

**Α.Τ.Ε. Ι. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ**

Leasing

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

**«Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ»**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
Δρ. ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ ΟΔΥΣΣΕΑΣ**

ΚΑΛΑΜΑΤΑ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Έννοια χρηματοδοτικής μίσθωσης	3
1.1. Ορισμός χρηματοδοτικής μίσθωσης	3
1.2. Πλεονεκτήματα που παρέχει η επένδυση της χρηματοδοτικής μίσθωσης	4
1.3. Γενικά στοιχεία σύμβασης	5
1.4. Καταγγελία σύμβασης	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Ιστορική εξέλιξη θεσμού και η εφαρμογή του στην Ελλάδα	9
2.1. Ιστορική εξέλιξη	9
2.2. Η πρωτοεμφάνιση του θεσμού και η εφαρμογή του	10
2.3. Η εφαρμογή του θεσμού στην Ελλάδα	12
2.4. Προοπτικές του θεσμού στην Ελλάδα	14
2.5. Συμβολή - εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Η λειτουργία του θεσμού leasing	18
3.1. Λειτουργία του θεσμού leasing	18
3.1.1. Μέρη που συμμετέχουν στη λειτουργία του συστήματος της χρηματοδοτικής μίσθωσης	19
3.2. Διαδικασία σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης	20
3.3. Τρόπος λειτουργίας του θεσμού leasing	21
3.4. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού leasing	22
3.4.1. Πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης	23
3.4.2. Μειονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 Μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης	27
4.1. Μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης	27
4.1.1. Άμεση μίσθωση - Direct leasing	27
4.1.1.1. Κύρια χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης	28
4.1.2. Πώληση – επανεκμίσθωση - Sale and lease back	29
4.1.2.1. Θετικοί παράμετροι που παρουσιάζονται στη σύμβαση sale and lease back	29
4.1.2.2. Μειονεκτήματα του Sale and lease back	30
4.1.3. Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση - Leveraged leasing	30
4.1.4. Μίσθωση κατά παραγγελία - Custom leasing	31
4.1.5. Πρόγραμμα μίσθωση - πώληση (Vendor lease line)	31
4.1.6. Ειδική μορφή μίσθωσης (Master lease line)	32
4.1.7. Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση (Off – shore or Cross-border leasing)	33
4.1.8. Lease brokers	33
4.1.9. Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών	33
4.1.10. Tailor – Made leasing	34
4.1.11. Πώληση - μίσθωση υπό όρους (Conditional sale lease)	34
4.1.12. Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση	35
4.1.13. Σύγχρονες μορφές leasing	35
4.2. Χαρακτηριστικά χρηματοδοτικής μίσθωσης	38
4.3. Βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης	41

4.3.1. Χρηματοδοτική μίσθωση	42
4.3.2. Λειτουργική μίσθωση	42
4.3.3. Λοιπά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης	43
4.3.3.1. Συμμετοχική και η χρηματοδοτική μίσθωση	43
4.3.3.2. Διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση	44
4.3.3.3. Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση	46
4.4. Αξιολόγηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή	46
4.5. Υπολογισμός κόστους χρηματοδοτικής μίσθωσης	47
4.6. Υπολογισμός κόστους αγοράς με δανεισμό	48
4.7. Αξιολόγηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή	49
4.8. Πλεονεκτήματα χρηματοοικονομικής μίσθωσης για τον μισθωτή	50
4.9. Μειονεκτήματα για τον μισθωτή	52
4.10. Πλεονεκτήματα και τον εκμισθωτή	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 Νομοθετικό καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα	54
5.1. Νομοθεσία	54
5.2. Το φορολογικό και λογιστικό καθεστώς	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 Leasing ακινήτων	62
6.1. Leasing ακινήτων	62
6.2. Τρόποι σύναψης μιας συμφέρουσας σύμβασης	67
6.2.1. Η συμφέρουσα σύμβαση	67
6.2.2. Επιχειρήσεις που ωφελούνται περισσότερο	68
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 Leasing αυτοκινήτων και σύγκριση με άλλους τρόπους απόκτησης αυτών	69
7.1. Αγορά- Leasing (Χρηματοδοτική μίσθωση)- Ενοικίαση	69
7.1.1. Απόκτηση με Αγορά	71
7.1.2. Απόκτηση με Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση)	73
7.1.3. Απόκτηση με Ενοικίαση	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 Το Leasing στην ελληνική αγορά	76
8.1. Leasing και ελληνική αγορά	76
8.2. Σύγκριση της ελληνικής και Ευρωπαϊκής αγοράς	77
8.3. Πλεονεκτήματα για την Εθνική οικονομία	79
8.4. Τρόπος υπολογισμού μισθώματος στην ελληνική αγορά	80
8.5. Εταιρείες leasing στην Ελλάδα	82
8.6. Υπηρεσίες leasing στην αγορά της Αθήνας	82
8.7. Σύγκριση leasing με άλλες μορφές χρηματοδότησης	83
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	86
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	88

