

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
(Τ.Ε.Ι. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ)

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Πτυχιακή εργασία με θέμα:

« Η λογιστική των Μισθώσεων (leasing) σύμφωνα με το
Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και τα Ελληνικά
Λογιστικά Πρότυπα »

Σπουδάστρια : ΖΑΜΠΟΥΚΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ- ΠΗΝΕΛΟΠΗ

Εισηγητής : ΦΑΤΟΥΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2009

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
(Τ.Ε.Ι. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ)**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

Πτυχιακή εργασία με θέμα:

« Η λογιστική των Μισθώσεων (leasing) σύμφωνα με το
Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και τα Ελληνικά
Λογιστικά Πρότυπα »

Σπουδάστρια: ΖΑΜΠΟΥΚΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ- ΠΗΝΕΛΟΠΗ

Εισηγητής: ΦΑΤΟΥΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ..... 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 2

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ 3

1.1. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ 3-5

1.1.1. Μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης 5-14

1.1.2. Σκοπός- Βασικές λειτουργίες leasing..... 14-15

1.1.3. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα leasing..... 16-23

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π. 23

2.1 Τι είναι τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα..... 23

2.1.1 Τα Δ.Λ.Π .στην ευρωπαϊκή ένωση και στην Ελλάδα..... 24

2.1.2 Κύρια όργανα κατάρτισης των Δ.Λ.Π..... 25-26

2.1.3 Οφέλη από την εφαρμογή των Δ.Λ.Π..... 27-31

2.1.4 Σκοπός-Αναγκαιότητα των Δ.Λ.Π. από τις επιχειρήσεις..... 31

2.1.5 Πρακτικά προβλήματα 31-32

2.1.6 Γιατί πρέπει να εφαρμοστούν..... 32-33

2.1.7 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα από την εφαρμογή τους. 33-34

2.1.8 Κυριότερες Διαφορές μεταξύ Ε.Λ.Π και Δ.Λ.Π.. 34-36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

3. Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17.....	37-38
3.1. Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με το Δ.Λ.Π.17.....	38-39
3.2. Ανάλυση της ορολογίας που χρησιμοποιείται στο πρότυπο 17	40-46
3.3. Ελληνικά και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα	47-49
3.4 Η λογιστική των μισθώσεων	50-52
3.5. Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή	52-55

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	55-65
--	-------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

5. ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	66-67
ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ	68
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	69
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	70-72
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β	

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αναπτύσσεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης- leasing, μίας από τις κυριότερες μορφές χρηματοδότησης πάγιου κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και ακίνητων εγκαταστάσεων στην σύγχρονη πραγματικότητα των επιχειρήσεων. Στο πρώτο κεφάλαιο επισημαίνονται οι μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ παράλληλα, γίνεται ιστορική αναδρομή στην εξέλιξη του έως σήμερα. Παρουσιάζεται η έννοια του όρου leasing και επισημαίνεται η ευρύτητα του αγγλικού όρου έναντι της χρήσης από τον Έλληνα νομοθέτη και περιγράφονται οι φάσεις που περιλαμβάνει σαν διαδικασία. Παρουσιάζεται συνοπτικά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1665/1986 που εισήγαγε την χρηματοδοτική μίσθωση στην χώρα μας, καθώς και με τις διατάξεις των μετέπειτα τροποποιητικών νόμων (Ν. 2367/1995, Ν. 2682/1999 και Ν.3091/2002).. Παρατίθενται επίσης τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο σύγχρονο επιχειρηματικό περιβάλλον(μισθωτή- εκμισθωτή). Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται η σημασία και ο ρόλος των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα οφέλη από την εφαρμογή τους αλλά και τα προβλήματα που υπάρχουν. Τέλος τονίζονται οι διαφορές ανάμεσα στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζεται και αναλύεται λεπτομερώς η λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, η ορολογία που χρησιμοποιείται, και έπειτα αναλύονται οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και του εκμισθωτή. Στο τέταρτο κεφάλαιο υπάρχει ένα παράδειγμα εφαρμογής λογιστική μισθώσεων, όπου καταγράφονται και με ποιόν τρόπο οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή και του εκμισθωτή. Τέλος στο πέμπτο κεφάλαιο καταγράφονται οι συμπερασματικές σκέψεις.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Χρηματοδοτική μίσθωση- leasing είναι μια μορφή χρηματοδότησης εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και της μίσθωσης κεφαλαιουχικών αγαθών.

Με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εταιρία leasing (εκμισθώτρια), αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού.

Ακόμα ένα σημαντικό κομμάτι είναι η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Δ.Λ.Π.), και οι αλλαγές που επιφέρουν στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα αποτελούν την κωδικοποίηση των λογιστικών αρχών, κανόνων και πολιτικών που πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές και να ελέγχονται από τους ελεγκτες κατά την ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης.

Επίσης τα οφέλη από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι πάρα πολλά. Συμβάλλουν ουσιαστικά στην ενίσχυση της πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, δίνουν έμφαση στην ορθή απεικόνιση της κερδοφορίας των οικονομικών μονάδων, εμφανίζουν την πραγματική εικόνα των Τραπεζών πλησιέστερη στη τρέχουσα αξία της, σε σχέση με αυτή των αποτιμήσεων και λογιστικών πρακτικών που βασίζονται σε Εθνικές Νομοθεσίες.

Ένα άλλο πολύ σημαντικό κομμάτι είναι οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις στα βιβλία του μισθωτή και του εκμισθωτή με βάση τα Δ.Λ.Π. Οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, και τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα. Όλα αυτά γίνονται στην χρηματοδοτική μίσθωση. Στη λειτουργική μίσθωση τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν εμφανίζονται στο Ενεργητικό του Ισολογισμού του μισθωτή. Τέλος θα δούμε τι γίνεται στα βιβλία του εκμισθωτή. Στη χρηματοδοτική μίσθωση οι εκμισθωτές καταχωρούν στο ενεργητικό του ισολογισμού μια απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή αξία της επένδυσης στη μίσθωση. Και τέλος στη λειτουργική τώρα μίσθωση ο εκμισθωτής πρέπει να εμφανίζει τα στοιχεία στον ισολογισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1⁰

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-LEASING

Είναι μία σύγχρονη μέθοδος μέσο-μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων, δηλ. εξοπλισμού και ακινήτων για επαγγελματική χρήση¹.

Κάθε επιχείρηση ανεξάρτητα από νομική μορφή και μέγεθος, καθώς και κάθε επαγγελματίας μπορεί να χρησιμοποιήσει αυτή τη μορφή χρηματοδότησης.

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρεία Leasing αγοράζει τον εξοπλισμό αυτό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη του και στη συνέχεια ενοικιάζει το μεν εξοπλισμό για περίοδο τουλάχιστον 3 χρόνων, το δε ακίνητο τουλάχιστον για 10 χρόνια. Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής μπορεί είτε να εξαγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός-ακίνητο) έναντι συμβολικού τιμήματος είτε να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο.

1.1 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ-ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η πλήρης νομοθετική κάλυψη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα έγινε με τον ειδικό νόμο 1665/1986 που ψηφίστηκε στην Βουλή των Ελλήνων το 1986. Ο νόμος αυτός καλύπτει το πλαίσιο όλων των εργασιών που σχετίζονται με τον θεσμό και αφορά ακίνητα αλλά και κινητά πάγια στοιχεία. Περιλαμβάνει όλα τα οικονομικά οφέλη του μισθωτή αλλά και του εκμισθωτή, όπως τα φορολογικά οφέλη, τις αποσβέσεις κ.λπ.

Η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού καλύπτει τέσσερις τομείς:

- Την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και την κάλυψη των τριών μερών από κινδύνους αστικής και ποινικής ευθύνης.
- Την ασφάλεια των παγίων στοιχείων από κινδύνους και τα φορολογικά θέματα.

¹ (Πηγή: Παναγ.Κ.Μάζης, η χρηματοδοτική μίσθωση-leasing, εκδ.Σάκκουλας,1999)

- Τους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τέλος
- Τις εμπράγματες σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή. Προβλέψεις του ν. 1665/1986

Το leasing θεσπίστηκε στην χώρα μας με το νόμο 1665/1986. Οι κυριότερες διατάξεις αυτού του βασικού νόμου είναι:

- Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία η οποία έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια αυτής της δραστηριότητας (εκμισθωτής) αφού λάβει ειδική άδεια από την τράπεζα της Ελλάδος (άρθρο 2.παρ. 1 ν. 1665/1986).
- Μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και επιθυμεί να προμηθευτεί κινητά και ακίνητα πράγματα.
- Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι η παραχώρηση της χρήσης κινητών πραγμάτων, τα οποία προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή (βιομηχανικός εξοπλισμός, χωματουργικά μηχανήματα, εξοπλισμός γραφείου, μηχανήματα υψηλής τεχνολογίας, μονάδες παραγωγής ενέργειας, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα εκτός από τα πλωτά μέσα, εργαλεία, σιδηροκατασκευές κ.λπ). Δηλαδή, αποκλείονται τα προορίζονται για ιδιωτική κατανάλωση ή χρήση. Επίσης εξαιρούνται οι υπηρεσίες και τα αναλώσιμα.
- Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και οριζόντια ιδιοκτησία (αποθηκευτικοί χώροι, επαγγελματικά κτίρια) με το ποσοστό του οικοπέδου που της αναλογεί, πλέον των αναλογούντων χώρων στάθμευσης, με εξαίρεση τα οικόπεδα και τα διαμερίσματα για ιδιώτες. Επίσης εξαιρούνται τα υπό ανέγερση κτίρια και τα οικόπεδα.
- Η παραχώρηση της χρήσης του κινητού γίνεται έναντι μισθώματος το οποίο, ενόψει του επιδιωκόμενου σκοπού ενίσχυσης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση επενδύσεων, απολαμβάνει ευνοικής φορολογικής μεταχείρισης όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω.

- Η ελάχιστη διάρκεια σύμβασης είναι τουλάχιστον τρία χρόνια για τα κινητά και δέκα χρόνια για τα ακίνητα πράγματα. Ο περιορισμός αυτός έχει σκοπό την αποφυγή κατάχρησης του θεσμού από επιδιώξεις ξένες προς τον χρηματοδοτικό του χαρακτήρα.
- Στην επίτευξη του χρηματοδοτικού σκοπού του θεσμού αποβλέπει και η σύζευξη της σύμβασης με το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή, είτε να αγοράσει το μίσθιο κατά την λήξη της μίσθωσης ή να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.
- Η κυριότητα του μισθίου περνά πάντα στον μισθωτή με την λήξη της σύμβασης μίσθωσης.

1.1.1 ΜΟΡΦΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Υπάρχουν διάφορες μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες παραλλαγές καλύπτοντας κάθε ξεχωριστή ανάγκη κάθε επενδυτή με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, την μίσθωση και την χρηματοδότηση².

1) LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναφέρεται στην χρηματοδοτική μίσθωση ενός ακινήτου με σκοπό να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για επαγγελματικές ανάγκες "αι όχι για κατοικία. Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται είναι είτε κτίσματα, είτε οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με το οικοπέδο. Το leasing δεν επιτρέπεται σε μεμονωμένα οικόπεδα, ενώ η διάρκεια της

μίσθωσης θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 10 έτη. Ως τίμημα εξαγοράς ορίζεται η αξία του οικοπέδου, όπως καθορίζεται με τις αντικειμενικές αξίες που επικρατούν σήμερα.

Σημειώνεται ότι ο φόρος μεταβίβασης πληρώνεται μόνο στην αρχή (απαλλάσσεται στο τέλος) και κεφαλαιοποιείται, ενώ τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ βιομηχανοστασίων).

Ορισμένες εταιρίες δεν περιλαμβάνουν τα έξοδα μεταγραφής στο συνολικό κόστος της

² (Πηγή: Γαλάνης Β, leasing, factoring, forfaiting, εκδ. Σταμούλη, 2000)

σύμβασης, με αποτέλεσμα να φαίνεται φθηνότερη από κάποια άλλη, η οποία θα το έχει ενσωματώσει σε αυτό, αλλά αντιθέτως θα το πληρώσει στην λήξη της σύμβασης και αυτό θα έχει ως συνέπεια να στερηθεί το πλεονέκτημα της φορολογικής απαλλαγής. Γενικές παραδοχές που ισχύουν στο leasing ακινήτων:

Η αξία του οικοπέδου δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην υπολειμματική αξία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εκπίπτει φορολογικά μόνο το ποσοστό του μισθώματος που αντιστοιχεί στο κτίριο και όχι αυτό που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

Κατά κανόνα το leasing μπορεί να γίνει μόνο σε υπάρχον κτίριο και όχι σε υψούν.

Η χρηματοδοτική μίσθωση για αγροτικές εκτάσεις έχει πλήρη απαλλαγή φόρου μεταβίβασης.

Με απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος γίνεται και leasing ακινήτου με ρήτρα ξένου νομίσματος.

Το leasing δίνει τη δυνατότητα χρηματοδότησης του 100% της αξίας του ακινήτου και των εξόδων μεταβίβασης, ενώ στον παραδοσιακό δανεισμό κατά κανόνα το ποσοστό χρηματοδότησης περιορίζεται περίπου στο 70%.

2) LEASING ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Αφορά καινούργιο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, έπιπλα, κλιματιστικά μηχανήματα, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, μηχανήματα έργου κ.λπ. Η αγορά εξοπλισμού μέσω leasing έχει το πλεονέκτημα ότι τα μισθώματα εκπίπτουν 100% από τα έσοδα ως δαπάνη, ενώ η εταιρία δεν χρειάζεται να δεσμεύσει κεφάλαια διατηρώντας έτσι τη ρευστότητά της. Σημαντικό πλεονέκτημα είναι ότι στις περισσότερες περιπτώσεις -δεν απαιτείται προσημείωση αφού εγγύηση της εταιρίας είναι ο ίδιος ο εξοπλισμός. Συνήθως η διάρκεια μίσθωσης είναι από 3 έως 5 έτη.

3) SALE AND LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Είναι η σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης ανάμεσα στην εταιρία leasing (εκμισθωτής) και την επιχείρηση - Επαγγελματία (μισθωτής).

Μπορεί να εφαρμοστεί σε ακίνητα για όλες τις επιχειρήσεις. Στην προκειμένη περίπτωση μία επιχείρηση που διαθέτει ένα ακίνητο, της δίνεται η δυνατότητα να το πουλήσει σε μια εταιρία leasing και στη συνέχεια η τελευταία να το εκμισθώσει στην πρώτη για ένα προσυμφωνημένο διάστημα (δέκα έτη και άνω). Δίνει την δυνατότητα στην επιχείρηση να εκμεταλλευτεί σημαντικά κεφάλαια που παραμένουν δεσμευμένα σε πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Ουσιαστικά πρόκειται για ένα εργαλείο αναχρηματοδότησης των παγίων που έχει στην κυριότητά της η επιχείρηση. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία αποκτά σημαντική ρευστότητα καθώς και φορολογικά οφέλη (έκπτωση 100% των μισθωμάτων), βελτίωση του κεφαλαίου κίνησης και της εικόνας του ισολογισμού. Το lease back³ ακινήτων βοηθά:

1) Στην καλύτερευση των ακόλουθων χρηματοοικονομικών δεικτών:

- Άμεσης Ρευστότητας (Διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) λόγω αύξησης των διαθεσίμων.
- Δανειακής Επιβάρυνσης (Ίδια Κεφάλαια / Ξένα Κεφάλαια) λόγω μείωσης του βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου Δανεισμού.
- Γενικής Ρευστότητας (Κυκλοφορούν Ενεργητικού/ Υποχρεώσεις).

2) Στην αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων, καθώς η υπεραξία που θα προκύψει από την πώληση θα μετατραπεί σε αποθεματικό.

3) Στην ενίσχυση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της εταιρίας, λόγω αύξησης των Ιδίων Κεφαλαίων.

Πρόσφατα καταργήθηκε και ο φόρος μεταβίβασης που ήταν υποχρεωμένη να καταβάλλει η επιχείρηση για την πώληση του ακινήτου, με αποτέλεσμα να γίνεται ιδιαίτερα ελκυστικό το leasing.

³ (Πηγή: Οικονόμου Π., η ανάπτυξη των υπενδύσεων με νέες μορφές χρηματοδότησης, Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, τευχ. 11, Γ 3μηνο, 1986)

4) SALE AND LEASE BACK ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Παρόμοιο με το Sale and lease back ακινήτων είναι και sale and lease back εξοπλισμού με το οποίο ο εξοπλισμός πωλείται στην εταιρία leasing η οποία το εκμισθώνει στην επιχείρηση που το πούλησε. Δίνεται η δυνατότητα πώλησης και επαναμίσθωσης του πάγιου εξοπλισμού στον μισθωτή. Το sale and lease back εξοπλισμού απευθύνεται και σε ελεύθερους επαγγελματίες. Τα πλεονεκτήματα είναι φορολογικά, ρευστότητας και σε γενικές γραμμές είναι όμοια με αυτά του sale and lease back ακινήτων. Στην περίπτωση που απευθύνεται αποκλειστικά σε νομικά πρόσωπα υπάρχουν συγκεκριμένα οφέλη:

- Ενισχύει την ρευστότητα, βελτιώνοντας ταυτόχρονα το κεφάλαιο κίνησης
- Ενεργοποιεί αποδοτικά τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρίας - Βελτιώνει τις οικονομικές καταστάσεις

5) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ (VENDOR LEASING)

Η κατηγορία αυτή ενδιαφέρει κυρίως εμπόρους / προμηθευτές και αφορά κυρίως εξοπλισμό και αυτοκίνητα και προϋποθέτει τη συνεργασία μεταξύ εμπόρων / προμηθευτών και εταιριών leasing. Ο προμηθευτής κατά την πώληση που πραγματοποιεί προσφέρει το leasing ως χρηματοδοτική επιλογή στον υποψήφιο πελάτη του, λειτουργώντας σαν συνεργάτης της εταιρίας leasing.

Είναι ένα είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης που στηρίζεται στη δημιουργία μιας οικονομικής συμφωνίας μεταξύ των προμηθευτών που παρέχουν τον πάγιο κινητό εξοπλισμό και των επιχειρήσεων - πελατών τους.

Αποτέλεσμα του Vendor Leasing είναι η πλήρης ή μερική υποκατάσταση της εταιρίας leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων). Ακόμη παρέχεται η δυνατότητα για την υπογραφή συμφώνου επαναγοράς ή παροχής εγγύησης από τον προμηθευτή. Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το Vendor Leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας όπως: αυτοκίνητα, φορτηγά, υπολογιστές, ιατρικά και εκτυπωτικά μηχανήματα. Ο προμηθευτής έρχεται σε συνεργασία με μια εταιρία leasing προκειμένου να σχεδιάσουν προγράμματα Vendor leasing μέσω των οποίων προσφέρεται η δυνατότητα σε διάφορες επιχειρήσεις να αγοράσουν τον εν λόγω εξοπλισμό μέσω των αντίστοιχων προγραμμάτων.

Τα οφέλη για τα τρία μέρη είναι: η προμηθεύτρια αποκτά άμεση ρευστότητα διότι εισπράττει μέρος ή το σύνολο της αξίας του εξοπλισμού από την εταιρία leasing, ο πελάτης έχει πρόσβαση σε καλύτερη τιμολόγηση του leasing (λόγω της συμφωνίας της προμηθεύτριας με την εταιρία leasing) ενώ η εταιρία leasing επιμερίζει τον κίνδυνο στην προμηθεύτρια εταιρία και τον πελάτη της.

