

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**  
**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ**

**ΠΛΕΥΡΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**  
**ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ**  
**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥΣ**  
**ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**



**ΟΝΟΜ/ΜΟ: ΜΕΛΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ**

**ΚΑΛΑΜΑΤΑ 2005**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ – LEASING

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

#### ΕΝΝΟΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΠΛΕΥΡΕΣ ΤΗΣ

<b>1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>5</b>
<b>1.2 ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b>	<b>6</b>
<b>1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ</b>	<b>7</b>
<b>1.4 ΔΙΑΚΡΙΣΗ Χ/Μ ΜΕ ΚΟΙΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ</b>	<b>8</b>
<b>1.5 ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ</b>	<b>9</b>
<b>1.6 ΠΛΕΥΡΕΣ Χ/Μ</b>	<b>10</b>
1.6.1 Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)	11
1.6.2 Πώληση – Επανεκμίσθωση (Sale & Lease back)	12
1.6.2.1 Πότε συμφέρει η σύμβαση ( Sale & Lease back)	12
1.6.2.2 Μειονεκτήματα του Sale & Lease back	12
1.6.3 Συμμετοχική Μίσθωση (Leveraged Leasing)	13
1.6.4 Μίσθωση κατά παραγγελία ( Custom Lease)	13
1.6.5 Πρόγραμμα μίσθωσης πώλησης (Ventor Lease)	14
1.6.5.1 Μορφές Ventor Leasing	14
1.6.5.2 Πλεονεκτήματα μέσω Ventor Leasing	15
1.6.5.3 Εξοπλισμός μέσω Ventor Leasing	15
1.6.6 Ειδική μορφή Leasing (Master Line)	16
1.6.7 Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση ( Off-shore Leasing)	16
1.6.8 Lease Brokers	16
1.6.9 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (Service Leasing)	16
1.6.10 Tailor made Leasing	16
1.6.11 Πώληση – Μίσθωση υπό όρους (Conditional sale lease)	17
1.6.12 Κοινοπρακτική Χ/Μ	17
1.6.13 Σύγχρονες μορφές Leasing	17

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

#### ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

<b>2.1 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ</b>	<b>18</b>
----------------------	-----------

<b>2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ – ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ</b>	<b>19</b>
<b>2.3 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ</b>	<b>22</b>

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**  
**ΤΟΜΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

<b>3.1 ΓΕΝΙΚΑ</b>	<b>23</b>
<b>3.2 ΚΙΝΗΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>	<b>23</b>

**ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ**  
**LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**  
**ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ**

<b>1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>25</b>
<b>1.2 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ</b>	<b>26</b>
<b>1.3 ΤΟ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ</b>	<b>27</b>

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**  
**ΤΡΟΠΟΙ ΣΥΝΑΨΗΣ ΜΙΑΣ ΣΥΜΦΕΡΟΥΣΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

<b>2.1 ΣΥΜΦΕΡΟΥΣΑ ΣΥΜΒΑΣΗ</b>	<b>30</b>
<b>2.2 ΠΟΙΟΙ ΩΦΕΛΟΥΝΤΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ</b>	<b>31</b>
<b>2.3 ΚΛΕΙΔΙΑ ΓΙΑ ΑΣΦΑΛΕΣΤΕΡΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>32</b>

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**  
**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

<b>3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>33</b>
<b>3.2 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ</b>	<b>36</b>
<b>3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ</b>	<b>38</b>
<b>3.3.1 Φορολογία εισοδήματος</b>	<b>38</b>
<b>3.3.1.1 Έξοδα απόκτησης ακινήτων</b>	<b>38</b>
<b>3.3.1.2 Αποσβέσεις</b>	<b>39</b>

3.3.1.3	Επισφαλείς απαιτήσεις	40
3.3.1.4	Εξαγορά μισθίου	40
3.3.1.5	Αναπροσαρμογή αξίας	41
<b>3.4</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑ</b>	<b>42</b>
3.4.1	ΦΠΑ επί μισθώματος	42
3.4.2	ΦΠΑ επί εξόδων κτήσης ακινήτου	42
<b>3.5</b>	<b>ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΙΒΛΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>	<b>43</b>
<b>3.6</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>43</b>
<b>3.7</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	<b>44</b>
<b>3.8</b>	<b>ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ</b>	<b>45</b>
3.8.1	Φορολογία εισοδήματος	45
3.8.2	Έκπτωση μισθωμάτων από ακαθάριστα έσοδα	45
3.8.3	Έξοδα απόκτησης ακινήτου	45
3.8.4	Τεκμήριο δαπάνης-μισθωμα	46
<b>3.9</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>46</b>
<b>3.10</b>	<b>ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ</b>	<b>47</b>
<b>3.11</b>	<b>ΘΑΝΑΤΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗ</b>	<b>47</b>

## **ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ LEASING**

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ LEASING**

<b>1.1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>49</b>
<b>1.2</b>	<b>ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ</b>	<b>50</b>
<b>1.3</b>	<b>ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ</b>	<b>52</b>
<b>1.4</b>	<b>ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛ. ΑΓΟΡΑ</b>	<b>53</b>

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

<b>2.1</b>	<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>54</b>
<b>2.2</b>	<b>ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ</b>	<b>55</b>

2.2.1 Alpha Leasing	56
2.2.2 Αγροτική Leasing	57
2.2.3 EFG Eurobank Ergasias	57
2.2.4 Εθνική Leasing	58
2.2.5 Εγνατία Leasing	59
2.2.6 Κύπρου Leasing	64
2.2.7 Λαϊκή Leasing	66
2.2.8 Γενική Leasing	68
2.2.9 Εμπορική Leasing	71
2.2.10 Πειραιώς Leasing	72

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ**

<b>3.1 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ LEASING</b>	<b>73</b>
--	-----------

<b>3.2 ΑΓΟΡΑ-ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ Ή LEASING</b>	<b>74</b>
--------------------------------------	-----------

<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ</b>	<b>78</b>
-------------------	-----------

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	<b>79</b>
---------------------	-----------

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

### ΕΝΝΟΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΜΟΡΦΕΣ

#### 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η **χρηματοδοτική μίσθωση, leasing**, είναι στην ουσία μία μορφή πιστοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και, τελικά, της κτήσης κινητών και ακινήτων επενδυτικών αγαθών-μηχανημάτων, οχημάτων, εγκαταστάσεων, εργοστασίων, ιατρείων και γραφείων- για το επάγγελμα ή την επιχείρηση φυσικών και νομικών προσώπων. Είναι, δηλαδή, μία μορφή δανεισμού διάρκειας από τρία-τουλάχιστον-έως δεκαπέντε ή και περισσότερα χρόνια.

Πρόκειται, δηλαδή, για μια ευέλικτη μορφή μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης που εφαρμόζεται για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού ( μηχανολογικός εξοπλισμός , επαγγελματικά και Ι.Χ αυτοκίνητα κ.α.) και ακινήτων ( γραφεία, καταστήματα). Ο θεσμός του leasing ξεκίνησε το **1986** για κινητό εξοπλισμό και ουσιαστικά το **1999** για τα ακίνητα . Η εταιρία leasing αποκτά την κυριότητα του παγίου και παραχωρεί τη χρήση του στον μισθωτή μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, έναντι καταβολής προσυμφωνημένων μισθωμάτων.

Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον πάγιο εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη και στη συνέχεια ενοικιάζει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο.

Στη λήξη της μίσθωσης, η εταιρία Leasing μεταβιβάζει ( πωλεί ) στον μισθωτή την κυριότητα του εν λόγω παγίου τμήματος , συνήθως συμβολικού ( 1 ευρώ ).

Το leasing απευθύνεται σε εταιρίες κάθε νομικής μορφής ( Α.Ε, ΕΠΕ, Ο.Ε, Ε.Ε ), καθώς και σε όλες τις μορφές επιχειρήσεων , ανεξαρτήτως του επιχειρηματικού τους αντικειμένου , όπως βιομηχανικές , βιοτεχνικές , εμπορικές , κατασκευαστικές , τουριστικές, γεωργικές , μεταφορών, υπηρεσιών, κ.λ.π., καθώς και σε ελεύθερους επαγγελματίες.

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας μπορεί να προμηθευτεί καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό όπως για παράδειγμα μηχανήματα και οχήματα κάθε είδους , έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, τηλεφωνικά κέντρα, μηχανήματα κλιματισμού, εξοπλισμό γραφείων, καταστημάτων, εργοστασίων, βιομηχανοστασίων, ιατρείων, κλινικών, ξενοδοχείων, εστιατορίων κλπ.

Ακόμη μπορεί να αποκτήσει βιομηχανικά ή βιοτεχνικά κτίρια , γραφεία, καταστήματα, εμπορικά, και εκθεσιακά κέντρα, αποθήκες, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ακίνητο για επαγγελματική χρήση.

## 1.2 ΓΕΝΙΚΑ

Η Χ/Μ 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 Χ/Μ, η εταιρία Leasing (εκμισθώτρια) αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρίες τραπεζών για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού.

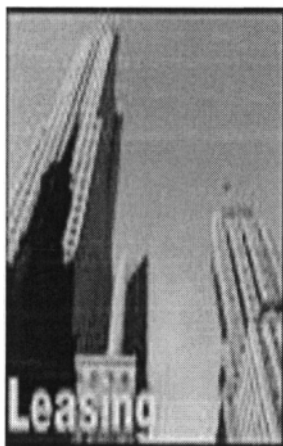
Η εταιρία Leasing έχει τη νομική κυριότητα του εξοπλισμού μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Στη Χ/Μ μπορεί να συμμετέχει και τρίτο πρόσωπο ο κατασκευαστής-προμηθευτής. Αυτός κατασκευάζει τον εξοπλισμό και τον πουλάει στον εκμισθωτή (εταιρία Leasing), η οποία στη συνέχεια εκμισθώνει στον μισθωτή (χρήστη)

Με τη Χ/Μ υπάρχει ακόμη η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και προ της λήξης της.

Συγκεκριμένα, ο μισθωτής με τη λήξη της σύμβασης, όπως ήδη αναφέραμε μπορεί:

- Να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του
- Να ανανεώσει τη σύμβαση, για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή τους ίδιους όρους και
- Να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας τον εξοπλισμό.



Οι εταιρίες Leasing δεν προμηθεύουν απλώς κάποια μηχανήματα με περιοδική καταβολή μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν διάφορες τεχνικές υπηρεσίες, συντήρηση και επισκευή του μισθωμένου εξοπλισμού, τα έξοδα όμως βαρύνουν τον μισθωτή.

Οι όροι των συμβάσεων, τα μισθώματα, η χρονική διάρκεια της μίσθωσης, οι εναλλακτικές λύσεις κλπ, είναι πάντα διαπραγματεύσιμα και προσαρμόζονται σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή (χρήστη).

Η Χ/Μ διαφέρει από χώρα σε χώρα, γιατί διαφέρουν οι νομικές, φορολογικές, λογιστικές συνθήκες που την καθιστούν άλλοτε αποτελεσματικότερη και άλλοτε λιγότερο αποτελεσματικότερη.

### 1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ



Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότερους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί **Leasing** θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην **Αίγυπτο** την Τρίτη χιλιετία π.χ. από ένα κτηματία σε κάποιους άλλους, ονομαζόμενους **MYSKEMUS** ( Μικρούς ανθρώπους), μιας έκτασης γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου.

Οι **Σουμέριοι** εξάλλου, περί το 2000π.Χ χρησιμοποιούσαν την μέθοδο **Leasing** για τη μίσθωση γης και εργαλείων.

**ΑΡΓΟΤΕΡΑ** οι **Ρωμαίοι** ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής τη μορφής. Στο Μεσαίωνα οι πράξεις **Leasing** αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το **Leasing** από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα οπότε εμφανίζονται στις **ΗΠΑ** αλλά και στην **Αγγλία**, οι πρώτες εταιρίες **Leasing** που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων. Με τον τρόπο αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιριών να ανταποκριθούν, με την αγορά βαγονιών, στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Την ίδια εποχή στις ΗΠΑ η γνωστή εταιρία **BELL TELEPHONE Co** δραστηριοποιείται στο τομέα μίσθωσης τηλεφώνων.

Στις αρχές του **20ου αιώνα** ώθηση στην ανάπτυξη του θεσμού έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του **Leasing** χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια. Από τότε η εξέλιξη του θεσμού είναι **θεαματική**. Όλες σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής και εμπορίας κεφαλαιουχικών αγαθών χρησιμοποιούν το **Leasing** σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης των προϊόντων τους, ενώ ένα σημαντικό ποσοστό της τάξης του **25% με 30%** των νέων επενδύσεων χρηματοδοτείται με τη μέθοδο αυτή.

Στην **Ευρώπη** μεταφυτεύθηκε το **Leasing** από τις ΗΠΑ στις αρχές της δεκαετίας του 60. Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά, αλλά κατά την δεκαετία του 80 ο ρυθμός ανάπτυξης είναι πολύ ταχύτερος, σε σύγκριση με αυτόν στις ΗΠΑ, γιατί οι επενδυτές αναγνώρισαν τα σοβαρά πλεονεκτήματα του θεσμού.



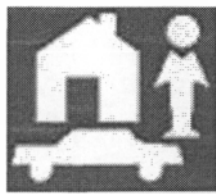
## **1.4 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΟΙΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

Η μίσθωση είναι η σύμβαση που στοιχεία της, περισσότερο από κάθε άλλη, ανευρίσκονται στο θεσμό Leasing σε σημείο ώστε η χρηματοδότης εταιρία και ο επενδυτής – λήπτης του πράγματος ευθέως να αποκληθούν από το νομοθέτη **εκμισθώτρια και μισθωτής** αντίστοιχα. Όμως η δημιουργούμενη εδώ έννομη σχέση είναι εντελώς ιδιαίτερης φύσης. Πρώτα, πρώτα, η εταιρία Leasing δεν έχει από πριν **στην κυριότητα και κατοχή της κάποια πράγματα για να παραχωρήσει σε εκείνον που ενδιαφέρεται να τα νοικιάσει** για προσωρινή τους χρήση, αντίθετα με ότι συμβαίνει στην κοινή μίσθωση και ιδιαίτερα στο renting , αλλά η απόκτησή τους απ' αυτή συντελείται κάθε φορά, ύστερα από μια ορισμένη πρωτοβουλία και επιλογή του καθενός από τους ( μελλοντικούς ) μισθωτές – πελάτες της και με τη συμφωνία από το λόγο αυτό, ότι καμιά ευθύνη δεν τη βαρύνει για τυχόν ύπαρξη νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων και έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων. Συνεπώς, αυτό που ουσιαστικά προσφέρει η εταιρία Leasing είναι η **δυνατότητα απόκτησης της χρήσης τους με τη μεσολάβησή της**.

Δεν αποβλέπει εξάλλου η εταιρία Leasing στη λήψη ενός μισθώματος που απλώς να βρίσκεται σε αναλογία με όσο χρόνο περιορισμένα θα επιθυμούσε ο μισθωτής να κάνει χρήση του μισθίου πράγματος, αλλά ενός μισθώματος συνολικά τόσου ώστε να ανταποκρίνεται στην κάλυψη της αξίας του, ήτοι του κεφαλαίου που αυτή εκταμίευσε για την αγορά του και επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της, και που γι' αυτό η διάρκεια της σύμβασης είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένη, τελείως η σχεδόν ταυτιζόμενη, με την οικονομική ζωή του πράγματος. Επομένως, σε αντίθεση πάλι με τη μίσθωση , η εταιρία Leasing διόλου **δεν αποβλέπει σε μια επόμενη εκμίσθωση του πράγματος**, στον ίδιο ή τρίτο μισθωτή, ή ,πολύ περισσότερο, στην ανάληψη του στο τέλος της σύμβασης για προσωπική χρήση της, αλλά μόνο στην έντοκη επιστροφή των χρημάτων της .

Έτσι ο μισθωτής εδώ τυπικά και μόνο μη έχοντας αποκτήσει τη «**νομική**» κυριότητα του πράγματος αλλά πάντως την «**οικονομική**» συμπεριφέρεται σαν κύριος αφού κατοχή και χρήση αυτού διαρκεί μέχρι τη οικονομική απομείωση του πράγματος.

Επομένως δεν πρόκειται για κοινή μίσθωση ούτε καν για μίσθωση προσοδοφόρου αφού τα μέρη δεν συμπεριφέρονται όπως αρμόζει σ' αυτήν ούτε οι επιδιωκόμενοι σκοποί τους δεν ταυτίζονται.



## **1.5 ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Υπάρχουν δύο βασικές κατηγορίες X/M σε διάφορες μορφές με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και τη χρηματοδότηση.

**Οι δύο αυτές βασικές κατηγορίες της X/M είναι οι εξής:**



**α) Η Λειτουργική Μίσθωση ( Operating Leasing) και**

**β) Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)**

Στη **Λειτουργική Μίσθωση (Λ/Μ)**, η εταιρία Leasing εκμισθώνει στο μισθωτή (χρήστη) μηχανήματα κ.λ.π, για ορισμένο χρονικό διάστημα και στη συνέχεια μπορεί να το εκμισθώσει σ' άλλον πελάτη.

Το αντικείμενο, δηλαδή, της Λειτουργικής Μίσθωσης είναι πράγματα (μηχανήματα κλπ), τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν **διαδοχικά από διάφορους μισθωτές**. Ο εκμισθωτής παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης του παγίου στοιχείου.

**Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (X/M)** αντίθετα με τη Λειτουργική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης που συνδυάζει τον **τραπεζικό δανεισμό και τη μίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού**.

Το αντικείμενο τη X/M αφορά **μηχανήματα** κλπ, που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από άλλους μισθωτές (όπως π.χ τα παραγωγικά μηχανήματα ) και των οποίων η αξία, στο σύνολό της ή περίπου πρέπει να **αποσβεστεί** στη διάρκεια του συμβολαίου της X/M.

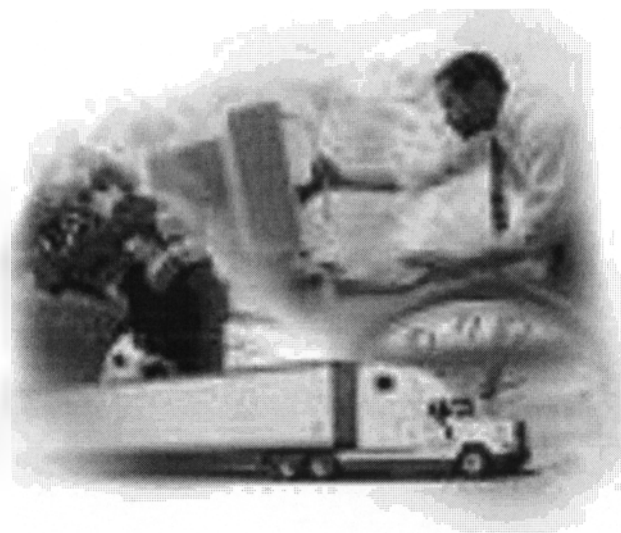


Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει **υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης** για τα πάγια στοιχεία του εξοπλισμού, μπορεί και όχι. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου.

## **1.6 ΠΛΕΥΡΕΣ - ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

**Υπάρχουν διάφορες πλευρές - μορφές Χ/Μ, οι βασικότερες είναι οι εξής:**

1. Άμεση Μίσθωση (Direct Leasing)
2. Πώληση – Μίσθωση (Sale and Lease Back)
3. Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Μίσθωση (Leveraged Leasing)
4. Μίσθωση Κατά Παραγγελία (Custom Lease)
5. Πρόγραμμα Μίσθωση – Πώληση (Vendor Lease Line)
6. Ειδική Μορφή Μίσθωσης (Master Lease Line)
7. Διεθνής ή Διασυνοριακή Μίσθωση (Off-Shore ή Cross-Border Leasing)
8. Ειδικότερες Μορφές Leasing



### **1.6.1 ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING)**

Στην περίπτωση αυτή υπάρχει διμερής σχέση, δηλαδή έχουμε τον εκμισθωτή, που είναι και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή (χρήστη). Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί η σχέση να είναι τριμερής, δηλαδή να έχουμε τον εκμισθωτή-κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την εταιρία Leasing που είναι ελεγχόμενη από τον κατασκευαστή και τον μισθωτή.



Στην Χρηματοδοτική Μίσθωση (Χ/Μ) επίσης η σχέση είναι **τριμερής** και έχουμε τον **εκμισθωτή-κατασκευαστή** του πάγιου στοιχείου, την **εταιρία Leasing** η οποία είναι ανεξάρτητη και μη ελεγχόμενη από τον εκμισθωτή-κατασκευαστή και τον μισθωτή (χρήστη).

#### **Κύρια χαρακτηριστικά της Άμεσης Μίσθωσης**

- Η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου στοιχείου
- Η σύντομη χρονική διάρκεια της μίσθωσης (συνήθως 12 μήνες)
- Η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μια απλή προειδοποίηση του μισθωτή πριν από τη λήξη της ημερομηνίας της σύμβασης
- Ο εκμισθωτής, συνήθως, αναλαμβάνει την συντήρηση των παγίων στοιχείων ειδικής τεχνολογίας, όπως ηλεκτρονικών υπολογιστών, μηχανών γραφείου κλπ.
- Ο μισθωτής, συνήθως αναλαμβάνει την συντήρηση των παγίων στοιχείων που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας όπως π.χ. φορτηγά αυτοκίνητα, αγροτικά μηχανήματα κ.ά.

Για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση «άμεση» πρέπει να υπερισχύει ο «εμπορικός» χαρακτήρας έναντι της χρηματοδοτικής πλευράς. Πολλές εταιρίες κάνουν Άμεση Μίσθωση όπως π.χ. η IBM στον τομέα των ηλεκτρονικών υπολογιστών. Η Άμεση Μίσθωση, γενικά, χρησιμοποιείται από μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής βιομηχανικών προϊόντων για την προώθηση των πωλήσεών τους και τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις αναλαμβάνει μια εταιρία άμεσα ελεγχόμενη (συνήθως θυγατρική) από την κατασκευάστρια εταιρία.

## **1.6.2 ΠΩΛΗΣΗ –ΕΠΑΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ( SALE AND LEASE BACK )**

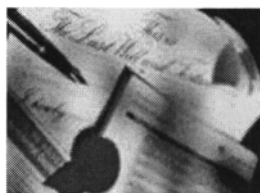


Στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο (μηχάνημα κτλ) και επειδή αντιμετωπίζει πρόβλημα ταμειακής ρευστότητας, πουλάει το πάγιο στοιχείο στην εταιρία Leasing (εκμισθωτή) και στη συνέχεια το μισθώνει. Το βασικό πλεονέκτημα του προϊόντος είναι ότι επιτυγχάνεται η απελευθέρωση κεφαλαίων τα οποία έχουν δεσμευθεί σε πάγια στοιχεία. Εξυπηρετεί καλύτερα εταιρίες με υψηλό δείκτη κεφαλαιοποίησης υψηλά κέρδη και ανάγκη αναδιάρθρωσης

του ισολογισμού.