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με τη δυναμική ενός οικονομικού συστήματος προκύπτουν πλεονάσματα ή ελλείμματα χρηματικών διαθεσίμων πάνω στις οικονομικές μονάδες. Οι οικονομικές μονάδες, οι οποίες εμφανίζουν πλεόνασμα προσπαθούν να βρουν τρόπους από τους οποίους θα αποφέρουν κέρδη. Απεναντίας, με τις οικονομικές μονάδες, οι οποίες εμφανίζουν έλλειμμα και προσπαθούν να καλύψουν τις διάφορες υποχρεώσεις τους και καταβάλλουν τα απαιτούμενα κόστη.

Μία από τις κυριότερες τραπεζικές εργασίες είναι οι χρηματοδοτήσεις που γίνονται ως προς τις επιχειρήσεις. Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στη χρηματοδοτική μίσθωση- Leasing, που δικαίωμα να το χρησιμοποιήσουν έχουν κάθε μορφής εταιρείας (Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ο.Ε. ατομικές) και ελεύθεροι επαγγελματίες. Συνεπώς, πρόκειται για ένα μέσο- μακροπρόθεσμο τοκοχρεολυτικό δάνειο για την απόκτηση παγίων, συνεπώς πρέπει να αντιμετωπίζεται ως τέτοιο από πλευράς:

- Προσέγγισης πελάτη
- Αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου
- Τιμολόγησης
- Λήψης εξασφαλίσεων και τέλος
- Παρακολούθησης φακέλου

Στόχος της εργασίας αυτής, είναι να αναλυθεί η λειτουργία του θεσμού, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα τόσο για τον μισθωτή, όσο και για τον εκμισθωτή. Επίσης, τις μορφές που μπορεί να πάρει ο θεσμός του leasing, και τέλος, τις συνέπειες που μπορεί να έχει στην οικονομική ανάπτυξη της οικονομίας. Ας δούμε όμως, πιο αναλυτικά τα περιεχόμενα του κάθε κεφαλαίου.

Στο 1^ο κεφάλαιο παρουσιάζεται μία γενική εικόνα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και τα γενικά στοιχεία της σύμβασης αυτής.

Στο 2^ο κεφάλαιο παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη του θεσμού, η πρωτοεμφάνιση και η εφαρμογή του.

Στο 3^ο κεφάλαιο αναπτύσσεται η λειτουργία του θεσμού, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτητά του.

Στο 4^ο κεφάλαιο παραθέτονται οι μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο 5^ο κεφάλαιο απεικονίζεται η νομοθεσία του θεσμού του leasing, καθώς και το φορολογικό και λογιστικό καθεστώς.

Στο 6^ο κεφάλαιο αναφέρεται το leasing ακινήτων.

Στο 7^ο κεφάλαιο παρακολουθούμε τη σύγκριση του leasing με άλλους τρόπους απόκτησης αυτοκινήτου.

Τέλος, στο 8^ο κεφάλαιο εμφανίζεται το leasing στην ελληνική αγορά.

Εν κατακλείδι, το leasing είναι καθαρά ένα χρηματοδοτικό τραπεζικό προϊόν και η κυριότητα του εξοπλισμού αφορά μόνο σημείο πίεσης των πελατών.

Κεφάλαιο 1 – Έννοια χρηματοδοτικής μίσθωσης

1.1. Ορισμός χρηματοδοτικής μίσθωσης

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 μία ευέλικτη μορφή μέσω-μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης που εφαρμόζεται για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού (μηχανολογικός εξοπλισμός, επαγγελματικά και ιδιωτικής χρήσης αυτοκίνητα κ.ά.) και ακινήτων (γραφεία, καταστήματα). Ο θεσμός του leasing ξεκίνησε το 1986 για κινητό εξοπλισμό και ουσιαστικά το 1999 για τα ακίνητα. Η εταιρεία 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 εταιρεία leasing αγοράσει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη και στη συνέχεια ενοικιάσει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο.

Στη λήξη της μίσθωσης, η εταιρεία leasing μεταβιβάζει (πωλεί) στο μισθωτή την κυριότητα του εν λόγω πάγιου τμήματος, συνήθως συμβολικού (1 ευρώ).