Μερικά ακόμη πλεονεκτήματα είναι η βελτίωση της αποτελεσματικότητας στις πωλήσεις, η αύξηση των πωλήσεων, η μείωση του ρίσκου, η βελτίωση της ποιότητας της επιχείρησης/προμηθευτή και της ικανοποίησης των πελατών.

6) ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)

Στην άμεση μίσθωση υπάρχει διμερής σχέση. Έχουμε δηλαδή τον εκμισθωτή κατασκευαστή του παγίου στοιχείου και τον μισθωτή. Μπορεί όμως πολλές φορές να είναι η σχέση και τριμερής. Να περιλαμβάνει δηλαδή τον κατασκευαστή του παγίου στοιχείου, την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ανεξάρτητη από τον κατασκευαστή, και τον μισθωτή. Στην άμεση μίσθωση ο εκμισθωτής συνήθως έχει ορισμένες υποχρεώσεις έναντι του μισθωτή. Αναλαμβάνει τη συντήρηση των παγίων στοιχείων, ειδικής τεχνολογίας, όπως υπολογιστές, μηχανές γραφείου και άλλα.

Σ' άλλα πάγια στοιχεία, όπως αυτοκίνητα, αγροτικά μηχανήματα Κ.α. που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας, την υποχρέωση της συντήρησης την έχει ο μισθωτής έναντι του εκμισθωτή.

7) ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στη συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση (leveraged leasing) συμμετέχουν τρία πρόσωπα. Ο χρηματοδότης, ο εκμισθωτής και μισθωτής. Ο χρηματοδότης παρέχει το μεγαλύτερο μέρος των κεφαλαίων για την αγορά του μισθίου και μπορεί να είναι ένα ή περισσότερα πρόσωπα. Ο εκμισθωτής απολαμβάνει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που πηγάζουν από την κυριότητα του μισθίου (αποσβέσεις), παρά το γεγονός ότι συμμετέχει στο κόστος απόκτησης του μισθίου μόνο κατά ένα μικρό ποσοστό.

Εδώ υπάρχουν δύο συμβάσεις. Η μία είναι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, ο οποίος, κατά κάποιο τρόπο, ενεργεί ως εκπρόσωπος των χρηματοδοτών (owner- trustee). Η άλλη είναι η σύμβαση χρηματοδότησης μεταξύ των χρηματοδοτών και του εκμισθωτή. Για την εξασφάλιση των συμφερόντων των

χρηματοδοτών, ο εκμισθωτής τους εκχωρεί ανάλογο ποσοστό από τα μισθώματα. Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται όταν το μίσθιο είναι αντικείμενο μεγάλης αξίας, όπως, για παράδειγμα, τρένα, πλοία, αεροπλάνα κ.λπ.

8) ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στη Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση (cross-border leasing) δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικείμενου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (import leasing) , ενώ αντίθετα όταν ο μισθωτής εδρεύει στο εσωτερικό και οι άλλοι δύο στο εξωτερικά, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση (export leasing).

Η Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση⁴ συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή. Πρώτον, το συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή. Δεύτερον, τον κίνδυνο χώρας (country risk), ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό κίνδυνο όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίσει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος. Τρίτον, τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διερεύνηση και αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα.

Οι διαφορές στη φορολογική νομοθεσία και στο νομικό προσδιορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης από χώρα σε χώρα, μάλλον συνιστούν εμπόδιο στην ανάπτυξη των διεθνών χρηματοδοτικών μισθώσεων. Ένα άλλο εμπόδιο είναι οι δεσμεύσεις που προβλέπουν οι νομοθεσίες των διάφορων χωρών για τη χρησιμοποίηση του εξοπλισμού, ο οποίος αποκτήθηκε με χρηματοδοτική μίσθωση εκτός των συνόρων τους. Για παράδειγμα, στις

⁴ (Πηγή:Μητσιόπουλος Ι, χρηματοδοτική μίσθωση, εκδ. Σμπίλιας, 1992)

Η.Π.Α. δεν χορηγείται συνήθως η έκπτωση επένδυσης σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού που χρησιμοποιείται εκτός Η.Π.Α. Στην Αγγλία, το ποσοστό που δικαιούται ο εκμισθωτής να εκπέσει από το κόστος του μισθίου (capital allowance) τον πρώτο χρόνο περιορίζεται στο 25% (σε εθνικές μισθώσεις εκπίπτει το 100%). Κάτω από αυτές τις συνθήκες είναι αναμενόμενο ο εκμισθωτής να απαιτεί υψηλότερο μίσθωμα σε περιπτώσεις διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών διαφόρων χωρών αποκαλύπτει νομικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μία διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ιδιαίτερα ελκυστική. Για παράδειγμα, οι φορολογικές αρχές ορισμένων χωρών θεωρούν ότι οι υπήκοοί τους εκμισθωτές έχουν την κυριότητα του μισθίου, ενώ ταυτόχρονα οι αρχές άλλων χωρών θεωρούν ότι οι υπήκοοι τους μισθωτές έχουν την κυριότητα με αποτέλεσμα να διπλασιάζονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα (double dip leasing).

9) ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση (tax base leasing) προσφέρει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις, οι οποίες δεν προβλέπεται να έχουν φορολογητέα κέρδη, να αποκτήσουν νέα περιουσιακά στοιχεία απαραίτητα για την παραγωγική τους διαδικασία, εκχωρώντας τις φορολογικές τους ωφέλειες στον εκμισθωτή. Για παράδειγμα ο εκμισθωτής Α είναι μια επιχείρηση που πραγματοποιεί σημαντικά κέρδη και έχει φορολογικό συντελεστή 46%. Η επιχείρηση Β χρειάζεται καινούριο εξοπλισμό αξίας 2 εκατομμυρίων δολαρίων, προκειμένου να αυτοματοποιήσει την παραγωγική της διαδικασία. Η επιχείρηση Β δεν προβλέπεται να έχει σημαντικό φορολογητέο εισόδημα τα επόμενα δύο χρόνια κι έτσι, αν δανειστεί για να αγοράσει τον εξοπλισμό, τα χρηματοπιστωτικά έξοδα δεν θα καλυφθούν από τα έσοδα της. Ο Α ευχαρίστως αναλαμβάνει να αγοράσει τον εξοπλισμό και να τον μισθώσει στην επιχείρηση Β, έναντι ενός λογικού μισθώματος, προκειμένου να εκμεταλλευτεί τις σημαντικές φορολογικές ωφέλειες.

Οι ωφέλειες αυτές (tax shield) περιλαμβάνουν την έκπτωση επένδυσης -10 % επί των 2 εκατομ. Δολαρίων - και τις αποσβέσεις του μισθίου. Γενικά, σε αυτές τις περιπτώσεις, οι όροι της σύμβασης διαπιστώνονται μετά από προσεκτική μελέτη της φορολογικής νομοθεσίας και έχουν στόχο να μεγιστοποιήσουν τις ωφέλειες από το φορολογικό σύστημα. Οι περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται στις Η.Π.Α. είναι αυτού του είδους.

10) ΧΡΟΝΟΜΙΣΘΩΣΗ ΕΠΙΒΑΤΗΓΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Η χρονομίσθωση αποτελεί μία συμφέρουσα από πολλές απόψεις λύση που καλύπτει τις ανάγκες της επιχείρησης ή του ελεύθερου επαγγελματία, για επιβατηγό αυτοκίνητο. Στο συμφωνημένο μίσθωμα, περιλαμβάνεται ένα πακέτο υπηρεσιών, όπως⁵ :

- Συντήρηση
- Ασφάλιση
- Αλλαγή ελαστικών
- Τέλη Κυκλοφορίας
- Αντικατάσταση
- Οδική Βοήθεια

Στην περίπτωση της χρονομίσθωσης εκτός του βασικού πλεονεκτήματος της φορολογικής έκπτωσης κατά 100%, θα πρέπει να συνυπολογισθεί και το ότι ο μισθωτής δεν επιβαρύνεται με την διαχείριση του αυτοκινήτου, αφού τα προσφερόμενα πακέτα περιλαμβάνουν όπως αναφέρθηκε παραπάνω την πλήρη διαχείρισή του (ασφάλεια, συντήρηση κ.λ.π.).

11) ΠΩΛΗΣΗ- ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ (CONDITIONAL SALE LEASE)

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 πώλησης-μίσθωσης υπό όρους προωθείται γιατί και ο εκμισθωτής και ο μισθωτής επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως είναι οι φορολογικές απαλλαγές, επιχορηγήσεις, διεθνής εκπτώσεις Κ.λπ.

12) ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE)

Η μίσθωση κατά παραγγελία προβλέπει ειδικές περιπτώσεις και καλύπτει ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα μπορεί να ρυθμίσει τις πληρωμές των μισθωμάτων του μισθωτή σύμφωνα με τις δυνατότητες του. Καθώς επίσης μπορεί να προβλέψει και να

⁵ (Πηγή: Σγουρινάκης Νίκος, Οικονομικός Ταχυδρόμος, 1987)

καλύψει τις ανάγκες ενός μισθωτή ο οποίος ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος (η δουλειά του είναι εποχιακή).

13) ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)

Αυτή η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτρέπει στον μισθωτή να αποκτήσει τον εξοπλισμό που τον ενδιαφέρει, σταδιακά χωρίς να έχει την υποχρέωση να διαπραγματεύεται ένα νέο συμβόλαιο σε κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Αυτό διευκολύνει τον μισθωτή γιατί συμφωνεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για όλη τη σειρά των μηχανημάτων του εξοπλισμού και για ολόκληρη τη χρονική περίοδο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

14) ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OPERATING LEASING)

Είναι η απλή μορφή μίσθωσης, στην οποία ο μισθωτής μισθώνει από τον εκμισθωτή τον εξοπλισμό και του πληρώνει ενοίκιο. Μερικά χαρακτηριστικά αυτής της μορφής είναι ότι ο εκμισθωτής προβαίνει σε εκμίσθωση του μηχανολογικού εξοπλισμού ορισμένης χρονικής διάρκειας και στη συνέχεια μπορεί να τον εκμισθώσει σε άλλον πελάτη.

Ακόμη, η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μια απλή προειδοποίηση του μισθωτή πριν από την συμφωνημένη λήξη της σύμβασης. Επίσης, ο εκμισθωτής παρέχει ασφάλιση και συντήρηση του πάγιου στοιχείου και το ύψος των μισθωμάτων που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής είναι απαραίτητο να καλύπτει όλο το κόστος του μισθίου.

Αφορά κυρίως αυτοκίνητα. Απευθύνεται σε επιχειρήσεις και σε ελεύθερους επαγγελματίες, οι οποίοι θέλουν να αποκτήσουν όχημα για την εκπλήρωση των επαγγελματικών τους υποχρεώσεων, μόνο που στην συγκεκριμένη περίπτωση εκτός από την εκμίσθωση του οχήματος η εταιρία operating leasing αναλαμβάνει και τη λειτουργία του για διάστημα 3-5 ετών, την συντήρηση, την πληρωμή των τελών κυκλοφορίας κ.λ.π.

16) ΧΡΕΟΛΥΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πρόκειται για καινοτόμο προϊόν το οποίο αφορά επαγγελματικά ακίνητα κάθε τύπου και κατηγορίας και εφαρμόζεται είτε σε direct leasing είτε σε sale end lease back ακινήτων. Αφορά: Επαγγελματικά ακίνητα (εμπορικά καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια, κλινικές, ιατρικά διαγνωστικά κέντρα, πρατήρια βενζίνης, αποθήκες, σταθμούς αυτοκινήτων κ.ο.κ), ξενοδοχεία, βιομηχανικά ακίνητα. Πέρα από τα γενικά πλεονεκτήματα της

χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσφέρει την δυνατότητα τριών σημαντικών ωφελειών:

- Πληρωμή λιγότερων τόκων συνολικά
- Μεγαλύτερου φορολογικού οφέλους συνολικά
- Απομειούμενων μισθωμάτων κατά την διάρκεια της σύμβασης

1.1.2 ΣΚΟΠΟΣ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ LEASING

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Σε πολλές χώρες όπου ο θεσμός εφαρμόστηκε έχει αναπτυχθεί με πολύ γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε κάθε πρόβλεψη. Στην Ελλάδα ο θεσμός βρίσκεται στο στάδιο της εξέλιξης και ανάπτυξης, χωρίς να είναι πολύ γνωστός. Μέσα από τον μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μισθωτή να επεκτείνει της παραγωγικές του εγκαταστάσεις χωρίς να υποχρεωθεί να ακολουθήσει την οδό του δανεισμού ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια. Το leasing αποτελεί ένα σύγχρονο και ιδιαίτερα αποτελεσματικό εργαλείο προώθησης πωλήσεων σε μία επιχείρηση αλλά μπορεί και να αποτελέσει εναλλακτικό μέσο χρηματοδότησης αυτής. Ειδικότερα μέσω αυτού του θεσμού μία επιχείρηση μπορεί να αντλήσει την αναγκαία ρευστότητα που χρειάζεται προκειμένου να μειώσει δάνεια και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και να βελτιώσει την εικόνα στον ισολογισμό της βελτιώνοντας έτσι, μεταξύ άλλων, και την πιστοληπτική της ικανότητα⁶.

Τέλος η χρηματοδοτική μίσθωση δίνει την δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους μισθωτές να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποκτούν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες.

Τα βασικά στοιχεία που πρέπει να γνωρίζουμε για τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα ακόλουθα:

Κατά την διάρκεια της σύμβασης ο ιδιοκτήτης του εξοπλισμού είναι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα σχετικά έξοδα λειτουργίας, ασφάλισης, φθοράς, συντήρησης βαρύνουν τον μισθωτή.

⁶ (Πηγή: Χατζηπαύλου Π, θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μίσθωσης ,εκδ Παπαζήση, 1982)

Τα μελλοντικά κέρδη της επιχείρησης πρέπει να είναι σε επίπεδο ικανό να καλύψει τα μισθώματα.

Ελάχιστη αξία εξοπλισμού. Η αξία του εξοπλισμού πρέπει να υπερβαίνει κάποιο όριο, το οποίο προσδιορίζεται από την εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Για την Ελλάδα το ποσό είναι περίπου 12.000 €.

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι συνήθως 3-5 χρόνια. Καθορίζεται από την εταιρία και εξαρτάται από την ωφέλιμη ζωή του εξοπλισμού και την αναμενόμενη απαξίωση του εξοπλισμού.

Προσωπική εγγύηση του επιχειρηματία.

Απαιτείται ελάχιστο όριο ζωής της επιχείρησης και καθορίζεται από την εταιρία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Πραγματοποιείται έλεγχος για την φερεγγυότητα του δανειολήπτη, δηλαδή αν υπάρχουν ακάλυπτες επιταγές, διαμαρτυρημένες συναλλαγματικές Κ.λπ. Υπάρχει προμήθεια. Η προμήθεια και τα μισθώματα επιβαρύνονται με Φ.Π.Α. Τα ακίνητα που παραχωρούνται με χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που συνοδεύουν αυτού του είδους ης συμβάσεις θεσπίστηκαν ακριβώς για να ενισχύσουν την επιχειρηματική και επαγγελματική δραστηριότητα γενικότερα⁷.

Αν ο μισθωτής πτωχέψει, λύνεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία leasing έχει δικαίωμα χωρίς κανέναν περιορισμό να αναλάβει το ακίνητο. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

⁷ (Πηγή: Μίρκος Γεώργιος, η χρηματοδοτική μίσθωση, τραπεζική οικονομοτεχνική επιθεώρηση(περιοδικό), 1981)

1.1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Θεωρήθηκε σκόπιμο να αναφέρουμε τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή αλλά και του μισθωτή. Από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω διαφαίνεται ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του leasing, καθώς συμβάλλει στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας και ως εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης αυξάνει τις επενδύσεις.

Το leasing αποτελεί ένα βασικό χρηματοδοτικό εργαλείο για τις μικρές και αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις και για τις μεγάλες και ήδη ανεπτυγμένες επιχειρήσεις αποτελεί ένα εργαλείο για την ελαχιστοποίηση του κόστους κεφαλαίου.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ LEASING

Με την χρηματοδοτική μίσθωση δίνεται η ευκαιρία στον μισθωτή να έχει μία επιπλέον επιλογή πέρα του καθορισμένου δανεισμού χωρίς να διαθέτει ίδια κεφάλαια.

Ακόμη μπορεί να χρησιμοποιήσει μηχανολογικό εξοπλισμό χωρίς να έχει την κυριότητα μιας και αυτό που ουσιαστικά τον ενδιαφέρει είναι η χρήση του εξοπλισμού και όχι να έχει την κυριότητα αυτού. Συμβάλλει στην άσκηση της μέσο μακροπρόθεσμης πίστης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων της επιχείρησης για να μπορεί να επεκτείνει και να συγχρονίζει τον παραγωγικό εξοπλισμό.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Τα πλεονεκτήματα για τον μισθωτή είναι πολλαπλά και πολύπλευρα ⁸:

1) Χρηματοδότηση 100%

Με την χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής επιτυγχάνει χρηματοδότηση 100% του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και όχι σε ποσοστό μέχρι 70% όπως γίνεται με τις άλλες χρηματοδοτικές μορφές. Καθώς επίσης δεν είναι απαραίτητο να υπάρχουν πρόσθετες εμπράγματα ασφάλειες.

⁸ (Πηγή: Π.Κιόχος, Παπανικολάου, χρηματοοικονομική διοίκηση και πολιτική, εκδ, Σύγχρονη Εκδοτική, 2002)

2) Προστασία από τον πληθωρισμό

Τα μισθώματα έχουν ορισθεί από την αρχή της περιόδου, σύμφωνα με την σύμβαση, παραμένουν σταθερά, με αποτέλεσμα ο μισθωτής να είναι προστατευμένος από τις

3) Πρόσθετη πηγή χρηματοδότησης

Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να αποκτήσει εξοπλισμό χωρίς να διαθέτει ίδια κεφάλαια και χωρίς να επιβαρύνεται το πιστωτικό του όριο. Είναι μια συμπληρωματική εναλλακτική λύση και λειτουργεί παράλληλα με τον παραδοσιακό δανεισμό.

4) Προστασία ενάντια της απαξίωσης

Τα πάγια στοιχεία αυξάνουν συνήθως την αξία τους με την πάροδο του χρόνου (κτίρια. Γη κλπ.), αντίθετα όμως στον εξοπλισμό μειώνεται η αξία με την πάροδο του χρόνου. Την μισθώτρια επιχείρηση συμφέρει να έχει στην κατοχή της στοιχεία που αυξάνουν την αξία τους και να χρησιμοποιεί την χρηματοδοτική μίσθωση για τον εξοπλισμό που χάνει την αξία του με την πάροδο του χρόνου.

5) Χρηματοοικονομικός έλεγχος

Τα ποσά και ο αριθμός των μισθωμάτων είναι γνωστά εκ των προτέρων από την σύναψη της σύμβασης. Επομένως μπορούν να συμπεριληφθούν στον οικονομικό προϋπολογισμό.