Ουσιαστικά είναι μια σύμβαση πώλησης και επανεκμίσθωσης ανάμεσα στην εταιρία LEASING (εκμισθωτής) και στην επιχείρηση ή στον επαγγελματία

### **1.6.2.1 ΓΙΑΤΙ ΚΑΙ ΠΟΤΕ ΣΥΜΦΕΡΕΙ Η ΣΥΜΒΑΣΗ SALE AND LEASE BACK**



1. Προσφέρει την δυνατότητα αποπαγιοποίησης και χρηματοοικονομικής ενεργοποίησης αδρανούντος ενεργητικού
2. Επιταχύνεται η φορολογική απόσβεση του παγίου ανάλογα με τη διάρκεια της αποπληρωμής της σύμβασης, αυξάνοντας το φορολογικό πλαίσιο.
3. Δημιουργεί πρόσθετο κεφάλαιο κίνησης, το οποίο διοχετεύεται στο παραγωγικό – συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για ταχύτερη ανάπτυξη.
4. Βελτιώνεται η ρευστότητα.
5. Εξυγιαίνεται ο ισολογισμός μέσω μετατροπής βραχυχρόνιου δανεισμού, που χρηματοδότησε τα πάγια , σε μακροχρόνιο.

### **1.6.2.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ SALE & LEASE BACK**

1. Απαξιωμένος εξοπλισμός
2. Η πραγματική αξία του εξοπλισμού είναι άγνωστη
3. Βάρη του εξοπλισμού υπέρ τρίτων

### **1.6.3 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Η ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING)**

Η Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση εφαρμόζεται συνήθως σε πάγια στοιχεία μεγάλης αξίας (όπως π.χ τρέινα, αεροπλάνα, κλπ) και περιλαμβάνει συνήθως τέσσερα μέρη:

- Το μισθωτή (χρήστη)
- Τον εκμισθωτή (εταιρία Leasing)
- Τον κατασκευαστή ή προμηθευτή του πάγιου στοιχείου και
- Την τράπεζα ή άλλο χρηματοδοτικό οργανισμό

Η τράπεζα ή ο χρηματοδοτικός οργανισμός χρηματοδοτεί με μακροπρόθεσμο δανεισμό τον εκμισθωτή (εταιρία Leasing ) με εγγύηση το σύνολο των μισθωμάτων που θα λάβει από τον εκμισθωτή.

Στη Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση μπορεί να συμμετάσχουν παραπάνω από τέσσερα μέρη με ανάλογη συμμετοχή.

Για πρώτη φορά η Συμμετοχική Χρηματοδοτική Μίσθωση χρησιμοποιήθηκε το 1963 από την United States Leasing International για σιδηροδρόμους και κατόπιν για αεροπορική εταιρία.

### **1.6.4 ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΓΓΕΛΙΑ (CUSTOM LEASE)**

Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση Χ/Μ προσαρμόζεται στις ειδικές και εποχικές ανάγκες του μισθωτή. Π.χ γίνεται ρύθμιση των μισθωμάτων του μισθωτή ανάλογα με την οικονομική του δυνατότητα.



### **1.6.5 Πρόγραμμα Μίσθωση – Πώληση ( Vendor Lease Program)**

Είναι μια μέθοδος προώθησης των πωλήσεων από τους κατασκευαστές ή προμηθευτές και αντιπρόσωπους εξοπλισμού.

Συγκεκριμένα, ο κατασκευαστής ή αντιπρόσωπος του εξοπλισμού υπογράφει μια σύμβαση-πλαίσιο με μια εταιρία Leasing και στη συνέχεια φέρνει πελάτες στην εταιρία αυτή, η οποία στη συνέχεια εκμισθώνει τον εξοπλισμό στον μισθωτή (πελάτη) με μακροχρόνια σύμβαση.

Η εταιρία Leasing (εκμισθωτής) πληρώνει τον κατασκευαστή -προμηθευτή-πωλητή και αναλαμβάνει την υποχρέωση να εισπράξει τα μισθώματα από τον μισθωτή.

Η εταιρία Leasing μπορεί να παρέχει στον κατασκευαστή- αντιπρόσωπο- πωλητή και υπηρεσίες σε αντικείμενα Marketing (π.χ προώθηση, διαφήμιση κλπ).

Το πρόσθετο όφελος για τον πελάτη είναι η έτοιμη λύση χρηματοδότησης που του παρέχεται με την επαφή του με τον προμηθευτή , ενώ απολαμβάνει και τα υπόλοιπα πλεονεκτήματα του LEASING.Ο προμηθευτής έχει το βασικό πλεονέκτημα ότι επιτυγχάνει πωλήσεις τοις μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά που δραστηριοποιείται , ενώ απαλλάσσεται του κόστους χρηματοδότησης των πελατών του.

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

#### **1.6.5.1 ΠΛΕΥΡΕΣ VENDOR LEASING**

- Direct Leasing με απλή σύσταση προμηθευτή.
- Direct Leasing με εγγύηση επαναγοράς από προμηθευτή
- Direct ή Sub Leasing με στόχο την επαύξηση του περιθωρίου κέρδους για τον προμηθευτή
- Direct ή Sub Leasing με στόχο την επιδότηση της πώλησης από τον προμηθευτή

### **1.6.5.2. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ VENDOR LEASING**

- Δίνει λύση στα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη – μισθωτή .
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από το ρόλο του τραπεζίτη
- Εξασφαλίζει υγιείς πωλήσεις τοις μετρητοίς
- Δίνει σημαντικό πλεονέκτημα έναντι του ανταγωνισμού που δεν προσφέρει αντίστοιχο πρόγραμμα.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 18-60 μήνες.
- Δημιουργεί περισσότερες προϋποθέσεις για το κλείσιμο της εκάστοτε συμφωνίας.
- Δίνεται η δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων κλπ.
- Προσφέρει σημαντικές φορολογικές εκπτώσεις για τον πελάτη-μισθωτή.
- Προστατεύει τον μισθωτή από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού
- Προσφέρει ταχύτητα και ευελιξία στην απόφαση του μισθωτή-τελικού χρήστη να αποκτήσει τον εξοπλισμό.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα σε λειτουργία με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

### **1.6.5.3 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΘΕΙ ΜΕΣΩ VENDOR LEASING**



Επενδυτικά αγαθά εκτεταμένης χρήσης και σχετικώς μικρής αξίας ανά μονάδα προϊόντος (αυτοκίνητα, Η/Υ, Office Automation, ιατρικά μηχανήματα κλπ).



### **1.6.6 ΕΙΔΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (MASTER LEASE LINE)**

Εδώ, ο μισθωτής συνάπτει μια **σύμβαση-πλαίσιο** με τον εκμισθωτή (εταιρία Leasing) η οποία επιτρέπει στον μισθωτή να **αποκτή τον εξοπλισμό σταδιακά** χωρίς να έχει την υποχρέωση να συνάπτει νέα σύμβαση για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού.

### **1.6.7 ΔΙΕΘΝΕΙΣ Η ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (OFF-SHORE Η CROSS-BORDER LEASING)**



Η Διεθνείς ή διασυνοριακή μίσθωση επεκτείνεται **έξω από τα γεωγραφικά όρια** μιας χώρας και η πληρωμή των μισθωμάτων γίνεται σε **συνάλλαγμα**.

Η διεθνής μίσθωση επεκτείνεται **διαρκώς** και απευθύνεται κυρίως σε βιομηχανικές επιχειρήσεις που απαιτούν **κεφαλαιουχικό εξοπλισμό**.

### **1.6.8 LEASE BROKERS**

Πρόκειται για την μορφή Leasing που γίνεται σε **συνεργασία** της εταιρίας Leasing με **μεσίτες**. Συνιστάται, πάντως, η αποφυγή μεσιτών εκτός αν πρόκειται για πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα που δεν έχουν θυγατρική εταιρία Leasing ή διεύθυνση χρηματοδοτικών μισθώσεων.

### **1.6.9 ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (SERVICE LEASING)**

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

### **1.6.10 TAILOR - MADE LEASING**

Η μοναδικότητα της φόρο-λογιστικής, ανταγωνιστικής και χρηματοδοτικής δομής της επιχείρησης οριοθετεί τα χαρακτηριστικά αυτού του προϊόντος Leasing. Το Leasing μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο, είτε για να λύσει **διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμών και Cash Flow** είτε για να προσφέρει δομικές χρηματοοικονομικές ευκαιρίες για εκμετάλλευση. Μπορεί επίσης, να αποτελέσει το εργαλείο της **πρόληψης της τεχνολογικής απαξίωσης εξοπλισμών**, συνδυάζοντας την χρηματοδότηση με υπηρεσίες ανανέωσής τους, μέσω συνεργιών της Leasing με προμηθευτές.



### **1.6.11 ΠΩΛΗΣΗ – ΜΙΣΘΩΣΗ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ ( CONDITIONAL SALE LEASE)**

Με αυτή τη μορφή επιτυγχάνεται η πώληση μέσω μίσθωσης, ακολουθείται η διαδικασία της μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι, τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της μίσθωσης, στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζεται οι όροι της πώλησης. Είναι ένα προϊόν που προωθείται, αφού τόσο ο μισθωτής (αγοραστής) όσο και ο εκμισθωτής (πωλητής) επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιχορηγήσεις, επιδοτήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κλπ.

### **1.6.12 ΚΟΙΝΟΠΡΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

Πρόκειται για μια πράξη μεταξύ δύο ή περισσότερων εταιριών Leasing κοινοπρακτούν προκειμένου να αναλάβουν και να χρηματοδοτήσουν μια σύμβαση μεγάλης αξίας. Συνηθίζεται αυτή η συνεργασία στις περιπτώσεις μεγάλων συμβάσεων ακινήτων.

Εκτός από τους παραπάνω μορφές Leasing οι σύγχρονες συνθήκες επέβαλαν την ανάπτυξη νεότερων και ειδικότερων μορφών Leasing που προσφέρονται και στην ελληνική αγορά.

### **1.6.13 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΜΟΡΦΕΣ LEASING**

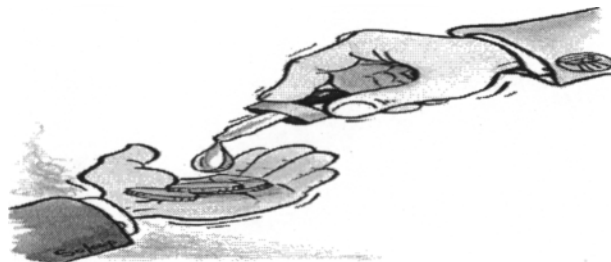
**α)Χρηματοδοτική μίσθωση με ρήτρα συναλλάγματος (currency Lease)**

**β)Χρηματοδοτική μίσθωση με δικαίωμα σύνδεσης σε οποιοδήποτε νόμισμα (Swap Based)**

**γ)Lease-Swap στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι διαφοροποίηση των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών ως προς το νόμισμα της σύμβασης)**

**δ)Κοινοπρακτική Χρηματοδοτική Μίσθωση ( Syndication Leasing), όταν αναλαμβάνεται από κοινοπραξίες εταιριών Leasing.**

**ε)Χρηματοδοτική Μίσθωση μέσω ομολογιακού δανείου ( Lease Bond) , όταν το ομολογιακό δάνειο εξυπηρετεί το Leasing.**



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

#### 2.1 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ



Ο θεσμός της Χ/Μ έχει εισαχθεί στην Ελλάδα με το Ν1665/1986, ο οποίος ορίζει ότι, κάθε κινητό πράγμα που προορίζεται για επαγγελματική χρήση μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο Χ/Μ

Με το Ν. 1995/1991, ο θεσμός της Χ/Μ επεκτάθηκε και στα φορτηγά αυτοκίνητα πάσης χρήσης.

Με το Ν. 2367/1995, ο θεσμός επεκτείνεται και στα ακίνητα για επαγγελματική χρήση.

Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ από τα ακίνητα εξαιρούνται τα οικόπεδα.

Η σχετική σύμβαση της Χ/Μ καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στη περίπτωση των ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις Δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα..

Τη δραστηριότητα της Χ/Μ μπορούν να ασκούν μόνο Ανώνυμες εταιρίες αποκλειστικού σκοπού, με μετοχικό κεφάλαιο, τουλάχιστον με μισό αυτού που απαιτείται για την ίδρυση τράπεζας.

Οι εταιρίες αυτές υπόκεινται στον έλεγχο και την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος.

Απολαμβάνουν φορολογικές απαλλαγές, με εξαίρεση το φόρο εισοδήματος και ΦΠΑ, ενώ τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων, όπου απαιτούνται συμβολαιογραφικά έγγραφα, είναι μειωμένα, όπως μειωμένα είναι και τα τέλη για την εγγραφή βαρών για την εξασφάλιση των απαιτήσεων των εταιριών αυτών που προέρχονται από συγκεκριμένα δραστηριότητα.

Τέλος, οι εταιρίες Leasing επωφελούνται από τους αναπτυξιακού νόμους<sup>1</sup> κατά τον ίδιο ακριβώς τρόπο που θα επωφελούνταν ο μισθωτής εάν είχε αγοράσει το μίσθιο.

Η χρονική διάρκεια της Χ/Μ ( με τους νόμους 1665/86 και 2367/95 είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από 3 έτη για τα κινητά, πέντε έτη για τα αεροσκάφη και δέκα έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την παραπάνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια.

## 2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Παρακάτω θα αναπτυχθεί ότι ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως «εργαλείο» για την υποβοήθηση πραγματοποίησης επενδύσεων, έχει ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία. Γι' αυτό άλλωστε εξηγείται και η νομοθετική επέμβαση που στοχεύει ανάμεσα στα άλλα, στην ενίσχυσή του με την καθιέρωση διαφόρων φοροαπαλλαγών, όπως αναφέρθηκε, εκπτώσεων κλπ, ως κινήτρων προς εξουδετέρωση του βασικότερου μειονεκτήματος που τον συνοδεύει, και συγκεκριμένα του υψηλού σχετικά κόστους της επένδυσης, σε τρόπο ώστε να μπορεί όχι μόνο να επιζήσει δίπλα στις άλλες παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης αλλά, και να γίνει ιδιαίτερα ελκυστικός.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού, με το **άρθρο 6** του νόμου(Παράρτημα 1), αφενός μεν θεσπίζεται πλήρης και αντικειμενική απαλλαγή από κάθε φόρο, τέλος, δικαιώματα κλπ. που αφορά τις συμβάσεις απόκτησης κινητών από τις εταιρίες του **άρθρου 2**, τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις συμβάσεις επίσης των δανείων και πιστώσεων που συνομολογούν, και όσες άλλες συνάπτονται για την εξασφάλιση των απαιτήσεων από αυτές καθώς και τα έσοδα από μισθώματα και τιμήματα, με μοναδικές εξαιρέσεις τον φόρο εισοδήματος και το ΦΠΑ, και αφετέρου παρέχεται η δυνατότητα στα συμβαλλόμενα στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μέρη να επωφεληθούν από τα ευεργετήματα του αναπτυξιακού **ν. 1262/1982** και συγκεκριμένα, η εταιρίες Leasing από τις αφορολόγητες εκπτώσεις των άρθρων 12-14 και από τις αυξημένες αποσβέσεις του άρθρου 15, ή οι μισθωτές από τις επιχορηγήσεις του άρθρου 7 του νόμου εκείνου. Διευκρινίζεται επιπλέον στο ίδιο αυτό άρθρο 6 του νόμου ότι εκμισθώτριες εταιρίες μπορούν να ενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια, όπως θα έκαναν οι επενδυτές αν τα είχαν αγοράσει και ότι οι μισθωτές μπορούν, από την άλλη πλευρά, να εκπίπτουν τα μισθώματα από τα ακαθάριστα έσοδα τους ως λειτουργικές δαπάνες.

Τέλος, για πρόσθετη ενίσχυση των εταιριών του νόμου αυτού, εξαιτίας των αυξημένων κινδύνων που αναλαμβάνουν με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις κινητών, η διάταξη αυτή επιτρέπει για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών, έκπτωση έως 2% του ύψους των συνολικά οφειλομένων κάθε χρόνο μισθωμάτων, για κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους. Και ειδικότερα :

Στην **§1** του άρθρου 6 του νόμου ορίζεται ότι εκτός από το φόρο εισοδήματος και το ΦΠΑ, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα :

A) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις κατά το **άρθρο 2** εταιρίες είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα που εισαγωγή τους – ορίζεται με τη διάταξη ότι- υπάγεται στο κοινό εξωτερικό δασμολόγιο των ευρωπαϊκών κοινοτήτων.

B) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το **άρθρο 2** εταιρίες.

Γ) Οι συμβάσεις εκχωρήσεις δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η διάταξη αυτή περιλαμβάνει πρώτα πρώτα την περίπτωση της **§4 άρθρου 3** του νόμου για την μεταβίβασης εκ' μέρους του μισθωτή σε τρίτο, ολόκληρου του ενοχικού δεσμού που τον συνδέει με την εκμισθώτρια εταιρία ,ύστερα από εγγραφή συναίνεσής της. Περιλαμβάνει όμως και την υπομίσθωση που αυτό συνάπτει ως εκμισθωτής με τρίτο, ύστερα και πάλι από εγγραφή συναίνεση της εκμισθώτριας

εταιρίας, όπως επίσης και την τυχόν μεταβίβαση εκ μέρους του, του δικαιώματος προαίρεσης – αυτοτελώς – για αγορά του μίσθιου κινητού. Το ίδιο ισχύει, απαλλαγή δηλαδή από φόρο, τέλη κλπ, και σε αναδοχή, σωρευτική ή και στερητική, των οφειλών του μισθωτή εκ μέρους τρίτου προσώπου.

Η εκχώρηση των δικαιωμάτων ή αναδοχή υποχρεώσεων της εκμισθώτριας εταιρίας από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο και από τρίτο αντίστοιχα, επίσης είναι απαλλαγμένη από κάθε φόρο, τέλη κλπ., με βάση τη διάταξη αυτή, όπως όμως και με το τελευταίο εδάφιο της §3 άρθρου 6, που κάνει ειδικότερα λόγω για φοροαπαλλαγή της εκχώρηση εκ μέρους της εταιρίας του άρθρου 2 απαιτήσεων της για εξασφάλιση χρεών της από δάνεια ή πιστώσεις που έλαβε.

Δ) Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες και τα παραστατικά εισπραξής τους.

Ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή. Το ίδιο θα πρέπει να γίνει δεκτό και για το τίμημα που η εταιρεία εισπράττει από την πώληση του πράγματος σε τρίτο, ύστερα από τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την ανάληψή του από αυτήν είτε επειδή ο μισθωτής δεν άσκησε την option αγοράς είτε με βάση καταγγελία της για κάποιο λόγο πριν από τη συμφωνημένη διάρκεια λήξης, καθόσον ο νόμος απλώς αναφέρθηκε στην πιο συνηθισμένη περίπτωση χωρίς την πρόθεση αποκλεισμού της άλλης.

Με την § 6, το προνομιακό καθεστώς φοροαπαλλαγών επεκτείνεται και στις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες του άρθρου 2 που παρέχονται από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών αυτού του νόμου στα παρεπόμενα σύμφωνα, στην εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και στη καταβολή των μισθωμάτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

Αναφορικά με τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα για τις τυχόν καταρτιζόμενες ενώπιον συμβολαιογράφων συμβάσεις των §§1 και 3, δηλαδή για εκείνες με τις οποίες περιέχονται στις εταιρίες του άρθρου 2 κατά κυριότητα ή κατά κατοχή κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνομολογούνται χρηματοδοτικές μισθώσεις, γίνεται εκχώρηση των προερχόμενων από αυτές δικαιωμάτων ή αναδοχή υποχρεώσεων, συνιστάται υποθήκη ή ενέχυρο για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών του άρθρου δύο ή συνομολογούνται παραπάνω συμβάσεις στις § 6 του άρθρου 6, ο νόμος ορίζει ( § 2) ότι περιορίζονται στα κατώτερα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

Σύμφωνα με την επόμενη §3 του ίδιου αυτού άρθρου 6 σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενεχύρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της §6, καθώς επίσης και εξάλειψη των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' του άρθρου 7 του ν.4171/1961.

Στην ίδια αυτή παράγραφο, τελευταίο εδάφιο, προστίθεται και η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέρχονται, απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση. Με τις επόμενες παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 6, ο νόμος, για να ενισχύσει ακόμα περισσότερο την ανάπτυξη του θεσμού τον ταυτίζει σε φορολογικό πεδίο με κοινή μίσθωση, ορίζοντας στην πρώτη από αυτές ότι τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται

λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του και στη δεύτερη ότι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους.

Εκτός από τις τακτικές αυτές αποσβέσεις η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να ενεργήσει και τις αυξημένες αποσβέσεις του άρθρου 15 του αναπτυξιακού ν.1262/1982, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του, όπως επίσης, σύμφωνα με την §9 του ίδιου αυτού άρθρου 6 του νόμου, και τις αφορολόγητες εκπτώσεις των άρθρων 12,13 και 14 του ν.1262/1982, και πάλι εφόσον ο μισθωτής θ είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το πράγμα και είχε αποκτήσει την κυριότητα.

Εξάλλου, όπως ειδή αναφέρθηκε η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί, σύμφωνα με την §8 άρθρου 6, για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών να ενεργεί για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων της έκπτωσης έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στην 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

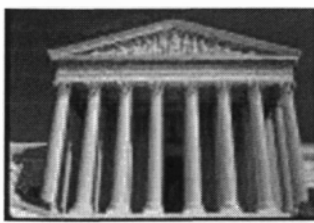
Από τη άλλη πλευρά, §10 του άρθρου 6 του νόμου ορίζεται ότι σε περιπτώσεις επενδύσεων που υπάγονται στο ν.1262/1982, η δαπάνη για τη απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της κατά το άρθρο 1 του ν.1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου. Η επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων, των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 5 §3 του ν.1262/1982, εφόσον έχει εγκατασταθεί μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα έπρεπε να είχε δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Θα πρέπει, τέλος, να προστεθεί ότι εκτός από τις παραπάνω διατάξεις του §§4,5,8-10 που άπτονται του θεσμού και από τη λογιστική του πλευρά, αναφορικά με το τηρητέο λογιστικό σύστημα εταιριών Leasing και του μισθωτή, τίποτα άλλο σχετικό με αυτό δεν ορίζεται στο νόμο. Στο επόμενο μόνο άρθρο 7 έχει τεθεί πρόβλεψη, στο μεν πρώτο εδάφιο του ότι με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του υπουργού εθνικής οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια «τεχνικού χαρακτήρα» για την εφαρμογή, ανάμεσα στα άλλα, και του άρθρου 6 και στο δεύτερο ότι με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## **2.3 ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Η εταιρία leasing έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση στις παρακάτω περιπτώσεις.