Το leasing απευθύνεται σε εταιρείες κάθε Νομικής μορφής (ανώνυμες εταιρείες, εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, ομόρρυθμες εταιρείες, ετερόρρυθμες εταιρείες), καθώς και σε όλες τις μορφές επιχειρήσεων, ανεξαρτήτως του επιχειρηματικού τους αντικειμένου που, όπως βιομηχανικές, βιοτεχνικές, εμπορικές, κατασκευαστικές, τουριστικές, γεωργικές, μεταφορών, υπηρεσιών, καθώς και σε ελεύθερους επαγγελματίες.

Η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας μπορεί να προμηθευτεί καινούργιο 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 και τα λοιπά.

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

1.2. Πλεονεκτήματα που παρέχει η επένδυση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Το κύριο πλεονέκτημα είναι η φορολογική εκπεσιμότητα των μισθωμάτων, μέσω της επιτάχυνσης των αποσβέσεων. Αν υποθέσουμε ότι το επιτόκιο δανείου leasing είναι το ίδιο και ότι ο

εξοπλισμός αποσβένεται με ρυθμό 20%, για μια τριετή σύμβαση leasing, γίνεται αντιληπτό το leasing είναι πιο συμφέρον από τον τραπεζικό δανεισμό.

Άλλα πλεονεκτήματα είναι: η 100% χρηματοδότηση της επένδυσης, η ευελιξία του προγράμματος αποπληρωμής, βάσει των ταμειακών αναγκών του πελάτη, η προστασία από την τεχνολογική απαξίωση, χρηματοδότηση και του φόρου προστιθέμενης αξίας, ελάφρυνση από το ΕΦΤΕ.

Τέλος, σημειώνεται ότι πρόκειται για "Off-Balance sheet" χρηματοδότηση, η οποία δεν δεσμεύει με βραχυπρόθεσμα credits lines του πελάτη για τη χρηματοδότηση παγίων στοιχείων. Συνοψίζοντας, το leasing αφορά το κατ' εξοχήν χρηματοδοτικό εργαλείο για την κάλυψη των επενδυτικών αναγκών σε πάγια στοιχεία εφόσον πέραν των λοιπών πλεονεκτημάτων, ταυτίζει τη μακροπρόθεσμη ωφέλιμη ζωή του παγίου με τη διάρκεια της σύμβασης.

1.3. Γενικά στοιχεία σύμβασης

Μέσω leasing γίνεται η χρηματοδότηση κάθε κινητό παγίου και τα βασικά στοιχεία της σύμβασης έχουν ως εξής :

Διάρκεια: από 3 έως 5 έτη και με ειδική εγγύηση για μεγαλύτερη διάρκεια

Είδος μισθώματος: μηνιαίο - τριμηνιαίο, προκαταβλητέο - ληξιπρόθεσμο.

Επιτόκιο: όπως τιμολογείται οποιοδήποτε δάνειο: κυμαινόμενο σε ΔΡΧ (BEX ή Athibor +N128 + spread) και σε ξένο νόμισμα (libor + RRC +N128 + spread)

Υπολογισμός μισθώματος: ως δόση τοκοχρεωλυτικού δανείου.

Εξασφαλίσεις: γενικά ότι ζητείται σε οποιοδήποτε δάνειο, ανάλογα με τον πελάτη.

Τίμημα εξαγοράς: ΔΡΧ 1000 (συνήθως).

Πρόγραμμα αποπληρωμής: συνήθως ίσο προς αποπληρωμή, αλλά μπορεί να εφαρμοστεί και οποιοδήποτε πρόγραμμα που εξυπηρετεί τον πελάτη.

Δικαίωμα προεξόφλησης: στον πελάτη δίνεται η δυνατότητα να προεξοφλήσει τη σύμβαση, με κόστος το οποίο υπολογίζεται από την εταιρεία leasing.

Διαχειριστικά έξοδα: ότι θα χρεωνόταν για οποιοδήποτε δάνειο (συνήθως 0,5% -1%).

Φόρος προστιθέμενης αξίας: ο φόρος προστιθέμενης αξίας πληρώνεται από την εταιρεία leasing, το μίσθωμα υπολογίζεται με βάση την καθαρή αξία του εξοπλισμού και το μίσθωμα που προκύπτει επιβαρύνεται με φόρο προστιθέμενης αξίας. Ο φόρος προστιθέμενης αξίας του μισθώματος συμψηφίζεται (εκτός του ΦΠΑ μισθώματος που αφορά ΕΙΧ αυτοκίνητο, το οποίο εξοδοποιείται).

Ασφάλιση: υποχρεωτική, βαραίνει το μισθωτή, κατά παντός κινδύνου και προτιμούμε η ασφάλιση να γίνεται από τη συνεργαζόμενη εταιρεία για καλύτερο έλεγχο. Το κόστος για εξοπλισμό ανέρχεται περίπου σε 4,5‰ ετησίως επί του κεφαλαίου και του φόρου προστιθέμενης αξίας και για αυτοκίνητα ανά περίπτωση.