6) Ευκολία

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει ένα σημαντικό πλεονέκτημα, Το ότι είναι προσαρμόσιμη. Επίσης δεν απαιτεί από τον μισθωτή να προκαταβάλλει μέρος της αξίας του μισθίου. Ακόμη δεν υπόκεινται σε περιορισμούς όπως συμβαίνει στην περίπτωση των δανείων. Ρυθμίζονται, το ύψος και η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων (παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για επιχειρήσεις με εποχική δραστηριότητα), οι όροι της σύμβασης αλλά και κάθε ανάγκη και απαίτηση του κάθε υποψήφιου μισθωτή. Η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται εύκολη μορφή χρηματοδότησης (χωρίς εμπράγματα ασφάλειες και υποθήκες, αλλά και γίνεται με εύκολες διαδικασίες που δεν απαιτούν πολύ σπατάλη χρόνου). Τέλος, είναι διαθέσιμη όταν άλλες πηγές χρηματοδότησης είναι ανέφικτες. Μικρές επιχειρήσεις οι οποίες δεν μπορούν να πάρουν δάνειο καθώς, δεν τους το επιτρέπει η καλή χρηματοοικονομική τους κατάσταση, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η καλύτερη λύση.

7) Βελτιώνεται η ρευστότητα

Με την χρηματοδοτική μίσθωση η εκμετάλλευση του εξοπλισμού ξεκινά από την σύναψη της σύμβασης και έχει διάρκεια μέχρι την λήξη αυτής. Τα μισθώματα είναι προκαθορισμένα και καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης. Τα διαθέσιμα της επιχείρησης μειώνονται μόνο κατά την πληρωμή του μισθώματος. Τυχόν περιθώρια της επιχείρησης από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά όρια δεν θίγονται καθόλου και επομένως μπορούν να χρησιμοποιηθούν για άλλες ανάγκες της επιχείρησης. Η μη εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις λογιστικές καταστάσεις θεωρείται θετικό, γιατί δεν είναι εις βάρος της δανειακή επιβάρυνσης της επιχείρησης και επομένως δεν μειώνεται η πιστοληπτική της ικανότητα. Όμως ένας πεπειραμένος ελεγκτής μπορεί να αντιληφθεί τις υποχρεώσεις μιας επιχείρησης από συμβάσεις χρηματοδοτικής σύμβασης.

8) Χρηματοοικονομική σταθερότητα

Επιτυγχάνεται καθώς η χρονική περίοδος που διαρκεί η σύμβαση ταυτίζεται συνήθως με την χρονική διάρκεια ζωής του εξοπλισμού. Μέσα σε αυτήν την χρονική διάρκεια είναι καθορισμένα τα μισθώματα και προβλέπεται η αναμενόμενη απόδοση. Ο μισθωτής έχει γνώση των εσόδων και των εξόδων. Υπάρχει ευελιξία στο χρονικό προσδιορισμό των περιοδικών καταβολών των μισθωμάτων με αποτέλεσμα να γίνεται καλύτερος ταμειακός προγραμματισμός.

9) Μειώνεται ο επιχειρηματικός κίνδυνος

Οι μισθωτές σε περίπτωση πτώχευσης δεν έχουν ολόκληρη την ευθύνη της επένδυσης από ίδια κεφάλαια ή τραπεζικό δανεισμό. Ένα μέρος του ρίσκου το επωμίζεται η εταιρία leasing.

10) Φορολογικά οφέλη

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης εξασφαλίζουν φορολογικά οφέλη για τον μισθωτή γιατί τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικά έξοδα και εκπίπτουν φορολογικά έως και 70%. Υπάρχουν και φορολογικά πλεονεκτήματα από την πλευρά του εκμισθωτή καθώς οι σχετικές δαπάνες υπόκεινται στο σύστημα των αποσβέσεων.

Ο Φ.Π.Α. καταβάλλεται τμηματικά κατά την πληρωμή και όχι εφάπαξ κατά την σύναψη της σύμβασης. Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι δανεισμός και συνεπώς μπορεί να μην συμπεριληφθεί το κόστος της στον ισολογισμό. Τα μηχανήματα που έχουν γίνει με leasing δεν φαίνονται στο παθητικό ως μελλοντικές πληρωμές, με αποτέλεσμα να φαίνονται ο ισολογισμός με λιγότερες υποχρεώσεις⁹.

11) Πλεονεκτήματα έναντι ενοικίου και δανεισμού

Σε σχέση με το απλό ενοίκιο η χρηματοδοτική μίσθωση υπερτερεί γιατί στην λήξη της σύμβασης ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει το ακίνητο έναντι συμβολικού ποσού. Επίσης, υπάρχει το αίσθημα ασφάλειας από μελλοντικές αυξήσεις ακινήτων και ενοικίων. Με την ενοικίαση τα χρήματα που καταβάλλονται δεν επενδύονται. Σε σχέση με τον δανεισμό διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει κόστος προσημείωσης.

12) Πτώχευση

Σημαίνει η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου. Εξαρτάται από τους όρους που έχει γίνει η σύμβαση. Υπάρχει περίπτωση οι όροι μιας σύμβασης να αναφέρουν ότι δεν θα υπάρχουν επιπτώσεις για τον μισθωτή, σε περίπτωση που δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του. Οι πιθανότητες μη αποπληρωμής της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντα λιγότερες από αυτές ενός δανείου.

13) Συντήρηση

Το ότι παρέχονται υπηρεσίες συντήρησης σε λογικό κόστος κάνει τον θεσμό πολύ ελκυστικό. Ιδιαίτερος όσον αφορά εξοπλισμό υψηλής τεχνολογίας ο οποίος απαιτεί συγκεκριμένο προσωπικό και πολλά αποθέματα ανταλλακτικών.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Εκτός των πλεονεκτημάτων που απολαμβάνει ο μισθωτής υπάρχουν και σημαντικά αρνητικά στοιχεία που είναι απαραίτητο να αναφερθούν.¹⁰ Κόστος είναι ένα βασικότερο μειονέκτημα είναι το σχετικά υψηλό ονομαστικό κόστος σε σχέση με τις άλλες επιλογές χρηματοδότησης. Παρά αυτήν την άποψη, οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχουν την άποψη ότι δεν είναι και τόσο υψηλό και δεν θα πρέπει να γίνεται μόνο αυτή η

⁹ (Πηγή: Ειδικά Θέματα Χρηματοοικονομικής Διοικήσεως, εκδ. Σταμούλη, 1994)

¹⁰ (Πηγή: Μαλάκος Π., leasing (χρηματοδοτική μίσθωση), Εθνική Τράπεζα, 1992)

σύγκριση (δηλ. μόνο με το ονομαστικό επιτόκιο) αλλά να γίνεται η σύγκριση με το πραγματικό κόστος. Φρόνιμο είναι να υπολογίζονται όλα τα κόστη (όπως: το κόστος της ασφάλειας, των εγγυήσεων, χαρτοσήμου, στο υποθηκοφυλακείο, κεφαλαίου κ.λπ.)

1) Έλεγχος

Εφόσον οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν την κυριότητα του εξοπλισμού, μερικές φορές παρεμβαίνουν σε ότι αφορά την διαχείριση, και την επίβλεψη των οικονομικών της μισθώτριας επιχείρησης.

2) Νομική κυριότητα

Με την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής εκμεταλλεύεται και χρησιμοποιεί τον εξοπλισμό όμως την κυριότητα κατέχει η εταιρεία leasing. Κάτι που θεωρούν πολλοί ότι μειώνει την οικονομική δυνατότητα και την φήμη της μισθώτριας εταιρίας.

3) Απώλεια της υπολειμματικής αξίας

Μετά την λήξη της σύμβασης ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία του εξοπλισμού, γιατί δεν έχει την κυριότητα αυτού και είναι υποχρεωμένος στην λήξη της σύμβασης ή να διαπραγματευτεί ξανά τον εξοπλισμό ή να τον επιστρέψει στην εταιρία leasing.

4) Διακοπή της σύμβασης ή σύμβαση μικρής χρονικής διάρκειας

Λόγω του υψηλού κόστους η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης δεν είναι συμφέρουσα για μικρό χρονικό διάστημα. Εάν διακοπεί νωρίς η σύμβαση τότε υπάρχει περίπτωση να υπάρχει ένα επιπλέον κόστος για την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

5) Μειώνεται η δανειοληπτική ικανότητα

Η μισθώτρια επιχείρηση όταν διαθέτει το μεγαλύτερο μέρος του εξοπλισμού της με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, μειώνεται η δανειοληπτική της ικανότητα σε Τράπεζες και άλλα πιστωτικά Ιδρύματα, λόγω του ότι ο μηχανολογικός εξοπλισμός δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για εμπράγματα ασφάλεια.

6) Κύκλος ευθυνών

Τον μισθωτή βαρύνουν τυχαία περιστατικά και διάφορα γεγονότα. Επίσης, ένα σημαντικό μειονέκτημα του θεσμού είναι ότι εάν ο μισθωτής καθυστερήσει ένα σημαντικό χρονικό διάστημα την αποπληρωμή ενός μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα να κάνει καταγγελία της σύμβασης και να πάρει το μίσθιο από την χρήση του μισθωτή και να απαιτήσει να του αποπληρώσει όλα τα υπόλοιπα μισθώματα μέχρι να λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Στην πραγματικότητα οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν μόνο πλεονεκτήματα. Τα βασικότερα από αυτά ακολουθούν παρακάτω ¹¹:

1) Μειώνεται ο κίνδυνος

Όπου εφαρμόζεται η χρηματοδοτική μίσθωση, στις περισσότερες χώρες του κόσμου, είναι πολύ πιο εύκολο και πιο συμφέρον, στον εκμισθωτή ως ιδιοκτήτη του εξοπλισμού, να επανακτήσει τον μισθωμένο εξοπλισμό εφόσον έχει την κυριότητα του μισθίου άμεσα, συγκριτικά με τα γραμμάτια ή άλλους διακανονισμούς. Στην περίπτωση ενός δανείου, ο κάτοχος του εξοπλισμού είναι ο δανειολήπτης. Συνοπτικά συμπεραίνουμε ότι οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνουν χαμηλό ρίσκο.

2) Επιπρόσθετη χρηματοδοτική δραστηριότητα

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας θεσμός, που λειτουργεί συμπληρωματικά για τον χρηματοδοτικό οργανισμό. Καθώς αυξάνονται οι παροχές τότε αυξάνονται και οι δυνατότητες και επιλογές για νέα επιχειρηματικά ξεκινήματα και επενδύσεις.

3) Είναι μια απλή διαδικασία

Δεν απαιτούνται ιδιαίτερα πολύπλοκες διαδικασίες, και ο χρόνος που απαιτείται για την ολοκλήρωση της σύμβασης είναι λίγος, και για τα δύο μέρη που συμμετέχουν (μισθωτής-εκμισθωτής). Εν αντιθέσει με τον δανεισμό που χρειάζεται διάθεση πολύ χρόνου καθώς οι διαδικασίες είναι αρκετά πολύπλοκες.

¹¹ (Πηγή: Παναγ.Κ.Μάζης, η χρηματοδοτική μίσθωση, 1999)

4) Η συμφωνία γίνεται γρήγορα

Δεν υπάρχουν αναβολές και καθυστερήσεις όπως στον δανεισμό λόγω διαφόρων διαδικασιών και εξαιτίας της γραφειοκρατίας. Στην χρηματοδοτική μίσθωση οι αποφάσεις για την σύναψη της σύμβασης, από τους μισθωτές παίρνονται κατευθείαν χωρίς καθυστερήσεις.

5) Αυξάνονται τα κέρδη

Τα οφέλη από τα φορολογικά πλεονεκτήματα, σε πολλές χώρες είναι μεγάλα για τον μισθωτή, και μπορεί να υφίστανται και ως μείωση των μισθωμάτων. Όφελος όμως έχει και ο εκμισθωτής από όλη αυτή την διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος του όμως εξαρτάται από την αξία του παγίου στοιχείου αλλά και από το νομικό πλαίσιο της φορολογίας.

6) Κοινωνικό κόστος

Μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί αρκεί να το συνδυάσει με τον δανεισμό και με παροχές συντήρησης, να καταφέρει να μειώσει το κοινωνικό κόστος της οικονομικής απαξίωσης του αντικειμένου και να αυξήσει την υπολειμματική του αξία. Μπορεί κάποιος μισθωτής στο τέλος της σύμβασης να μην εξυπηρετεί πλέον τις ανάγκες του, όμως να καλύπτει τις απαιτήσεις κάποιου άλλου υποψήφιου μισθωτή. Ένα τέτοιο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές.

7) Φορολογικά πλεονεκτήματα

Εκτός από τον μισθωτή που απολαμβάνει τις φορολογικές ωφέλειες, παρέχονται αντίστοιχα πλεονεκτήματα και στον εκμισθωτή. Τα συγκεκριμένα πλεονεκτήματα αναφέρονται στο άρθρο 6 παρ. 5-8 του Ν. 1665/86. (π.χ. δυνατότητα για αποσβέσεις, εκπτώσεις για λειτουργικές δαπάνες και τόκους ξένων κεφαλαίων κ.λπ.).

8) Διαπραγματευτική ικανότητα

Με την χρηματοδοτική μίσθωση ο προμηθευτής του μισθίου μπορεί να αποκτήσει αύξηση του κύκλου εργασιών. Επομένως η εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να διαπραγματευτούν ευνοϊκές τιμές αλλά και πιστωτικές διευκολύνσεις, τις οποίες μέχρι ενός σημείου τις μετακυλύουν στους μισθωτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2⁰

2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ Δ.Λ.Π

2.1 Τι είναι τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ)

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) ¹² αποτελούν την κωδικοποίηση των λογιστικών αρχών, κανόνων και πολιτικών που πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές και να ελέγχονται από τους ελεγκτές κατά την ετοιμασία των δημοσιευόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων μίας επιχείρησης. Οι καταστάσεις αυτές είναι:

- Ισολογισμός
- Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως
- Κατάσταση ταμιακών ροών
- Προσάρτημα με σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων
- Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων (είναι μια νέα οικονομική κατάσταση για την Ελλάδα και παρουσιάζει τις επιμέρους μεταβολές που επήλθαν στα ίδια κεφάλαια κατά την διάρκεια της χρήσης).

2.1.1 ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι διαφορετικές εθνικές παραδόσεις και εμπειρίες οδήγησαν στην ανάπτυξη διαφορετικών θεσμικών μοντέλων λογιστικής. Η ανάπτυξη όμως των πολυεθνικών επιχειρήσεων και η ανάδειξή τους σε δεσπύουσες μορφές επιχειρηματικής δράσης σε πολλά κράτη έκανε πιο επιτακτική την ανάγκη για διεθνή εναρμόνιση των λογιστικών και ελεγκτικών πρακτικών και προτύπων.

Στην επίσημη εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L243/1/11.9.2002) δημοσιεύτηκε

¹² (Πηγή:Σακέλλη Ε., διεθνή λογιστικά πρότυπα, εκδ. Σακέλλη,2002)

ο κανονισμός 1606/2002 του ευρωπαϊκού κοινοβουλίου και συμβουλίου για τη χρήση των προτύπων με κύριο σκοπό την υιοθέτηση και εφαρμογή τους. Το ευρωπαϊκό συμβούλιο της Λισαβόνας¹³ που πραγματοποιήθηκε στις 23 και 24 Μαρτίου του 2000 είχε ως επιδίωξη να ενισχύσει την ομοιομορφία, τη συγκρισιμότητα και την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων σε διεθνές επίπεδο. Με απόφαση του συμβουλίου ανακοινώθηκε ότι οι εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρίες προκειμένου να συμβάλλουν στην καλύτερη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς να εφαρμόζουν τα ΔΛΠ που θα άρχιζαν μετά την 1.1.2005. Ως προς τις μη εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρίες τα κράτη μέλη μπορούν είτε να τις υποχρεώσουν είτε να επιτρέψουν να εφαρμόσουν τα πρότυπα ή να συνεχίζουν να εφαρμόζουν τα ισχύοντα εθνικά πρότυπα. Αποφασίστηκε επιπλέον να μην υπάρχει σταδιακή ή επιλεκτική υιοθέτηση και παράλληλο σύστημα με τα ισχύοντα σε κάθε χώρα πρότυπα αλλά καθολική εφαρμογή τους.

Στην Ελλάδα τα ΔΛΠ καθιερώνονται με το νόμο 2992/2002 που αφορά σε μέτρα για την ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας καθώς και σε άλλες διατάξεις. Βάση του άρθρου 1 καθίσταται υποχρεωτική η εφαρμογή τους κατά την κατάργηση των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων στις ελληνικές ανώνυμες εταιρίες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και προαιρετικά για τις υπόλοιπες ανώνυμες εταιρίες από 1.1.2003. Επίσης είχε αποφασιστεί για λόγους συγκρισιμότητας μαζί με τον ισολογισμό του 2003 κατά τα ΔΛΠ πρότυπα θα δημοσιευτούν και οι ισολογισμοί του 2003 κατά τα ελληνικά πρότυπα.

Ωστόσο τον Απρίλιο του 2003 ψηφίστηκε τροπολογία στη Βουλή και αποφασίστηκε χρονική μετάθεση της εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατά ένα οικονομικό έτος. Βασικός λόγος αυτής της επανεξέτασης του χρόνου ισχύος αποτελεί η μη υιοθέτηση από την Επιτροπή των προτύπων 30 και 39 που αφορούν την αποτίμηση, καταχώρηση και γνωστοποίηση των χρηματοπιστωτικών μέσων. Συνεπώς με την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρξει περαιτέρω μετάθεση του χρόνου εφαρμογής, η εφαρμογή των προτύπων στη χώρα μας συμπίπτει με το χρονικό όριο που έχει θέσει η Ευρωπαϊκή Ένωση δηλαδή το έτος 2005. Για τις ελληνικές εισηγμένες στο χρηματιστήριο επιχειρήσεις, η ανάγκη παράθεσης συγκριτικών στοιχείων κατά τη δημοσίευση των πρώτων οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2005 καθιστά έτος μετάβασης στα ΔΛΠ το 2004². Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η Γερμανία και η Γαλλία είχαν ζητήσει να εξαιρεθούν

¹³ (Πηγή:Κρυσταλλάκος Πέτρος, διεθνή λογιστικά πρότυπα Αυστηρή εφαρμογή σε ευρωπαϊκό επίπεδο, Ναυτεμπορική, σελίδα 4,στις 30 Ιουνίου 2004)

από την υποχρέωση εφαρμογής του μέτρου έως το 2007.

Τα ΔΛΠ είναι το κύριο και πλέον αποδεκτό μέσο έκφρασης της λογιστικής επιστήμης και αποτελούν μια κωδικοποιημένη μορφή λογιστικών αρχών και κανόνων γενικά αποδεκτών που θα πρέπει να εφαρμόζονται για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων. Παρουσιάζουν επίσης τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να απεικονίζονται συγκεκριμένες οικονομικές συναλλαγές και γεγονότα, έτσι ώστε η συμμόρφωση με αυτούς τους κανόνες να θεωρείται αναγκαία για την εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων.

2.1.2 ΚΥΡΙΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων¹⁴ (International Accounting Standards Committee-I.A.S.C.) φέρει την ευθύνη ανάπτυξης και έκδοσης των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Η επιτροπή συγκροτήθηκε στις 29 Ιουνίου του 1973, ύστερα από συμφωνία των Επαγγελματικών Λογιστικών Σωμάτων 10 χωρών. Το Νοέμβριο του 1982 η αρχική αυτή συμφωνία αναθεωρήθηκε, οπότε και υπεγράφη το αναθεωρημένο καταστατικό της επιτροπής. Την επιτροπή αρχικά την αποτελούσαν το Συμβουλευτικό Συμβούλιο (Standards Advisory Council- SAC), η Μόνιμη Επιτροπή Ερμηνειών (Standing Interpretations Committee- SIC), μια ομάδα εμπειρογνομόνων (Consultative Group) που εκπροσωπούσαν διεθνείς οργανισμούς και τέλος μια Επιτροπή (Steering Committee) για τα εξειδικευμένα θέματα που προέκυπταν.