1. Όταν ο μισθωτής καθυστερεί πάνω από τριάντα ημέρες για οποιοδήποτε λόγο την καταβολή του μισθώματος ή οποιασδήποτε γενικά οφειλής του που έχει σχέση με τους όρους της συμβάσεως αυτής , όπως π.χ τα ασφάλιστρα κλπ. Στην περίπτωση αυτή, ανεξάρτητα από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα της εκμισθώτριας , η καθυστέρηση πληρωμής οποιοδήποτε ποσού έχει ως αποτέλεσμα την υποχρέωση του μισθωτή να το καταβάλει εντόκως (τόκοι υπερημερίας) από την επόμενη ημέρα που ήταν καταβλητέο και ώσπου να το εξοφλήσει.
2. Όταν ο μισθωτής αθετήσει οποιοδήποτε όρο και συμφωνία που περιλαμβάνεται στην κάθε σύμβαση και σε κάθε παράρτημα αυτής και οι οποίοι συμφωνούνται όλοι ως ουσιώδεις .
3. Όταν ο μισθωτής μεταβιβάσει την επιχείρηση του κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή στην περίπτωση αλλαγής της σύνθεσης της διοίκησης της επιχείρησης.
4. Όταν ο μισθωτής πάψει να πληρώνει την οφειλή του.
5. Στις περιπτώσεις που σφραγιστούν επιταγές του μισθωτή, διαμαρτυρηθούν γραμμάτια ή συναλλαγματικές λόγω μη πληρωμής τους από το μισθωτή.
6. Στην περίπτωση λύσης ή μετατροπής με οποιοδήποτε τρόπο της εταιρίας του μισθωτή χωρίς την συναίνεση της εκμισθώτριας.
7. Στην περίπτωση καταγγελίας οποιασδήποτε άλλης συμβάσεως Χ/Μ που έχει συναφθεί μεταξύ των δύο συμβαλλομένων.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΤΟΜΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **3.1 ΓΕΝΙΚΑ**

Η μέθοδος της Χ/Μ έχει χρησιμοποιηθεί σχεδόν σε όλους τους τομείς της βιομηχανίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών.

Τα πάγια στοιχεία που μπορούν γενικά να χρησιμοποιηθούν στη μέθοδο της Χ/Μ μπορούν γενικά να ταξινομηθούν στις παρακάτω κατηγορίες:

- i) Στα κινητά πάγια στοιχεία**
- ii) Στα ακίνητα πάγια στοιχεία**
- iii) Στα εμπειρηγμένα ( κυρίως μηχανήματα )**
- iv) Στα άλλα πάγια στοιχεία**

#### **3.2 ΚΙΝΗΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Στα κινητά πάγια στοιχεία, που αναφέρονται με τον όρο «μηχανολογικό εξοπλισμό» εντάσσονται κυρίως τα εξής:

- Κινητά μηχανήματα βιομηχανικών μονάδων
- Εργαλεία κάθε είδους
- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές και μηχανές γραφείων
- Γεωργικά, οικοδομικά, οδοποιητικά, πυροσβεστικά μηχανήματα
- Εξοπλισμός ξενοδοχείων και εργαστηριακός εξοπλισμός νοσοκομείων
- Κλωστοϋφαντουργικά μηχανήματα (πλεκτικής, ραπτικής και κοπτικές μηχανές)
- Μέσα μαζικής μεταφοράς ( αεροπλάνα, λεωφορεία, επιβατικά αυτοκίνητα, σιδηροδρομικό υλικό)





# ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

# LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

#### Τι είναι το leasing ακινήτων



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

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

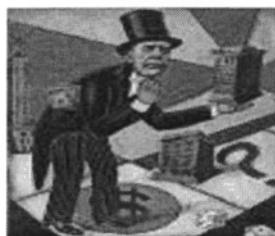
#### Τι πρέπει να γνωρίζετε

- Το ακίνητο καλύπτει αποκλειστικά και μόνο επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή.
- Δεν γίνεται leasing σε μεμονωμένα οικοπέδα παρά μόνο στο μέρος του οικοπέδου που με βάση τον συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο κτίριο, ώστε κτίριο και οικόπεδο να συναποτελούν το αντικείμενο του leasing.
- Η διάρκεια του leasing ακινήτων είναι με βάση τον νόμο τουλάχιστον 10 έτη.
- Μισθωτής μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε μορφής.
- Το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.
- Μετά τη συμβατική ή και πρόωρη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή. Η πράξη αυτή απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης.
- Δεν απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης η αρχική αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing.
- Η αρχική αγορά και εκμίσθωση του ακινήτου επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης 11% συν λοιπά έξοδα (συμβολαιογραφικά, υποθηκοφυλακείο, δικηγορικά κτλ.). Η συνολική επιβάρυνση φθάνει το 13% της αξίας του ακινήτου.
- Η εταιρεία leasing διενεργεί αποσβέσεις ανάλογα με τη διάρκεια σύμβασης αλλά μόνο για την αξία του κτιρίου. Η αξία του οικοπέδου δεν αποσβένεται. Ο μερισμός των αξιών γίνεται κατ' αναλογία των αντικειμενικώς προσδιοριζόμενων.

Η μη απόσβεση του μέρους του οικοπέδου αυξάνει για την εταιρεία leasing το φορολογικό κόστος της συναλλαγής.

## 1.2 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- Εξαιρείται η κατοικία, καθώς το Leasing απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στις επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή. Ο νόμος επιτρέπει και στους ελεύθερους επαγγελματίες να αποκτήσουν καινούργιο ακίνητο μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης αλλά τους εξαιρεί από την αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση, δηλαδή το Sale and Lease Back.
- Η διάρκεια του leasing ακινήτων είναι, με βάση τον νόμο, τουλάχιστον δέκα έτη.
- Το μέρος του μισθώματος που αφορά το κτίριο εκπίπτει 100% από το εισόδημα του μισθωτή.
- Μετά τη συμβατική ή και πρόωγη λήξη της σύμβασης leasing ακινήτου, το ακίνητο μεταβιβάζεται έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος στον μισθωτή.
- Η αξία της συναλλαγής leasing μπορεί να προσδιορισθεί σε οποιοδήποτε ποσό, εμπορικά αποδεκτό, από τα συναλλασσόμενα μέρη (εταιρεία leasing-μισθωτής).
- Τα επιτόκια κυμαίνονται κατά δύο ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, δηλαδή 7,5% ως 8%.
- Τα μισθώματα leasing ακινήτων απαλλάσσονται τόσο από ΦΠΑ όσο και από χαρτόσημο.



### 1.3 TO LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που εμφανίστηκε στην αγορά ακινήτων τον Φεβρουάριο του 1999 φαίνεται να έχει «**λύσει τα χέρια**» σε πολλές επιχειρήσεις αλλά και ελεύθερους επαγγελματίες, αυτό τουλάχιστον καταδεικνύει ο συνεχώς αυξανόμενος αριθμός των εταιριών και των επαγγελματιών που επιλέγουν να αποκτήσουν επαγγελματικό ακίνητο συνάπτοντας σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το 2000, **το ποσό των συμβάσεων αυτών προσέγγισε τα 300 εκατ. ευρώ**. Επίσης, ενδεικτικό της αποδοχής της μεθόδου αυτής από την ελληνική επιχειρηματική κοινότητα είναι και ότι περίπου το 28% επί του συνόλου των συμβάσεων χρηματοδοτικών συμβάσεων (Leasing ακινήτων, μηχανολογικού εξοπλισμού, εξοπλισμού γραφείου, μεταφορικών μέσων κτλ) που πραγματοποιήθηκαν το 2000, αφορούσε σύμφωνα με τα στοιχεία της ένωσης εταιριών Leasing την απόκτηση ακινήτων μέσω Leasing. **Το 2003, σύμφωνα με την εικόνα της αγοράς, ήταν η καλύτερη χρονιά, αφού το ποσό των συμβάσεων προσέγγισε τα 500 εκατ. ευρώ**.

Βέβαια, μετά τις τρομοκρατικές επιθέσεις στις ΗΠΑ, που προκάλεσαν παγκόσμια οικονομική αναταραχή, κάποιοι εμφανίζονται **διστακτικοί ως προς τις προοπτικές και τους στόχους των εταιριών leasing** τα επόμενα χρόνια.. Δεν μπορεί να ξέρει κανείς αυτή τη στιγμή πώς θα αντιδράσουν οι καταναλωτές. Αν στραφούν προς τις επενδύσεις σε ακίνητα, τότε πιθανώς οι εταιρείες leasing όχι μόνο να μην επηρεαστούν αρνητικά, αλλά, αντίθετα, να αυξήσουν τη δραστηριότητά τους, αφού πλέον (ιδιαίτερα μετά τις επιθέσεις στις ΗΠΑ, όπου δημιουργήθηκε κλίμα έντονης ανασφάλειας ) όλοι αποζητούν τρόπους που να τους επιτρέπουν να πραγματοποιήσουν επενδύσεις διατηρώντας παράλληλα τη ρευστότητά τους.

Από την άλλη πλευρά, η πιο αισιόδοξη άποψη υποστηρίζει ότι το **leasing ακινήτων επηρεάζεται από το γενικότερο οικονομικό κλίμα που επικρατεί**, από τη σταθερότητα των επιτοκίων κ.τ.λ. Επομένως, μόνο μεγάλη διάρκεια αυτής της αναταραχής, που πιθανώς να είχε επιπτώσεις στα οικονομικά δεδομένα της χώρας μας, θα μπορούσε να δημιουργήσει πρόβλημα και να λειτουργήσει επιβραδυντικά στην πορεία του κλάδου, η οποία – σημειωτέον – είναι προς το παρόν πάρα πολύ καλή.

«Παρά το ότι το leasing ακινήτων αποτελεί ένα νέο σχετικά επενδυτικό προϊόν, υπάρχει πολύ μεγάλη ζήτηση. Ενδεικτικό είναι ότι από το συνολικό χαρτοφυλάκιο των εκμισθώσεων της εταιρείας μας, που ανέρχεται σε 300 εκατ. ευρώ, τα 75 εκατ. ευρώ αφορούν ακίνητα. Πλέον, πιστεύω ότι η εταιρεία που ενδιαφέρεται για απόκτηση **ακινήτου σε ποσοστό 70% - 80%** θα εξετάσει σοβαρά την περίπτωση του leasing» τονίζει ο διευθύνων σύμβουλος της Πειραιώς Leasing, μιας από τις 14 εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον ευρύτερο χώρο, προσφέροντας χρηματοδοτήσεις μέσω leasing για επενδύσεις σε ακίνητα – και όχι μόνο – περιουσία..

Τα πλεονεκτήματα της μεθόδου αυτής είναι τόσο τα χρηματοοικονομικά όσο και τα φορολογικά οφέλη για τις επιχειρήσεις . «**Ασο στο μανίκι**» αποτελεί για τη μέθοδο

αυτή, σύμφωνα με τους ανθρώπους της αγοράς, το ότι τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν 100% από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Παράλληλα, μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής διατηρεί ή και βελτιώνει τη ρευστότητά του, διατηρεί την πιστοληπτική ικανότητά του και πετυχαίνει τη χρηματοδότηση της επένδυσής του κατά 100%.

«Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα του leasing ακινήτων είναι κατά την άποψή μου», επισημαίνει ο διευθυντής εργασίας και marketing της Εμπορικής Leasing, «κατ' αρχάς το ότι η επιχείρηση μπορεί να εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση της επένδυσής της κατά 100%», κάτι που με τον τραπεζικό δανεισμό είναι τις περισσότερες φορές αδύνατο. Επίσης, με αυτό τον τρόπο βελτιώνει τη χρηματοοικονομική εικόνα της, αφού δεν επιβαρύνει τον ισολογισμό της με νέα πάγια, ενώ ταυτόχρονα διατηρεί ή και βελτιώνει και τη ρευστότητά της ( το τελευταίο βέβαια ισχύει βέβαια και στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού ). Επιπλέον, ευεργετική για τις περισσότερες επιχειρήσεις είναι η ευελιξία που τους προσφέρει η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης να προσαρμόζουν το μίσθωμα σύμφωνα με το ταμιακό πρόγραμμά τους. Τέλος, συγκριτικό πλεονέκτημα του leasing ακινήτων σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό αποτελεί και το γεγονός ότι, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εξασφαλίσεις που η επιχείρηση είναι αναγκασμένη να προσκομίσει είναι σαφώς λιγότερες από τις αντίστοιχες που απαιτούνται προκειμένου να εγκριθεί δάνειο. Και αυτό γιατί, στην περίπτωση του leasing, συνεκτιμάται στα πιστωτικά κριτήρια της εταιρείας leasing και το ακίνητο. Σε ότι αφορά τις περιπτώσεις απλών ενοικιάσεων, κατά τη γνώμη μου, οι ελεύθεροι επαγγελματίες ή εταιρείες που εξασφαλίζουν την επαγγελματική στέγη τους με αυτό τον τρόπο, θα πρέπει να αναλογιστούν ότι με το leasing ακινήτων, ουσιαστικά, καταβάλλοντας το μίσθωμα, είναι σαν να αγοράζει κανείς ένα μικρό κομμάτι του ακινήτου. Ενώ πληρώνοντας ενοίκιο – που σημειωτέον κάθε χρόνο αναπροσαρμόζεται, παρότι το μίσθωμα, με δεδομένα την υιοθέτηση από τη χώρα μας του ενιαίου νομίσματος και τα χαμηλά σταθερά επιτόκια, παραμένει και αυτό σταθερό – τίποτα δε σε “δένει” με το ακίνητο .

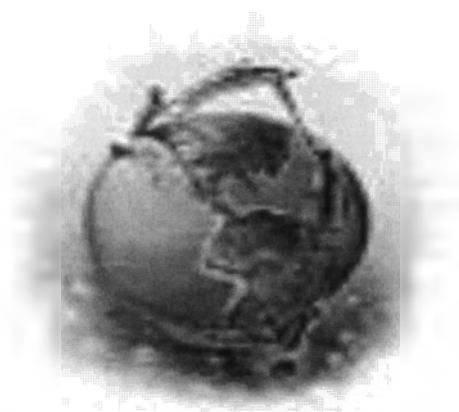
Μπορούν όλες οι επιχειρήσεις να προχωρήσουν στην απόκτηση του ακινήτου που τις ενδιαφέρει μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης;

Αν οι εταιρείες leasing χρηματοδοτούσαν οποιαδήποτε επιχείρηση το επιθυμούσε, πολύ γρήγορα θα καταλήγαμε σε αδιέξοδο. Η εταιρεία - μισθωτής πρέπει να μπορεί να αποδείξει την πιστοληπτική ικανότητά της με βάση τα κριτήρια που θέτουν οι εταιρείες leasing. Για τα βασικά χαρακτηριστικά των εταιρειών που μπορούν να επιλέξουν τη χρηματοδότηση leasing; Κατ' αρχάς, πρέπει να έχει μακρύ χρονικό ορίζοντα προγραμματισμού. Γι' αυτό και οι μεγάλες εταιρείες, που συνήθως αντιμετωπίζουν και προβλήματα ρευστότητας αφού ο αριθμός και το μέγεθος των επενδύσεων που καλούνται να υλοποιήσουν απαιτούν ιδιαίτερα υψηλά κεφάλαια, εξοικειώθηκαν με τη μέθοδο του leasing πολύ γρήγορα. Πολλές από αυτές, μάλιστα, προκειμένου να εξασφαλίσουν ρευστότητα και να βελτιώσουν τη χρηματοοικονομική κατάστασή τους αξιοποιώντας παράλληλα τα ακίνητά τους , εφαρμόζουν και τη μέθοδο του sale & lease back. Πωλούν, δηλαδή, το ακίνητό τους στην εταιρεία leasing, και στη συνέχεια το μισθώνουν για τουλάχιστον δέκα χρόνια.. Στο τέλος αυτού του χρονικού διαστήματος και με την αποπληρωμή του προσυμφωνημένου με την έναρξη της συναλλαγής ποσού, το ακίνητο ξαναπεριέρχεται στην κυριότητά τους.

Ήδη, κάποιοι από τους σημαντικότερους ομίλους της χώρας μας έχουν συνάψει τέτοιου είδους συμβάσεις.

Οι περισσότερες συμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί αφορούν, σύμφωνα με τον γενικό διευθυντή της Κύπρου Leasing, εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον εμπορικό τομέα και σε αυτόν των υπηρεσιών. Οι βιομηχανικές επιχειρήσεις δεν συμμετέχουν στον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης με έντονο ρυθμό, γιατί οι φορολογικές επιβαρύνσεις γι' αυτές είναι μεγαλύτερες. Ωστόσο, στην περίπτωση που η εταιρεία ή ο ελεύθερος επαγγελματίας δε μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του απέναντι στην εταιρεία leasing, «αναζητείται η μέση λύση» μας πληροφορούν άνθρωποι της αγοράς. Στην περίπτωση, δηλαδή, που ο μισθωτής έχει πληρώσει το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της σύμβασης, η εταιρεία leasing, σε συνεργασία με αυτόν, βρίσκουν έναν άλλο αγοραστή για το ακίνητο. Η εταιρεία leasing παίρνει το ποσό που της οφείλει ο μισθωτής και τα υπόλοιπα χρήματα μένουν σε αυτόν. Σε ότι αφορά τη περίπτωση που ο μισθωτής βρίσκεται ακόμη στην αρχή της σύμβασης και το ποσοστό που έχει αποπληρώσει είναι μικρό, τότε απλώς αφήνει το ακίνητο αναλαμβάνοντας τις αρνητικές συνέπειες αυτής της έκβασης. Ωστόσο, πρέπει να τονιστεί ότι πρόκειται για πολύ σπάνια περίπτωση. Συνήθως, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης διαμορφώνονται έτσι, που έχουν αίσιο τέλος και ο μισθωτής αποκτά το ακίνητο το οποίο έχει επιλέξει.

Σε ότι αφορά τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι εταιρείες leasing στον τομέα του ακινήτου, η έλλειψη κτηματολογίου, η ασάφεια που υπάρχει σε ορισμένες περιοχές ως προς τις χρήσεις γης, η πολυπλοκότητα της γραφειοκρατίας που προηγείται μιας σύμβασης, αλλά και οι πολύ υψηλές τιμές των ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, λόγω μειωμένης προσφοράς, αποτελούν κάποια από τα σημαντικά ζητήματα που μπορεί να διευθετηθούν το συντομότερο δυνατόν, προκειμένου η αγορά να αποκτήσει τη μέγιστη δυνατή ταχύτητα ανόδου.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΤΡΟΠΟΙ ΣΥΝΑΨΗΣ ΜΙΑ ΣΥΜΦΕΡΟΥΣΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

#### 2.1 ΣΥΜΦΕΡΟΥΣΑ ΣΥΜΒΑΣΗ

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι το εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση της δραστηριότητάς τους συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να δεσμεύουν σημαντικά ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών δανείων, επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Στελέχη της αγοράς του Leasing αναφέρουν χαρακτηριστικά ότι η αγορά και η κατασκευή ακινήτων δεσμεύει πολύτιμους πόρους μιας αναπτυσσόμενης επιχείρησης, οι οποίοι θα έπρεπε να διοχετεύονται στο παραγωγικό-συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για την επέκταση των δραστηριοτήτων της.

Επιπλέον, στην περίπτωση των ακινήτων, ο μισθωτής δεν επιβαρύνεται με τα έξοδα προσημείωσης, με τον «αέρα» του ακινήτου (αν υπάρχει), ενώ σε σχέση με το ενοίκιο η διαφορά είναι μικρή. Επιπλέον, τα ενοίκια είναι λειτουργική δαπάνη όπως και το μίσθωμα Leasing, το οποίο όμως φοροεκπίπτει και δίνει στο μισθωτή το δικαίωμα κτήσης του ακινήτου με το πέρας της σύμβασης, νοουμένου ότι έχει αποπληρώσει όλα τα μισθώματα.

Γενικότερα, το Leasing, σε σύγκριση με το τραπεζικό δανεισμό, προσφέρει ανταγωνιστική τιμολόγηση και σε ορισμένες περιπτώσεις έχει χαμηλότερο επιτόκιο από το αντίστοιχο δάνειο.



- ✓ Το τελικό κόστος του Leasing, δηλαδή μετά τον υπολογισμό της φορολογικής ωφέλειας, αποδεικνύεται σε μακροχρόνια βάση μικρότερο πολλές φορές και από το ενοίκιο που θα κατέβαλε εάν επέλεγε την ενοικίαση αντί της αγοράς.
- ✓ Αποκτά μόνιμη έδρα με τη καταβολή ενός «ενοικίου».
- ✓ Η αποπληρωμή της σύμβασης Leasing ακινήτου μπορεί να προσαρμοστεί στις οικονομικές της δυνατότητες.
- ✓ Γίνεται η ίδια ρυθμιστής των κινήτρων της για την επένδυση, μέσω της επιτάχυνσης της απόσβεσης του ακινήτου ανάλογα με το πρόγραμμα αποπληρωμής της σύμβασης με σύγχρονη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους.
- ✓ Αποδεσμεύονται πολύτιμοι πόροι που μπορούν να διοχετευτούν σε αποδοτικότερες χρήσεις (πχ επενδύσεις).
- ✓ Μέσο **sale & lease back ακινήτου** (μόνο για επιχειρήσεις) βελτιώνει την ρευστότητα και ενεργοποιεί αδρανούντα κεφάλαια
- ✓ Δεν απαιτούνται εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- ✓ Η μικρομεσαία επιχείρηση αποκτά πρόσβαση στο χρηματοπιστωτικό χώρο με ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης.

## 2.2 ΠΟΙΟΙ ΩΦΕΛΟΥΝΤΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ

Επιχειρήσεις για τις οποίες η εκμετάλλευση ακινήτων αποτελεί τον βασικότερο παράγοντα της ανάπτυξής τους, όπως, **super market, franchisors, αλυσίδες λιανικής πώλησης, κλπ**, το Leasing ακινήτων προσφέρει την ευκαιρία να αποκτήσουν μόνιμη έδρα με την καταβολή ενοικίου, το οποίο μάλιστα σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξυπηρετεί πολλαπλούς επιχειρηματικούς σκοπούς.