Σημειώνεται ότι, το leasing παρουσιάζει ιδιαίτερη ευελιξία, όσον αφορά την αποπληρωμή, αφού και μετά την έναρξη της σύμβασης, υπάρχει η δυνατότητα (κατόπιν έγκρισης και αξιολόγησης του

κινδύνου και της επίδρασης στην κερδοφορία της εταιρείας leasing) να αλλάξουν οι όροι και το πρόγραμμα προπληρωμής.

Επιπλέον, η φορολογική εκπεσιμότητα των μισθωμάτων είναι σε ποσοστό 100% για κάθε εξοπλισμό, με εξαίρεση τα ιδιωτικής χρήσης αυτοκίνητα, όπου δεν εκπέσει ολόκληρο το μίσθωμα, αλλά ποσοστό αυτού.

1.4. Καταγγελία σύμβασης

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

1. Όταν ο μισθωτής καθυστερεί πάνω από 30 ημέρες και για οποιανδήποτε λόγο την καταβολή του μισθώματος ή οποιασδήποτε γενικά οφειλής του που έχει σχέση με τους όρους της σύμβασης αυτής, όπως παραδείγματος χάριν ασφάλιστρα κα. Στην περίπτωση αυτή, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε άλλο δικαίωμα της εκμισθώτριας, η καθυστέρηση πληρωμής οποιουδήποτε ποσού έχει ως αποτέλεσμα την υποχρέωση του μισθωτή να το καταβάλει εντόκως (τόκοι υπερημερίας) από την επόμενη ημέρα που ήταν καταβλητέα και ώσπου να το εξοφλήσει.
2. Όταν ο μισθωτής αθετήσει οποιοδήποτε όρο και συμφωνία που περιλαμβάνεται στην κάθε σύμβαση και σε κάθε παράρτημα της 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 που λόγω μη πληρωμής τους από το μισθωτή.
6. Στην περίπτωση λύσης της μετατροπής με οποιοδήποτε τρόπο της εταιρείας του μισθωτή χωρίς τη συναίνεση της εκμισθώτριας.
7. Στην περίπτωση καταγγελίας οποιασδήποτε άλλης σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ των δύο συμβαλλομένων.

Κεφάλαιο 2 – Ιστορική εξέλιξη θεσμού και η εφαρμογή του στην Ελλάδα

2.1. Ιστορική εξέλιξη

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι γνωστές από τους αρχαιότερους χρόνους. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσαμε να χαρακτηριστεί leasing θεωρείται από ορισμένους μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετία, για παράδειγμα από ένα κτηματία σε κάποιους άλλους, ονομαζόμενος MYSKEMUS (μικρούς ανθρώπους), μιας έκτασης γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των πεζών, έναντι περιοδικών καταβολών και για χρονικό διάστημα ίσο με 7 πλημμύρες του Νείλου.

Οι Σουμέριοι εξάλλου, πριν το 2000 πΧ του χρησιμοποιούσαν τη μέθοδο leasing για τη μίσθωση γης και εργαλείων.

Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και που κατάρτισαν λεπτομερείς διατάξεις που ενσωματώθηκαν στο ρωμαϊκό δίκαιο, για τη ρύθμιση της μίσθωσης αυτής της μορφής. Στο Μεσαίωνα οι πράξεις leasing αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μεγάλη Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα ακινήτων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το leasing από τα μέσα του 19 αιώνα οπότε εμφανίζονται στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής αλλά και στην Αγγλία, οι πρώτες εταιρείες leasing που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων. Με τον τρόπο

αυτό κάλυψαν το κενό που δημιουργήθηκε από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιρειών να ανταποκριθούν, με την αγορά βεγονιών, στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Την ίδια εποχή στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής η γνωστή εταιρεία Bell Telephone Co δραστηριοποιείται στον 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. Όλοι σχεδόν οι μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγικής 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 την μέθοδο αυτή.

2.2. Η πρωτοεμφάνιση του θεσμού και η εφαρμογή του

Ο θεσμός της χρηματοοικονομικής μίσθωσης εμφανίστηκε και αναπτύχθηκε, στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, στις αρχές της δεκαετίας του 1950 και επεκτάθηκε με γρήγορους ρυθμούς σε όλες τις οικονομικά και βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες, κυρίως της Δυτικής Ευρώπης.