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων θεώρησε ότι προκειμένου να συνεχίσει να εκτελεί το ρόλο της αποτελεσματικά, έπρεπε να βρει ένα τρόπο να επέλθει η σύγκλιση μεταξύ των Εθνικών Λογιστικών Προτύπων και των αντίστοιχων Διεθνών, Στις 24 Μαΐου του 2000 πραγματοποιήθηκε διάσκεψη στο Εδιμβούργο (Σκωτία) κατά τη διάρκεια της οποίας η Επιτροπή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων διαμόρφωσε και ενέκρινε νέο καταστατικό, το οποίο είναι γνωστό ως Καταστατικό της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB Foundation Constitution) ενώ εγκρίθηκε και η νέα οργανωτική δομή της Επιτροπής από τα μέλη της.

Το Ίδρυμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων απαρτίζεται από τους Επιτρόπους (Trustees). Οι Επίτροποι είναι συνολικά 22 μέλη με διαφορετική γεωγραφική καταγωγή και

¹⁴ (Πηγή: Γεωργίου Α., διεθνή λογιστικά πρότυπα IAS, εκδ. Σάκουλα Α.Ε, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2003)

επαγγελματική προέλευση - που προέρχονται από διάφορες χώρες και με διαφορετικό επαγγελματικό και λειτουργικό υπόβαθρο για χρονική περίοδο τριών ετών. Βασικές αρμοδιότητες των Επιτρόπων είναι να ορίζουν τα μέλη του Συμβουλίου των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, του Συμβουλευτικού και της Επιτροπής Διερμηνειών, να παρακολουθούν και να καταγράφουν την αποτελεσματικότητα του Συμβουλίου, να μελετούν και να εγκρίνουν τον προϋπολογισμό, να φροντίζουν για την επίτευξη του αντικειμενικού στόχου του Ιδρύματος που είναι η αυστηρή εφαρμογή των προτύπων και όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο, να τροποποιούν το καταστατικό προκειμένου να λειτουργεί πιο αποδοτικά το συμβούλιο.

Όσον αφορά το Συμβούλιο, τα μέλη του εκλέγονται από τους Επιτρόπους είναι 14, εκ των οποίων 12 είναι πλήρους απασχόλησης και 2 μερικής. Σκοπός του Συμβουλίου αποτελεί η ανάπτυξη και έκδοση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων καθώς και προσχέδια Προτύπων (Exposure Drafts) τα οποία θα πρέπει να δημοσιεύονται πριν την έκδοση κάθε προτύπου, προκειμένου να ελεγχθούν από τους ενδιαφερόμενους και να γίνουν οι ανάλογες τροποποιήσεις αν αυτό καθίσταται αναγκαίο.

Η Συμβουλευτική Επιτροπή αποτελείται από 50 περίπου μέλη και παρέχει τη δυνατότητα διακίνησης ιδεών από οργανισμούς και ιδιώτες που επιδεικνύουν ενδιαφέρον σε θέματα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Σκοπός της είναι η παροχή συμβουλών προς το Συμβούλιο για τεχνικά θέματα σχετικά με τα τρέχοντα έργα και τις επιπτώσεις των προτεινόμενων Προτύπων στους χρήστες αυτών. Τα μέλη της εκλέγονται από τους Επιτρόπους για μια περίοδο 3 ετών.

Η Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (International Financial Reporting Interpretations Committee- IFRIC) σκοπό έχει να διευκολύνει το έργο του Συμβουλίου για την επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων σε θέματα εννοιολογικού περιεχομένου. Η έγκαιρη παροχή οδηγιών, λύσεων και παραδειγμάτων εφαρμογής για την πλήρη κάλυψη θεμάτων που δεν αναλύονται διεξοδικά και που δημιουργούν σύγχυση στους χρήστες, αποτελεί το κύριο έργο της Επιτροπής, η οποία αποτελείται από 12 μέλη τα οποία διορίζονται από τους Επιτρόπους για 3 έτη. Επιτροπή από το 1973 μέχρι και σήμερα εξέδωσε συνολικά 41 πρότυπα εκ των οποίων 34 είναι σε ισχύ, 5 Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και 33 Διερμηνείες.

2.1.3 ΟΦΕΛΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΛΠ

Με την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τις Ελληνικές επιχειρήσεις ¹⁵, των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, καθώς και από τους ομίλους τους, εξασφαλίζεται:

1) Ομοιομορφία στις οικονομικές καταστάσεις. Παρέχεται η δυνατότητα σύγκρισης μεταξύ των Ελληνικών επιχειρήσεων και ομοειδών εταιριών του εξωτερικού. Ιδιαίτερη σημασία εμφανίζεται να έχει σε επίπεδο ευρωζώνης αφού η εναρμόνιση όλων των χωρών με βάση τα Ενιαία Λογιστικά Πρότυπα θα δημιουργήσει νέα δεδομένα για τις κεφαλαιαγορές και τους επενδυτές καθώς οι συγκρίσεις και θα είναι εύκολες και προσιτές από όλους σε μια αγορά όπου δεν υφίστανται σύνορα για τις οικονομικές και επενδυτικές δραστηριότητες. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα παρουσιάζονται ως τα πιο κατάλληλα και τα πιο αποδοτικά για να αποτελέσουν τον κοινό παρανομαστή που θα επιφέρει τη δυνατότητα στις εισηγμένες εταιρίες για άντληση κεφαλαίων από τις διεθνείς κεφαλαιαγορές, ενώ θα προσδώσει αξιοπιστία και διεθνή συγκρισιμότητα στις δημοσιευμένες καταστάσεις.

2) Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα συμβάλλουν ουσιαστικά στην 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 ¹⁶. Οι πληροφορίες είναι σημαντικές όταν είναι σε θέση να επηρεάσουν τις αποφάσεις των χρηστών, διευκολύνοντας τους στην διαμόρφωση, στην επιβεβαίωση ή στη διόρθωση προβλέψεων αναφορικά με την έκβαση προηγθέντων, τρεχόντων ή μελλοντικών συμβάντων. Η κατάρτιση επιπρόσθετων οικονομικών καταστάσεων από αυτές που προβλέπει ο Ν.219ΟΙ1920 όπως η κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων, η κατάσταση ταμειακών ροών, οι λογιστικές μέθοδοι και οι επεξηγηματικές σημειώσεις, αυξάνει το βαθμό χρησιμότητας της λογιστικής πληροφόρησης παρέχοντας έγκαιρες και έγκυρες πληροφορίες για την παρακολούθηση της πορείας της εταιρίας με σκοπό τη διασφάλιση της απόδοσης των κεφαλαίων των επενδυτών.

¹⁵ (Πηγή:Μαργαρίτης Λ.,σημαντικά θα είναι τα οφέλη από την εφαρμογή των δλπ,Κέρδος , στις 9 Μαρτίου 2002)

¹⁶ (Πηγή:Αναστάσιος Κασσής , πρώτη εφαρμογή των δλπ χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στις οικονομικές καταστάσεις των ελληνικών επιχειρήσεων, 2007)

3) Η καθιέρωση των κανόνων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στις κεφαλαιαγορές της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί να συμβάλλει στην αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία των κεφαλαιαγορών με την προϋπόθεση ότι καλλιεργείται κλίμα εμπιστοσύνης στους επενδυτές. Η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων βελτιώνει τους όρους ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων και διευκολύνει τους επενδυτές στην αξιόπιστη εκτίμηση των επιδόσεων των επιχειρήσεων.

4) Η παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα οδήγησε σε σημαντικές διαφορές στα Αποτελέσματα χρήσης και στα Ίδια κεφάλαια. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δίνουν έμφαση στην ορθή απεικόνιση της κερδοφορίας των οικονομικών μονάδων από οικονομικής άποψης ακολουθώντας αυστηρά τις αρχές τις λογιστικής που δεν σχετίζονται με τις φορολογικές διατάξεις.

5) Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα εμφανίζουν την πραγματική εικόνα των Τραπεζών πλησιέστερη στην τρέχουσα αξία της, σε σχέση με αυτή των αποτιμήσεων και λογιστικών πρακτικών που βασίζονται σε Εθνικές Νομοθεσίες. Οι Ισολογισμοί αποκαλύπτουν το οικονομικό εισόδημα των επιχειρήσεων και όχι το λογιστικό κέρδος, αφού στηρίζονται σε τιμές τρέχοντος κόστους και όχι σε τιμές ιστορικού κόστους. Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που θα επηρεάσουν σε βάθος χρόνου την αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού αποτελούν οι αποσβέσεις. Με βάση το πρότυπο 16 που συμβάλλει περισσότερο στην απεικόνιση της πραγματικής εικόνας των επιχειρήσεων, οι αποσβέσεις θα υπολογίζονται από την ίδια την εταιρία ανάλογα με την ωφέλιμη ζωή των παγίων.

6) Η ποιότητα της πληροφόρησης των Λογιστικών Καταστάσεων βελτιώνεται από την χρήση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από την σωστή παρουσίαση των παράγωγων μέσων. Εξαιτίας της ελλιπούς πληροφόρησης που παρείχαν τα Ελληνικά πρότυπα κάθε επιχείρηση α)έκθετε στους Ισολογισμούς μια ορισμένη δραστηριότητα με διαφορετικό τρόπο, β)τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες συχνά αναφέρονταν στο Ενεργητικό και Παθητικό αντίστοιχα και όχι ως έσοδα και δαπάνες και γ) δεν αποκαλύπτονταν σε τιμές fair value αλλά στο ιστορικό κόστος. Ως αποτέλεσμα ο εξωτερικός αναλυτής δεν δύναται να προσδιορίσει τον βαθμό κινδύνου.

7) Μια από τις σημαντικότερες αρχές που εισάγονται από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι αυτή της οικονομικής ουσίας πάνω από τον νομικό τύπο. Ένα από τα στοιχεία που

διασφαλίζει την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων είναι και η εμφάνιση της οικονομικής ουσίας των γεγονότων και των συναλλαγών και όχι απλώς και μόνο της νομικής υπόστασης αυτών. Η σωστή εφαρμογή και τήρηση της συγκεκριμένης αρχής μειώνει σημαντικά τη χρήση της δημιουργικής λογιστικής, μία πολυσυζητημένη έννοια εξαιτίας των διεθνών λογιστικών σκανδάλων (Enron, WorldCom). Ιδιαίτερη εφαρμογή έχει στις μισθώσεις όπου διαχωρίζει τους τύπους των χρηματοοικονομικών μισθώσεων και παρέχει σαφή λογιστικό χειρισμό για την κάθε κατηγορία αλλά και στην κατάσταση ταμειακών ροών όπου παρέχει πληροφορίες για τον τρόπο δημιουργίας διαθεσίμων και τη χρήση αυτών. Τέλος η παρουσίαση χρηματοοικονομικών μέσων στις οικονομικές καταστάσεις και ειδικότερα η αναγνώριση και αποτίμηση των στοιχείων θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την οικονομική ουσία των συναφθέντων συμφωνητικών και όχι απλά την οικονομική τους υπόσταση.

8) Σημαντική επίδραση της εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αποτελεί και το γεγονός ότι είναι απαλλαγμένα από φορολογικές πρακτικές δίνοντας έμφαση στην πληρέστερη και αξιόπιστη ενημέρωση των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων. Μέχρι τώρα η εθνική φορολογική νομοθεσία επηρέαζε σημαντικά τις λογιστικές μετρήσεις δημιουργώντας κίνητρο αποκάλυψης μικρότερου ύψους κερδών σε σχέση με τα υλοποιηθέντα, γεγονός που υποβαθμίζει την αξία των ισολογισμών ως βοηθητικό μέσο λήψης επενδυτικών αποφάσεων. Σκοπός της φορολογικής νομοθεσίας αποτελεί η διασφάλιση του δηλούμενου εισοδήματος να μην είναι μικρότερο από το πραγματικό, ενώ αντίθετα οι επενδυτές πρωτίστως ενδιαφέρονται να διασφαλιστεί η μη απεικόνιση πλασματικών κερδών στις οικονομικές καταστάσεις.

9) Με την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επιχειρείται η ουδετερότητα και όχι ο συντηρητισμός αφού εφαρμόζεται η αρχή της αυτοτέλειας της χρήσης. Συνεπώς μελλοντικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις παρούσες αξίες τους και με το πέρας του χρόνου, με το επιτόκιο προεξόφλησης, εμφανίζεται η ταμειακή υποχρέωση (ονομαστική αξία) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης. Με αυτό τον τρόπο διακόπτονται πλέον οι ευνοϊκές κρατικές παρεμβάσεις με αποφάσεις όπως η σταδιακή απόσβεση ζημιών από αρνητικές διαφορές αποτίμησης χρεογράφων σε επόμενες χρήσεις. Τα κέρδη ή οι ζημίες από επενδύσεις σε χρεόγραφα και οι συναλλαγματικές διαφορές θα εμφανίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

10) Επιπλέον με την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αντιμετωπίζεται η αυθαίρετη κεφαλαιοποίηση εξόδων. Με βάση την Ελληνική νομοθεσία συγκεκριμένες κατηγορίες δαπανών καταχωρούνταν στον Ισολογισμό και αποσβένονταν σταδιακά. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα καθορίζουν συγκεκριμένα κριτήρια καταχώρησης τους στον Ισολογισμό. Στοιχεία που δεν πληρούν αυτές τις προϋποθέσεις εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

11) Η αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων εξασφαλίζεται με την εκπόνηση αναλογιστικών μελετών για την εκτίμηση υποχρεώσεων που αναφέρονται σε παροχές μετά την λήξη της απασχόλησης. Η Ελληνική νομοθεσία ορίζει ως νομικά επαρκή και αποδεκτό τον σχηματισμό πρόβλεψης που ισούται με το 40% της συνολικής υποχρέωσης όπως προκύπτει από τις διατάξεις του Ν2190/1920 για αποζημιώσεις λόγω απόλυσης ή συνταξιοδότησης¹⁷. Επιπλέον η Ελληνική νομοθεσία δεν απαιτεί από μεγάλες επιχειρήσεις (πχ τράπεζες) οι οποίες διατηρούν δικούς τους φορείς (ταμεία) διαχείρισης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών να αναγνωρίζουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις τις υποχρεώσεις για τις καθορισμένες παροχές που έχουν υποσχεθεί στους εργαζομένους. Επομένως μια άμεση συνέπεια της εφαρμογής είναι η αναγνώριση πρόσθετων υποχρεώσεων για τις επιχειρήσεις οι οποίες έχουν προγράμματα καθορισμένων παροχών μετά την απασχόληση.

12) Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξασφαλίζει την ομοιομορφία στις οικονομικές καταστάσεις και καθιστά εφικτή τη διαδικασία εισαγωγής και διαπραγμάτευσης των ελληνικών μετοχών των εισηγμένων επιχειρήσεων στις διεθνείς κεφαλαιαγορές. Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα θα αποτελέσουν το διαβατήριο για την πρόσβαση υγιών και οικονομικά εύρωστων Ελληνικών επιχειρήσεων στις Ευρωπαϊκές Κεφαλαιαγορές και να διασφαλίσουν υψηλά rating από τους αρμόδιους ελεγκτικούς οίκους.

2.1.4 ΣΚΟΠΟΣ-ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΔΛΠ ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Βασικός στόχος των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι η εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων παρέχοντας όσο το δυνατόν καλύτερη πληροφόρηση για την οικονομική θέση, οικονομική απόδοση και τις ταμιακές ροές μιας οικονομικής μονάδας. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις απευθύνονται στις πληροφοριακές ανάγκες ενός,

¹⁷ (Πηγή:Αρτίκης Γ. χρηματοοικονομική διοίκηση, εκδ Interbooks)

ευρέος κύκλου χρηστών (μετόχους, πιστωτών, εργαζομένων και του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου) προκειμένου να λάβουν οικονομικές αποφάσεις. Επίσης η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξασφαλίζει συγκρίσιμες Οικονομικές Καταστάσεις τόσο χρονικά και κυρίως μεταξύ του έτους μετάβασης και πλήρους εφαρμογής των προτύπων όσο και μεταξύ των διαφόρων επιχειρήσεων.

Με την εφαρμογή των προτύπων η αγορά προσαρμόστηκε γρήγορα στην επεξεργασία χρηματοοικονομικών πληροφοριών και τα οφέλη απ' την υιοθέτηση των προτύπων από επενδυτές και επιχειρήσεις δεν άργησαν να φανούν. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και η εφαρμογή τους στη χώρα μας είχε τόσο θετικές επιπτώσεις όσο και αρνητικές με ισχυρότερες τις θετικές.

2.1.5 ΠΑΡΟΛΑ ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΑΝ ΚΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

- Αντιμετωπίζονται αδυναμίες όσον αφορά τη διαδικασία απόλυτης κατανόησης και εφαρμογής των προτύπων.
- Η δυσκολία της συλλογής και επεξεργασίας απαιτούμενων πληροφοριών και αναλύσεων.
- Στην έλλειψη εξειδικευμένων στελεχών με εμπειρία.
- Στην υποτίμηση της δυσκολίας της πρόκλησης από εμπλεκόμενους και φορείς.
- Υπάρχουν σημαντικές διαφορές με την φορολογική νομοθεσία.

2.1.6 ΓΙΑΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΦΑΡΜΟΣΤΟΥΝ

Είναι γνωστό ότι οι οικονομικές πληροφορίες που δίνονται από τις επιχειρήσεις είναι προσαρμοσμένες πάνω στις απαιτήσεις των τοπικών φορολογικών αρχών. Αυτό δημιουργεί προβλήματα στους επενδυτές αλλά και στους μετόχους των εταιρειών αφού δεν δείχνει την πραγματική οικονομική εικόνα των επιχειρήσεων αλλά την φορολογική εικόνα. Επίσης με δεδομένες τις διαφορές των φορολογικών αρχών από χώρα σε χώρα ,

δημιουργούνται λανθασμένες εντυπώσεις για μια οικονομική μονάδα, είτε αρνητική είτε θετική, πάντως όχι σωστή.

Τα ΔΛΠ επιτυγχάνουν τους στόχους τους, κυρίως μέσω της ανάπτυξης, της δημοσίευσης και της εφαρμογής τους σε γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές¹⁸. Οι γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις, απευθύνονται σε πολλούς χρήστες με διαφορετικές ανάγκες και απαιτήσεις πληροφόρησης (π.χ. μέτοχοι, πιστωτές, εποπτικές αρχές, εργαζόμενοι, επενδυτές). Από την άλλη, οι λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές περιέχουν πληροφορίες που παρέχονται εκτός των οικονομικών καταστάσεων γενικού σκοπού και στόχος τους είναι να υποβοηθήσουν τους χρήστες να κατανοήσουν μία πλήρη σειρά οικονομικών καταστάσεων και να βελτιώσουν την ικανότητά τους να προβαίνουν σε αποδοτικές οικονομικές αποφάσεις.