## 2.3 «ΚΛΕΙΔΙΑ» ΓΙΑ ΑΣΦΑΛΕΣΤΕΡΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ



1. Η αξία του οικοπέδου δε μπορεί να συμπεριληφθεί στην υπολειμματική αξία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Εκπίπτει φορολογικά μόνο το ποσοστό του μισθώματος που αντιστοιχεί στο κτίριο και όχι εκείνο που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.
3. Στις αποδείξεις του μισθώματος η εταιρία Leasing οφείλει να διαχωρίζει το μίσθωμα του κτιρίου και το μίσθωμα του οικοπέδου, να αναγραφεί δηλαδή το ακριβές ποσό που μπορεί να εκπέσει φορολογικά
4. Κατά κανόνα το Leasing μπορεί να γίνει μόνο σε υπάρχον κτίριο και όχι σε μελλοντικό δικαίωμα ανεγέρσεως (υψούν).
5. Κατά κανόνα, δεν μπορεί να γίνει Leasing σε ήδη μισθωμένα κτίρια. Σε μια τέτοια περίπτωση, το κτίριο πρέπει να ελεγχθεί και να επιβεβαιωθεί ότι στο σκοπό αξιοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου περιλαμβάνεται η εκμίσθωση ή υπομίσθωσή του.
6. Επίσης, δεν επιτρέπεται Leasing σε ακίνητο για χρήση που δεν επιτρέπει η πολεοδομία. Για παράδειγμα, δεν μπορεί να γίνει χρηματοδοτική μίσθωση σε ένα διαμέρισμα που ο μισθωτής θέλει να ασκήσει χρήση καταστήματος.
7. Η σύμβαση Leasing πρέπει να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Συνήθως, η εταιρίες Leasing που περιλαμβάνουν αυτό τα έξοδα στο συνολικό μίσθωμα, διαμορφώνουν την σύμβαση έτσι ώστε η εξόφληση του να γίνεται στο πρώτο μίσθωμα. Το ποσό αυτό εκπίπτει φορολογικά..
8. Προσοχή: ορισμένες εταιρίες Leasing δεν περιλαμβάνουν τα έξοδα μεταγραφής στο συνολικό κόστος της σύμβασης, με αποτέλεσμα αυτή να φαίνεται φθηνότερη από κάποια άλλη που το έχει ήδη ενσωματώσει. Σε αυτή τη περίπτωση, ο μισθωτής δεν απαλλάσσεται από το έξοδο αυτό, αντιθέτως θα το πληρώσει στη λήξη της σύμβασης και θα στερηθεί το πλεονέκτημα της φορολογικής απαλλαγής.
9. Η χρηματοδοτική μίσθωση για αγροτικές εκτάσεις έχουν πλήρη απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης.
10. Με πρόσφατη απόφαση της τραπέζης της Ελλάδος, γίνεται και Leasing ακινήτου με ρήτρα ξένου νομίσματος.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

#### 3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Η επέκταση του θεσμού Leasing στα ακίνητα έγινε με τις διατάξεις των άρθρων 11 του ν.2367/1995, 24-25 του ν.2520/1997 και 27 του ν.2682/1999. Με τις διατάξεις αυτές ορθά επελέγη η λύση της απλής και μόνο επέκτασης και στα ακίνητα της εν ισχύει για τα κινητά ρύθμισης, με τις αναγκαίες διαφοροποιήσεις μεταξύ τους μόνο εκεί που επιβάλλεται από την ιδιαίτερη φύση των εμπράγματων επί ακινήτων δικαιωμάτων. Σε σχέση με το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων επιγραμματικά επισημαίνουμε τα ακόλουθα.

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου του ν.1665/1986 όπως ισχύει, τα ακίνητα που παραχωρούνται σε χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να προσδιορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή, με εξαίρεση την αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία η οποία δεν επιτρέπεται να αποτελεί αντικείμενο του Leasing. Αυτό δεν σημαίνει, όπως ορθά υποστηρίχθηκε, ότι το ακίνητο θα πρέπει να είχε εκ κατασκευής προορισθεί για επαγγελματική χρήση. Αρκεί ότι αυτό θα χρησιμοποιηθεί από μισθωτή για τον σκοπό αυτόν. Ενόψει του ανωτέρου περιοριστικά από το νόμο καθορισμού του σκοπού τον οποίο θα εξυπηρετεί το αποκτώμενο με Leasing ακίνητο, σε συνδυασμό με τον αποκλεισμό των γηπέδων (πλην αγροτικών εκτάσεων) από τη χρηματοδοτική μίσθωση, καθίσταται προφανές ότι ο επαγγελματικός ή εμπορικός σκοπός του μισθωτή θα πρέπει να εξυπηρετείται από το κτίσμα και όχι από το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί το μισθούμενο κτίσμα..

β) Από τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν.1665/1986 όπως μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις ισχύει, προκύπτει ότι δε μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης τα γήπεδα. Περιλαμβάνονται όμως με ρητή διάταξη του νόμου «οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων». Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις καθίσταται προφανές ότι η έννοια των ακινήτων για την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκλίνει από εκείνη του εμπράγματος δικαίου. Η απόκλιση αυτή, σε συνδυασμό και με την ατελή διατύπωση των διατάξεων του ν.1665/1986, δημιουργεί σοβαρά ερμηνευτικά προβλήματα με κατ' εξοχήν πρακτικό ενδιαφέρον, τα οποία επί του παρόντος θα πρέπει να αντιμετωπισθούν με κατευθυντήρια ερμηνευτική γραμμή τους λόγους που επέβαλαν περιορισμό των

κατηγοριών ακινήτων που είναι δεκτικά χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε συνδυασμό και με τη λειτουργία και τον προορισμό του θεσμού αυτού.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

**i) Ποια είναι η έννοια των δεικτικών χρηματοδοτικής μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων;**

Προφανώς για τον προσδιορισμό τους θα πρέπει να ανατρέξουμε στις σχετικές διατάξεις της Αγροτικής Νομοθεσίας (α.ν. 2185/1952 ) αλλά και της Φορολογικής που αναφέρεται στη φορολογία του αγροτικού εισοδήματος ( άρθρο 40 επ'ν'2238/1994 ).

Περαιτέρω τίθεται το ερώτημα αν η Χ/Μ καλύπτει και τα υφιστάμενα στην αγροτική έκταση κτίσματα, και σε καταφατική περίπτωση τι θα γίνει αν κάποια από αυτά προορίζονται για κατοικία ; Εν προκειμένω φρονώ, ότι θα πρέπει οπωσδήποτε να γίνει δεκτή η υπαγωγή στο leasing των κτισμάτων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση της γεωργικής εκμετάλλευσης ( π.χ αποθήκες αγροτικών προϊόντων και μηχανημάτων, αντλιοστάσια, αρδευτικά δίκτυα κλπ ), αλλά και των κτισμάτων τα οποία, υπό τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά είναι αναγκαία για τη στέγαση των εργατών, για γραφεία της επιχείρησης κλπ.

**ii) Ποια είναι τα αποτελέσματα της απόκλισης της διάταξης του άρθρου 1§3 του ν.1665/1986 όπως ισχύει, από τις διατάξεις περί οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας ( ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971, ΑΚ 1002 και 1117 ),με τη χρήση όρων από την Πολεοδομική Νομοθεσία;**

Και περαιτέρω η χρήση του όρου "οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα ", χωρίς μνεία του σταδίου αποπεράτωσής τους, έχει την έννοια της απαγόρευσης της Χ/Μ ακινήτου με σκοπό την άμεση οικοδόμησή του και την επαγγελματική ή εμπορική χρήση του, ή στις περιπτώσεις αυτές είναι μόνο επιτρεπτή η Χ/Μ ;

Στη δεύτερη αυτή περίπτωση θα πρέπει , αν όχι νομοθετικά τουλάχιστον διοικητικά να καθοριστούν οι προϋποθέσεις για τη νομιμότητα της Χ/Μ ( π.χ προσύμφωνο εργολαβικού, μελέτη για έκδοση οικοδομικής άδειας κτλ ).

Επίσης, η συμπερίληψη στα κτίσματα " του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο ", δημιουργεί πρόσθετα προβλήματα στις περιπτώσεις που η υφιστάμενη ( συνεσταμένη ) οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν έχει καταναίμει τα αναλογούντα σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου ποσοστά στο ενιαίο οικόπεδο με κριτήριο το συντελεστή δόμησης, αλλά την πραγματική αξία κάθε ιδιοκτησίας όπως, οικονομικώς ορθά, ακολουθείται παγίως στην καθημερινή πρακτική, ενόψει της απόλυτης ελευθερίας που παρέχει στο θέμα αυτό ο ν. 3741/1929.

iii) Στην έννοια του όρου "συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων" περιλαμβάνεται ή όχι ο εξοπλισμός και τα μηχανήματα τα οποία, επειδή είναι σταθερά συνδεδεμένα στο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 953, 954 και 955 ΑΚ είναι συστατικά του ακινήτου και ακολουθούν την τύχη του;

Όπως δε είναι γνωστό, ο χαρακτηρισμός ενός πράγματος ως συστατικού έχει σοβαρές νομικές και φορολογικές συνέπειες, μεταξύ των οποίων και η υπαγωγή σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων των μηχανημάτων που είναι προσαρμοσμένα στο ακίνητο κατά το χρόνο της μεταβίβασής του.

α) Με την αντικατάσταση της παραγράφου 2 του άρθρου 1 με το άρθρο 27§1 του ν. 2682/1999, παρασχέθηκε η ευχέρεια συννομολόγησης X/M της ειδικής μορφής του "sale and lease back", δηλαδή της μίσθωσης ακινήτου που η εταιρεία leasing είχε προηγουμένως αγοράσει από το μισθωτή.

β) Δεν εμπίπτει στην έννοια της X/M του ν.1665/1986 ο πρόσφατα εισαχθείς με το άρθρο 1 του ν. 2736/1999 θεσμός της "μίσθωσης – αγοράς κατοικίας", η οποία είναι ειδική μορφή μικτής σύμβασης, έστω και αν εσφαλμένα στην Εισηγητική Έκθεση του ανωτέρω νόμου χαρακτηρίζεται ως "ειδική μορφής X/M (leasing)".

Τέλος, γίνεται μνεία αφ' ενός στη διάταξη του άρθρου 6§11 του ν. 1665/1986 όπως προστέθηκε με το άρθρο 11§12 του ν. 2367/1995 με την οποία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων εξαιρέθηκαν από τη νομοθεσία περί επαγγελματικών μισθώσεων ( ν.813/1978 ), αφ' ετέρου δε εκείνης του άρθρου 1§4 του ν. 2367/1995 με την οποία, για την αντιμετώπιση απαγορεύσεων από την ισχύουσα ειδική νομοθεσία για την κτήση ή μακρόχρονη μίσθωση ακινήτων σε Παραμεθόριες Περιοχές, κρίθηκε σκόπιμο να διευκρινισθεί ότι, όπου στην ισχύουσα νομοθεσία για την υπηκοότητα ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών θεσπίζονται περιορισμοί, στην περίπτωση της X/M οι περιορισμοί αυτοί να κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή.

Από το πλήθος των προβλημάτων που δημιουργεί η εφαρμογή του leasing ακινήτων στη χώρα μας, στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης θα μας απασχολήσουν κυρίως τα φορολογικού περιεχομένου προβλήματα που δημιουργούνται από την επέκταση του θεσμού του leasing και στα ακίνητα.

Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης των σχετικών με το θέμα αυτό ρυθμίσεων, θα τις διαχωρίσουμε σ' αυτές που αναφέρονται διακεκριμένα στη σύμβαση, στον εκμισθωτή και στο μισθωτή.

### **3.2 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ**

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν.1665/1986 " Η σύμβαση X/M καταρτίζεται εγγράφως " . Από τη διατύπωση αυτή συνάγεται ότι το έγγραφο αποτελεί " συστατικό " τύπο και όχι αποδεικτικό.

Ότι η σύμβαση X/M αφορά σε ακίνητο , σύμφωνα με ρητή διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου όπως ισχύει, απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου τόσο για την κύρια σύμβαση όσο και τις τυχόν τροποποιήσεις της , προκειμένου η εκμισθώτρια ( εταιρεία leasing ) να αποκτήσει την κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου από τον προμηθευτή.

Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι απαιτείται και στις ακόλουθες συναφείς περιπτώσεις :

α) Για την κατάρτιση προσυμφώνου χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Σε περίπτωση δήλωσης περί ασκήσεως του δικαιώματος προαιρέσεως από το μισθωτή στο τέλος της διάρκειας της σύμβασης.

γ) Για τη σύναψη τυχόν νέας σύμβασης , στην περίπτωση που, σύμφωνα με το άρθρο 3§2 του ν. 1665/1986, λυθεί η σύμβαση X/M ακινήτου πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων.

δ) Για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή σε τρίτον, σύμφωνα με το άρθρο 3§4 του ίδιου νόμου, καθώς και για την απαιτούμενη στην περίπτωση αυτή συναίνεση της εκμισθώτριας.

ε) Για την εξαγορά του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη λήξη του συμβατικά καθορισμένου χρόνου, κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση β' της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως προστέθηκε με το άρθρο 11§12 του ν.2367/1995.

στ) Κατά την ορθότερη άποψη η άσκηση του δικαιώματος αναστροφής της πώλησης εκ μέρους του μισθωτή, στην περίπτωση που του είχε εκχωρηθεί το δικαίωμα αυτό από την κυρία ακινήτου εταιρεία leasing.

ζ) Στην περίπτωση συνέχισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους κληρονόμους του μισθωτή , κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6§10 του ν. 1665/1986.

Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του άρθρου 6§2 του ν. 1665/1986, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 11§8 του ν. 2376/1995, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων στο ποσό των 150 ευρώ.

Ειδικά όμως ως προς τα ακίνητα, μετά την τροποποίηση της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 με το άρθρο 27§10 του ν. 2682/1999 με την προσθήκη πριν από τη λέξη " πράγματα " της λέξης " κινητά ", προσθήκη η οποία υπαγορεύθηκε από την πρόθεση υπαγωγής σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων της αγοράς των ακινήτων από την εταιρεία leasing, κατά γραμματική ερμηνεία της διάταξης στις περιπτώσεις αυτές τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων θα είναι αναλογικά με συντελεστή 1,2% επί της αξίας πώλησης του ακινήτου. Η ερμηνεία αυτή ακολουθείται στην πράξη και από το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

Υπενθυμίζονται τέλος οι διατάξεις 1 του άρθρου 1 §3 του νόμου 1665/1986, όπως προστέθηκαν με το άρθρο 11§2 του νόμου 2367/1995, σύμφωνα με τις οποίες οι συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, παράλληλα δεν καταχωρούνται και στο βιβλίο του άρθρου 5 το ν.δ. 1038/1949 του πρωτοδικείου Αθηνών. Είναι αυτονόητο ότι, αν η περιοχή του ακινήτου έχει ενταχθεί στο εθνικό κτηματολόγιο θα πρέπει να γίνει η σχετική εγγραφή και σε αυτό. Με τον τρόπο αυτό καθιερώνεται για τα ακίνητα διπλό σύστημα δημοσιότητας.



### **3.3 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ**

Ενόψει του σκοπού του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εργαλείου για την πραγματοποίηση επενδύσεων, με σκοπό την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας με τις διατάξεις του άρθρου 6 του νόμου 1665/1986, όπως αυτές τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 19§4 του νόμου 1892/1990, 11§7-13 του νόμου 2367/1995, 3-5 του νόμου 2753/1999 και 33 του νόμου 2778/1999, θεσπίζονται διάφορες απαλλαγές και διευκολύνσεις .

Πέραν των διατάξεων αυτών υφίστανται και άλλες, διασκορπισμένες σε διάφορους νόμους , συνοπτική έκθεση των οποίων θα παρατεθεί στις επόμενες παραγράφους.

#### **3.3.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

Τα προβλήματα που αναφέρονται στην φορολογία εισοδήματος και ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ρυθμίζονται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις του νόμου 2238/1994 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και του άρθρου 6 του νόμου 1665/1986 όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, η διατάξεις των οποίων, παρά την προσπάθεια που έχει γίνει, δεν εναρμονίζονται απόλυτα μεταξύ τους.

Τα κυριότερα από τα προβλήματα αυτά είναι τα ακόλουθα :

##### **3.3.1.1 Έξοδα απόκτησης ακινήτων**

Όπως είναι γνωστό κατά την απόκτηση ακινήτου με αντάλλαγμα ο αγοραστής βαρύνεται με το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, την αμοιβή του συμβολαιογράφου, την αμοιβή του δικηγόρου, τα έξοδα μεταγραφής και ενδεχομένως αμοιβή μεσίτη, μηχανικού και άλλα.

Τα έξοδα αυτά, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 16 της παραγράφου 2.2.110 του ΕΓΛΣ παρακολουθούνται στο λογαριασμό 16.14 “έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων”, και δεν προσαυξάνουν το κόστος κτίσης των παγίων στοιχείων, διότι με τις διατάξεις του άρθρου 31 §1 ιβ’ το ν. 2238/1994 αποσβένονται είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής τους είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε 5 χρόνια.

Ειδικότερα προκειμένου για τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρίες Leasing για την αγορά ακινήτων τα οποία περαιτέρω θα αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με τη διάταξη του 2<sup>ου</sup> εδαφίου της περίπτωσης αυτής που προστέθηκε με το άρθρο 4§18 του ν.2753/1999, παρέχεται η δυνατότητα να αποσβένεται και ισόποσα, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης, προκειμένου για ακίνητα που αποκτούν οι εταιρίες Leasing από τη χρήση του έτους 1999 και μετά.

Δοθέντος ότι τα έξοδα απόκτησης ακινήτων οι εταιρίες Leasing κατά κανόνα τα επιρρίπτουν στο μισθωτή, από τη διοίκηση έχει γίνει δεκτό ότι, αν ο μισθωτής εξοφλεί όλα τα έξοδα αυτά εφάπαξ, οι δαπάνη αυτή δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του, αφενός διότι με τη διάταξη του άρθρου 6§4 του νόμου 1665/1986 μόνο τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στην εταιρία Leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του, αφετέρου δε διότι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, κατά άρθρο 5§1 του αν. 1521/1950, βαρύνει τον αγοραστή, δηλ της εταιρία Leasing.

### 3.3.1.2 Αποσβέσεις

Με τη διάταξη του άρθρου 6§5 του ν1665/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 §3 του ν2682/1999, αλλά και τη σχετικώς ομοίου περιεχομένου διάταξη του άρθρου 31§12 του ν. 2238/1994 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27§4 του ν. 2682/1999, ορίζεται ότι “προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρία της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης”.

Υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3§1 του ν. 1665/1986, η σύμβαση X/M ακινήτου δεν μπορεί να έχει διάρκεια μικρότερη των 10 ετών.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, προκειμένου περί ακινήτων καθίσταται προφανές ότι κατά την υπογραφή συμβολαίου αγοράς θα πρέπει να γίνεται διαχωρισμός του “τιμήματος” αγοράς του ακινήτου, σε αξία που αφορά τα κτίσματα στην οποία θα γίνουν αποσβέσεις, και σε αξία του οικοπέδου στην οποία από 1.1.1998 η εταιρία Leasing δεν δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις.

Στην περίπτωση όμως που δεν υπήρξε τέτοια πρόβλεψη, θα πρέπει να διακρίνουμε:

- I. Στην περίπτωση που το τίμημα της αγοράς συμπίπτει με την “αντικειμενική αξία” του ακινήτου, όπου ο διαχωρισμός θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41 α’ του ν 1249/1982 όπως ισχύει, και των κατά εξουσιοδότησή τους εκδοθεισών αποφάσεων του υπουργού οικονομικών. Το ίδιο θα ισχύσει και στην απίθανη περίπτωση που το τίμημα είναι μικρότερο της “αντικειμενικής αξίας”.
- II. Την περίπτωση που το τίμημα της αγοράς είναι μεγαλύτερο της “αντικειμενικής αξίας” του ακινήτου, όπου ο διαχωρισμός, όπως έχει δεχθεί και η διοίκηση, θα γίνει με επιμερισμό του τιμήματος ανάλογα με τη σχέση μεταξύ της “αντικειμενικής αξίας” των κτισμάτων και η κίνηση του οικοπέδου.



### **3.3.1.3 Επισφαλείς απαιτήσεις**

Το θέμα αυτό ρυθμίζεται από τις παρεμφερούς περιεχομένου διατάξεις των άρθρων 6§8 του ν.1665/1986 και 31§13 του ν. 2238/1994 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14§10 του ν2459/1997 και ισχύει για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν από 31.12.1996 και μετά.

Σύμφωνα με την λεπτομερέστερη εν προκειμένω διάταξη του άρθρου 31§13, για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών Leasing επιτρέπεται να ενεργείται, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως 2% επί του συνολικού ύψους των μισθωμάτων που προκύπτουν από της συμβάσεις X/M που συνήφθησαν στη διάρκεια κάθε διαχειριστικής χρήσης. Το ποσό αυτό, για κάθε διαχειριστική χρήση, συναθροιζόμενο με το ποσό της καταχωρημένης στα φορολογικά βιβλία πρόβλεψης που διενεργήθηκε στις προγενέστερες διαχειριστικές χρήσης, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου όπως αυτό εμφανίζεται στην απογραφή τέλους χρήσης.

Η έκπτωση αυτή εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό “προβλέψεις για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων”, και πέραν αυτής δεν αναγνωρίζεται για έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιριών Leasing κανένα άλλο ποσό για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων.

### **3.3.1.4 Εξαγορά του μισθίου ακινήτου**

Αν και η διάρκεια της X/M ακινήτου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3§1 του ν. 1665/1986, είναι 10ετής, από τη διάταξη της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου και νόμου συνάγεται ότι μπορεί το μίσθιο να εξαγοραστεί μετά την συμπλήρωση 3 χρόνων, χωρίς απώλεια των φορολογικών ενεργετημάτων.

Ενόψει της εξαγοράς αυτής, είτε στη 10ετία είτε μετά την 3ετία γεννάται το ερώτημα τι θα αποτελέσει ακαθάριστο έσοδο υποκείμενο σε φόρο εισοδήματος στις περιπτώσεις αυτές, δοθέντος ότι στη μεν περίπτωση της δεκαετίας θα έχει εξοφληθεί το τίμημα με τα καταβληθέντα μισθώματα, στη δε 3ετία μέρους αυτού. Κατόπιν αυτού και ενόψει των διατάξεων του άρθρου 28§3 ζ’ του ν.2238/1994 όπως ισχύει, σύμφωνα με τις οποίες ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης X/M που είχε υπογραφεί, σε πρώτη προσέγγιση δημιουργείται η εντύπωση ότι θα τεθεί θέμα υπαγωγής σε φόρο εισοδήματος και του τιμήματος από την εξαγορά του μισθίου από τον μισθωτή, πέραν τις φορολόγησης του κέρδους από τα εισπραχθέντα μισθώματα..

Μοναδική σχετική διάταξη είναι εκείνη του 2<sup>ου</sup> εδαφίου της προαναφερθείσας περίπτωσης ζ’ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του νόμου 2238/1994, που προστέθηκε με το άρθρο 27§8 του ν.2682/1999, σύμφωνα με την οποία “ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν το αντικείμενο σύμβασης X/M του νόμου 1665/86 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης X/M που έχει υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που

τα ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του , εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή λόγω κληρονομικής διαδοχής, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις”.

Με βάση τη διάταξη αυτή θα πρέπει να γίνουν δεκτά τα ακόλουθα:

a) Στη περίπτωση που μετά τη δεκαετία εξαγοράζεται το μίσθιο και δεν έχει συμφωνηθεί τίμημα εξαγοράς φορολογητέα στο φόρο εισοδήματος αξία είναι μηδενική, διότι το πραγματοποιηθέν κέρδος έχει φορολογηθεί στις χρήσεις που η εταιρία Leasing εισέπραττε τα μισθώματα..

b) Στην περίπτωση που μετά τη δεκαετία έχει συμφωνηθεί η καταβολή τιμήματος για την εξαγορά, η φορολογητέα αξία είναι ίσο με το τίμημα αυτό.

c) Στην περίπτωση της εξαγοράς μετά την συμπλήρωση τριετίας, η φορολογητέα αξία είναι ίση με το συμφωνηθέν στη σύμβαση X/M τίμημα εξαγοράς.

d) Στην περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο, πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του που τον υποκατέστησαν λόγω κληρονομικής διαδοχής, φορολογητέα αξία είναι η “αντικειμενική” εκτός αν το αναγραφόμενο στο σχετικό πωλητήριο συμβόλαιο τίμημα είναι μεγαλύτερο.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί, ότι εξ αφορμής της εξαίρεσης της αξίας των γηπέδων από τη διενέργεια αποσβέσεων η οποία καθιστά αμετάβλητη την αξία του γηπέδου στα βιβλία της εταιρίας Leasing μέχρι τη λήξη της σύμβασης, αν κατά την οριστική μεταβίβαση το τίμημα της εξαγοράς είναι μικρότερο της αξίας του γηπέδου , είναι προφανές ότι θα προκύψει λογιστική ζημία.