Η φιλοσοφία της εφαρμογής και ανάπτυξης του θεσμού της χρηματοοικονομικής μίσθωσης βασίστηκε, πέραν των ειδικών πλεονεκτημάτων του θεσμού, στα ακόλουθα:

- Στην έλλειψη των μέσο - μακροπρόθεσμων χρηματοπιστωτικών προγραμμάτων, που οδήγησε τις επιχειρήσεις, κυρίως μικρού και μεσαίου μεγέθους, σε αναζήτηση κεφαλαίων από κάθε άλλη πηγή. Η έλλειψη αυτών των προγραμμάτων οφείλεται, βέβαια στη μεγάλη κατ' αρχήν συμμετοχή των ιδίων κεφαλαίων που δεν επέτρεψε να δημιουργηθούν αποτελεσματικά συστήματα μέσο - μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης.
- Στους υψηλούς ρυθμούς παραγωγικής ανάπτυξης ορισμένων βιομηχανικών επιχειρήσεων που δημιούργησαν, εκ των πραγμάτων, αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης.
- Στη διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την οποία δόθηκε η δυνατότητα σε όλες σχεδόν τις εκμισθώτριες εταιρίες, να ιδρύουν θυγατρικές τους εταιρείες σε άλλες χώρες και να αναπτύσσουν τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αποτέλεσμα να καλύπτουν ένα μέρος της ξένης αγοράς και να συμβάλλουν στη μεταφορά κεφαλαίων.
- Στην προσαρμοστικότητα του θεσμού στο νέο επιχειρηματικό περιβάλλον, από χώρα σε χώρα, που οφείλεται, κυρίως, στην απλούστευση των διαδικασιών, στη μείωση της γραφειοκρατίας, στη δυνατότητα προσφοράς μεγάλης γκάμας εξοπλισμού.

Έτσι η χρηματοδοτική μίσθωση καθιερώθηκε διεθνώς, ως μια ενδιαφέρουσα μέθοδος για την άσκηση της μέσο - μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων. Ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης που καλύπτει τις ανάγκες των παραγωγικών επιχειρήσεων εκεί που δεν μπορεί ο

παραδοσιακός δανεισμός. Συνδυάζει το χαρακτηριστικό του τραπεζικού δανεισμού και της μίσθωσης κεφαλαιουχικών αγαθών. Είναι μια μέθοδος χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από τον μισθωτή για ορισμένη χρονική περίοδο, έναντι καταβολής περιοδικής πληρωμής στους εκμισθωτές.

Ακόμη η χρηματοοικονομική μίσθωση έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα. Ο αναπτυξιακός της χαρακτήρας οφείλεται στο γεγονός ότι συμβάλλει στην αύξηση των παραγωγικών επενδύσεων, ενώ ο εκσυγχρονιστικός χαρακτήρας αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εκμισθώτρια εταιρεία να προμηθεύει και να εκμισθώνει στο μισθωτή σύγχρονο, διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη γκάμα τεχνολογικό εξοπλισμό.

2.3.Η εφαρμογή του θεσμού στην Ελλάδα

Με την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος την τελευταία δεκαετία και την σταδιακή κατάργηση των επιχορηγουμένων προγραμμάτων και των επιδοτούμενων επιτοκίων σε ορισμένους τομείς, καθώς επίσης, και με την αύξηση του κόστους του χρήματος, 20 - 25%, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται αναγκαίος και στην Ελλάδα.

Έτσι, σήμερα η χρηματοδοτική μίσθωση και στην Ελλάδα, με τον παραδοσιακό δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια, αποτελεί βασική μορφή χρηματοδότησης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών.

Ο ρυθμός ανάπτυξης του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, μέσα στα πρώτα δέκα χρόνια από την ψήφιση του ανταποκρίνεται απόλυτα στους ρυθμούς ανάπτυξης του ιασμού στις χώρες της Ευρωπαϊκής κοινότητας.

Έχουν ιδρυθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα δέκα εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Γεγονός που συμβαίνει, σε όλες τις χώρες όπου εφαρμόζεται ο θεσμός, δηλαδή, υπάρχουν γύρω στις 10 - 15 εταιρείες.

Όμως η ελληνική αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκεται στο ξεκίνημα της και αυτό φαίνεται ακόμη από το γεγονός ότι η συμμετοχή των χρηματοπιστωτικών συναλλαγών μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα φτάνει το 6 - 7 %, ενώ σε άλλες χώρες φτάνει μέχρι και το 27%, όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, ενώ στις ευρωπαϊκές χώρες κυμαίνεται από 10 - 20 %. Ειδικότερα στην Ισπανία είναι 17,5%, στην Ιταλία 11,5%, στην Πορτογαλία και 9,5%, στην Ιρλανδία 12%, στη Μ. Βρετανία 20,2% και παρόμοια ποσοστά σε άλλες χώρες.