Τα ΔΛΠ επικεντρώνονται στην αντιμετώπιση ουσιωδών θεμάτων και δεν αποσκοπούν στη ρύθμιση επουσιωδών θεμάτων. Πρέπει να εφαρμόζονται στο σύνολό τους και κάθε περιορισμός στην εφαρμογή ενός συγκεκριμένου προτύπου επιτρέπεται μόνο αν η δυνατότητα αυτή αναφέρεται στο δημοσιευμένο κείμενο του προτύπου.

Με την εφαρμογή των προτύπων, όσο το δυνατό σε περισσότερες χώρες ή περιοχές του πλανήτη δημιουργούνται κοινά αποδεκτές λογιστικές πρακτικές που είναι αναγνωρίσιμες και αναγνώσιμες από ένα μεγάλο πλήθος ανθρώπων και έτσι αποτρέπουμε την αναρχία που υπάρχει ακόμα και σήμερα στο παγκόσμιο οικονομικό στερέωμα.

2.1.7 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥΣ

Τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα από την υιοθέτηση των διεθνών λογιστικών προτύπων έχουν μελετηθεί σε βάθος από ειδικούς. Οι μελέτες καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η υιοθέτηση κοινών λογιστικών προτύπων θα διευκολύνει τις συγκρίσεις της αποδοτικότητας επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε διαφορετικές χώρες. Ως αποτέλεσμα θα ενισχυθεί η ροή κεφαλαίων μεταξύ χωρών και θα αυξηθούν ασυμφωνίες εξαγορών και συγχωνεύσεων.

¹⁸ (Πηγή: Δρ. Νικόλαος Πρωτοψάλτης, τι συμβαίνει με τα δλπ, Οικονομικά Χρονικά, τευχ.117, Ιούλιος-Σεπτέμβριος)

Τα βασικότερα πλεονεκτήματα είναι ¹⁹:

- Η απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων των εταιρειών στην τρέχουσα αξία τους και όχι στην ιστορική τους αξία.
- Η δυνατότητα κεφαλαιοποίησης και απόσβεσης σε περισσότερα έτη (με ανώτατο όριο τα 20) και για έξοδα διαφήμισης, τεχνολογικής έρευνας και ανάπτυξης.
- Η δυνατότητα (έστω υπό αυστηρές προϋποθέσεις) αναπροσαρμογής των άυλων παγίων στην εύλογη αξία τους, με αντίστοιχη επιβάρυνση ή επαύξηση των αποτελεσμάτων της χρήσης
- Τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων, πρέπει να αποτελούν μέρος του κόστους κτήσης του παγίου στοιχείου που αφορούν, και δεν αποτελούν άυλο πάγιο ξεχωριστό.
- Ο υπολογισμός των αποσβέσεων με βάση την ωφέλιμη ζωή των παγίων και όχι με βάση σταθερούς συντελεστές.
- Η Ενοποίηση όλων των εταιριών οι οποίες πληρούν τον ορισμό συνδεδεμένης επιχείρησης ανεξάρτητα εάν έχουν διαφορετικό αντικείμενο δραστηριότητας.
- Η διάκριση των μισθώσεων σε χρηματοδοτικές και σε λειτουργικές με αποτέλεσμα οι χρηματοδοτικές (leasing) να καταχωρούνται, για τον μεν μισθωτή ως αγορασθέντα πάγια, για τον δε εκμισθωτή ως πώληση παγίων.

Μειονεκτήματα των διεθνών λογιστικών προτύπων

Η εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων έχει όμως και ορισμένα σοβαρά μειονεκτήματα. Πιο συγκεκριμένα, τα νέα πρότυπα λόγω της χρήσης της λογιστικής αποτίμησης σε "δίκαιες τιμές" (fair value accounting), την οποία επιβάλλουν ενδέχεται να οδηγήσουν σε αυξημένη διακύμανση των λογιστικών κερδών και σε αυξημένη πολυπλοκότητα των οικονομικών καταστάσεων.

¹⁹ (Πηγή: Γεωργίου Α., διεθνή λογιστικά πρότυπα, εκδ Σάκκουλα)

2.1.8 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΛΠ ΚΑΙ ΔΛΠ

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επεξεργάζεται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) επί μία τριετία. Ο ακριβής καθορισμός τους θα έχει οριστικοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2002, οπότε και θα δοθούν στη δημοσιότητα οι λεπτομέρειες εφαρμογής τους. Προς το παρόν, οι βασικές διαφορές των ΔΛΠ με τα Ελληνικά Πρότυπα μπορούν να συνοψιστούν ως εξής²⁰:

Σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων

ΕΛΛΗΝΙΚΑ	ΔΙΕΘΝΗ
<p>*Δεν συντάσσεται κατάσταση ταμ.ροών πλην των εισηγμένων</p> <p>*Δεν συντάσσεται κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.</p> <p>Εμφανίζεται στον πίνακα Διάθεσης Κερδών εμμέσως.</p> <p>Πάγια Ενσώματα (Tangibles).</p> <p>*Γίνεται αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων ανά τέσσερα χρόνια (γήπεδα και κτίρια με αντ.αξίες).</p>	<p>*Επιπλέον κατάσταση ταμιακών ροών (cash flow statement).</p> <p>*Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.</p> <p>*Η αναπαραγωγή της αξίας των ακινήτων γίνεται σύμφωνα με πόρισμα έκθεσης ανεξάρτητου εξειδικευμένου εκτιμητή.</p>
Αϋλα (Intangibles)	
<p>*Οι τόκοι αγοράς παγίων χαρακτηρίζονται έξοδα πολυετούς απόσβεσης (5 έτη).</p>	<p>*Οι τόκοι για αγορά παγίων ενσωματώνονται στην αξία των παγίων, δεν αποσβένονται σε πέντε (5) έτη.</p>
Αποσβέσεις (Depreciation) ενσώματων παγ.	
<p>*Οι συντελεστές ετήσιας απόσβεσης που χρησιμοποιούν οι επιχειρήσεις για τα ενσώματα πάγια καθορίζονται με ΠΔ.</p>	<p>*Δεν ορίζονται συντελεστές απόσβεσης αλλά τα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.</p>
Αποσβέσεις (Depreciation) Αϋλων	
<p>*Τα έξοδα αυτά αποσβένονται σε πέντε (5)</p>	<p>*Τα διάφορα έξοδα αγοράς ή κατασκευής</p>

²⁰ (Πηγή: Σιμωνετάτος Α., σύντομη παρουσίαση των κυριότερων διαφορών μεταξύ ελληνικών κ δλπ, εκδ. Account, τεύχος 285, 2003)

<p>έτη.</p> <p>*Ισχύει το ίδιο και για τα καθαρά άυλα.</p>	<p>Παγίων προσαυξάνουν την τιμή κτήσης τους και δεν αποσβένονται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.</p> <p>*Δεν αποσβένονται τα καθαρά άυλα σε πέντε χρόνια αλλά στην ωφέλιμη ζωή τους.</p>
<p>Δαπάνες έρευνας και ανάπτυξης</p>	
<p>*Τα έξοδα έρευνας καταχωρίζονται στο λογαριασμό εξόδων πολυετούς απόσβεσης</p> <p>*Τα έξοδα ανάπτυξης ομοίως.</p>	<p>*Τα έξοδα έρευνας επιβαρύνουν πάντα τα αποτελέσματα.</p> <p>*Τα έξοδα ανάπτυξης μπορούν να Κεφαλοποιηθούν.</p>
<p>Αποτίμηση χρεογράφων</p>	
<p>*Γίνεται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ τιμής κτήσης και τρέχουσας και για κάθε στοιχείο χωριστά.</p>	<p>Διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:</p> <p>*Αποκτώνται με σκοπό το κέρδος σε σύντομο χρονικό διάστημα.</p> <p>*Αποκτώνται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη διακράτηση.</p> <p>*Άλλος σκοπός πλην των ανωτέρω.</p>
<p>Αναβαλλόμενη φορολογία (Deferred taxat.)</p>	
<p>*Δεν προβλέπεται από το Ν.2190/20</p>	<p>*Γίνεται πρόβλεψη καταβολής φόρων λόγω μόνιμων διαφορών και προσωρινών διαφορών.</p>
<p>Λογιστική παρακολούθηση της χρ.μίσθωσ. (leasing)</p>	
<p>*Δεν γίνεται διάκριση μεταξύ χρηματοδ. μίσθωσης και λειτουργικής μίσθωσης.</p>	<p>*Εχουμε λειτουργική μίσθωση (είναι μικρότερη από την ωφέλιμη ζωή των παγίων).</p> <p>*Εχουμε χρηματοδοτική μίσθωση (είναι για όλη την ωφέλιμη ζωή των παγίων).</p>
<p>Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού</p>	
<p>*Είναι υποχρεωμένη η επιχείρηση να λογιστικοποιεί προβλέψεις για προσωπικό</p>	<p>Δύο είδη:</p> <p>*Πρόγραμμα προσδιορισμένου οφέλους.</p>

με δικαιώματα συνταξιοδότησης.	Απαιτείται αναλογιστική μελέτη. *Πρόγραμμα προσδιορισμένης συνεισφοράς Ο εργοδότης πληρώνει ένα συγκεκριμένο ποσό σε κάποια ασφαλιστική εταιρεία.
Λοιπές προβλέψεις	
*Ισχύουν ότι για το ΔΛΠ.	*Ισχύουν ότι για τα ΕΛΠ εκτός από: *Επιτρέπεται προεξόφληση μακροχρόνιων προβλέψεων σε παρούσες αξίες, κάτι που ρητώς δεν αναφέρεται στα ελληνικά λογιστικά πρότυπα.
Ενοποίηση οικονομικών καταστάσεων (Consolidation)	
*Ενοποιούνται μόνο οι θυγατρικές με ίδια Δραστηριότητα.	*Ενοποιούνται όλες ανεξαρτήτως οι θυγατρικές.
Υπεραξία (Good will)	
*Αποτιμάται με ίδιο τρόπο, αποσβένεται με εφάπαξ.	*Αποσβένεται συστηματικά κατά τη Διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, όχι όμως μεγαλύτερη από 20 χρόνια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3⁰

3. Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

Σκοπός του Προτύπου είναι να περιγράψει τις κατάλληλες λογιστικές μεθόδους και τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις από άποψη μισθωτών και εκμισθωτών. Το πρότυπο αναθεωρήθηκε το 2003 υπό την **I.A.S.B²¹** (προηγούμενη αναθεώρηση το 1997) και άρχισε να εφαρμόζεται στις οικονομικές καταστάσεις που ξεκινούν από την 1/1/2005, για τη λογιστική παρακολούθηση όλων των μισθώσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες:

- Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων.
- Συμφωνίες για άδειες παραχώρησης κινηματογραφικών ταινιών, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων

Το πρότυπο δεν εφαρμόζεται επίσης για την αποτίμηση:

- Επενδύσεων σε ακίνητα που προέρχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- Επενδύσεων σε ακίνητα που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).

Το πρότυπο διευκρινίζει ότι εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον

²¹ (Πηγή: Πρωτοψάλτης Γ. Νικόλαος, Βρουστούρης Παναγιώτης, διεθνή λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες, εκδ. Αθ. Σταμούλης ΑΕ, 2002)

εκμισθωτή ουσιώδεις υπηρεσίες σε σχέση με τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων, ενώ αντίθετα δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που συνίστανται σε συμβάσεις για υπηρεσίες, που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο. (Σακέλλης Ε., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σακέλλη, Αθήνα 2002).

3.1 ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΜΕ ΤΟ Δ.Λ.Π. 17

Στις 10 Φεβρουαρίου 2004 δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α' 38) ο νόμος 3229/2004 «Εποπτεία της ιδιωτικής ασφάλισης, εποπτεία και έλεγχος τυχερών παιχνιδιών, εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και άλλες διατάξεις». Σχετικά με το μέρος που αναφέρεται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, επιδίωξη του νομοθέτη, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση, είναι να ρυθμίσει τα διάφορα πρακτικής υφής προβλήματα που προκύπτουν από την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1606/2002, κατά τρόπο σαφή, ούτως ώστε να προκληθεί η ελάχιστη δυνατή αναστάτωση κατά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τις Ελληνικές επιχειρήσεις.

Με το άρθρο 13 του Νόμου 3229/2004 προστέθηκε στον Νόμο 2191/1920 "Περί Ανωνύμων Εταιρειών" το Κεφάλαιο 15 (άρθρο 134 έως 143) με τίτλο "Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα". Το νεοεισαχθέν άρθρο 141 αναφέρεται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Το πεδίο εφαρμογής του νέου άρθρου 141, καλύπτει τόσο τις μισθώτριες όσο και τις εκμισθώτριες εταιρείες οι οποίες εφαρμόζουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π.

Για τις εταιρείες που δεν εφαρμόζουν τα Δ.Λ.Π, παρέχεται η δυνατότητα λογιστικού χειρισμού των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με όσο ορίζονται στα Δ.Λ.Π²². Η ευχέρεια αυτή παρέχεται υπό τον όρο της συνεπούς εφαρμογής του εν λόγω χειρισμού καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Παράλληλα όμως, αφορά και κάθε μίσθωση ξεχωριστά, δηλαδή η επιλογή χειρισμού μεταξύ της ελληνικής νομοθεσίας και των Δ.Λ.Π υφίσταται διακεκριμένα για κάθε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται από μία εταιρεία.

²² (Πηγή: Περάκης Ε., διεθνή λογιστικά πρότυπα, Νομική Βιβλιοθήκη 2004)

Όταν επιλέγεται ο χειρισμός των Δ.Λ.Π., το οικονομικό αποτέλεσμα που θα προκύπτει θα αναγνωρίζεται και ως φορολογικό, δηλαδή δεν θα πραγματοποιούνται αναμορφώσεις για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος της εταιρείας.

Η δυνατότητα εφαρμογής των Δ.Λ.Π. παρέχεται και για συμβάσεις ήδη υφιστάμενες κατά τον χρόνο έναρξης της ισχύος των νέων διατάξεων. Στην περίπτωση αυτή, η διαφορά που θα προκύψει μεταξύ των μέχρι της στιγμής εκείνης λογιστικοποιημένων εσόδων ή εξόδων και αυτών που θα είχαν λογιστικοποιηθεί αν είχαν εφαρμοστεί από την αρχή της μίσθωσης τα Δ.Λ.Π., επηρεάζει και φορολογικά το αποτέλεσμα της χρήσης εντός της οποίας εφαρμόζεται για πρώτη φορά ο χειρισμός των Δ.Λ.Π (άρθρο 141 , παρ.3).

Για τις εταιρείες που θα εφαρμόσουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π., θα απεικονίζουν στα λογιστικά τους βιβλία τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. Για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος η διενέργεια αναμορφώσεων επαφίεται στην διακριτική τους ευχέρεια (άρθρο 141 , παρ. 4). Μπορούν δηλαδή, είτε να αναμορφώνουν τα αποτελέσματα τους βάσει του χειρισμού που προβλέπεται για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις από τον ελληνικό φορολογικό νόμο, είτε να διατηρήσουν και για φορολογικούς σκοπούς το αντίστοιχο αποτέλεσμα που προκύπτει από τις οικονομικές τους καταστάσεις (Εφημερίδα Εξπρές - Η ρύθμιση του νόμου 3229/2004-7/4/2004)

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΣΤΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή, με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο.

Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Σε μερικές χώρες οι συμβάσεις αυτές αναφέρονται ως συμβάσεις αγορών επί πιστώσει.

Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing)²³ : είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικό όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη του ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση, ή μη, του τίτλου κυριότητας.

Οι κίνδυνοι περιλαμβάνουν τις πιθανότητες ζημιών λόγω τεχνολογικής απαξίωσης, αδράνειας και τις πιθανότητες μεταβολής της απόδοσης λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Τα οφέλη αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρα λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου και το κέρδος από την ανατίμηση ή την εκποίηση της υπολειμματικής αξίας . Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής έχει τη νομική ιδιοκτησία του συγκεκριμένου παγίου στοιχείου και ο μισθωτής έχει την κατοχή και το δικαίωμα χρησιμοποίησης του (οικονομική ιδιοκτησία).

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ουσιαστικά ένα είδος μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης , κατάλληλο για επιχειρηματίες που αναζητούν την ανανέωση, εκσυγχρονισμό ή επέκταση των παραγωγικών εγκαταστάσεών τους, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό.

²³ (Πηγή: Φίλος Ιωάννης, διεθνή λογιστικά πρότυπα, Οδηγός πρώτης εφαρμογής, εκδ Παμισός, 2003)

Η χρηματοδοτική μίσθωση διαιρείται κανονικά σε κύρια και δευτερεύουσα περίοδο. Κατά την κύρια περίοδο το μίσθωμα πληρώνεται τις περισσότερες φορές εξαμηνιαία και πάντα στην αρχή της περιόδου και ο εκμισθωτής προσπαθεί να καλύψει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, το κόστος του παγίου στοιχείου, πλέον τους τόκους, τις λοιπές δαπάνες και το κέρδος του.

Εάν υπολογίσουμε την παρούσα αξία στην αρχή της περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης των ελαχίστων μισθωμάτων που θα πληρώνει ο μισθωτής ανά εξάμηνο για όλη την περίοδο της μίσθωσης (δεν λαμβάνονται υπόψη δαπάνες για ασφάλιστρα, συντήρηση κλπ), θα πρέπει να είναι ίση τουλάχιστον με το 90% του κόστους του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται, αφού όμως αφαιρέσουμε οποιαδήποτε επιχορήγηση.

Γενικά, η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη σε περιπτώσεις παγίων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση λόγω τεχνολογικών εξελίξεων. Η περίοδος αυτή είναι αισθητά μικρότερη από τη περίοδο της απόσβεσης που γνωρίζουν οι φορολογικές αρχές. Η κύρια περίοδος, χωρίς να αποτελεί κανόνα, ισούται περίπου με το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου, και κυμαίνεται περίπου στα 5 χρόνια. Υπάρχουν βέβαια και περιπτώσεις που η περίοδος αυτή είναι πολύ μεγαλύτερη, όπως στην περίπτωση σιδηροδρομικών βαγονιών που μπορεί να φτάσει μέχρι και τα 20 χρόνια.

Η δευτερεύουσα περίοδος (αν ο μισθωτής στο τέλος της κύριας περιόδου δεν αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο) μπορεί να διαρκέσει όσο χρόνο ζητήσει ο μισθωτής. Σε αυτή την περίοδο το μίσθωμα είναι πολύ χαμηλό και δεν υπερβαίνει το 2-4% ετήσια του αρχικού κόστους κτήσεως. (Ιωάννης Ν. Αποστολόπουλος PH.D, Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Αθήνα, Εκδόσεις Α. Σταμούλη, 1397)

Λειτουργική μίσθωση (operating leasing): είναι μία μίσθωση- που δεν είναι χρηματοδοτική και κατά συνέπεια δεν έχει τα χαρακτηριστικά που αναφέραμε παραπάνω . Η διάρκεια της είναι μικρότερη από τη χρηματοδοτική μίσθωση και οπωσδήποτε μικρότερη από το 75% της εκτιμώμενης οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Τα βασικά στοιχεία που διαφοροποιούν μία λειτουργική από μία χρηματοδοτική μίσθωση είναι τα εξής :

- Ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει τους κινδύνους που πιθανώς σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο.
- Η διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης είναι αισθητά μικρότερη από αυτήν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Το τίμημα που καταβάλλει ο μισθωτής στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, στην περίπτωση που θέλει να αποκτήσει το πάγιο, είναι πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο τίμημα στα πλαίσια μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μη ακυρωτέα μίσθωση²⁴: είναι η μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

- Με την εκτέλεση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος
- Με την έγκριση του εκμισθωτή
- Εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον εκμισθωτή, ή
- Με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου, ποσού, το ύψος του οποίου, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, εξασφαλίζει σε ένα βαθμό τη μη διακοπή της μίσθωσης.