Η τύχη της ζημιάς αυτής πιστεύουμε ότι δεν αντιμετωπίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, με αποτέλεσμα η μη αναγνώρισή της να έχει ως αποτέλεσμα τη καταβολή φόρου εισοδήματος.

### **3.3.1.5 Μη αναπροσαρμογή αξίας**

Όπως είναι γνωστό, με τις διατάξεις των άρθρων 20 επ. του ν. 2065/1992 όπως ισχύει , η αξία των ακινήτων επιχειρήσεων που τηρούν βιβλία Γ’ ΚΒΣ αναπροσαρμόζονται υποχρεώθηκαν κάθε τέσσερα χρόνια και κεφαλαιοποιείται η τεκμαρτώως προσδιοριζόμενη υπεραξία με τη καταβολή φόρου εισοδήματος με χαμηλό συντελεστή.

Δοθέντος ότι τα ακίνητα για τις εταιρίες X/M δεν είναι πάγια στοιχεία τους αλλά εμπορεύσιμα, με τη διάταξη του άρθρου 27§7 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στην παράγραφο 1 του άρθρου 20 του νόμου 2065/1992, σύμφωνα με την οποία τα ακίνητα αυτά εξαιρούνται τις αναπροσαρμογής της αξίας τους για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση της X/M.

### **3.4 ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ**

Οι κυριότερες ρυθμίσεις που αφορούν το ΦΠΑ είναι συνοπτικά οι ακόλουθες:

#### **3.4.1 ΦΠΑ επί του μισθώματος**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 §1 κζ' του ν.1642/1986 όπως ισχύει , απαλλάσσονται του ΦΠΑ οι μισθώσεις ακινήτων, ανεξάρτητα από το είδος της μίσθωσης (αστική, εμπορική, αγοραστή κλπ) ή την ιδιότητα του εκμισθωτή ή του μισθωτή ( ιδιώτης ή επιτηδευματίας, φυσικό ή νομικό πρόσωπο).

Εξαιρέση από την απαλλαγή αυτή θεσπίζεται, με τη διάταξη του άρθρου 8 §2 δ' του ανωτέρου νόμου προκειμένου για μίσθωση βιομηχανοστασίων.

Ενόψει των ανωτέρων απαλλάσσονται από το ΦΠΑ τα μισθώματα που εισπράττονται από τη Χ/Μ ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από τη Χ/Μ βιομηχανοστασίων, επί των οποίων υπολογίζεται ΦΠΑ με συντελεστή 18%.

#### **3.4.2 ΦΠΑ επί εξόδων κτήσης του ακινήτου**

Σε περίπτωση κατά την οποία η εταιρία Χ/Μ χρεώνει τον μισθωτή με τα έξοδα που κατέβαλλε για την απόκτηση του προοριζόμενου για Leasingακινήτου, επειδή αυτά συνδέονται άμεσα και είναι παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εκμισθώτρια εταιρία leasing με το μισθωτή, η καταβολή της από τον μισθωτή γίνεται στα πλαίσια της μισθωτικής σχέσης του, χωρίς να αποτελούν αυτοτελή αντιπαροχή σε άλλου είδους παρεχόμενη υπηρεσία από τη εταιρία Leasing.

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 15 του ν.1642/1986 προκύπτει ότι τα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται στην φορολογητέα αξία και προσανξάνουν την αντιπαροχή που έλαβε ή πρόκειται να λάβει η εταιρία Leasing από το μισθωτή, στα πλαίσια της σύμβασης Χ/Μ.

Με τις σκέψεις αυτές και ενόψει των διατάξεων των άρθρων 15§§1 και 4 και 18§1κζ' του ν.1642/1986, από τη διοίκηση έχει γίνει δεκτό ότι τα έξοδα αυτά δε υπόκεινται σε ΦΠΑ.

### **3.5 ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΙΒΛΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

Το κυριότερο θέμα ΚΒΣ που ανέκυψε με αφορμή τις συμβάσεις χρηματοδοτικής ακινήτων, ήταν το φορολογικό στοιχείο που έπρεπε να εκδίδεται κατά την είσπραξη των σχετικών μισθωμάτων.

Στο θέμα αυτό η Διοίκηση έχει δεχθεί, δοθέντος ότι από τις διατάξεις του ΚΒΣ δεν προβλέπεται η υποχρεωτική έκδοση τιμολογίου για τα μισθώματα ακινήτων, ότι στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να εκδίδεται, για την εμφάνιση του πραγματοποιούμενου εσόδου στα φορολογικά βιβλία, αθεώρητη Απόδειξη Μισθωμάτων. Η Απόδειξη αυτή πρέπει να εκδίδεται στο χρόνο κατά τον οποίο το μίσθωμα καθίσταται δεδουλευμένο και απαιτητό.

Ακόμη έχει γίνει δεκτό, σε περίπτωση κατά την οποία μέρος του μισθώματος εμπίπτει σε επόμενη διαχειριστική περίοδο, ότι στην απόδειξη αυτή θα πρέπει να εμφανίζεται διακεκριμένα το ποσό του μισθώματος που αντιστοιχεί στην κλειστή χρήση καθώς και το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στα έσοδα της επόμενης χρήσης.

Τέλος, γίνεται μνεία των μεταβατικής ισχύος διατάξεων του άρθρου 28 του ν.2768/1999, με τις οποίες δίδεται λύση στο θέμα των εικονικών τιμολογίων αγοράς που έλαβαν οι εταιρίες Leasing και με βάση αυτά εξέδωσαν εικονικά φορολογικά μέχρι και 7.12.1999

### **3.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του ν.1665/1986 όπως προστέθηκε από 29.12.1999 με το άρθρο 11§12 του ν 2367/1995, προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

➤ Της μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία Leasing προς το μισθωτή, κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και

➤ Της εξαγοράς του μισθίου ακινήτου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης Leasing

Επομένως, η αγορά ακινήτου από την εταιρία Leasing προκειμένου ακολούθως να το παραχωρήσει με χρηματοδοτική μίσθωση, υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

Ο φόρος αυτός βαρύνει τον αγοραστή (αρθρ. 5§ 1<sup>α</sup>.ν. 1521/1950 όπως ισχύει) και υπολογίζεται, προκειμένου για εκτός σχεδίου πόλεων ακίνητα με Συντελεστής 9% για το μέχρι δώδεκα χιλιάδων ευρώ τμήμα της αξίας και σε 11% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της αξίας και για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεων με συντελεστή 11% για το μέχρι δώδεκα χιλιάδων ευρώ τμήμα της αξίας και σε 13%για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της αξίας

Ειδικά προκειμένου για αγροτικές εκτάσεις, με τη διάταξη του άρθρου 25 (παρ.1) του ν.2520/1997 προβλέπεται ότι απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων οι αγροτικές εκτάσεις τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρίες LEASING όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση τους από τις εταιρίες αυτές προς τους αγρότες στη λήξη της χρηματοδοτικής σύμβασης.

Ειδικότερα ως προς την προαναφερθείσα απαλλαγή από το Φ.Π.Α της εξαγοράς του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της μίσθωσης «σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης» θα πρέπει να επισημανθεί ότι η σύμβαση αυτή , ενόψει της διάταξης του άρθρου 3 (παρ3) του νόμου 1665/1986 , δεν πρέπει να επιτρέψει την εξαγορά πριν από πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης.

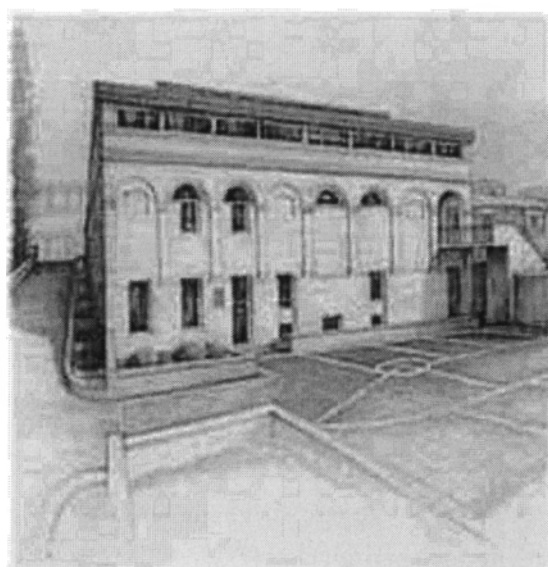
Επομένως , εάν η εξαγορά γίνει πριν από τη συμπλήρωση της τριετίας οφείλεται ΦΜΑ , ο οποίος σύμφωνα με τη προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 3(παρ.3) θα πρέπει να υπολογισθεί στην αξία και με τους συντελεστές ΦΜΑ που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί , ότι με την διάταξη του άρθρου 6(παρ.9) του νόμου 1665/1986 όπως ισχύει έχει προβλεφθεί απαλλαγή της εταιρίας Χ/Μ από το τυχόν προβλεπόμενο Φόρο Αυτόματου Υπερτιμήματος στην πραγματοποιηθείσα υπεραξία κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στο μισθωτή.

### **3.7 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Με τη διάταξη του άρθρου 27 (παρ.9)του νόμου 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 22(παρ.1) του νόμου 2459/1999 , σύμφωνα με το οποίο «Ειδικά για τα ακίνητα, για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης , υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση».

Επομένως οι εταιρίες leasing τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να τα καταχωρούν στις στήλες 1 και 2 αντίστοιχα ως απαλλασσόμενα από το φόρο καθώς επίσης και στον πίνακα 3 του κεφαλαίου, της δήλωσης του ΦΜΑΠ.



### **3.8 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Στις επόμενες παραγράφους εκτίθενται συνοπτικά χαρακτηριστικές περιπτώσεις ρυθμίσεων που αναφέρονται στο μισθωτή.

#### **3.8.1 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

Τα προβλήματα που αναφέρονται στη φορολογία εισοδήματος και αφορούν υο μισθωτή σύμβασης Χ/Μ ρυθμίζονται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις αφ' ενός του νόμου 2238/1994/1994 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και αφ' ετέρου του άρθρου 6 του νόμου 1665/1986 όπως και αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει .

Τα κυριότερα από τα προβλήματα αυτά είναι τα ακόλουθα:

#### **3.8.2 ΈΚΠΤΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ ΕΣΟΔΑ**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 (παρ.4) του νόμου 165/1986 , τα μισθώματα τα οποία καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες leasing για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις Χ/Μ θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του.

Ακολούθως , με τη διάταξη του άρθρου 31(παρ) Ι ιστ' του ν.2238/1994, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 4(παρ.) 5 του ν.2753/1999,ορίζεται ότι από τα προαναφερθέντα μισθώματα εξαιρείται και δεν εκπίπτει το μέρος αυτών που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου. Επομένως, για έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα της μισθώτριας επιχείρησης αναγνωρίζεται μόνο το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία των κτισμάτων.

Δοθέντος όμως ότι οι επιχειρήσεις είναι υποχρεωμένες να καταχωρηθούν στα φορολογικά βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση και το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες στη Διοίκηση, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται, κατά την υποβολή της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος, να αναμορφώνουν τα αποτελέσματα τους με την προσθήκη ως λογιστικής διαφοράς του μέρους των καταβληθέντων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία του οικοπέδου.

#### **3.8.3 ΈΞΟΔΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Σύμφωνα με την ακολουθούμενη από τις εταιρίες leasing πρακτική, κατά την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης επιρρίπτουν στο μισθωτή το σύνολο των εξόδων που είχαν πραγματοποιήσει για την απόκτηση του ακινήτου(φόρος μεταβίβασης ,έξοδα μεταγραφής κ.τ.λ.)

Ενόψει αυτού από τη διοίκηση έχει διευκρινισθεί ,ότι οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή, αφ' ενός μεν διότι με τις διατάξεις του άρθρου 6(παρ.)4 του ν,1665/1986 μόνο τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του ,αφ' ετέρου δε διότι ο φόρος μεταβίβασης που αποτελεί το μεγαλύτερο ποσό των εξόδων κτήσης του ακινήτου κατά νόμο βαρύνει την αγοράστρια εταιρεία leasing.

### **3.8.4 ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΔΑΠΑΝΗΣ ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ**

Προκειμένου για σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου στην οποία ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, με τη διάταξη της περίπτωσης γ' του άρθρου 17 του ν.2238/1994 όπως ισχύει, εκτός των άλλων, ορίζεται ότι ως ετήσια τεκμαρτή δαπάνη του φορολογούμενου που τον βαρύνει θεωρούνται και τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται για τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

### **3.9 ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Όπως προαναφέρθηκε, με τις διατάξεις του άρθρου 6 (παρ.) 9 του ν.1665/1986 όπως ισχύει θεσπίζεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης τόσο κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία leasing προς το μισθωτή κατά λέξη της 10ετούς σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την εξαγορά του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της σύμβασης leasing, αλλά μετά τη συμπλήρωση τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, εφόσον γίνεται σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αν όμως η εξαγορά γίνει πριν από τη συμπλήρωση της τριετίας οφείλεται ΦΜΑ, ο οποίος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 (παρ.) 3,θα υπολογισθεί στην αξία και με τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης θα πρέπει να επισημανθεί, ενόψει της δυνατότητας του μισθωτή από το άρθρο 6 (παρ.) 1 γ' του ν.1665/1986 να εκχωρήσει τα δικαιώματα του σε τρίτο πρόσωπο δικής του επιλογής κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ότι στην περίπτωση αυτή οφείλεται ΦΜΑ διότι οι διατάξεις του άρθρου 6 (παρ) 9 περιορίζουν την απαλλαγή μόνο στην περίπτωση μεταβίβασης του μισθωτή.

Στην περίπτωση αυτή γεννάται θέμα αν ο ΦΜΑ θα υπολογισθεί στην αξία του χρόνου μεταβίβασης στο τρίτο πρόσωπο, ή κατ' εφαρμογή του άρθρου 3 (παρ) 3 του ν.1665/1986 στην αξία του χρόνου σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης; Ορθότερη φρονώ είναι η πρώτη άποψη, διότι τόσο η παράγραφος 3 όσο και ολόκληρο το άρθρο αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο στο μισθωτή.

Το κυριότερο όμως πρόβλημα που δημιουργείται στην περίπτωση της εκχώρησης των δικαιωμάτων του μισθωτή σε τρίτον είναι το ενδεχόμενο εφαρμογής στην περίπτωση αυτή των περί πλασματικής διπλής μεταβίβασης διατάξεων του άρθρου 2 (παρ.) 2 του α.ν.1521/1950, που κυρώθηκε με το ν.1587/1950, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σύμφωνα με τις οποίες με πλάσμα δικαίου θεωρείται ότι γίνονται δυο (2) ανεξάρτητες και διακεκριμένες πωλήσεις του ίδιου ακινήτου, οι οποίες φορολογούνται αυτοτελώς.

Τέλος, θα πρέπει και εδώ να αναφερθεί η διάταξη των δυο τελευταίων εδαφίων της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν.2238/1994 που προστέθηκε με το άρθρο 27 (παρ.) 8 του ν.2682/1999, με την οποία ορίζεται ότι για ακίνητα που μεταβιβάζονται είτε εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της από το μισθωτή, ως αξία πώλησης λαμβάνεται εκείνη που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογραφεί. Η διάταξη αυτή, αν και εντάσσεται στη φορολογία εισοδήματος δεν παύει να έχει εφαρμογή και στις λοιπές φορολογίες όπως ο ΦΜΑ, μολονότι δεν έχει πρακτικό που προαναφέρθηκαν, η μεταβίβαση αυτή απαλλάσσεται άπω το ΦΜΑ.

### **3.10 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Με τη διάταξη του άρθρου 27 (παρ.) 9 του ν.2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 22 (παρ.) 1 του ν.2459/1997, σύμφωνα με το οποίο "Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση».

Από τη διάταξη αυτή, που έχει ενταχθεί στο άρθρο που ορίζει το υποκείμενο του ΦΜΑ, προκύπτει ότι κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου ο μισθωτής, αν και δεν έχει εμπράγματα δικαιώματα επί του μισθωμένου ακινήτου, καθίσταται υπόχρεος σε καταβολή στον ΦΜΑΠ για αυτό.

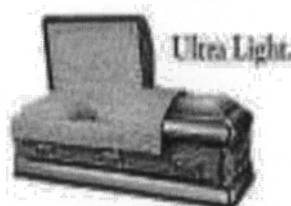
Επομένως θα πρέπει στην ετήσια δήλωση του ΦΜΑΠ να συμπεριλάβει, μαζί με τα τυχόν άλλα ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία του, και τα ακίνητα που έχει μισθώσει με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καταβάλλοντας φόρο και για αυτά.

### **3.11 ΘΑΝΑΤΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Για την περίπτωση που ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, με τη διάταξη του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 10 του άρθρου 6 του ν.1665/1986 ορίζεται, ότι, "Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοι του μπορούν αν υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπο τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό το όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις»,άλλως θα λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από την λήξη.

Από τη διατύπωση του νόμου καθίσταται προφανές ότι δεν υποκαθιστούν αυτοδικαίως τον αποβιώσαντα οι κληρονόμοι του που έχουν τις προϋποθέσεις και επιθυμούν τη συνέχιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επομένως, θα πρέπει να υπογράψουν ιδιαίτερη σύμβαση σύμβασης με την εταιρεία leasing, στην οποία θα πρέπει να επισυνάπτεται το υπό των άρθρων 105 και 107 του ν.δ.118/1973 προβλεπόμενο πιστοποιητικό, ενόψει της προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για την προηγούμενη καταβολή από αυτούς του οφειλομένου φόρου κληρονομιάς επί του ενοχικού μισθωτικού δικαιώματος το οποίο κληρονόμησαν.





# **ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ**

# **ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ LEASING**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ LEASING ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

### 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Οι επιχειρήσεις πριν την εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης απευθύνονταν σε τραπεζικό δανεισμό ή αγορά για την προμήθεια παγίων στοιχείων.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ή Leasing εισήλθε στην Ελληνική αγορά το 1986 με το νόμο 1665/1986 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης όμως δεν χρησιμοποιήθηκε εντατικά λόγω του μεγάλου κόστους.

Τα τελευταία χρόνια, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει πάψει να είναι ένα «ακριβό» χρηματοδοτικό εργαλείο, αφού πλέον το Leasing μπορεί να προσφερθεί με το ίδιο περιθώριο επιτοκίου με αυτό του τραπεζικού δανεισμού. Επιπλέον δεν απαιτείται η ίδια συμμετοχή στην επένδυση ή η ανάγκη παροχής εμπράγματων εξασφαλίσεων έπειτα από μία πορεία αρκετών χρόνων στην ελληνική αγορά, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης προτιμάται από τον επιχειρηματικό κόσμο και σε πολλές περιπτώσεις επιλέγεται μεταξύ άλλων μορφών χρηματοδότησης (π. χ δάνειο, ίδια κεφάλαια). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο στόλος των επιβατικών αυτοκινήτων ή φορτηγών γίνεται κατεξοχήν με κάποια μορφή Leasing, ενώ αυξάνεται κατακόρυφα η χρήση του στα ακίνητα.

Η αυξημένη τα τελευταία χρόνια ζήτηση για επαγγελματική στέγη και για επαγγελματικό εξοπλισμό σε πολλές περιοχές της Ελλάδος και σε σημαντικότερη μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων δημιουργούν κίνητρα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν τη δική τους στέγη ή εξοπλισμό. Αυτή η αύξηση θα προκαλέσει ουσιαστικά καθιέρωση του θεσμού Leasing, την όξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των εταιριών Leasing και την προσφορά προϊόντων με ευνοϊκότερους όρους προς όφελος των μικρομεσαίων αλλά και μεγαλύτερων επιχειρήσεων.

## 1.2 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ



Σε σύγκριση με τις αγορές των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ιδίως της Βορείου Αμερικής, η Ελληνική αγορά χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ακόμα περιορισμένης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των στελεχών της αγοράς αυτής, η ανάπτυξή της θα εξαρτηθεί από τους εξής παράγοντες:

- i) Την αύξηση των ιδιωτικών επενδύσεων.
- ii) Την βελτίωση του νομικού πλαισίου που διέπει τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης ( Ν.1665/86, Ν.2367/95, Ν.2682/99, οικείες φορολογικές διατάξεις).
- iii) Τη συγκριτική ελκυστικότητα του θεσμού.
- iv) Τη δυνατότητα διασυνοριακών συμβάσεων (κυρίως σε Βαλκανικές και Παρευξείνιες χώρες).
- v) Την καινοτόμο χρηματοδότηση των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης (έκδοση ομολογιακών δανείων, τιτλοποίηση συμβάσεων, χρήση παραγόντων για κάλυψη συναλλαγματικών κινδύνων).
- vi) Την ευρεία πληροφόρηση των επενδυτών, αφού το Leasing είναι μηχανισμός εκμεταλλεύσεων φορολογικών ευεργετημάτων και μετουσιώσεως των σε χαμηλότερη χρηματική δαπάνη για το χρήστη-μισθωτή.

Ως σημαντικότερος παράγοντας θεωρείται η αύξηση των ιδιωτικών επενδύσεων και η ευρεία πληροφόρηση των επενδυτών, ιδίως στη μεγάλη περιοχή των μικρομεσαίων επιχειρήσεων που, συνήθως, συνιστούν τον κύριο κορμό του πελατολογίου των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ως προς την συγκριτική ελκυστικότητα του θεσμού, αυτή εξαρτάται από τη βελτίωση του νομικού πλαισίου που διέπει τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αν τα φορολογικά πλεονεκτήματα, όπως ο πλήρης εκπεσμός των μισθωμάτων από το εισόδημα, περιοριστούν ή εξαλειφθούν, θα απολεσθεί το μεγαλύτερο μέρος της ελκυστικότητας του θεσμού, όπως σημειώθηκε πρόσφατα με τα επιβατικά αυτοκίνητα.

Εν τω μεταξύ, στόχος όλων των εταιριών Χ/Μ είναι το μέρος εκείνο των νομικών και φυσικών προσώπων που διακρίνονται για το αξιόπιστο και αξιόχρεο της συμπεριφοράς τους, πάντα υπό το οικονομικό πρίσμα. Αν και το μικρό μέγεθος της αγοράς της Ελλάδας δεν επιτρέπει, ακόμη, την τμηματοποίηση και την εξειδίκευση των εταιριών σε συγκεκριμένο τομέα ή τομείς. Ωστόσο, ο ανταγωνισμός που δημιουργεί <<ανάδυση>> - μέσω συγχωνεύσεων - τριών μεγάλων εταιρικών σχημάτων, εκτιμάται ότι θα στρέψει τις μικρότερες επιχειρήσεις του Leasing στην παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και προϊόντων.