Σύμφωνα με αυτά τα στοιχεία λοιπόν η ελληνική αγορά τώρα βρίσκεται σε πλήρη ανάπτυξη. Συνεπώς δεν γνωρίζουμε επακριβώς τις διαστάσεις της και το συνολικό της μέγεθος. Από ότι φαίνεται όμως, από τις διαμορφούμενες τάσεις, στους τομείς που απευθύνονται οι ήδη υπάρχουσες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης οι δυνατότητες είναι μεγάλες. Η γρήγορη ανάπτυξη του θεσμού, ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα χρηματοπιστωτικά κενά στην οικονομική ανάπτυξη των τελευταίων ετών. Τα πλεονεκτήματα του θεσμού, όπως 100% χρηματοδότησης, τα φορολογικά, η ευελιξία κ.α. έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη του. Ενώ παράλληλα έχουν τη δυνατότητα, οι μισθωτές να κατοχυρώνουν τα δικαιώματά τους, με

τους όρους που θέτουν στις συμβάσεις και να έχουν τη δυνατότητα αγοράς του μισθίου.

Ωστόσο, η ανάπτυξη του θεσμού στην Ελλάδα βασίζεται, κυρίως τα οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μέρος που λειτουργούν και ως κίνητρα και προέρχονται από:

- Τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Τις πωλήσεις των προϊόντων τους που επιτυγχάνονται μέσω των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης με ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης των κατασκευαστικών εταιρειών. Τις εκπτώσεις του εξοπλισμού που προβλέπεται μέχρι 30% όταν διακινείται από χώρα σε χώρα, μέσω των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Τους κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης που ενισχύουν ειδικά αγροτικά επενδυτικά προγράμματα με ευνοϊκούς όρους και με δωρεάν κοινοτική συμμετοχή μέχρι 50% περίπου.

2.4. Προοπτικές του θεσμού στην Ελλάδα

Μέσα στην επενδυτική απραξία που περνάει η ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν πάει και άσχημα. Δεδομένου ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια καλή δραστηριότητα για επενδύσεις, το γεγονός ότι βρίσκεται σε καλή πορεία, δίνει ελπίδες για καλύτερες εξελίξεις.

Παρά το ότι η χρηματοδοτική μίσθωση πηγαίνει καλά στην Ελλάδα, εν τούτοις, μόνο τραπεζικά κεφάλαια επενδύονται σε αυτό τον τομέα. Έτσι, η απόδοση των κεφαλαίων τους, είναι ανταγωνιστική αυτών των τραπεζικών και μόνο με αυτά μπορούν

να συγκριθούν. Καιρός είναι, όμως, να επενδυθούν και τα ιδιωτικά κεφάλαια στη χρηματοδοτική μίσθωση ή άλλα κεφάλαια ταμείων, θεσμικών επενδυτών που μέχρι τώρα δεν έχουν κατευθυνθεί προς τα εκεί, είτε λόγω έλλειψης εμπειρίας, είτε λόγω, του διπλάσιου εταιρικού κεφαλαίου που απαιτείται για ιδιώτες επιχειρηματίες.

Αλλά σε κάθε περίπτωση, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν τη δυνατότητα να αντλούν κεφάλαια από τράπεζες, από την κεφαλαιαγορά κ.α. Θα μπορούν πολλές φορές να απευθυνθούν στην κεφαλαιαγορά για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου και νωρίτερα από τα 3 χρόνια λειτουργίας τους, εάν τα αποτελέσματα του στον πρώτο ή το δεύτερο χρόνο είναι πολύ καλά.

Στην Ελλάδα, σε ότι αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση έχουμε ακόμη πολύ χρόνο να διανύσουμε, όταν στις άλλες χώρες ο θεσμός εφαρμόζεται εδώ και 30 - 35 χρόνια. Επομένως, στα προσεχή χρόνια θα πρέπει να γίνουν πολλά. Θα αναπτυχθεί ο θεσμός, τόσο από θεωρητικής πλευράς, όσο και εμπειρικής. Η σημερινή θεωρία που υπάρχει στην Ελλάδα είναι «εισαγόμενη».

Η εφαρμογή του θεσμού στην Ελλάδα μέσα από αντικειμενικές αδυναμίες και δυσκολίες, διαμορφώνει λίγο - πολύ το ελληνικό «μοντέλο» της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό το «μοντέλο» προφανώς θα στηριχτεί στις ελληνικές εμπειρίες, οι οποίες στη συνέχεια να προσδιορίσουν την γενικότερη θεώρηση και φιλοσοφία του θεσμού.