Έναρξη μίσθωσης: Είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή η προγενέστερη ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης.

Διάρκεια μίσθωσης: Είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε παραπέρα περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον

²⁴ (Πηγή: Αλαμάνος Χ, διεθνή λογιστικά πρότυπα, Οικονομικά Χρονικά, τεύχος 116, Φεβρουάριος –Ιούνιος 2002)

είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Εύλογη αξία: Είναι το ποσό για το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαγεί ή μια υποχρέωση να διακανονιστεί, στα πλαίσια μίας αμοτεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση, μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με την θέλησή τους.

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων: Είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλλει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, μη περιλαμβανομένου του ενδεχόμενου μισθώματος, των δαπανών επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

A) Από πλευράς του μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή

B) Από πλευράς του εκμισθωτή κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

- το μισθωτή, ή
- έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή
- ένα ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει την οικονομική δυνατότητα να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου και, κατά την έναρξη της μίσθωσης, είναι μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, επειδή αναμένεται ότι κατά το χρόνο που θα μπορεί να γίνει αυτό, η τιμή η οποία έχει συμφωνηθεί θα είναι αρκετά μικρότερη από την πραγματική αξία του μισθωμένου στοιχείου, τότε το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων συνίσταται από τα μισθώματα τα οποία πρέπει τουλάχιστον να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προσαυξημένα με το ποσό που θα απαιτηθεί για την άσκηση του πιο πάνω δικαιώματος αγοράς.

Οικονομική ζωή: είναι είτε:

- Η περίοδος κατά την διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες, ή
- Ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή ομοίων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

Ωφέλιμη ζωή: Είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, μετά την έναρξη του χρόνου της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την επιχείρηση, εφόσον το επιτρέπει η διάρκεια της μίσθωσης.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία:

-Από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το μέγιστο ποσό της εγγύησης που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο).

-Από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις σύμφωνα με την εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία: Είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση: Είναι η μικτή επένδυση στην μίσθωση μείον τους μη δεδουλευμένους τόκους (χρηματοοικονομικά έσοδα).

Μικτή ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση: Είναι το σύνολο των ελαχίστων πληρωμών, σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή.

Αρχικό άμεσο κόστος: Είναι τα πρόσθετα κόστη που μπορούν άμεσα να αποδοθούν στη διαπραγμάτευση και σύναψη της σύμβασης, εκτός από εκείνα που γίνονται από τους κατασκευαστές ή τους αντιπροσώπους εκμισθωτών.

Μη δεδουλευμένα χρηματοοικονομικά έσοδα: Είναι η διαφορά μεταξύ της μικτής επένδυσης και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Ενδεχόμενο μίσθωμα: Είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου.

Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης: Είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο με βάση το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης, προκύπτει ισότητα μεταξύ της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και της συνολικής παρούσας αξίας;

- Του ελάχιστου ποσού των μισθωμάτων, και
- Της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή: Είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρύνονταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μίσθωση και εάν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο με το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης θα δανείζονταν ο μισθωτής με παρόμοιους όρους και εγγυήσεις τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.

3.4 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

ΣΤΟ πρότυπο τονίζεται ότι η λογιστική καταχώρηση και εμφάνιση των συναλλαγών και λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική τους φύση και όχι μόνο με βάση το νομικό τους τύπο.

Οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις χρηματοδοτικές, μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, κατά την έναρξη της μίσθωσης, με το μικρότερο ποσό μεταξύ της παρούσας αξίας του συνόλου των ελάχιστων πληρωμών και της εύλογης αξίας του στοιχείου του ενεργητικού. Σε περίπτωση άμεσων δαπανών κατά την σύναψη της σύμβασης, αυτές κεφαλαιοποιούνται.

Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας του συνόλου των 'ελαχίστων μισθωμάτων, ως προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι πρακτικά εύκολο να προσδιοριστεί. Διαφορετικά πρέπει να χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού².

Τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Το χρηματοοικονομικό βάρος πρέπει να κατανέμεται στις χρήσεις που διαρκεί η μίσθωση, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο απομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης κάθε χρήσης. Στην πράξη κατά την κατανομή του χρηματοοικονομικού βάρους στις χρήσεις που διαρκεί η μίσθωση, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό,

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για την κάθε χρήση ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο για κάθε λογιστική περίοδο.

Η μέθοδος απόσβεσης των μισθούμενων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι όμοια με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην επιχείρηση και η καταχωρούμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται με τη βάση που τίθεται, από το ΔΛΠ 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» και το ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία».

Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση, του μισθίου πρέπει να γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις ο μισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί τα ακόλουθα: (Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών, 1998)

- ✓ Την καθαρή λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων κάθε κατηγορίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- ✓ Την συμφωνία μεταξύ του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων και της παρούσας αξίας τους τόσο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού όσο και για περίοδο , ενός έτους , μεταξύ ενός και πέντε ετών και πέραν των πέντε ετών.
- ✓ Τα ενδεχόμενα μισθώματα που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης.
- ✓ Τις βασικές συμφωνίες του μισθωτή, όπως την βάση υπολογισμού των μισθωμάτων, τους περιορισμούς, την ύπαρξη και τους όρους των δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Στην περίπτωση της Λειτουργικής Μίσθωσης, τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν εμφανίζονται στο Ενεργητικό του Ισολογισμού του μισθωτή. Οι πληρωμές μισθωμάτων λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης με την ευθεία μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μια άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του τύπου της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση. Ως ευθεία μέθοδο πρέπει να θεωρήσουμε την κατανομή των μισθωμάτων με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την άμεση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης με την αναλογούσα δαπάνη.

Σημειώνεται ότι ο προαναφερόμενος τρόπος κατανομής των μισθωμάτων δεν καταλαμβάνει την κατανομή των δαπανών που γίνονται για το μίσθιο, όπως δαπάνες ασφαλιστών, συντήρησης κλπ.

Στις λειτουργικές μισθώσεις, οι μισθωτές θα πρέπει να γνωστοποιούν τα εξής :

(Α. Γεωργίου, διεθνή λογιστικά πρότυπα, Εκδόσεις **Σάκκουλα**, Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2003)

- ✓ Το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων που οφείλονται, εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, μεταξύ ενός και πέντε επόμενων ετών και πέραν των πέντε ετών.
- ✓ Το σύνολο των μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως.
- ✓ Τις βασικές συμφωνίες της λειτουργικής μίσθωσης, όπως την βάση υπολογισμού των πληρωμών των ενδεχόμενων μισθωμάτων, τους περιορισμούς, την ύπαρξη και τους όρους των δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς.

3.5 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Σε μια χρηματοδοτική μίσθωση, όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται ουσιαστικά στο μισθωτή. Γι' αυτό οι εκμισθωτές πρέπει αντί των περιουσιακών στοιχείων που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση, να καταχωρούν στο ενεργητικό του ισολογισμού τους μια απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή αξία της επένδυσης στη μίσθωση.

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατανομή αυτή γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα μισθώματα κάθε χρήσης, μετά την αφαίρεση των δαπανών για υπηρεσίες, αντικρίζουν την ακαθάριστη επένδυση στη χρηματοδοτική μίσθωση, και έρχονται σε μείωση τόσο του επενδυμένου κεφαλαίου όσο και του μη δεδουλευμένου χρηματοοικονομικού εσόδου. Το μίσθωμα που εισπράττει ο εκμισθωτής απαρτίζεται ουσιαστικά από δύο μέρη²⁵. Το ένα μέρος αφορά τον τόκο επί του ποσού της απαίτησης και το άλλο αφορά το χρεωλύσιο για την εξόφληση της απαίτησης

πραγματοποιούνται από τους εκμισθωτές κατά την διαπραγμάτευση και συμφωνία μίας μίσθωσης, είτε καταχωρούνται αμέσως στα αποτελέσματα χρήσης τους, είτε κατανέμονται έναντι του χρηματοοικονομικού τους εσόδου κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

ΣΤΟ σημείο αυτό είναι χρήσιμο να αναφερθεί και ο λογιστικός χειρισμός στην περίπτωση-μίσθωσης που διενεργείται από κατασκευαστή ή έμπορο παγίων [*sales type lease*] ή από εταιρεία *leasing*.

²⁵ (Πηγή: Αποστολόπουλος Ι., ειδικά θέματα χρηματοδοτικής διοίκησης, εκδ. Σταμούλη)

Συχνά διάφορες εταιρείες εμπορικού ή βιομηχανικού τύπου προσφέρουν για λόγους marketing στους πελάτες τους αντί της πώλησης των προϊόντων τους, την δυνατότητα της σύναψης σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει το έσοδο του εκμισθωτή να διαχωρίζεται σε κέρδος από την πώληση του προϊόντος και σε χρηματοοικονομικό έσοδο.

Το κόστος της πώλησης σ'αυτή την περίπτωση ισούται με το κόστος του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, αφού προηγουμένως έχει αφαιρεθεί η παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Το έσοδο που προκύπτει από την πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου είναι ίσο με το μικρότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας του και της παρούσας αξίας του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων. Το κέρδος ισούται με την διαφορά μεταξύ εσόδου από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου και κόστους αυτού.

Επιπρόσθετα όπως προαναφέραμε προκύπτει για τον εκμισθωτή και ένα χρηματοοικονομικό έσοδο, το οποίο αναγνωρίζεται καθ όλη την διάρκεια της σύμβασης. Αντίθετα, τόσο το έσοδο όσο και το κόστος από την πώληση αναγνωρίζονται κατά την σύναψη της σύμβασης (Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Grant Thornton, Τόμος Α').

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής²⁶:

Το σύνολο των μη πραγματοποιηθέντων χρηματοοικονομικών εσόδων,

- ❖ Τα ενδεχόμενα μισθώματα που λογίστηκαν ως έσοδα.
- ❖ Την σωρευτική πρόβλεψη για επισφάλειες ανείσπρακτων μισθωμάτων.
- ❖ Συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και της παρούσας αξίας των ελαχίστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του

ισολογισμού για περιόδους, ενός έτους, μεταξύ ενός και πέντε ετών, και πέραν των πέντε ετών.

²⁶ (Πηγή: Σώμα Ορκωτών Λογιστών, 1998)

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Τα μισθωμένα με λειτουργική μίσθωση περιουσιακά στοιχεία (μίσθια) πρέπει να εμφανίζονται στον ισολογισμό του εκμισθωτή ως περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για λειτουργικές εκμισθώσεις, σύμφωνα με τη φύση του κάθε στοιχείου, δηλαδή αν είναι μηχάνημα στα μηχανήματα, αν είναι κτίρια στα κτίρια κλπ. Το έσοδο μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν ως ασφάλεια και συντήρηση) καταχωρείται στα αποτελέσματα με μια ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης (δηλ. με βάση την αρχή του «δεδουλευμένου»), ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μια άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής, κατά την οποία το όφελος από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι φθίνον. Οι τρέχουσες δαπάνες -συντήρησης, ασφάλειας και απόσβεσης που πραγματοποιεί ο εκμισθωτής βαρύνουν τα έξοδα χρήσης.

Η απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων πρέπει να γίνεται με την ίδια μέθοδο που ο εκμισθωτής εφαρμόζει για όμοια περιουσιακά στοιχεία και η δαπάνη της απόσβεσης πρέπει να υπολογίζεται με τη βάση που τίθεται από τα ΔΛΠ 16 και 38.

Σε μία λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής πρέπει να προβεί στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις:

- Το σύνολο των μελλοντικών ελαχίστων μισθωμάτων για περίοδο, ενός έτους, μεταξύ ενός και πέντε ετών, και πέραν των πέντε ετών.
- Το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης.
- Μία γενική περιγραφή των βασικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Η εταιρεία «ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» με ημερομηνία 2.1.07 απέκτησε μηχάνημα «Α» μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης leasing από την εταιρεία «ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε.» Στο συμβόλαιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγράφονται τα εξής στοιχεία:

α. Διάρκεια μίσθωσης 3 έτη (από 2.1.07-31.12.09).

β. Το μηχάνημα αυτό που αποκτάται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλυτικά την εξής αξία (τιμολόγιο αγοράς από τον προμηθευτή του εκμισθωτή).

Αξία μηχανήματος	290.000 ευρώ
Άμεσα (ειδικά) έξοδα μισθωτικής συμφωνίας	4.000 ευρώ
Έξοδα εγκατάστασης του μηχανήματος	<u>6.000 ευρώ</u>
Σύνολο αξίας χρηματοδοτικής μίσθωσης	300.000 ευρώ
Φ.Π.Α. 19%	<u>57.000 ευρώ</u>
Σύνολο	357.000 ευρώ

γ. Τα ετήσια μισθώματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) εμφανίζονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα, ως εξής:

Πίνακας leasing μηχανήματος συνολικής αξίας 300.000 ευρώ

Ημερομηνίες που καταβάλλονται τα μισθώματα	Τόκος ετήσιος	Χρεωλύσια Ετήσια	Ετήσια Τοκοχρεωλύσια (μισθώματα)
31.12.07	27.000	97.000	124.000
31.12.08	20.400	103.600	124.000
31.12.09	15.200	108.800	124.000
Σύνολα		300.000	372.000

Δηλαδή κάθε χρόνο στις 31.12. θα καταβάλλεται το ετήσιο μίσθωμα που θα είναι 124.000ευρώ.

δ. Με τη λήξη της μίσθωσης το μηχάνημα θα παραδοθεί στο μισθωτή σχεδόν στη μηδενική αξία (π.χ στο ποσό 100ευρώ).

ε. Το μηχάνημα, υπολογίζεται ότι θα έχει ωφέλιμο χρόνο ζωής 10 έτη.

στ. Ο νόμιμος συντελεστής απόσβεσης είναι 12% ετησίως.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ(ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.)

α) Όταν ο μισθωτής τηρεί τα λογιστικά του βιβλία, κατά τη διάρκεια της χρήσης, σύμφωνα με τους κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας, τότε με την υπογραφή της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), στα λογιστικά του βιβλία και με το ποσό 1 ευρώ (διότι είναι ένα το μηχάνημα) και με λογαριασμούς τάξης γίνεται η εξής λογιστική εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
04	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ		
04.02.00.000	Μηχάνημα «Α» με leasing	1	
08	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
08.02.00.000	ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε./μηχ. «Α» με leasing		1
	<i>Μηχάνημα «Α» με leasing</i>		

β) Με 31.12.07 καταβάλλονται τα ενοίκια leasing στην εταιρεία «ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε.» που είναι 124.000 ευρώ πλέον Φ.Π.Α. 23.560 ευρώ, σύνολο 147.560 ευρώ. Με βάση το

παραστατικό της ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε. και στο ημερολόγιο ταμείου γίνεται η εξής λογιστική εγγραφή, (ίδια εγγραφή γίνεται και με ημερομηνία 31.12.08 καθώς και με ημερομηνία 31.12.09)

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	<u>ΧΡΕΩΣΗ</u>	<u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u>
62	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04.20.001	Ενοίκια μίσθωσης leasing μηχ.υποκ.στο ΦΠΑ	124.000	
54	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ – ΤΕΛΗ		
54.00.02.019	ΦΠΑ δαπανών με 19%	23.560	
38	ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		
38.03.00.000	λογαριασμός όψης		147.560
	<i>Μίσθωμα leasing ως τιμολόγιο Νο...</i>		

γ) Με 31.12.09 το μηχάνημα «Α» αποκτάται από την εταιρεία «ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» με πλήρη κυριότητα αντί του ποσού 100 ευρώ πλέον ΦΠΑ 19 ευρώ, σύνολο 119 ευρώ, με μετρητά. Η λογιστική εγγραφή γίνεται ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.00.00.000	Μηχανήματα απογραφής χωρίς νόμο	100	
54	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ-ΤΕΛΗ		
54.00.01.019	ΦΠΑ αγοράς παγίων με 19%	19	
38	ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		
38.00.00.000	Ταμείο επιχείρησης		119
	<i>Αγορά μηχανήματος «Α» από leasing</i>		

δ) Με ημερομηνία 31.12.09, επειδή το μηχάνημα «Α» αποκτάται με πλήρη κυριότητα, οι λογαριασμοί τάξης (της προηγ.σελ.) δεν έχουν πλέον θέση και αντιλογίζονται ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
08	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ		
08.02.00.000	χανιαδάκης/μηχ. «Α» με leasing	1	
04	ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ		
04.02.00.000	Μηχάνημα «Α» με leasing		1
	<i>Αντιλογισμός λογ/σμών τάξης</i>		

ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ Δ.Λ.Π. ΣΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΜΙΣΘΩΤΗ.

Όταν λοιπόν ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της χρήσης, τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σύμφωνα με τους κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας (περίπτωση που προτείνεται και από τους γράφοντες), τότε με ημερομηνία την ίδια μέρα ή στο τέλος του συγκεκριμένου μήνα ή το αργότερο του ίδιου έτους, με βάση τα ΔΛΠ θα πρέπει να γίνουν οι αμέσως παρακάτω λογιστικές εγγραφές:

α) Με την αξία του μηχανήματος, γίνεται η εξής εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.50.00.000	Μηχανήματα leasing απογραφής	300.000	
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
45.51.50.000	χανιαδάκης Α.Ε. leasing		300.000
	<i>Αγορά μηχανήματος «Α» με leasing</i>		

β) Τα μισθώματα leasing (124.000 ευρώ) καταβάλλονται σύμφωνα με το μισθωτήριο συμβόλαιο, συνολικά για κάθε χρήση, στο τέλος του έτους. Με βάση λοιπόν το παραστατικό στοιχείο που εκδίδει η εκμισθώτρια εταιρεία «ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε.» στα βιβλία του μισθωτή που είναι η εταιρεία «ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» γίνεται η εξής εγγραφή με 31.12.07.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
45.51.50.000	χανιαδάκης ΑΕ (leasing)	97.000	
65	ΤΟΚΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ ΕΞΟΔΑ		
65.50.65.000	Τόκοι από μισθώσεις leasing	27.000	
62	.ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04.20.001	Ενοίκια μίσθωσης leasing		124.000
	<i>Μεταφορά ενοικίων στα ΔΑΠ</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
45.51.50.000	Χανιαδάκης Α.Ε.	103.600	
65	ΤΟΚΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ ΕΞΟΔΑ		
65.50.65.000	Τόκοι από μισθώσεις leasing	20.400	
62	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04.20.001	Ενοίκια μίσθωσης leasing		124.000
	<i>Μεταφορά ενοικίων στα Δ.Α.Π.(2008)</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
45.51.50.000	Χανιαδάκης Α.Ε.	108.800	
65	ΤΟΚΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ ΕΞΟΔΑ		
65.50.65.000	Τόκοι από μισθώσεις leasing	15.200	
62	ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ		
62.04.20.001	Ενοίκια μίσθωσης leasing		124.000
	<i>Μεταφορά ενοικίων στα Δ.Α.Π.(2009)</i>		

γ) Υπολογίζονται οι αποσβέσεις στα βιβλία με βάση το ΔΛΠ ως εξής: αξία μηχανήματος 300.000 ευρώ και ωφέλιμος χρόνος ζωής 10 έτη, οπότε έχουμε: $300.000/10 \text{ έτη} = 30.000$ ευρώ ετήσιες αποσβέσεις. Με το ποσό λοιπόν 30.000 ευρώ γίνεται η εξής λογιστική εγγραφή με 31.12.07.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
66.02.50.000	Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing	30.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.50.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing		30.000
	<i>Υπολογισμός αποσβέσεων με 31.12.07</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
66.02.50.000	Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing	30.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.50.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing		30.000
	<i>Υπολογισμός αποσβέσεων με 31.12.08</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
66.02.50.000	Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing	30.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.50.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing		30.000
	<i>Υπολογισμός αποσβέσεων με 31.12.09</i>		

δ) Όμοιες λογιστικές εγγραφές με εκείνες που έγιναν πιο πάνω (περιπτώσεις β και γ) για τη χρήση 2007 γίνονται και με 31.12.08 και με 31.12.09 για τις χρήσεις 2008 και 2009 αντίστοιχα.