Ενδέχεται, επίσης, να εμφανιστούν στο εγγύς μέλλον εταιρίες ειδικευμένες στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, πιθανόν θυγατρικές ξένων τραπεζικών ομίλων που γνωρίζουν το αντικείμενο και διαβλέπουν καλές προοπτικές, για τον τομέα στην Ελλάδα.

Σημαντική ώθηση θα έδινε η έστω έμμεση, χρηματοδοτική μίσθωση οικιακών συσκευών διάρκειας, επίπλων και συναφών, όπου όμως τα κριτήρια πιστοδοτήσεως θα είναι περισσότερο αναλογιστικά (actuarial) παρά τραπεζικά.

Για την προσεχή πενταετία, τα επαγγελματικά και επιχειρηματικά ακίνητα, ο κλάδος των τουριστικών επαγγελμάτων (ξενοδοχεία, μεταφορικά μέσα, εγκαταστάσεις), ο κατασκευαστικός κλάδος, οι πάσης μορφής εκπαιδευτικές και επιμορφωτικές υπηρεσίες, καθώς και ο ευρύτερος κλάδος της ναυτιλίας θα προσφέρουν αρκετές ευκαιρίες ανάπτυξης εργασιών (εφόσον τροποποιηθεί η ισχύουσα νομοθεσία για τη ναυτιλία).

Δεν διαφαίνεται, προς το παρόν τουλάχιστον και λόγω του ισχύοντος φορολογικού καθεστώτος, η δυνατότητα ευρείας χρήσης του θεσμού από το δημόσιο τομέα και από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ). Η διασυνοριακές συμβάσεις ενδέχεται να αποβούν ιδιαίτερες ελκυστικές ιδίως όπου υπάρχει διασφαλιστική υποστήριξη στην Ελλάδα.

Σημειώνεται ότι αυτοί οι δύο τομείς (ΟΤΑ και διασυνοριακές συμβάσεις), απαιτούν νομοθετική ρύθμιση για να καταστούν προσπελάσιμη, ωστόσο στελέχη των εταιριών Leasing θεωρούν ότι πρόκειται για ένα πεδίο δράσεις που υπόσχεται σημαντικές αποδόσεις.



### 1.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

- **Ανανέωση και εκσυγχρονισμός μηχανικού εξοπλισμού**
- **Βελτίωση ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων**
- **Βελτίωση αποδοτικότητας των επιχειρήσεων με την αξιοποίηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων**
- **Διευκόλυνση της δημιουργίας νέων επιχειρήσεων που δεν μπορούν να προσφέρουν στις Τράπεζες εμπράγματα εξασφαλίσεις**
- **Διοχέτευση χρηματοδοτικών πόρων σε σκοπούς παραγωγικούς και όχι ξένους με τη λειτουργία της επιχείρησης, όπως ορισμένες φορές συμβαίνει με το τραπεζικό δανεισμό.**
- **Αποφυγή ή τουλάχιστον περιορισμός υπερτιμολογήσεων για την περίπτωση που ο εξοπλισμός είναι εισαγόμενος, λόγω της παρεμβολής της εταιρείας LEASING που καταβάλλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτικό οίκο του εξωτερικού.**

Όλα τα παραπάνω οδηγούν στην επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης της Εθνικής οικονομίας μιας χώρας και μακροπρόθεσμα στην αύξηση των εξαγωγών της.



#### **1.4 ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ**

Οι εταιρείες Χ/Μ τιμολογούν υπολογίζοντας τα μισθώματα με βάση:

1. Δημοσιευμένα ( στον οικονομικό Τύπο) επιτόκια.
2. Διατραπεζικά επιτόκια πλέον περιθωρίου (spread)
3. Επιτόκια σε Ξένο Νόμισμα πλέον περιθωρίου (spread).

Τα τρέχοντα περιθώρια που επιταχύνονται είναι:

- στην περίπτωση α. μεταξύ 2,0% και 4,0%
- στην περίπτωση β. μεταξύ 1,5% και 3,5%
- στην περίπτωση γ. μεταξύ 2,5% και 3,5%

Τα επιτόκια σε Ξένο Νόμισμα ήταν ιδιαίτερος δημοφιλή τα τελευταία χρόνια πριν την κυκλοφορία του ευρώ, παρά τους κινδύνους που συνεπάγονται, όπως, άλλωστε, και τα βασιζόμενα σε διατραπεζικά επιτόκια



Τα μισθώματα που υπολογίζονται με βάση δημοσιευμένα επιτόκια δημιουργούνται, κυρίως, στις συμβάσεις μικρομεσαίων επιχειρήσεων ή σε ελεύθερους επαγγελματίες και αναφέρονται σε μικρού μεγέθους συμβάσεις (6-60 χιλ.€) των οποίων η σχετικά υψηλή δαπάνη παρακολούθησης αντισταθμίζεται από την αυξημένη επικέρδεια.

Ωστόσο, οι μεγάλες επιχειρήσεις και η καλά πληροφορημένες εταιρείες παροχής υπηρεσιών απαιτούν διατραπεζικά ή ξένα επιτόκια υπολογισμού μισθωμάτων ακόμη και σε μικρού μεγέθους συμβάσεις για περιφερειακά στοιχεία του εξοπλισμού τους.

Εν τω μεταξύ, τα τρία στοιχεία που συνιστούν μεμονωμένα ή σε συνδυασμό, το συγκριτικό πλεονέκτημα των εταιρειών Leasing στο περιβάλλον του ανταγωνισμού είναι:

1. Η χαμηλή τιμή
2. Η υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών
3. Η ιδιαίτερη εξειδίκευση

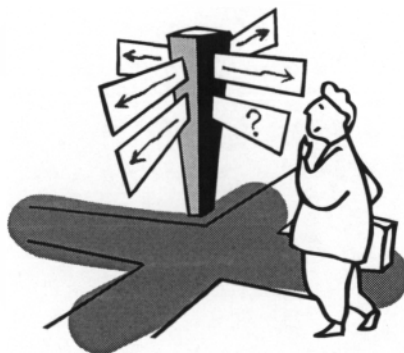
## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

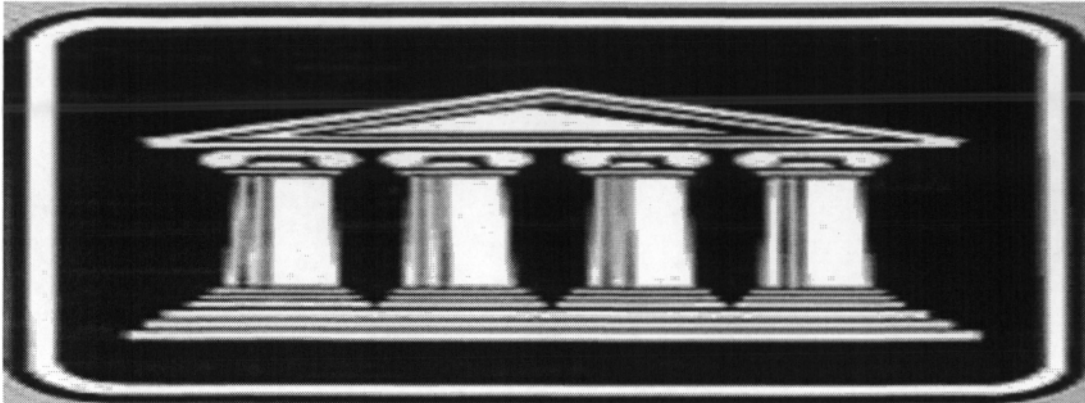
#### 2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Υπάρχουν εταιρίες Leasing που είναι θυγατρικές ελληνικών τραπεζών αλλά και ξένων τραπεζών ή αποτελούν ξεχωριστές διευθύνσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης εντός της μητρικής τους τράπεζας.

- EFG-EUROBANK-ERGASIAS LEASING
- ALPHA LEASING
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING
- ΑΓΡΟΤΙΚΗ LEASING
- ΚΥΠΡΟΥ LEASING
- ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING
- ETBA LEASING
- ΕΘΝΙΚΗ LEASING
- ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING
- ΓΕΝΙΚΗ LEASING
- BNP LEASING
- ABN AMRO LEASING
- ΛΑΪΚΗ LEASING
- ΟΤΕ LEASING



## 2.2 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ LEASING ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ



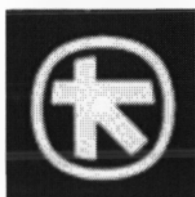
Στην αγορά της Αθήνας δραστηριοποιούνται οι περισσότερες εταιρίες Leasing, με βάση την έρευνα της αγοράς έχουμε τα ακόλουθα στοιχεία:

- EFG – EUROBANK - ERGASIAS LEASING
- ALPHA LEASING
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING
- ΑΓΡΟΤΙΚΗ LEASING
- ΚΥΠΡΟΥ LEASING
- ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING
- ΕΘΝΙΚΗ LEASING
- ΓΕΝΙΚΗ LEASING
- ΛΑΪΚΗ LEASING

Στην συνέχεια της εργασίας παρουσιάζονται πληροφορίες για τις υπηρεσίες Leasing που προσφέρουν οι παραπάνω τράπεζες.



### 2.2.1 ALPHA Leasing



#### Διαδικασία

Για τη αγορά συγκεκριμένου πράγματος κινητού ή ακίνητου για την επιχείρηση συμπληρώνεται η αίτηση η οποία πρέπει να είναι πλήρης σύμφωνα με την συναπτόμενη λίστα των απαραίτητων εντύπων ανάλογο με τη νομική μορφή της επιχείρησης. Σχετική αίτηση παραδίδεται στον αρμόδιο του καταστήματος. Για την έγκριση του αιτήματος δεν απαιτείται χρόνος περισσότερος των τριών εργάσιμων ημερών. Με την έγκριση και τη σύμφωνη γνώμη αιτούντα, ενεργοποιείται η διαδικασία καταρτίσεως της σύμβασης Leasing η οποία και υπογράφεται στο κατάστημα της **ALPHA Bank**. Με την υπογραφή της σύμβασης και των παραρτημάτων του πιστοποιητικού αποδοχής εξοπλισμού την καταβολή των εξόδων του πρώτου μισθώματος και των ετήσιων ασφαλιστρών, εξοφλείται πλήρως το τιμολόγιό του/ των προμηθευτή / ων.

#### **Διάρκεια και κόστος συμβάσεως Χρηματοδοτικής μισθώσεως.**

Η διάρκεια συμβάσεως για εξοπλισμό κυμαίνεται από 3-5 έτη και άνω ενώ για τα ακίνητα από 10 έτη και άνω. Το ελάχιστο ποσό τη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για κινητά είναι τα **15000€** προ **ΦΠΑ** ενώ για ακίνητα **75000€**. Το κόστος κάθε συμβάσεως περιλαμβάνει τα διαχειριστικά έξοδα, το μίσθωμα , τα ετήσια ασφάλιστρα και το συνολικό κόστος εξαγοράς. Επίσης περιλαμβάνει:

- A) Τα **συμβολαιογραφικά έξοδα** για επαγγελματικής χρήσεως οχήματα (παρακράτησης κυριότητας)
- B) Επί ακινήτων ο φόρος μεταβιβάσεως, τα **συμβολαιογραφικά έσοδα, η αμοιβή για εκτίμηση** , τα **έξοδα δικηγόρων και μεταγραφής** (εφόπαξ και στην αρχή της μισθοδοτικής περιόδου).

#### Γενικές πληροφορίες

Η ALPHA Leasing προσφέρει εκτός από το **Direct Leasing** και **Lease – back** (εξαιρούνται οι ελεύθεροι επαγγελματίες . Τα μισθώματα καταβάλλονται στη αρχή ή στο τέλος κάθε μηνός ή τριμήνου. Τα μισθώματα μπορεί να είναι κυμαινόμενα ή σταθερά. Συνήθως προτιμούνται τα προκαταβλητέα κυμαινόμενα. Το επιτόκιο βασίζεται στο Euribor και το Spread εξαρτάται από τον πελάτη.

### 2.2.2 ΑΓΡΟΤΙΚΗ Leasing



Και η αγροτική Leasing δραστηριοποιείται σε **Leasing εξοπλισμού και ακινήτων**. Στη χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού μπορούν να γίνουν αντικείμενα τα εξής:

- Καταστήματα
- Ιατρεία
- Φαρμακεία
- Γραφεία
- Εμπορικά κέντρα
- Βιομηχανοστάσια
- Αποθήκες
- Ψυγεία
- Σούπερ Μάρκετ
- Νοσοκομεία
- Κινηματογράφοι

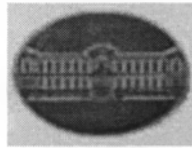
Επίσης, υπάρχει ειδικό πρόγραμμα χρηματοδοτικής **μίσθωσης για γιατρούς (ATE MED 2000)**. Αυτό το πρόγραμμα καλύπτει το σύνολο του κινητού εξοπλισμού ενός ιατρείου καθώς και χρηματοδότηση επαγγελματικής στέγης.

### 2.2.3 EFG EUROBANK ERGASIAS



Η EFG EUROBANK ERGASIAS δραστηριοποιείται συνήθως με **Direct Leasing** στους τομείς του επαγγελματικού εξοπλισμού και στα ακίνητα. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες έχουν τη δυνατότητα να κάνουν Leasing σε μηχανήματα και σε ακίνητα. Το μέγιστο διάστημα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είναι **15 έτη** και τα επιτόκια κυμαίνονται από **7,25% μέχρι και 12.5%**. Βασικό ρόλο στη χορήγηση Leasing έχει η φερεγγυότητα, η ρευστότητα του πελάτη καθώς και ο αναπτυξιακός χαρακτήρας που θα έχει η σύμβαση Leasing στην πορεία της εταιρίας. Συνήθως προτιμούνται εταιρίες με **υψηλά εισοδήματα και με βιβλία Γ' κατηγορίας**.

## 2.2.4 ΕΘΝΙΚΗ LEASING



Η Εθνική Leasing απευθύνεται σε **κάθε μορφής επιχείρηση και ελεύθερους επαγγελματίες**. Χρηματοδοτεί καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από τη Ελλάδα ή το εξωτερικό που περιλαμβάνει μηχανήματα πάσης φύσεως, οχήματα παντός τύπου, έπιπλα, PC, τηλεφωνικά κέντρα, air condition και εξοπλισμούς ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων. Μαζί με την αίτηση ο αιτών πρέπει να προσκομίσει

1. Δημοσιευμένους ισολογισμούς 3 τελευταίων ετών και πρόσφατο ισοζύγιο γενικού καθολικού ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος
2. Προσφορές προμηθευτών για τα πράγματα προς μίσθωση. Σε περίπτωση εισαγωγής αναγραφόμενη τιμή να είναι CIF
3. Φωτοτυπία ταυτότητας του υπογράφοντος για την εταιρία
4. Συμπληρωμένες αιτήσεις φορέων
5. Επικυρωμένα νομιμοποιητικά έγγραφα της εταιρίας.

Όσον αφορά τα ακίνητα **χρηματοδοτείται η αγορά 100% της εμπορικής αξίας** βιοτεχνικών ή βιομηχανικών κτιρίων, γραφείων, καταστημάτων, εμπορικών ή εκθεσιακών κέντρων και αποθηκών. Παρακάτω βλέπουμε τα γενικά χαρακτηριστικά για την χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων από την Εθνική Leasing :

- > Αφορά την αγορά και όχι ανέγερση ακινήτων για επαγγελματική στέγη
- > Τα ακίνητα αυτά δύναται να είναι : Γραφεία, καταστήματα, Εμπορικά Κέντρα, Ιατρεία, Αποθήκες, Βιομηχανοστάσια, χώρος στάθμευσης κλπ
- > Μισθωτής επαγγελματικής στέγης είναι κάθε μορφής επιχείρηση και οι ελεύθεροι επαγγελματίες
- > Χρηματοδοτείται το 100% της εμπορικής Αξίας του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτό.
- > Η διάρκεια του συμβολαίου είναι τουλάχιστο 10ετής
- > Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το φόρο μεταβίβασης κατά την σύναψη του συμβολαίου και απαλλάσσεται κατά την λήξη της.
- > Το ύψος του μισθώματος εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα της επιχείρησης ή του ελεύθερου επαγγελματία και από την αξία του ακινήτου. Ενδεικτικά αναφέρεται το μηνιαίο μίσθωμα για 3.000€ και για διάρκεια 10 ετών κυμαίνεται με τα σημερινά δεδομένα, από 38€ έως 45€.
- > Τα μισθώματα για τα ακίνητα ( με εξαίρεση τα βιομηχανοστάσια ) απαλλάσσονται του ΦΠΑ.

Συνημμένα παρατίθενται, μαζί με την αίτηση, τα απαιτούμενα έγγραφα για **τεχνικό και νομικό έλεγχο του ακινήτου**

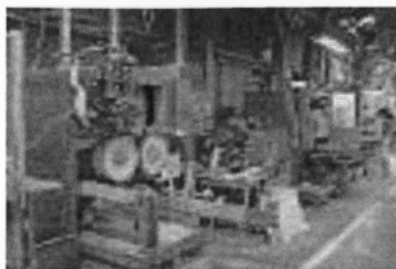
## 2.2.5 ΕΓΝΑΤΙΑ Leasing



### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

#### Μηχανολογικός Εξοπλισμός

- Απόδειξη αιτήσεων, οικονομικών και νομιμοποιητικών στοιχείων στα γραφεία της Εγνατίας Leasing.
- Ανάλυση των οικονομικών στοιχείων και αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του υποψηφίου μισθωτή. Συμφωνία για τη λήψη των απαραίτητων εξασφαλίσεων.
- Έγκριση / Απόρριψη αιτήματος και ανακοίνωση της απόφασης στον πελάτη προφορικά.
- Έγκριση : Σύνταξη συμβάσεων και υπογραφή τους είτε στο κατάστημα ( αν είναι πελάτης του καταστήματος ) είτε στα γραφεία της εταιρείας.
- Υπογραφή των συμβάσεων, καταβολή των διαχειριστικών εξόδων ( φάκελος ) ή και του 1<sup>ου</sup> αυξημένου μισθώματος αν αυτό προβλέπεται στη σύμβαση.
- Παραλαβή των συμβάσεων από την Εγνατία Leasing και έγγραφη επιβεβαίωση παραγγελίας στον ή στους προμηθευτές.
- Αποστολή των τιμολογίων και των δελτίων αποστολής στην Εγνατία Leasing από τον ή τους προμηθευτές.
- Πληρωμή του ή των προμηθευτών από την Εγνατία Leasing. Οι πληρωμές από την εταιρεία μας γίνονται κάθε Παρασκευή αφού τα τιμολόγια, τα δελτία αποστολής και τα λοιπά δικαιολογητικά όπως καθορίζονται στην έγγραφη επιβεβαίωση παραγγελίας από την εταιρεία μας βρίσκονται στα γραφεία μας το αργότερο μέχρι την Τρίτη της ίδιας εβδομάδας. Τα μισθώματα εκτός ελάχιστων εξαιρέσεων είναι προκαταβλητέα ( όπως κάθε ενοικίαση ), έτσι το 1<sup>ο</sup> μίσθωμα είναι άμεσα καταβλητέο με την πληρωμή του ή των προμηθευτών από την εταιρεία μας.



## ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

### **ΦΙΧ, ΦΔΧ, επαγγελματικά αυτοκίνητα**

- Εκ του νόμου για την εγκυρότητα της σύμβασης με αντικείμενο τέτοιον εξοπλισμό απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξης. Το κόστος της ανέρχεται σε ευρώ 500-550 και το ποσό είναι εφ'άπαξ καταβλητέο στη συμβολαιογράφο. Σημειώνουμε ότι τα παραπάνω έξοδα αφορούν μόνο τη συμβολαιογράφο και δεν έχουν καμία σχέση με τα διαχειριστικά έξοδα της εταιρείας μας. Η συμβολαιογραφική πράξη υπογράφεται στα γραφεία της εταιρείας μας κατόπιν ραντεβού ή στα συμβολαιογραφικά γραφεία των συνεργαζόμενων συμβολαιογράφων με την εταιρεία μας στη Θεσσαλονίκη και τη Λάρισα επίσης κατόπιν ραντεβού.
- Κατά την αξιολόγηση του αιτήματος και αν το εν λόγω ΦΙΧ, ΦΔΧ ή επαγγελματικό αυτοκίνητο είναι μοντέλο χρονολογίας προγενέστερης της 1/1/1998 απαιτείται εκτίμηση του μισθίου από πτυχιούχο μηχανολόγο μηχανικό συνεργαζόμενο με την εταιρεία μας. Τα έξοδα εκτίμησης βαρύνουν το μισθωτή και τιμολογούνται απ' ευθείας από το μηχανολόγο στο μισθωτή.
- Μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης και την καταβολή των εξόδων του φακέλου και του 1<sup>ου</sup> αυξημένου μισθώματος – αν προβλέπεται κάτι τέτοιο από τη σύμβαση – γίνεται έγγραφη επιβεβαίωση παραγγελίας του μισθίου από την Εγνατία Leasing στον προμηθευτή ή τους προμηθευτές.
- Ο προμηθευτής ή οι προμηθευτές έρχονται σε επαφή με τον συνεργαζόμενο με την εταιρεία μας διεκπεραιωτή ( όπως αυτό υποδεικνύεται στην έγγραφη επιβεβαίωση παραγγελίας ) για τη μεταβίβαση του ΦΙΧ, ΦΔΧ ή Επαγγελματικού αυτοκινήτου στο όνομα της εταιρείας μας.
- Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης αποστέλλεται το βιβλιάριο μεταβολών σφραγισμένο και υπογεγραμμένο από την εταιρεία μας, στο μισθωτή έτσι ώστε να προχωρήσει στην έκδοση αδειας κυκλοφορίας κι πινακίδων.
- Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης του μισθίου στην Εγνατία Leasing, την αποστολή του τιμολογίου, του δελτίου αποστολής και των λοιπών δικαιολογητικών στα γραφεία της εταιρείας μας από τον ή τους προμηθευτές, καθώς και την ασφάλιση του μισθίου από το μισθωτή, ακολουθείται η κανονική διαδικασία πληρωμής .όπως περιγράφεται παραπάνω.



## EIX

Βάσει νόμου για τα EIX τα οποία αγοράζονται μέσω εταιρειών Leasing δεν υπάρχει 100% φορολογικό πλεονεκτήματα για τις υποψήφιες μισθώτριες εταιρείες ή επιχειρήσεις. Συγκεκριμένα :

**EIX < 1400 cc:** Στα έξοδα υπολογίζεται το 60% των ετησίων καταβαλλόμενων μισθωμάτων

**EIX >1400cc :** Στα έξοδα υπολογίζεται μόνο το 25% των ετήσιων καταβαλλόμενων μισθωμάτων

Για ατομικές επιχειρήσεις ισχύουν τα παραπάνω και επιπρόσθετα τα δηλωθέντα έξοδα από μισθώματα δεν θα πρέπει να ξεπερνούν το 3% των ακαθάριστων εσόδων.