2.5. Συμβολή - εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει από χώρα σε χώρα, όπου εφαρμόζεται κυρίως στο θεσμικό πλαίσιο. Διαφέρει, δηλαδή, σε ότι αφορά νομικές φορολογικές και άλλες ρυθμίσεις, σε αντίθεση με το δανεισμό που πάντως και δεν προβλέπονται οι ίδιες διαδικασίες.

Οι ιδιαιτερότητες της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης την καθιστούν πολλές φορές αποτελεσματικότερη από τον δανεισμό. Έτσι, η χρηματοδοτική μίσθωση, θεωρείται μια ευφυής μέθοδος χρηματοδότησης, η επιτυχία της οποίας εξαρτάται από τη σωστή εφαρμογή της και από την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της.

Η εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει επεκταθεί παντού, σε κάθε είδος εξοπλισμού, όπως στους: βιομηχανικό, βιοτεχνικό, γραφείων, ξενοδοχείων, επίπλων κ.α.

Έτσι, η εφαρμογή και η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται, κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες κάθε επιχείρησης.

Ολόκληρη η φιλοσοφία του θεσμού που βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων, σε συνδυασμό με τα αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων, με σκοπό την ανάπτυξη της παραγωγικής και της παραγωγικότητας.

Έτσι οι επιχειρήσεις στράφηκαν σε επενδύσεις, που αναφέρονται παρακάτω:

- Οι νέες επιχειρήσεις που βρίσκονται στο ξεκίνημα και χρειάζονται μηχανολογικές εγκαταστάσεις, ενώ ταυτόχρονα θέλουν να αξιοποιήσουν τον δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια

σε άλλες δραστηριότητες, όπως μάρκετινγκ, πωλήσεις, εκπαίδευση.

- Οι επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας που θέλουν συνεχώς να αναβαθμίσουν και να εκσυγχρονίσουν τον εξοπλισμό τους.
- Οι μικρού και μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις, που δεν μπορούν να ανταποκριθούν στην κεφαλαιαγορά, για αναζήτηση επενδυτικών κεφαλαίων, αυξάνοντας το μετοχικό τους κεφάλαιο και εκδίδοντας νέες μετοχές στο Χρηματιστήριο.
- Οι μεγάλες επιχειρήσεις που έχουν πολλούς κλάδους και θέλουν να εκχωρούν στις κατά κλάδους διευθύνσεις τους, τη δυνατότητα να προμηθεύονται με ευελιξία τα απαραίτητα μηχανήματα εκτός του προϋπολογισμού.
- Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν κερδοφόρα προϊόντα, αλλά έχει κορεστεί η αγορά τους και θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα και τα ίδια κεφάλαια για άλλες δραστηριότητες, όπως μάρκετινγκ και πωλήσεις.

Κεφάλαιο 3 – Η λειτουργία του θεσμού leasing

3.1. Λειτουργία του θεσμού leasing

Η χρηματοοικονομική μίσθωση είναι μια μορφή χρηματοδότησης εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισθούν. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και τις μισθώσεις κεφαλαιουχικών αγαθών.

Με την μέθοδο της χρηματοοικονομικής με στάσεις, η εταιρεία leasing (εκμισθώτρια) αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρείες τραπεζών για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού.

Η εταιρεία leasing έχει τη νομική την κυριότητα του εξοπλισμού μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Στη χρηματοοικονομική μίσθωση μπορεί να συμμετέχει και τρίτο πρόσωπο ο κατασκευαστής - προμηθευτής. Αυτός κατασκευάζει τον εξοπλισμό και τον πωλεί στον εκμισθωτή (εταιρεία leasing), η οποία στη συνέχεια μιστών τον μισθωτή (χρήστη).

Με τη χρηματοοικονομική μίσθωση υπάρχει ακόμη η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και προ της σε λήξης της.

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

- να αγοράσει τον εξοπλισμό, συνήθως το 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 εταιρείες leasing δεν προμηθεύουν απλώς κάποια μηχανήματα με περιοδική καταβολή μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν διάφορες τεχνικές υπηρεσίες, συντήρηση και επισκευή του μισθωμένου εξοπλισμού, τα έξοδα όμως επιβαρύνουν τον μισθωτή.

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

Η χρηματοοικονομική μίσθωση διαφέρει από χώρα σε χώρα, γιατί διαφέρουν οι νομικές, φορολογικές, λογιστικές συνθήκες που την καθιστούν άλλοτε αποτελεσματικότερη και άλλοτε λιγότερο αποτελεσματική.