Όμως με ημερομηνία 31.12.09, επειδή το μηχάνημα «Α» αποκτάται με πλήρη κυριότητα, γίνονται με βάση τα ΔΛΠ και οι παρακάτω δύο λογιστικές εγγραφές, μία με την αρχική αξία του μηχανήματος που είναι 300.000 ευρώ και μία άλλη με τις αποσβέσεις των 3 ετών 2007, 2008 και 2009 που είναι συνολικά $30.000 \times 3 = 90.000$ ευρώ, ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.00.00.000	Μηχανήματα απογραφής χωρίς νόμο	300.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.50.00.000	Μηχανήματα leasing απογραφής		300.000
	<i>Μεταφορά λογ.12.50 στο λογ.12.00</i>		
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.50.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing	90.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.00.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα απογραφής		90.000
	<i>Μεταφορά λογ.12.99.50 στο λογ.12.99.00</i>		

ε) Η εγγραφή γ που έγινε με ποσό αξίας 100 ευρώ με βάση τη φορολογική νομοθεσία δεν ακυρώνεται, διότι είναι ένα πραγματικό γεγονός με πραγματικά παραστατικά.

Β. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε. (εκμισθωτής)

B1. Λογιστικές εγγραφές με βάση τη φορολογική νομοθεσία στα βιβλία του εκμισθωτή (ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε.).

α) Όταν ο εκμισθωτής τηρεί τα λογιστικά του βιβλία, κατά τη διάρκεια της χρήσης, με βάση τους κανόνες της φορολογικής νομοθεσίας, τότε με την αξία αγοράς του μηχανήματος αυτού με σκοπό την εκμίσθωση του στη συνέχεια με το σύστημα leasing, προβαίνει στην αμέσως παρακάτω λογιστική εγγραφή ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.20.00.019	Αγορές μηχανημάτων για εκμίσθωση με 19%	300.000	
54	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ – ΤΕΛΗ		
54.00.01.019	ΦΠΑ αγορών παγίων με 19%	57.000	
50	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ		
50.00.00.000	Προμηθευτής		357.000
	<i>Ως τιμολόγιο Νο</i>		

β) Όταν στη συνέχεια υπογράφεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης leasing και το μηχάνημα μεταφέρεται στις εγκαταστάσεις της εταιρείας ΚΑΜΠΑΣ Α.Ε. που είναι ο μισθωτής, τότε για το ποσό 300.000 ευρώ γίνεται η εξής εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.21.00.000	Μηχανήματα leasing στην Πετρόπουλος Α.Ε.	300.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.20.00.000	Μηχανήματα leasing σε τρίτους		300.000
	<i>Μηχάνημα «Α» με leasing στην Πετρόπουλος Α.Ε.</i>		

γ) Με ημερομηνία 31.12.07 υπολογίζονται οι αποσβέσεις με βάση τα έτη της σύμβασης, δηλαδή $300.000/3 \text{ έτη} = 100.000$ ευρώ ετήσιες αποσβέσεις (άρθρο 31 παρ.12 Ν 2238/94).

Η εγγραφή γίνεται ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
66	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
66.02.00.000	Αποσβέσεις μηχανημάτων	100.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.00.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα leasing		100.000
	<i>Αποσβέσεις μηχανημάτων leasing 2007</i>		

B2. Λογιστικές εγγραφές με βάση τα ΔΛΠ στα βιβλία του εκμισθωτή «ΧΑΝΙΑΔΑΚΗΣ Α.Ε.»

α) Όταν παραδίνεται το μισθωμένο μηχάνημα στην εταιρεία «ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» γίνεται η εξής λογιστική εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
18	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
18.30.00.000	καμπάς Α.Ε. (leasing)	300.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.21.00.000	Μηχανήματα leasing στην καμπάς Α.Ε.		300.000
	<i>Ως χρηματοδοτική σύμβαση leasing No</i>		

β) Στις 31.12.07 εισπράττεται το μίσθωμα leasing του έτους 2007 που είναι συνολικά 124.000 ευρώ. Τα ποσό αυτό απεικονίζεται στην πίστωση του λογαριασμού 73.02.00.019 έσοδα από μισθώματα leasing με 19% στην εγγραφή της προηγούμενης σελίδας που έγινε με βάση τη φορολογική νομοθεσία. Το ποσό 127.000 ευρώ αναλύεται σε τόκους 28.000 ευρώ και σε χρεωλύσιο 97.000. Σύμφωνα με τα ΔΛΠ ως έσοδα θεωρούνται μόνο οι τόκοι. Για το λόγο αυτό γίνεται η πιο κάτω λογιστική εγγραφή:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.02.00.019	Έσοδα από μισθώματα leasing με 19%	124.000	
18	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
18.30.00.000	Πετρόπουλος Α.Ε. (leasing)		97.000
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.50.00.000	Έσοδα από τόκους leasing		27.000
	<i>Εγγραφή τακτοποίησης εσόδων από τόκους</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.02.00.019	Έσοδα από μισθώματα leasing με 19%	124.000	
18	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
18.30.00.000	Πετρόπουλος α.ε.(leasing)		103.600
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.50.00.000	Έσοδα από τόκους leasing		20.400
	<i>Εγγραφή τακτοποίησης εσόδων από τόκους</i>		

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.02.00.019	Έσοδα από μισθώματα leasing με 19%	124.000	
18	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
18.30.00.000	Πετρόπουλος Α.Ε.(leasing)		108.800
73	ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
73.50.00.000	Έσοδα από τόκους leasing		15.200
	<i>Εγγραφή τακτοποίησης εσόδων από τόκους</i>		

γ) Με 31.12.07, στη λογιστική με τα ΔΛΠ ακυρώνεται η εγγραφή για τις αποσβέσεις που έγινε με βάση τη φορολογική νομοθεσία. Αυτό γίνεται διότι με βάση τα ΔΛΠ εγγραφές για τις αποσβέσεις ενεργεί μόνο ο μισθωτής (και όχι ο εκμισθωτής). Η ακυρωτική εγγραφή γίνεται ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.99.00.000	Αποσβεσμένα μηχανήματα	100.000	
66	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ		
66.02.00.000	Αποσβέσεις μηχανημάτων		100.000
	<i>Ακύρωση εγγραφής αποσβέσεων</i>		

Τδια ακυρωτική εγγραφή γίνεται και με ημερομηνία 31.12.08 καθώς και ημερομηνία.

δ) Με 31.12.07 γίνεται και η παρακάτω λογιστική εγγραφή για τακτοποίηση με το ποσό 300.000 ευρώ με χρέωση του λογαριασμού 12.20.00.000 και με πίστωση του λογαριασμού 12.20.00.019, ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.20.00.000	Μηχανήματα leasing σε τρίτους	300.000	
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ		
12.20.00.019	Αγορές μηχανημάτων για εκμίσθωση με 19%		300.000
	<u><i>Τακτοποίηση αντιθέτων λογαριασμών</i></u>		

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

5. ΤΕΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η διαμόρφωση συμπερασμάτων ,βάση των στοιχείων που παρουσιάστηκαν στις παραπάνω παραγράφους , σχετικά με τις επιδράσεις μεμονωμένα του προτύπου 17 μπορεί να συνοψιστεί στα εξής :

1. Τα πάγια , οι υποχρεώσεις , τα αποτελέσματα και η καθαρή θέση κάθε επιχείρησης που χρησιμοποιεί χρηματοδοτικές μισθώσεις , αναπροσαρμόζονται , με αύξηση των μεγεθών τους, η οποία ανάλογα με το ποσό των συμβάσεων γίνεται και μεγαλύτερη.
2. Οι εταιρείες που χρησιμοποιούν χρηματοδοτικές μισθώσεις, επί το πλείστον δεν προβαίνουν στις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με το πρότυπο 17.

Σαν γενικό συμπέρασμα μπορεί να ειπωθεί ότι το πρότυπο 17 , επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό από μόνο του τις οικονομικές καταστάσεις, εφόσον αυτές χρησιμοποιούν χρηματοδοτικές μισθώσεις. Ο κύριος λόγος που οδήγησε σε αυτή την διαφορά είναι ότι τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα, δεν αναγνώριζαν καθόλου τις χρηματοδοτικές μισθώσεις , αντίθετα τις αντιμετώπιζαν όλες σαν λειτουργικές. Με το νέο πρότυπο , η λογιστική αντιμετώπιση έχει αλλάξει και για αυτό οι εταιρείες που χρησιμοποιούν σε πιο μεγάλο βαθμό το leasing θα επηρεαστούν σημαντικά από αυτή την αλλαγή. Ωστόσο το ζήτημα είναι να μπορέσουν οι εταιρείες να καταρτίσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις πλήρως συμμορφωμένες προς τα διεθνή λογιστικά πρότυπα , κάτι που δείχνει ιδιαίτερα δύσκολο σε τόσο μικρό χρονικό διάστημα.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η παρούσα μελέτη, επιδιώκει να παρουσιάσει το πρότυπο 17 ,με προσπάθεια να αναδείξει τις μεταβολές που προκαλεί στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών. Με την μεταβλητότητα του επικρατεί στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, αλλά και την σταδιακή πλήρη προσαρμογή των Ελληνικών επιχειρήσεων στις οδηγίες των προτύπων , στα επόμενα χρόνια θα μπορεί να διεξαχθεί έρευνα πάνω στο πρότυπο 17 με πιο αξιόπιστα και πλήρως γνωστοποιημένα στοιχεία. Επίσης , η καλύτερη εκπαίδευση των στελεχών των εταιρειών ως προς τα πρότυπα, θα βοηθήσει ώστε να βελτιωθεί η παρεχόμενη πληροφόρηση.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

Εύκολα κανείς μπορεί να συμπεράνει ότι τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι ένα τόσο ευρύ θέμα που δεν εξαντλείται σε μια μελέτη. Υπάρχουν πολλά θέματα στο συγκεκριμένο αντικείμενο που χρήζουν περαιτέρω επιστημονικής έρευνας. Ένα θέμα είναι η ανάλυση των νέων διερμηνειών που εκδίδει το συμβούλιο και η επίπτωσή τους και ο βαθμός αποδοχής τους από το σύνολο των επιχειρήσεων. Επιπρόσθετα είναι χρήσιμο να διερευνήσει κανείς το ασφαλιστικό πρόβλημα των Τραπεζών και τους τρόπους επίλυσης που παρέχουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Τέλος ωφέλιμη θα αποβεί μία έρευνα για το ποσοστό ικανοποίησης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από πλευρά τόσο των στελεχών των ελληνικών επιχειρήσεων όσο και του επενδυτικού κοινού.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

- 1) Παναγ. Κ Μάζης, η χρηματοδοτική μίσθωση- leasing, 1999.
- 2) Γαλάνης Β., LEASING, FACTORING, FORFEITING, εκδ. Σταμούλη.
- 3) Οικονόμου Π., Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΜΕ ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ, Δελτίο Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, τεύχος 11, Γ' 3μηνο, 1986.
- 4) Γιάννης Θ. Μητσιόπουλος, ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ- ΜΙΑ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΜΟΡΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ, εκδ. Σμπίλιας, 1992.
- 5) Σγουρινάκης Νίκος, Οικονομικός Ταχυδρόμος, 1987.
- 6) Χατζηπαύλου Π., Γόντικα Β., ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, εκδ, Παπαζήση, Αθήνα 1982.
- 7) Μίρκος Γεώργιος, Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, Τραπεζική Οικονομοτεχνική Επιθεώρηση(περιοδικό), 1981.
- 8) Κιόχος Π., Παπανικολάου Γ., ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ, εκδ. Σύγχρονη εκδοτική, 2002.
- 9) Ειδικά Θέματα Χρηματοοικονομικής Διοικήσεως, εκδ Σταμούλη, 1994.
- 10) Μαλάκος Π., LEASING(ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ), Εθνική Τράπεζα, 1992.
- 11) Πανάγ, Κ. Μάζης, Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ, 1999.
- 12) Κρυσταλλάκος Πέτρος, ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, Αυστηρή εφαρμογή σε ευρωπαϊκό επίπεδο, Ναυτεμπορική, σελ. 4, 30/6/2004.
- 13) Γεωργίου Α., ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, IAS, Αθήνα-Θεσσαλονίκη 2003.
- 14) Μαργαρίτης Δ., ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΘΑ ΕΙΝΑΙ ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ, Κέρδος, 9/3/2002.
- 15) Αναστάσιος Κασσής, ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ, 2007.
- 16) Αρτίκης Γ., ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ, εκδ. Interbooks.

- 17) Δρ. Νικόλαος Πρωτοψάλτης, ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, Οικονομικά Χρονικά, τεύχος 117, Ιούλιος-Σεπτέμβριος.
- 18) Σιμωνετάτος Α., ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ, εκδ. Account, τεύχος 285, 2003.
- 19) Περάκης Ε., ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, Νομική Βιβλιοθήκη, 2004.
- 20) Φίλος Ιωάννης, ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, Οδηγός πρώτης εφαρμογής, εκδ. Πάμισος, 2003.
- 21) Αλαμάνος Χ., ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, Οικονομικά Χρονικά, τεύχος 116, Φεβρουάριος- Ιούνιος 2002.
- 22) Αποστολόπουλος Ι., Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοίκησης, εκδ. Σταμούλη.
- 23) Σώμα Ορκωτών Λογιστών, 1998.

ΞΕΝΗ

- 1) Weston F. – Brigham E., Βασικές Αρχές Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής, εκδ. Παπαζήση.
- 2) Ross- Westerfield- Jaffe, Corporate Finance, Mc Graw – Hill.
- 3) Holzer P., International Accounting, Harper & Row Publishers Inc, New York, 1984.
- 4) Foster G., Financial Statement Analysis, Englewood, New Jersey, Prentice Hall Inc, 1978.

INTERNET

www.naftemporiki.gr

www.kerdos.gr

www.isotimia.gr

www.fasb.org

www.iasplus.gr

www.taxheaven.gr

www.deloitte.com

www.grant-thornton.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι:

- ΛΛΠ 1: Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων
- ΛΛΠ 2: Αποθέματα
- ΛΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών
- ΛΛΠ 8: Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη
- ΛΛΠ 10: Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού
- ΛΛΠ 11: Κατασκευαστικές Συμβάσεις
- ΛΛΠ 12: Φόροι Εισοδήματος

- ΛΛΠ 14: Οικονομικές Πληροφορίες Κατά Τομέα
- ΛΛΠ 16: Ενσώματα Πάγια

- ΛΛΠ 17: Μισθώσεις
- ΛΛΠ 18: Έσοδα
- ΛΛΠ 19: Παροχές σε Εργαζόμενους
- ΛΛΠ 26: Λογιστική και Πληροφόρηση Προγραμμάτων Παροχών Αποχώρησης από την Υπηρεσία

- ΛΛΠ 29: Λογιστική των Επιχορηγήσεων και Γνωστοποίηση της Κρατικής Υποστήριξης

- ΛΛΠ 21: Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Τιμές Συναλλάγματος

- ΛΛΠ 23: Κόστος Δανεισμού
- ΛΛΠ 24: Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών
- ΔΛΠ 27: Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις
- ΔΛΠ 28: Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις
- ΔΛΠ 29: Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες

- ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Όμοιων Χρηματοοικονομικών Ιδρυμάτων

- ΔΛΠ 31: Επενδύσεις σε Κοινοπραξίες
- ΔΛΠ 32: Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση

- ΔΛΠ 33: Κέρδη ανά Μετοχή
- ΔΛΠ 34: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
- ΔΛΠ 36: Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού
- ΔΛΠ 37: Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδιάμεσες Απαιτήσεις

- ΔΛΠ 38: Άυλα Στοιχεία του Ενεργητικού
- ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε Ακίνητα

- ΔΔΠ41: Γεωργία
- **Δ.Π.Χ.Π 1**: Πρώτη Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Π
- **Δ.Π.Χ.Π 2**: Πληρωμές Βασιζόμενες σε Μετοχές
- **Δ.Π.Χ.Π 3**: Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων
- **Δ.Π.Χ.Π 4**: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια
- **Δ.Π.Χ.Π 5**: Μη κυκλοφορούντα στοιχεία κατεχόμενα για Πώληση και Διακοπείς Εκμεταλλεύσεις

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 Μισθώσεις

ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 Μισθώσεις

Το αναθεωρημένο αυτό πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997): Μισθώσεις και θα πρέπει να εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται.

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να προδιαγράψει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις.

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

2. Το παρόν Πρότυπο θα εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων, εκτός από:

- (α) μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίων, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων, και
- (β) συμβάσεις παραχώρησης δικαιώματος στοιχείων όπως οι κινηματογραφικές ταινίες, οι μαγνητοσκοπήσεις, τα θεατρικά έργα, τα χειρόγραφα κείμενα, οι ευρεσιτεχνίες και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.

Όμως το παρόν Πρότυπο δε θα εφαρμόζεται στη βάση επιμέτρησης για:

- (α) ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα (βλέπε ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα).
- (β) επένδυση σε ακίνητο που παρέχεται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 40).
- (γ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41 Γεωργία), ή
- (δ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις (βλέπε ΔΛΠ 41).

3. Αυτό το Πρότυπο εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές υπηρεσίες για τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Το Πρότυπο αυτό δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που

αποτελούν συμβάσεις για υπηρεσίες, που δε μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

ΟΡΙΣΜΟΙ

4. Οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται σε αυτό το Πρότυπο με τις έννοιες που καθορίζονται:

Μίσθωση είναι μία συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.

Ως χρηματοδοτική μίσθωση χαρακτηρίζεται η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος (ιδιοκτησίας) μπορεί τελικά είτε να μεταβιβαστεί είτε όχι. Λειτουργική μίσθωση είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

Μη ακυρώσιμη μίσθωση είναι μία μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

(α) με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος,

(β) με την έγκριση του εκμισθωτή,

(γ) εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή,

ή

(δ) με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού το ύψος του οποίου εξασφαλίζει ότι η συνέχιση της μίσθωσης είναι σχεδόν βέβαιη, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης.

Έναρξη της μίσθωσης είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή:

(α) η μίσθωση κατατάσσεται είτε ως λειτουργική είτε ως χρηματοδοτική,

και

(β) στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα ποσά που θα αναγνωριστούν στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Η έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να ασκήσει το δικαίωμά του για τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (ήτοι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων ή των δαπανών που προκύπτουν από τη μίσθωση, όπως αρμόζει).