Εκτός από τους παραπάνω περιορισμούς τα EIX λογίζονται σαν απλός εξοπλισμός και οι διαδικασίες είναι ανάλογες. Η άδεια Κυκλοφορίας εκδίδεται στο όνομα της Εγνατίας Leasing και η χρήση παραχωρείται στη μισθώτρια εταιρεία ή επιχείρηση.



## ΑΚΙΝΗΤΑ

- Αντικείμενο Leasing αποτελούν αποπερατωμένα κτίρια (εξαιρούνται τα οικόπεδα). Τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως: 1. Αστικά και 2. Βιομηχανικά (το μίσθωμα που προκύπτει επιβαρύνεται με ΦΠΑ 18%)
- Τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την εξέταση αιτήματος για Leasing ακινήτου, εκτός των γνωστών των δικαιολογητικών, περιγράφονται στη 2<sup>η</sup> σελίδα της αιτήσεως Leasing της εταιρίας μας και αφορούν κυρίως τίτλους που χαρακτηρίζουν το ακίνητο.
- Παράλληλα με την αίτηση και τα λοιπά δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζει και έκθεση εκτίμησης του ακινήτου από συνεργαζόμενη με την Εγνατία Leasing εταιρία εκτιμητών (FPT Savills, Δανός και συνεργάτες) ή συνεργαζόμενο με το κατάστημα μηχανικό. Τα έξοδα εκτίμησης βαρύνουν το μισθωτή και η τιμολόγηση γίνεται απευθείας από την εταιρία εκτιμητών ή των συνεργαζόμενων μηχανικό στον πελάτη.
- Η πολιτική της Εγνατίας Leasing είναι να εξετάζει αιτήματα για Leasing ακινήτων (αστικών ή βιομηχανικών) σε αξία ίση με το 100% της αξίας ταχείας ρευστοποίησης βάση της ως άνω εκτίμησης. Κα' εξαίρεση θα εξετάζει και αιτήματα για τίμημα αγοράς που θα ξεπερνά το εκτιμηθέν ποσό της ταχείας ρευστοποίησης.
- Το αίτημα προωθείται στις αρμόδιες οικονομικές επιτροπές της Εγνατίας Leasing από τις οποίες προκύπτει έγκριση ή απόρριψή του
- Έγκριση: Ανακοινώνεται εγγράφως στην μισθώτρια εταιρία ή επιχείρηση. Η μισθώτρια εταιρία ή επιχείρηση πρέπει να αποδεχθεί εγγράφως τους όρους και τις προϋποθέσεις της έγκρισης και σε εύλογο χρονικό διάστημα να καταθέσει μέρος των διαχειριστικών εσόδων
- Μετά την κατάθεση των διαχειριστικών εξόδων δραστηριοποιείται η νομική υπηρεσία της εταιρίας που σε συνεργασία με τις συμβολαιογράφο και τους πωλητές του ακινήτου και την μισθώτρια εταιρία η επιχείρηση, προχωρούν σε έλεγχο τίτλων, συγκέντρωση των απαραίτητων δικαιολογητικών και εγγράφων και τέλος στη κατάρτιση των συμβολαίων.
- Μετά την συγκέντρωση των παραπάνω συμπληρώνονται τα φύλλα υπολογισμού του φόρου για το ακίνητο τα οποία υπογράφονται από τους πωλητές και την Εγνατία Leasing.
- Καταβολή από την μισθώτρια εταιρία ή επιχείρηση ποσού ίσου με το 14% της αξίας του ακινήτου περίπου, το οποίο αφορά τα ακόλουθα:
  - i. Φόρος μεταβίβασης
  - ii. Έξοδα συμβολαιογράφου (σύμβαση αγοραπωλησίας και Leasing )
  - iii. Παράσταση δικηγόρου
  - iv. Κατάθεση των συμβάσεων αγοραπωλησίας και Leasing στο υποθηκοφυλακείο
- Καταβολή του φόρου μεταβίβασης από την Εγνατία Leasing ασφάλιση ακινήτου και υπογραφή των συμβολαίων (αγοραπωλησίας ακινήτου και leasing)

## ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING.

### *ΠΙΣΤΟΥΧΟΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ*

- Αίτηση της Εγνατίας Leasing αναλυτικά συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από την αιτούσα επιχείρηση ή εταιρία.
- Αναλυτική προσφορά προμηθευτή ή προτιμολόγιο προμηθευτή
- Υπηρεσιακό σημείωμα του καταστήματος με τεκμηριωμένη τοποθέτηση για την θετική ή όχι εξέταση του αιτήματος.
- 1<sup>η</sup> του εισηγητικού του καταστήματος
- Σκεπτικό της εισήγησης του καταστήματος
- Spreadsheet ισολογισμών και προσφάτου ισοζυγίου
- Αναλυτικά συμπληρωμένη αίτηση εγγυητών, ΔΑΠ,Ε9, Φωτοτυπίες ταυτοτήτων, τρία τελευταία εκκαθαριστικά για κάθε προτεινόμενο εγγυητή
- Position
- Έλεγχος βαρών ακινήτων εταιρίας ή επιχείρησης και εγγυητών (αν υπάρχει)
- Εκτύπωση δυσμενών στοιχείων από το σύστημα “Τειρεσίας” για την εταιρία ή επιχείρηση και τους εγγυητές (αν υπάρχουν πρόσφατα)
- Γνωμάτευση νομικής υπηρεσίας (τονίζουμε ότι η Εγνατία Leasing υποχρεούται να τηρεί πλήρης νομικούς φακέλους για κάθε πελάτη της ).

### **ΜΗ ΠΙΣΤΟΥΧΟΙ**

- Αίτηση της Εγνατίας Leasing αναλυτικά συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από την αιτήτρια εταιρία ή επιχείρηση.
- Αναλυτική προσφορά προμηθευτή ή προτιμολόγιο προμηθευτή
- Υπηρεσιακό σημείωμα του καταστήματος με τυχόν πληροφορίες της αγοράς για τον ποιόν του υποψήφιου μισθωτή.
- Πλήρη οικονομικά στοιχεία της υποψίας εταιρίας ή επιχείρησης και των προτεινόμενων εγγυητών όπως αυτά περιγράφονται στην τρίτη σελίδα της αίτησης Εγνατίας Leasing.
- Πλήρη στοιχεία νομιμοποίησης, επικυρωμένα, όπως αυτά περιγράφονται στην τέταρτη σελίδα της αίτησης της Εγνατίας Leasing





## 2.2.6 ΚΥΠΡΟΥ Leasing



### Διαδικασία

Η διαδικασία αξιολόγησης και έναρξης της σύμβασης Leasing είναι **σύντομοι και απλοί**:

- 1) Συμπλήρωση του φακέλου με την αίτηση του πελάτη και τα πληροφοριακά στοιχεία και αποστολή του στην Κύπρου Leasing
- 2) Άμεση αξιολόγηση και έγκριση της αίτησης
- 3) Σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης Leasing
- 4) Παραγγελία του εξοπλισμού στον προμηθευτή για λογαριασμό του πελάτη από την Κύπρου Leasing
- 5) Παράδοση του εξοπλισμού στον πελάτη και τιμολόγηση στην Κύπρου Leasing.
- 6) Εξόφλησης του προμηθευτή από την Κύπρου Leasing κατόπιν εντολής του πελάτη και έναρξη της μίσθωσης.

Η Κύπρου Leasing εκτός από το Direct Leasing προσφέρει και **Sale & Lease Back** και **Vendor Leasing**.

Στο Leasing Εξοπλισμού οι βασικοί όροι σύμβασης είναι οι εξής:

<b>Μισθωτής</b>	Εταιρίες και ελεύθεροι επαγγελματίες
Εξοπλισμός	Κάθε είδους μηχανολογικός εξοπλισμός, ΕΙΧ αυτοκίνητα, αυτοκίνητα επαγγελματικής χρήσης, έπιπλα, εξοπλισμός γραφείο κ.α.
Κεφάλαιο	<b>Άνω των €6000</b>
Διάρκεια	3-4-5 έτη
Είδος μισθώματος	Μηνιαίο-τριμηνιαίο, προκαταβλητέο-ληξιπρόθεσμο
Νόμισμα	<b>Ευρώ και ξένο νόμισμα</b>
Τιμή εξαγοράς	€3
Αποπληρωμή	Το πρόγραμμα αποπληρωμής μπορεί να προσαρμοστεί στις ταμειακές δυνατότητες του πελάτη και εκτός της ισόποσης αποπληρωμής, μπορεί να προβλέπει εποχιακά μισθώματα, εμπροσθόβαρη ή οπισθόβαρη

	αποπληρωμή, αυξημένο μίσθωμα, υπολειμματική αξία κ.α
--	--

Στο Leasing ακινήτων οι βασικοί όροι σύμβασης είναι οι εξής :

Μισθωτής	Εταιρίες και ελεύθεροι επαγγελματίες
Ακίνητα	Έτοιμα ακίνητα (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανοστάσια, διαμερίσματα για επαγγελματική χρήση κ.α)
Κεφάλαιο	<b>Δεν υπάρχει κατώτερο όριο κεφαλαίου</b>
Διάρκεια	<b>Κατώτερο ελάχιστο 10 έτη</b>
Είδος μισθώματος	Μηνιαίο-τριμηνιαίο, προκαταβλητέο-ληξιπρόθεσμο
Τιμή εξαγοράς	<b>Κατόπιν συνεννόησης</b>
Αποπληρωμή	Το πρόγραμμα αποπληρωμής μπορεί να προσαρμοστεί στις ταμειακές δυνατότητες του πελάτη και εκτός της ισόποσης αποπληρωμής, μπορεί να <b>προβλέπει εποχιακά μισθώματα εμπροσθόβαρη ή οπισθόβαρη αποπληρωμή, αυξημένο μίσθωμα, υπολειμματική αξία κ.α</b>
Έξοδα μεταβίβασης (φόρος μεταβίβασης, έξοδα υποθηκοφυλακείου, συμβολαιογραφικά έξοδα)	<b>Πληρώνονται στην αρχή της σύμβασης. Στο τέλος της σύμβασης δεν πληρώνεται κανένας φόρος. Υπάρχει η δυνατότητα χρηματοδότησης όλως ή μέρους των μεταβιβαστικών εξόδων</b>

Η Κύπρου Leasing έχει δημιουργήσει και ειδικά προγράμματα για συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών και επιχειρήσεων όπως το **Ξενοδοχειακό Leasing Hotel Plus** (Σταθερό επιτόκιο για 6 πρώτους μήνες, εξειδικευμένα ασφαλιστικά προγράμματα για τον ξενοδοχειακό κλάδο και διάρκεια από 3-7 έτη) και **Leasing Ιατρικού εξοπλισμού** ( περίοδος χάριτος 6 μηνών για νέους γιατρούς και υπολογισμός μισθώματος με βάση το τοκοχρεολυτικό δάνειο)



### 2.2.7 ΛΑΪΚΗ LEASING



Η Λαϊκή Leasing χρηματοδοτεί μέσω Leasing **κάθε είδους μηχανήματα, εξοπλισμού ή ακίνητα** που χρησιμοποιούνται για βιομηχανικό ή βιοτεχνικό επαγγελματικό σκοπό όπως:

- Διάφορος μηχανολογικός εξοπλισμός
- Η/Υ, εξοπλισμός γραφείου και καταστημάτων, έπιπλα κ.α
- Μέσα μεταφοράς (Λεωφορεία, Βυτία κλπ\_ που χρησιμοποιούνται από εταιρίες ή επαγγελματίες.
- Μηχανήματα τεχνικών έργων (εκσκαφείς, γερανοί, φορτωτές κ.λπ) και γεωργικά μηχανήματα
- Ιατρικά μηχανήματα και τεχνολογικός εξοπλισμός
- Ακίνητα

**Παρακάτω αναπτύσσεται ένας τρόπος κοστολόγησης για Leasing ακινήτων:**

Ποσό χρηματοδότησης : €3000

Διάρκεια σύμβασης : 10-15 έτη

Μισθώματα : Μηνιαία κυμαινόμενα ληξιπρόθεσμα

ΕΤΗ	10	11	12	13	14	15
Αριθμός μισθωμάτων	120	132	144	156	168	180
Μισθώματα	38,37	36,32	34,65	33,25	32,10	31,10

Διαχειριστικά Έξοδα : 1% πλέον ΦΠΑ (18%)

Υπολειμματική Αξία : 1€ πλέον ΦΠΑ (18%)

Τα παραπάνω μισθώματα βασίζονται σε **Euribor τριμήνου** και αναπροσαρμόζονται βάση αυτού. Ανάλογα με την περίπτωση του ακινήτου καθώς και την εικόνα των οικονομικών στοιχείων θα απαιτείται **συμμετοχή του πελάτη από 10 – 20%**.

**ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΑ** στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Ακινήτου υπάρχουν τα κάτωθι έξοδα:

#### A) Αγορά ακινήτου

→ ΦΜΑ : 11% με 13%

→ Δικαίωμα συμβολαιογράφου : 1,2% επί της αξίας πώλησης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, πλέον το κόστος έκδοσης αντιγράφων

→ Παράσταση Δικηγόρου : 1% έως και €15.000 και 0,5% για το Υπερβάλλον

→ Μεταγραφή Συμβολαίου στο Υποθηκοφυλακείο : 4,5%, πλέον εφάπαξ δικαιώματα €30 του Εθνικού Κτηματολογίου.

#### B) Σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης

→ Δικαιώματα συμβολ/φου : €150, πλέον το κόστος έκδοσης αντιγράφων

→ Διάφορα έξοδα : €300 + ΦΠΑ (18%)



### 2.2.8 ΓΕΝΙΚΗ LEASING



Αντικείμενο χρηματοδοτική μίσθωσης στη Γενική leasing μπορούν να είναι **έπιπλα, μηχανές γραφείου, Η/Υ και λοιπός εξοπλισμός γραφείου, νοσοκομείων, ξενοδοχείων, κέντρων διασκέδασης, μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμό, αυτοκίνητα, φορτηγά κ.α.** Εκτός από κινητά η Εγνατία Leasing δραστηριοποιείται και στο **Leasing ακινήτων.**

Ο βαθμός προτίμησης των μηχανημάτων που προσφέρονται για Leasing εξαρτάται από την αυτοτέλεια του εξοπλισμού και από την ύπαρξη δευτερογενούς αγοράς του εξοπλισμού.

Σαν ελάχιστο ποσό σύμβασης αναφέρεται τα €15000 αλλά εξετάζεται και η έγκριση αιτημάτων παροχής υπηρεσιών Leasing χαμηλότερου ύψους εφόσον πρόκειται για ιδιαίτερα φερέγγυους και αποδοτικούς πελάτες της Τράπεζας

Η διάρκεια και εδώ είναι ορισμένη (3-5 έτη) για μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ για τα ακίνητα ορίζεται στα 10 έτη

#### Διαδικασία

- Αιτήματα για παροχή υπηρεσιών Leasing μπορούν να υποβάλλονται :
  - ❖ Στα καταστήματα της Τράπεζας
  - ❖ Στις Κεντρικές υπηρεσίες
  - ❖ Στην εταιρία Leasing
- Τα αιτήματα προωθούνται απευθείας για επεξεργασία και αξιολόγηση στη Δ/ση Τραπεζικών Επιχ/σεων

**Απαιτούμενα δικαιολογητικά για ατομικές επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες**

1. Αίτηση – πληροφοριακό δελτίο
2. Προσφορά προμηθευτών
3. Βιογραφικό σημείωμα επαγγελματικής δραστηριότητας
4. Επικυρωμένο αντίγραφο εφορίας Ε9
5. Φωτοτυπία ταυτότητας
6. Εκκαθαριστικά σημειώματα Εφορίας των τριών τελευταίων ετών(ελεύθεροι επαγγελματίες ) ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος των τριών τελευταίων ετών (ατομικές επιχειρήσεις).
7. Δήλωση έναρξης επιτηδεύματος
8. Πιστοποιητικό περί μη πτώχευσης από το πρωτοδικείο
9. Φορολογική Ενημερότητα

**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

**(Για εταιρείες ΟΕ-ΕΕ)**

1. Πληροφοριακό Δελτίο εταιρείας-Βιογραφικό Σημείωμα
2. Προσφορά ή προτιμολόγιο Προμηθευτή/των
3. Εκκαθαριστικά σημειώματα και φορολογικές δηλώσεις τελευταίας τριετίας, θεωρημένα όλα από την αρμόδια Εφορία ( εφόσον αφορά νεοσυσταθείσες ή ατομικές επιχειρήσεις).
4. Μελέτη σκοπιμότητας της επένδυσης με χρηματοδοτική μίσθωση, η οποία συντάσσεται από τον πελάτη και η οποία θα περιλαμβάνει ανάλυση προσδοκώμενων οικονομικών αποτελεσμάτων για την επόμενη τριετία-πενταετία
5. Το Ε9 των εταιρειών, θεωρημένο από την αρμόδια Εφορία
6. Φορολογική ενημερότητα
7. Νομιμοποιημένα έγγραφα ως Εγκύκλιος Επιστολή Νο. 25994/6.11.97 της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών/ Άδεια έναρξεως .

**ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

**(ΓΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΕ-ΕΠΕ)**

1. Πληροφοριακό Δελτίο εταιρείας-Βιογραφικό Σημείωμα
2. Προσφορά ή προτιμολόγιο Προμηθευτή / των
3. Δημοσιευμένοι ισολογισμοί και λογαριασμοί αποτελεσμάτων χρήσης τελευταίας τριετίας της εταιρείας
4. Οικονομική μελέτη και πρόσφατο ισοζύγιο αν η εταιρεία είναι νεοσύστατη
5. Πρόσφατο ισοζύγιο(συνοδεύεται με το αντίστοιχο του προηγούμενου έτους)
6. Εκκαθαριστικό σημείωμα φορολογίας εισοδήματος εταίρων-φυσικών προσώπων τελευταίας τριετίας και αντίγραφο φορολογικής δήλωσης,

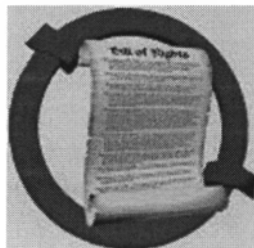
θεωρημένα από εταιρεία (εφόσον αφορά νεοσυσταθείσες ή ατομικές επιχειρήσεις)

7. Μελέτη σκοπιμότητας της επένδυσης με χρηματοδοτική μίσθωση, η οποία συντάσσεται από το πελάτη και η οποία θα περιλαμβάνει ανάλυση προσδοκώμενων οικονομικών αποτελεσμάτων για την επόμενη τριετία-πενταετία

8. Το Ε9 των εταιρειών και των εγγυητών, θεωρημένο από την αρμόδια Εφορία

9. Φορολογική ενημερότητα

10. Νομιμοποιημένα έγγραφα ως Εγκύκλιος Επιστολή Νο. 25994/6.11.97 της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών/ Άδεια ενάρξεως



## 2.2.9 ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING



Η Εμπορική Leasing δραστηριοποιείται στον κλάδο κινητών και ακινήτων με μεγαλύτερη ανάπτυξη στο Leasing εξοπλισμού. Το ελάχιστο ποσό χρηματοδότησης είναι τα €15000. Η κατώτατη διάρκεια είναι τα 3 έτη ενώ η ανώτατη τα 5 έτη με την προϋπόθεση ότι δεν θα υπερβαίνει τη διάρκεια της κανονικής απόσβεσης του εξοπλισμού. Εκτός από το Direct Leasing χρηματοδοτεί και με Sale & Leasback. Το μηχάνημα ή εξοπλισμός ασφαρίζεται από το Φοίνικα Metrolife Εμπορική. Το επιτόκιο βασίζεται στο Euribor και σήμερα κυμαίνεται στο 6,5% περίπου.

Απαραίτητα δικαιολογητικά :

- ➔ ΦΑΟΣ για τα τελευταία 3 έτη
- ➔ Εισηγητικό
- ➔ ΦΑΠ
- ➔ Δελτίο Πληροφοριών
- ➔ Φωτοτυπία της καρτέλας νομιμοποίησης του πελάτη με τα πρόσωπα που δεσμεύουν την εταιρία του
- ➔ Τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση του πελάτη που ενδεχόμενος γίνονται μετά το αρχικό αίτημα.

### Βασικά Κριτήρια Αποδοχής Πελατείας

- Εμπειρία και επιχειρηματική δραστηριότητα άνω των 3 ετών
- Συνεπής συναλλακτική συμπεριφορά, ενημερότητα λογαριασμών και ταξινόμηση για όσους συνεργάζονται με την Εμπορική Τράπεζα
- Έλλειψη δυσμενών στοιχείων για την τελευταία τριετία του φορέα και των βασικών μετόχων, καθώς και φορολογική ενημερότητα
- Ρευστότητα όχι μικρότερη από 1,2:1
- Μέγιστη δανειακή επιβάρυνση ήτοι σχέση ξένων προς ίδια 3,0:1. Ειδικά για τις εμπορικές επιχειρήσεις 4,0:1 και για τις επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών 5:1
- Θετικά αποτελέσματα τουλάχιστον την τελευταία διετία και προοπτική/ διαχρονική τάση δυναμικής βελτίωσης στην εξέλιξη των πωλήσεων, αποτελεσμάτων και λοιπόν οικονομικών υπηρεσιών.
- Ο δείκτης αποπληρωμής υπολογισμένος σε δωδεκάμηνη βάση να μην ξεπερνάει το 50% (πχ ετήσια μισθώματα + χρεολύσια / σύνολο καθαρών εσόδων + ετήσιες αποσβέσεις, να είναι μικρότερο του 50%)
- Προσωπικές εγγυήσεις των κυρίων μετόχων

Τα ποιο πάνω κριτήρια αποδοχής πελατείας δεν αποκλείουν την καθ' εξαίρεση συνεργασία πελατών που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις.



## 2.2.10 ΠΕΙΡΑΙΩΣ Leasing



Η Πειραιώς Leasing έχει και αυτή δραστηριοποιηθεί σε όλους τους τομείς χρηματοδοτικής μίσθωσης . Εκτός από Direct Leasing κάνει Vendor και Sale & Back Lease. Το επιτόκιο σήμερα κυμαίνεται γύρω από το 7,5% και υπολογίζεται με βάση το M.O. Euribor του προηγούμενου μήνα ή του προηγούμενου τριμήνου.

Δεν υπάρχουν νομικά έξοδα στο Leasing εξοπλισμού ενώ για το Leasing ακινήτων είναι 13,5 % επί του κεφαλαίου. Το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται και έτσι με αυτό τον τρόπο φοροεκπίπτει.

Τα διαχειριστικά έξοδα ανέρχονται στα €300 από €3000 - €30000 και από €30000 και πάνω επιβαρύνεται με 1%. Η αξία η οποία αναλογεί στο οικόπεδο, στην περίπτωση του Leasing ακινήτων, μένει στο τέλος της μίσθωσης σαν υπολειμματική αξία..

Παρακάτω παραθέτουμε ένα ενδεικτικό πίνακα τιμολόγησης για 2 κατηγορίες πελατών ( A = καλού, B = κανονικού), για μηνιαίο και τριμηνιαίο επιτόκιο.

Τα παρακάτω μισθώματα είναι για διάστημα 3 χρόνων και για κεφάλαιο €1000

Κατηγορία	Φλεβάρης		Μάρτης		Απρίλιος		Μάιος	
	1M	3M	1M	3M	1M	3M	1M	3M
A	33,31	98,68	33,30	98,70	33,31	98,75	33,30	98,77
B	31,11	92,65	31,10	92,65	31,11	92,70	31,10	92,72

Κατηγορία	Ιούνιος		Ιούλιος		Αύγουστος		Σεπτέμβριος	
	1M	3M	1M	3M	1M	3M	1M	3M
A	33,31	98,80	33,33	98,84	33,30	98,70	33,30	98,70
B	31,11	92,75	31,12	92,78	31,10	92,65	31,10	92,65

Κατηγορία	Οκτώβριος		Νοέμβριος		Δεκέμβριος	
	1M	3M	1M	3M	1M	3M
A	33,30	98,65	33,29	98,59	33,26	98,42
B	31,09	92,60	31,09	92,54	31,06	92,38

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΑ

### ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

#### 3.1 ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΚΑΙ LEASING

Πολλοί είναι αυτοί που θα αντιμετωπίσουν το δίλημμα αν συμφέρει ο τραπεζικός δανεισμός ή το leasing για απόκτηση ακινήτου. Στον χώρο των δανείων, σύμφωνα με διευθυντικό στέλεχος της Εθνικής Leasing, τα καίρια μεγέθη που προσδιορίζουν το συνολικό κόστος δανεισμού είναι το επιτόκιο, ο συντελεστής φόρου, το μέγεθος και ο χρόνος επέλευσης της φορολογικής ελάφρυνσης. Στην περίπτωση των επενδυτικών μεσοπρόθεσμων δανείων για απόκτηση παγίων, εκτός από την έκπτωση των τόκων, ο φορολογικός νόμος προβλέπει την έκπτωση των αποσβέσεων, η οποία επιτρέπει σημαντική εξοικονόμηση φόρων παρά το γεγονός ότι η έκπτωση αυτή, συνηθέστατα, υπολείπεται του χρεολυσίου των επενδυτικών δανείων, με συνέπεια ένα μέρος του χρεολυσίου να συνιστά εκροή χωρίς αντίστοιχη φορολογική ελάφρυνση. Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται η χρηματοδοτική μίσθωση που επιτρέπει την πλήρη έκπτωση του μισθώματος.

Όπως προαναφέρθηκε, τα μισθώματα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούν τοκοχρεολυτικές δόσεις. Επειδή όμως η σύμβαση είναι μισθωτική, όχι δανειακή, δηλαδή είναι σύμβαση παροχής υπηρεσίας, τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα, με αποτέλεσμα την αύξηση του όγκου των δαπανών και τη μείωση της φορολογίας.

Για παράδειγμα η σύγκριση 10ετούς μίσθωσης με μισθώματα ετήσια πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους (έναρξη μίσθωσης στην αρχή του έτους), υπολογισμένα με ονομαστικό επιτόκιο 13%, και ισόποσου τραπεζικού δανεισμού για επαγγελματική στέγη εξοφλητέου σε 10 ετήσιες δόσεις και με επιτόκιο 10,60% (2,4 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερο από αυτό που υπολογίστηκαν τα μισθώματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης), καταλήγει σε χρήσιμα συμπεράσματα, αν δεχθούμε συντελεστή απόσβεσης 5% και συντελεστή φόρου 40%.

Συγκεκριμένα στα 10 χρόνια για κάθε 3000€ χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πληρώσει 4940€ αλλά οι εκροές της εταιρείας σε τρέχουσες τιμές, υπολογίζοντας το φορολογικό κέρδος, ανέρχονται σε 2880€ περίπου. Σε κάθε εκατομμύριο δανείου επαγγελματικής στέγης οι συνολικές εκροές είναι περίπου κατά 235€ περισσότερες απ' ό,τι στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για να καταστεί λοιπόν ο δανεισμός ισοδύναμος με τη μίσθωση, το επιτόκιο του δανείου πρέπει να κατέβει κάτω από το επίπεδο του 10,5%.

Πάντως τα στελέχη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούν πως μπορούν να αποδείξουν σε κάθε περίπτωση ότι το leasing έχει περισσότερα πλεονεκτήματα από τον ισόποσο τραπεζικό δανεισμό και με τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν παραπάνω.

### 3.2 ΑΓΟΡΑ, ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ Η LEASING

#### *Τρεις τρόποι απόκτησης αυτοκινήτου από τους ελεύθερους επαγγελματίες και τους επιχειρηματίες*

Οι περισσότεροι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι επιχειρήσεις που φορολογούνται επί των κερδών που προκύπτουν ως διαφορά των εσόδων και των δαπανών τους και όχι κάποιων συντελεστών, όταν πρόκειται να προμηθευτούν για την επιχείρησή τους ένα αυτοκίνητο, αντιμετωπίζουν συχνά ένα σοβαρό δίλημμα. Αναρωτιούνται αν πρέπει να το αγοράσουν χρησιμοποιώντας δικά τους χρήματα ή να ακολουθήσουν την οδό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της μακροενοικίασης από εταιρεία που εκμισθώνει επιβατικά αυτοκίνητα.

Το δίλημμα αυτό έχει να κάνει κυρίως με το πόσο θα κοστίσει τελικά στην επιχείρησή τους το αυτοκίνητο αν επιλέξουν έναν από τους παραπάνω τρόπους και αυτό γιατί το κόστος ενός αυτοκινήτου δεν περιορίζεται μόνο στην τιμή αγοράς αλλά εκτείνεται και σε διάφορα άλλα έξοδα που εξαρτώνται από τις απαιτήσεις των αγοραστών.

Ακόμη η επιλογή της μεθόδου απόκτησης του αυτοκινήτου συναρτάται με τις φορολογικές ελαφρύνσεις που προβλέπει η φορολογική νομοθεσία για κάθε διαφορετικό τρόπο απόκτησης του αυτοκινήτου.

Ετσι, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2238/94, «το καθαρό εισόδημα των επιχειρήσεων που τηρούν επαρκή και ακριβή βιβλία και στοιχεία τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, καθώς και των επιχειρήσεων που τηρούν επαρκή και ακριβή βιβλία και στοιχεία δεύτερης κατηγορίας, εφόσον αυτές παρέχουν αποκλειστικά υπηρεσίες και στερούνται αξιόλογων αποθεμάτων κατά τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου, βρίσκεται λογιστικώς με έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των δαπανών για τη συντήρηση και επισκευή των επαγγελματικών γενικά εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και αυτοκινήτων οχημάτων.

Ειδικά, οι δαπάνες συντήρησης, λειτουργίας, επισκευής, κυκλοφορίας, αποσβέσεων και μισθωμάτων που καταβάλλονται σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης με κυλινδρισμό κινητήρα ως 2000 κυβικά εκατοστά, που έχουν στην κυριότητά τους οι επιχειρήσεις ή που έχουν μισθωμένα από τρίτους, εκπίπτουν ως 60% του συνολικού ύψους τους, εφόσον χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης. Για αυτοκίνητα μεγαλύτερου κυβισμού εκπίπτει, με τις ίδιες προϋποθέσεις, ποσοστό ως 25% των πιο πάνω δαπανών.

Ο περιορισμός αυτός δεν εφαρμόζεται στις επιχειρήσεις που ασχολούνται με την εκμίσθωση επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσης, καθώς και στις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν τα αυτοκίνητά τους αποκλειστικά για την εκπαίδευση υποψήφιων οδηγών».

Με βάση την παραπάνω ρύθμιση του νόμου ας δούμε ποιο είναι το κόστος που θα προκύψει για τον επιτηδευματία, ελεύθερο επαγγελματία ή επιχείρηση αν, για παράδειγμα, χρειάζεται ένα αυτοκίνητο 2000 κυβικών εκατοστών μέσης αξίας, είτε αγοράζοντάς το είτε κάνοντας χρήση χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε ενοικιάζοντάς το από κάποια εταιρεία εκμίσθωσης επιβατικών αυτοκινήτων.

### Περίπτωση 1: Απόκτηση με αγορά

Για την αγορά του η επιχείρηση μπορεί είτε να εκταμιεύσει χρήματα είτε να προσφύγει σε δανεισμό.

Έστω ελεύθερος επαγγελματίας ή επιχείρηση αγοράζει επιβατικό αυτοκίνητο ΙΧ με κινητήρα 2000 κυβικών εκατοστών έναντι 16.900 ευρώ. Στην πιο πάνω τιμή περιλαμβάνονται όλοι οι ειδικοί φόροι, τα τέλη κυκλοφορίας ενός έτους, τα τέλη ταξινόμησης κλπ. Υποτίθεται ότι αν το αυτοκίνητο αυτό το εκποιήσει μετά τα τρία χρόνια χρησιμοποίησής του, θα εισπράξει ένα ποσό περίπου ίσο με την αναπόσβεστη αξία του, η οποία υπολογίζεται ότι θα ανέλθει σε 10.880 ευρώ.

Το κόστος που θα επιβαρύνει πρώτα πρώτα τον ελεύθερο επαγγελματία ή την επιχείρηση είναι η δαπάνη αγοράς του, που ανέρχεται σε 16.900 ευρώ. Αν υποθέσουμε ότι η εταιρεία δανείζεται το συγκεκριμένο κεφάλαιο από κάποια τράπεζα με ένα μέσο επιτόκιο δανεισμού 15% για τρία χρόνια περίπου θα πρέπει να υπολογιστούν ως κόστος και οι τόκοι του δανείου που ανέρχονται περίπου σε 9.410 ευρώ. Και στην περίπτωση όμως που η εταιρεία δεν αναγκαστεί να προσφύγει σε δανεισμό αλλά χρησιμοποιήσει δικά της κεφάλαια το κόστος αυτό θεωρητικά παραμένει ίδιο, αφού οι τόκοι δανεισμού αντικατοπτρίζουν το λεγόμενο ευκαιριακό κόστος ή κόστος κεφαλαίου.

Δηλαδή αν τα χρήματα αυτά δεν είχαν εκταμιευθεί για την αγορά του αυτοκινήτου, θα μπορούσαν να είχαν τοποθετηθεί αλλού οπότε υπολογίζεται ότι θα έδιναν απόδοση ίση με το παραπάνω ποσό ή θα μπορούσαν να καλύψουν κάποιες άλλες ανάγκες της εταιρείας, αποφεύγοντας έτσι το πιθανό κόστος δανεισμού.

Εκτός από το κόστος αγοράς του αυτοκινήτου και τους τόκους θα πρέπει να υπολογιστούν επίσης ως δαπάνες και μια σειρά έξοδα που απαιτούνται για τη χρήση του αυτοκινήτου. Σε αυτά περιλαμβάνονται τα έξοδα συντήρησης και έκτακτων βλαβών που ανέρχονται για τα τρία χρόνια, σύμφωνα με εκτιμήσεις, σε 3.530 ευρώ περίπου, ασφάλιστρα ύψους 3.300 ευρώ που περιλαμβάνουν κάλυψη αστικής ευθύνης προς τρίτους, ιδίων ζημιών με απαλλαγή, κάλυψη κλοπής, ολική και πυρός, τέλη κυκλοφορίας ύψους 270 ευρώ και λοιπά έξοδα 900 ευρώ που περιλαμβάνουν οδική βοήθεια, προσωρινή αντικατάσταση σε περίπτωση βλάβης ή ατυχήματος μισθώνοντας ένα άλλο αυτοκίνητο κλπ. Συνεπώς για τρία χρόνια το κόστος αγοράς και χρήσης του αυτοκινήτου, είτε αγοραστεί με ίδια χρήματα είτε με δανεισμό, θα ανέλθει περίπου σε 34.110 ευρώ.

Ας δούμε στη συνέχεια ποια θα είναι σε αυτή την περίπτωση η ωφέλεια που θα προκύψει από τις υφιστάμενες φορολογικές ελαφρύνσεις. Αν υποθεθεί ότι ο φορολογικός συντελεστής του επιτηδευματία είναι 40%, τότε από τα ακαθάριστα έσοδα θα αφαιρεθεί ποσό 3765 ευρώ που αντιστοιχεί στη φορολογική ωφέλεια από την έκπτωση των τόκων που βρίσκεται ως εξής:  $9.600 \text{ ευρώ} \times 100\%$  εκπιπτόμενη δαπάνη  $\times 40\%$  φορολογικός συντελεστής.

Ακόμη θα αφαιρεθεί ποσό 620 ευρώ από αποσβέσεις, δηλαδή  $16.900 \text{ ευρώ}$  αξία αγοράς  $\times 12\%$  ετήσιος συντελεστής απόσβεσης  $\times 25\%$  εκπιπτόμενη δαπάνη  $\times 3$  έτη  $\times 40\%$  φορολογικό συντελεστή, και 790 ευρώ από το άθροισμα των εκπτώσεων των υπόλοιπων δαπανών ( $7.900 \times 25\%$  εκπιπτόμενη δαπάνη  $\times 40\%$  φορολογικός συντελεστής). Οπότε συνολική φορολογική ωφέλεια για τα τρία χρόνια χρήσης του αυτοκινήτου 5.000 ευρώ περίπου. Αυτή η ωφέλεια θα περιορίσει το συνολικό κόστος του αυτοκινήτου στα 28.820 ευρώ περίπου.

## Περίπτωση 2: Με χρηματοδοτική μίσθωση

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας θεσμός που εξελίσσεται συνεχώς στην Ελλάδα και όσον αφορά την απόκτηση αυτοκινήτου μπορούν να απευθυνθούν στις εν λόγω εταιρείες ελεύθεροι επαγγελματίες ή επιχειρήσεις. Έτσι, αν κάποιος πληροί τις προϋποθέσεις και θέλει να λάβει από μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ένα αυτοκίνητο με τα χαρακτηριστικά του παραπάνω παραδείγματος, θα κληθεί να πληρώσει με βάση τα σημερινά δεδομένα 36 μηνιαίες δόσεις ύψους 630 ευρώ, συνολικού κόστους σε τρέχουσες τιμές 22.230 ευρώ περίπου. Επίσης, θα πρέπει να υπολογιστούν στο συνολικό κόστος τα έξοδα συντήρησης, η ασφάλιση, τα τέλη και τα λοιπά έξοδα, που ανέρχονται σύμφωνα με τα στοιχεία της προηγούμενης περίπτωσης σε 7.910 ευρώ. Τα έξοδα αυτά οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συνηθίζουν να τα καλύπτουν.

Ο εκμισθωτής του αυτοκινήτου όμως από το σύνολο των παραπάνω δαπανών θα εκπέσει σύμφωνα με τον σχετικό νόμο το 25% αυτών και θα έχει φορολογική ωφέλεια 3.015 ευρώ περίπου με βάση και τον φορολογικό συντελεστή 40%.

Έτσι, το συνολικό κόστος θα ανέλθει σε 27.053 ευρώ περίπου. Θα πρέπει όμως να σημειωθεί ότι το αυτοκίνητο στο τέλος των τριών χρόνων η επιχείρηση μπορεί να το αποκτήσει πληρώνοντας ένα συμβολικό ποσό. Από τη στιγμή που η εταιρεία αποκτήσει το εν λόγω αυτοκίνητο μπορεί είτε να το κρατήσει είτε να το πουλήσει. Αν γίνει το πρώτο, τότε το κόστος χρήσης για τα τρία χρόνια δεν αλλάζει. Αν όμως αποφασίσει να το πουλήσει σε μια τιμή περίπου 10.292 ευρώ, τότε το κόστος της τριετούς χρήσης θα μειωθεί κατά 6.300 ευρώ. Ποσό το οποίο προκύπτει ως διαφορά της τιμής πώλησης και της φορολογικής επιβάρυνσης η οποία είναι ίση με το γινόμενο της τιμής πώλησης και του φορολογικού συντελεστή 40%. Έτσι το τελικό κόστος μπορεί να φθάσει 20.880 ευρώ περίπου

## Περίπτωση 3: Ενοικίαση αυτοκινήτου

Στην περίπτωση της μακροχρόνιας ενοικίασης τα πράγματα είναι πιο ξεκάθαρα. Αν κάποιος ελεύθερος επαγγελματίας ή επιχείρηση απευθυνθεί σε κάποια εταιρεία που εκμισθώνει αυτοκίνητα και ζητήσει να ενοικιάσει ένα αυτοκίνητο για τρία χρόνια, το μοναδικό κόστος που θα κληθεί να καλύψει είναι αυτό του μηνιαίου μισθώματος. Αυτό συμβαίνει γιατί οι περισσότερες εταιρείες Rent a Car στο μίσθωμα περιλαμβάνουν την τακτική συντήρηση και τις έκτακτες βλάβες που θα παρουσιαστούν στο αυτοκίνητο, αντικατάσταση ελαστικών όποτε αυτό χρειάζεται, ασφάλιση αστική προς τρίτους, ίδιες ζημιές (με απαλλαγή), πυρός, κλοπής, ολικής κλπ., προσωρινή αντικατάσταση λόγω βλάβης ή ατυχήματος, οδική βοήθεια και τέλη κυκλοφορίας.

Έτσι, σύμφωνα με στοιχεία μεγάλης εταιρείας μακροενοικίασης αυτοκινήτων, αν κάποιος θελήσει να ενοικιάσει το αυτοκίνητο του παραδείγματος για τρία χρόνια, θα πληρώσει συνολικά σε τρέχουσες τιμές 19.114 ευρώ. Από το συνολικό κόστος όμως θα αφαιρεθεί η φορολογική ωφέλεια που δίνει το άρθρο 31 του Ν. 2238/94.

Η ωφέλεια αυτή ανέρχεται σε 7645 ευρώ, δηλαδή  $19.114 \times 100\%$  ποσοστό εκπιπτόμενης δαπάνης  $\times 40\%$  φορολογικό συντελεστή. Έτσι το κόστος χρήσης του αυτοκινήτου για τρία χρόνια με τυχόν φορολογική ωφέλεια ανέρχεται τελικά σε 11.470 ευρώ.

Ας σημειωθεί ότι στο τέλος της σύμβασης το αυτοκίνητο θα πρέπει να επιστραφεί στην εταιρεία που το εκμίσθωσε. Όπως αναφέρουν όμως στελέχη εταιρειών που

δραστηριοποιούνται στην εν λόγω αγορά, υπάρχει η δυνατότητα να μισθώσει κάποιος αυτοκίνητο από εταιρεία Rent a Car και να έχει δικαίωμα εξαγοράς του στο τέλος της μίσθωσης σε ένα προσυμφωνημένο τίμημα.

Τα ίδια στελέχη αναφέρουν επίσης ότι όταν ο ενδιαφερόμενος απευθύνεται σε κάποια εταιρεία θα πρέπει να λαμβάνει σοβαρά υπόψη αν η επιχείρηση που θα του ενοικιάσει το αυτοκίνητο έχει τη δυνατότητα να του καλύπτει όλες τις προσφερόμενες παροχές ανά πάσα στιγμή. Για παράδειγμα, αν χαλάσει το αυτοκίνητο που έχει ενοικιάσει, να μπορεί να έχει άμεση αντικατάσταση του οχήματος και η επιβεβλημένη συντήρηση να γίνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα με την απαιτούμενη σχολαστικότητα ώστε να μην παρουσιαστεί κανένα πρόβλημα.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση αποτελεί ένα σύγχρονο χρηματοοικονομικό εργαλείο, το οποίο, μπορεί να αποτελέσει, μπορεί να βοηθήσει την επιχείρηση να ξεπεράσει τυχόν προβλήματα ρευστότητας, δηλαδή η μη δέσμευση των κεφαλαίων της στην αγορά παγίων και εξοπλισμού. Αυτό αποτελεί τη βάση για την μετέπειτα εξέλιξη της επιχείρησης αφού τα αποδεσμευμένα κεφάλαια μπορεί να τα επενδύσει σε άλλα στοιχεία του ενεργητικού που θα συμβάλλουν στην συνεχή ανάπτυξη και μελλοντική επιβίωσή της μέσα σε ένα έντονο ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Όμως η χρηματοδοτική μίσθωση δεν συμβάλλει μόνο στην ανάπτυξη του κύκλου εργασιών της επιχείρησης αλλά και στην επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης της οικονομίας και μακροπρόθεσμα στην ανάπτυξη των εξαγωγών της.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα που προέκυψαν μέσα από την επεξεργασία των δεδομένων που συγκεντρώσαμε από τους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς, καταλήξαμε ότι το Leasing παρόλο που με μια πρώτη ματιά φαίνεται ακριβότερο, παρουσιάζει μεγαλύτερο ποσοστό προτίμησης από τον παραδοσιακό τραπεζικό δανεισμό ή την αγορά παγίων στοιχείων και εξοπλισμού γιατί προσφέρει περισσότερα πλεονεκτήματα και δεν απαιτεί εμπράγματα εξασφαλίσεις.

Αυτή τη στιγμή ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκεται σε δυναμική ανάπτυξη και οι προοπτικές εξέλιξής είναι ευοίωνες για τη χώρα μας. Έτσι παρατηρούμε στο τομέα αυτό μεγάλη όξυνση του ανταγωνισμού η οποία οδηγεί σε συγχωνεύσεις με αποτέλεσμα την προσφορά του χρηματοοικονομικού αυτού εργαλείου με ευνοϊκότερους όρους κάνοντάς το έτσι ελκυστικότερο.

Εν κατακλείδι προτρέπουμε όλες τις επιχειρήσεις καθώς και τους ελεύθερους επαγγελματίες να μελετήσουν σοβαρά αυτό το χρηματοοικονομικό εργαλείο γιατί παρέχει μεγαλύτερες δυνατότητες και ευκαιρίες ανάπτυξης.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΔΡ Π.Α ΚΙΟΧΟΣ – ΔΡ Γ.Δ. ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ, Χρήμα Πίστη Τράπεζες, Ελληνικά γράμματα, Δ' εκδοση, Αθήνα, 2000
- Θ.Γ ΜΗΤΣΙΟΠΟΥΛΟΣ, Σύγχρονες χρηματοοικονομικές αγορές και προϊόντα, Ipirotiki publikations, Αθήνα 1997
- Κ. ΜΑΖΗ, Η χρηματοδοτική μίσθωση, Αθηνά, 1989
- ΠΑΠΑΟΥΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Χρηματοδοτική μίσθωση, Ζευς ΑΧΕ-ΕΠΕΥ, Δ' εκδοση, Αθήνα, Ιανουάριος 2000
- Γ. ΜΗΤΡΑΛΙΑΣ, Το Leasing στην Ελλάδα, οικονομικός ταχυδρόμος, τεύχος 43, 1-2001 , σελ 36-38
- ΣΤ. ΕΥΣΤΑΘΙΑΔΗΣ, Κερδίζει έδαφος το Leasing Ακινήτων, οικονομικός ταχυδρόμος, τεύχος 61,7-2001 , σελ 44-49
- Τ. ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ, Πότε συμφέρει το Leasing ακινήτων, οικονομικός ταχυδρόμος, τεύχος 70, 1-2001 , σελ 4-12