Η μισθωτική περίοδος είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλει κατά τη μισθωτική περίοδο, μη περιλαμβανομένων του ενδεχόμενου μισθώματος, του κόστους επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον

εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

(α) από πλευράς μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο μέρος που συνδέεται με το μισθωτή,

ή

(β) από πλευράς εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

(i) τον μισθωτή,

(ii) έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή,

ή

(iii) ένα τρίτο μέρος που δε συνδέεται με τον εκμισθωτή και που έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά μικρότερη από την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία που καθίσταται ασκήσιμο το δικαίωμα, ώστε να είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μίσθωσης ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μέχρι την ημερομηνία άσκησης του

προαναφερόμενου δικαιώματος και την καταβολή που απαιτείται για την άσκηση.

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα ανταλλάσσόταν ή μια υποχρέωση θα διακανονιζόταν μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με επίγνωση και με τη θέληση τους σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.

Οικονομική ζωή είναι είτε:

(α) η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες,

ή

(β) ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή όμοιων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

Ωφέλιμη ζωή είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, από την έναρξη της μίσθωσης και χωρίς περιορισμό από την μισθωτική περίοδο, κατά τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την οντότητα.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι:

(α) από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το ποσό της εγγύησης όντας το μέγιστο ποσό το που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο),

και

(β) από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού

στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη ή είναι εγγυημένη μόνον από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Τα αρχικά άμεσα κόστη είναι διαφορεικά κόστη που αφορούν άμεσα τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, με εξαίρεση του κόστους που επιβαρύνει εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι.

Η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση είναι το σύνολο:

(α) των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που μπορεί να απαιτήσει ο εκμισθωτής βάσει της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

και

(β) κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση, προεξοφλούμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο είναι η διαφορά μεταξύ:

(α) της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση,

και

(β) της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία: (α) της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και (β) της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με (i) την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και (ii) κάθε αρχικού άμεσου κόστους του εκμισθωτή.

Διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μισθωτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενδεχόμενο μίσθωμα είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που βασίζεται στο μελλοντικό ποσό ενός συντελεστή που αλλάζει με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των μελλοντικών πωλήσεων, πλήθος μελλοντικών χρησιμοποιήσεων, μελλοντικοί δείκτες τιμών, επιτόκια που θα ισχύουν μελλοντικά).

5. Ένα μισθωτήριο συμβόλαιο ή δέσμευση μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στην κατασκευή ή το κόστος απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη αποτίμηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Στην περίπτωση αυτή, η επίδραση τέτοιων αλλαγών θα θεωρείται ότι έλαβε χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης για τους σκοπούς του παρόντος Προτύπου.

6. Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Αυτές οι συμβάσεις είναι γνωστές και ως συμβόλαια ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς.

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

7. Η κατάταξη των μισθώσεων που υιοθετείται από αυτό το Πρότυπο βασίζεται στο βαθμό που οι κίνδυνοι και ωφέλειες που συνεπάγεται η κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης και οι μεταβολές στην απόδοση λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ωφέλειες μπορεί να αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας.

8. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Μία μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική αν δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

9. Επειδή η συναλλαγή μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή βασίζεται σε συμφωνία μίσθωσης, είναι ορθό να χρησιμοποιούνται συν επείς ορισμοί. Η εφαρμογή αυτών των ορισμών στις διαφορετικές συνθήκες του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί μερικές φορές να καταλήξει σε διαφορετική κατάταξη της ίδιας μίσθωσης από το κάθε μέρος. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβεί αν ο εκμισθωτής ωφελείται από εγγύηση υπολειμματικής αξίας που παρέχεται από μέρος που δε συνδέεται με τον μισθωτή.

10. Αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής μάλλον παρά από τον τύπο της σύμβασης (*). Παραδείγματα καταστάσεων που είτε μεμονωμένα είτε συνδυαστικά θα συνεπάγονταν υπό κανονικές συνθήκες την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι τα εξής:

(α) η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,

(β) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί,

(γ) η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται,

(δ) κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων συμποσούται ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και,

(ε) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

11. Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

(α) αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή,

(β) κέρδη και ζημιές από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης),

και

(γ) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

12. Τα παραδείγματα και οι δείκτες των παραγράφων 10 και 11 δεν είναι πάντα οριστικοί. Είναι φανερό από άλλα στοιχεία ότι αν η μίσθωση δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα, η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική. Για παράδειγμα, μπορεί να συμβεί κάτι τέτοιο αν η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου μετα βιβαστεί στο τέλος της μίσθωσης έναντι μεταβλητής καταβολής που ισούται με την τότε εύλογη αξία του, ή αν υπάρχουν ενδεχόμενα μισθώματα, ως αποτέλεσμα των οποίων ο μισθωτής δεν έχει ουσιαστικά όλα τα οφέλη ή όλους τους κινδύνους. (*) Βλέπε επίσης Διερμηνεία ΜΕΔ-27 Εκτίμηση της Ουσίας των Συναλλαγών που Συνεπάγεται το Νομικό Τύπο μιας Μίσθωσης.

13. Η κατάταξη μιας μίσθωσης πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσής της, κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική κατάταξη της μίσθωσης σύμφωνα με τα κριτήρια των παραγράφων 7-12, αν οι τροποποιημένοι όροι ίσχυαν από την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται νέα συμφωνία μέχρι τη λήξη της. Εντούτοις, μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από τον μισθωτή), δε συνεπάγονται νέα κατάταξη μιας μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

14. Μισθώσεις γης και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι κανονικά έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και, αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής συνήθως δε λαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση της γης θα είναι λειτουργική μίσθωση. Η καταβολή που γίνεται κατά την έναρξη ή την απόκτηση μισθίου που αντιμετωπίζεται λογιστικά

ως λειτουργική μίσθωση αντιπροσωπεύει προκαταβολή μισθωμάτων που αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου σύμφωνα με τη διάρθρωση των ωφελειών που παρέχονται.

15. Τα στοιχεία της γης και των κτιρίων μιας μίσθωσης γης και κτιρίων αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς της κατάταξης της μίσθωσης. Αν αναμένεται η κυριότητα αμφότερων των στοιχείων να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, αμφότερα τα στοιχεία κατατάσσονται ως χρηματοδοτική μίσθωση, είτε αναλύονται σε μία είτε σε δύο μισθώσεις, εκτός αν άλλα χαρακτηριστικά καθιστούν φανερό ότι η μίσθωση δε μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνοδεύουν την ιδιοκτησία του ενός ή και των δύο στοιχείων. Όταν η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, συνήθως κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση εκτός αν αναμένεται να μεταβιβαστεί η κυριότητα στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, σύμφωνα με την παράγραφο 14. Το στοιχείο του κτιρίου κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13.

16. Όποτε απαιτείται για την κατάταξη και τη λογιστική αντιμετώπιση μίσθωσης γης και κτιρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων όποιων εφάπαξ προπληρωμών) κατανέμονται στα στοιχεία της γης και του κτιρίου ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία της γης και του κτιρίου κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι καταβολές των μισθώσεων δεν μπορούν να επιμεριστούν αξιόπιστα στα δύο αυτά στοιχεία, ολόκληρη η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν είναι φανερό ότι αμφότερα τα στοιχεία αποτελούν λειτουργικές μισθώσεις, οπότε η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της.

17. Για μίσθωση γης και κτιρίων όπου το ποσό που θα αναγνωριζέτο αρχικά για το στοιχείο του γης, σύμφωνα με την παράγραφο 20, είναι επουσιώδες, η γη και τα κτίρια μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για τον σκοπό της κατάταξης της μίσθωσης και η μίσθωση να καταταχθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτιρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

18. Η ξεχωριστή αποτίμηση των στοιχείων της γης και των κτιρίων δεν απαιτείται όταν η συμμετοχή του μισθωτή στη γη και τα κτίρια κατατάσσεται ως μία επένδυση σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και υιοθετείται το μοντέλο της εύλογης αξίας. Απαιτούνται λεπτομερείς υπολογισμοί για την εκτίμηση αυτή μόνον όταν η κατάταξη ενός εκ των δύο ή και των δύο στοιχείων άλλως είναι αβέβαιη.

19. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, ένας μισθωτής μπορεί να κατατάξει δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης ως επένδυση σε ακίνητα. Αν πράξει έτσι, το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αν ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπροσθέτως, χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας για το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται. Ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση, έστω και αν μεταγενέστερο γεγονός

τροποποιήσει τη φύση του δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην κατατάσσεται πλέον ως επένδυση σε ακίνητα. Αυτό θα συμβεί, για παράδειγμα, αν ο μισθωτής:

(α) χρησιμοποιεί το ακίνητο, το οποίο εν συνεχεία μεταβάλεται σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, ή

(β) υπομίσθώνει το ακίνητο μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγονται τις ιδιοκτησίας σε τρίτο, μη συνδεδεμένο μέρος. Τέτοια υπομίσθωση αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση στο τρίτο μέρος, αν και μπορεί να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

20. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο προς την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι μπορεί προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού. Κάθε αρχικό άμεσο κόστος του μισθωτή προστίθεται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

21. 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 υποχρέωσή 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 χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

22. Αν τέτοιες συναλλαγές που αφορούν μισθώσεις δεν απεικονιστούν στον ισολογισμό του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της οντότητας, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στον ισολογισμό του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, 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.

23. Δεν είναι ορθό οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αφαιρητικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Αν για την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην όψη του ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η ίδια διάκριση γίνεται και για τις υποχρεώσεις της μίσθωσης.

24. Συχνά υφίστανται αρχικά άμεσα κόστη που αφορούν συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών. Τα κόστη που αποδίδονται άμεσα στις ενέργειες του μισθωτή που πραγματοποιούνται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

25. Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων θα επιμερίζονται στην χρηματοοικονομική επιβάρυνση και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοδοτική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

26. Στην πράξη, κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

27. Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί μία δαπάνη απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και μία χρηματοδοτική δαπάνη 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 οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται

σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις και το ΔΛΠ 38: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

28. Το αποσβέσιμο ποσό ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμεται σε όλες τις λογιστικές περιόδους κατά τις οποίες αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το στοιχείο αυτό, με τρόπο συστηματικό και σύμφωνα με τη μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθεί ο μισθωτής για τα αποσβέσιμα στοιχεία της ιδιοκτησίας του. Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η απόσβεση γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

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

30. Για να προσδιορίσει μία οντότητα πότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.

31. Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις, πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, της καθαρής λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

β) συμφωνία μεταξύ του συνόλου της ελάχιστης καταβολής μελλοντικών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους. Επιπρόσθετα, η 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.

(γ) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(δ) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(ε) 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, αύξηση χρεών και νέες μισθώσεις.

32. Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36 ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε μισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές Μισθώσεις

33. Οι καταβολές μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη (*).

34. Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως η ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δε γίνονται σε αυτήν τη βάση.

(*) Βλέπε επίσης ΜΕΔ-15 Λειτουργικές Μισθώσεις-Κίνητρα.

35. Οι μισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων 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.

(β) το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(γ) πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνες κατά τη διάρκεια της περιόδου, με διαχωρισμό των ποσών της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των καταβολών υπομισθωμάτων.

(δ) 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, σε αύξηση χρεών και σε νέες μισθώσεις.

ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αρχική αναγνώριση

36. Οι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και θα τα εμφανίζουν ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

37. Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά 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.

38. Αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων και εσωτερικά κόστη που είναι διαφορετικά και επιρρίπτονται άμεσα στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, συχνά βαρύνουν τους εκμισθωτές. Σε αυτά δε συμπεριλαμβάνονται γενικά έξοδα όπως αυτά που πραγματοποιούνται από ομάδες πωλήσεων και μάρκετινγκ. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, εκτός εκείνες που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και είναι μειωτικά των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως δαπάνη όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Μεταγενέστερη αποτίμηση

39. Η αναγνώριση του χρηματοοικονομικού εσόδου θα βασίζεται σε ένα πρότυπο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση.

40. Ο εκμισθωτής επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου. Η κατανομή αυτή γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική

μίσθωση. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, εξαιρώντας τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης, μειώνοντας τόσο το κεφάλαιο, όσο και το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

41. Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή σε μία μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως.

41A. Περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση (η συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5, θα αντιμετωπίζεται λογιστικά σύμφωνα με εκείνο το Δ.Π.Χ.Π. (ΔΠΧΠ 5)

42. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματα της περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις. Αν τα προσφερόμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από τη πώληση θα περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης θα αναγνωρίζονται ως δαπάνη κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση.

43. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι συχνά προσφέρουν στους πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Μία χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:

(α) το κέρδος ή ζημία που ισοδυναμεί με το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από μία άμεση πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πώλησης, που αντανακλά τις εφαρμόσιμες εμπορικές ή κλιμακωτές ανάλογα με το ύψος της παραγγελίας εκπτώσεις και

(β) το χρηματοοικονομικό έσοδο καθ'όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

44. Το έσοδο των πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι το κόστος ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης απο τελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο αναγνωρίζεται σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόζεται από την οντότητα για τις άμεσες πωλήσεις.

45. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές μερικές φορές προσφέρουν πλασματικά χαμηλά επιτόκια για να προσελκύσουν πελάτες. Η χρήση τέτοιων επιτοκίων θα είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση ενός υπερβολικού τμήματος του συνολικού εσόδου από τη συναλλαγή κατά το χρόνο της πώλησης. Αν τα ζητούμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος από την πώληση περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς.

46. Το κόστος που βαρύνουν τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή για την διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζονται ως δαπάνη στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου, γιατί σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης από τον κατασκευαστή ή τον έμπορο.

47. Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

(α) 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 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.

(β) το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

(γ) τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής.

(δ) τη σωρευμένη πρόβλεψη για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.

(ε) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως δαπάνη κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(στ) μία γενική περιγραφή των σημαντικών διακανονισμών του εκμισθωτή που αφορούν τη μίσθωση.

48. Ως ένδειξη της ανάπτυξης της οντότητας, είναι συχνά χρήσιμο να γνωστοποιείται επίσης η ακαθάριστη επένδυση μειωμένη κατά το μη πραγματοποιημένο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, μετά την αφαίρεση των σχετικών ποσών για ακυρωθείσες μισθώσεις.

Λειτουργικές Μισθώσεις

49. Οι εκμισθωτές θα παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

50. Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου (*).

51. Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων αναγνωρίζονται στις δαπάνες. Το έσοδο της μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, όπως η ασφάλεια και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

52. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με το έσοδα της μίσθωσης.

53. Η μέθοδος απόσβεσης των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα ακολουθεί τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και η απόσβεση θα υπολογίζεται σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38.

54. Για να προσδιορίσει μία οντότητα τότε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο απομειώνεται, εφαρμόζει το ΔΛΠ 36.

55. Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει οποιοδήποτε κέρδος πώλησης όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση.

56. Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του ΔΠΧΠ 7, θα προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις:

(α) τις μελλοντικές ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων συνολικά και 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.

(β) συνολικά ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν ως έσοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου.

(γ) μία γενική περιγραφή των μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

(*) Βλέπε επίσης ΜΕΔ-15 Λειτουργικές Μισθώσεις-Κίνητρα.

57. Επιπρόσθετα, οι απαιτήσεις γνωστοποίησης σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36, ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41 εφαρμόζονται σε εκμισθωτές για περιουσιακά στοιχεία που μισθώθηκαν με λειτουργικές μισθώσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ

58. Μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, συνεπάγεται την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση εν συνεχεία του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγματεύσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

59. Αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντίθετα, θα εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων περιόδων και θα αποσβένεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

60. Αν η επαναμίσθωση αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η θετική διαφορά υπέρ του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου, σε σχέση με η λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται τμηματικά καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

61. Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι φανερό ότι η συναλλαγή αυτή έχει γίνει στην εύλογη αξία, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία θα αναγνωρίζεται αμέσως, εκτός αν η ζημία συμφιζείται με επί έλαττον διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε η ζημία αυτή παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του τότε η θετική διαφορά παραμένει ως έσοδο επόμενων περιόδων και αποσβένεται καθ' όλη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου αυτού.

62. Αν η επαναμίσθωση αποτελεί λειτουργική μίσθωση και τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε εύλογες αξίες, τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση και οποιοδήποτε κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται αμέσως.

63. Για λειτουργικές μισθώσεις, αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, κατά τη χρονική στιγμή μιας συν αλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως.

64. Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν είναι απαραίτητη αυτή η προσαρμογή, εκτός αν έχει υπάρξει απομείωση της αξίας του στοιχείου, οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36.

65. Οι υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές εφαρμόζονται εξ ίσου για τις πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης. Η απαιτούμενη περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών συνεπάγεται τη γνωστοποίηση των
ιδιαιτέρων ή ασυνήθων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή των όρων της συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης.

66. Μπορεί να απαιτηθεί η εφαρμογή των ιδιαίτερων κριτηρίων γνωστοποίησης του ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

67. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 68, η αναδρομική εφαρμογή αυτού του Προτύπου ενθαρρύνεται, αλλά δεν απαιτείται. Αν το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται αναδρομικά, το υπόλοιπο κάθε προϋπάρχουσας χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται ότι έχει κατάλληλα προσδιοριστεί από τον εκμισθωτή και θα τηρείται λογιστικά εφεξής σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του Προτύπου.

68. Η οντότητα που είχε κατά το παρελθόν εφαρμόσει το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) θα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις που θέτει το παρόν Πρότυπο αναδρομικά για όλες τις μισθώσεις ή, αν το ΔΛΠ 17 (αναθεωρημένο το 1997) δεν είχε εφαρμοστεί αναδρομικά, για όλες τις μισθώσεις που αναλήφθηκαν από την αρχική εφαρμογή εκείνου του Προτύπου.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ

69. Η οντότητα θα εφαρμόσει το Πρότυπο αυτό για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005. Η νωρίτερη εφαρμογή ενθαρρύνεται. Αν η οντότητα εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο για περίοδο που αρχίζει πριν την 1η Ιανουαρίου 2005, πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό.

ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΤΟΥ ΔΛΠ 17 (ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΟ ΤΟ 1997)

70. Το παρόν Πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17: Μισθώσεις (αναθεωρημένο το 1997).

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

Τροποποιήσεις σε άλλες Ανακοινώσεις

Οι τροποποιήσεις αυτού του προσαρτήματος θα εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2005. Αν η οντότητα εφαρμόσει το Πρότυπο αυτό για προγενέστερη λογιστική περίοδο, οι τροποποιήσεις αυτές θα εφαρμόζονται για εκείνη την προγενέστερη λογιστική περίοδο.

A1. [Η τροποποίηση δεν εφαρμόζεται σε Πρότυπα που παρουσιάζονται με στοιχειώδη μορφή].

A2. [Η τροποποίηση δεν εφαρμόζεται σε Πρότυπα που παρουσιάζονται με στοιχειώδη μορφή].

Σχόλια:

- Όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 108/2006
- Όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΚ) 2236/2004 ΔΠΧΠ (5)
- Όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 2238/2004

Διερμηνείες που αφορούν το πρότυπο αυτό:

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ 15 Λειτουργικές μισθώσεις - κίνητρα

Διερμηνείες που αφορούν το πρότυπο αυτό:

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ 27 Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται το νομικό τύπο μιας μίσθωσης