3.1.1. Μέρη που συμμετέχουν στη λειτουργία του συστήματος της χρηματοδοτικής μίσθωσης

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

Ο εκμισθωτής είναι αυτός που δημιουργεί, οργανώνει, διαχειρίζεται και προωθεί τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι ο κύριος παράγοντας της εφαρμογής του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής επενδύει ίδια ή δανειακά κεφάλαια, οφείλεται από τις προμήθειες και από τα πλεονεκτήματα

του θεσμού, όπως είναι οι αποσβέσεις, οι φορολογικές απαλλαγές, η υπολειμματική αξία, οι εκπτώσεις από τα αναπτυξιακά κίνητρα, η επιδότηση των επιτοκίων, η επιχορήγηση των κεφαλαίων και άλλα. Ο μισθωτής - χρήστης είναι αυτός που εκμεταλλεύεται οικονομικά τον μηχανολογικό εξοπλισμό και αυξάνει ή βελτιώνει την παραγωγή του μέσω του εξοπλισμού. Υποχρεούται όμως να πληρώνει τα μισθώματα χωρίς να έχει την κυριότητα του μίσθιου και δικαιούται να επιλέγει τον εξοπλισμό, τον οποίο παραγγέλλει με δικές του προδιαγραφές.

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

3.2. Διαδικασία σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Παραγγέλλεται ο εξοπλισμός, που προβλέπεται στη σύμβαση.
- Παραλαμβάνεται και παραδίδεται ο εξοπλισμός με ρύθμιση του τιμολογίου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και παραδίδεται στον πελάτη πιστοποιητικό με το οποίο βεβαιώνεται ότι ο εξοπλισμός είναι σύμφωνος με την παραγγελία.

- Καταβάλλονται τακτικά τα μισθώματα από τον πελάτη, σύμφωνα με τους όρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην αρχή ή στο τέλος του συμφωνηθέντος έτος.
- Ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για το μίσθιο, την ασφάλεια, στην καλή του χρήση και συνήθως τη συντήρηση πέραν του χρόνου της εγγύησης.
- Τη διάρκεια της σύμβασης είναι συνάρτηση του είδους του εξοπλισμού με ελάχιστη διάρκεια που τα 3 έτη και μεγαλύτερη τη δεκαετία, η οποία σε περίπτωση που είναι χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων μπορεί να φτάσει τα 15 χρόνια.

Με την λήξη της σύμβασης ακολουθούνται οι εξής εναλλακτικές λύσεις :

- Αγορά του μισθίου από τον μισθωτή έναντι συμβολικού τιμήματος, στο κόστος της υπολειμματικής του αξίας.
- Διακοπή της συνεργασίας και επιστροφή του μισθίου στον εκμισθωτή. Ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για μια ακόμη χρονική περίοδο με νέους ή με τους ίδιους όρους.
- Να αγοράσει τον εξοπλισμό, καταβάλλοντας το ποσό μέχρι 5 % επί του αρχικού κόστους του προς μίσθωση αντικειμένου.

3.3. Τρόπος λειτουργίας του θεσμού leasing

Ο επιχειρηματίας διαλέγει τον εξοπλισμό που χρειάζεται και έρχεται σε επαφή με την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αφού εξετάσει και ανακρίνει το αίτημα αγοράζει τον εξοπλισμό για λογαριασμό του επιχειρηματία και παραχωρεί αμέσως τον εξοπλισμό του στον επιχειρηματία

έναντι μηνιαίου ή τριμηνιαίου μισθώματος. Το μίσθωμα, δηλαδή το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι συνήθως το καταβλητέο. Πρέπει να σημειωθεί ότι το μίσθωμα αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη για φορολογικούς σκοπούς. Το σημαίνει ότι οι φόροι του επιχειρηματία θα μειωθούν. Η μείωση των φόρων θα είναι ίση με το γινόμενο του ποσού των μισθωμάτων επί το φορολογικός συντελεστή.

3.4. Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού leasing

Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δίδεται η δυνατότητα στον μισθωτή - χρήστη να έχει και μια επιπρόσθετη χρηματοδότηση, πέραν του δανειοληπτικού του ορίου και χωρίς να διαθέτει τα κεφάλια. Ακόμη, του προσφέρει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί τον μηχανολογικό εξοπλισμό χωρίς να έχει τη νομική κυριότητα, με τη λογική ότι αυτό που τον ενδιαφέρει είναι η χρήση του εξοπλισμού, γιατί του αποδίδει οικονομικά οφέλη, και όχι την κυριότητα. Έτσι, συμβάλλει στην άσκηση της μέσο - μακροπρόθεσμης πίστης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων της επιχείρησης για να μπορεί να επεκτείνει, να ανανεώνει και να εκσυγχρονίζει τον παραγωγικό εξοπλισμό.

Ειδικότερα, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα για τον μισθωτή σε σχέση με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης βραχυπρόθεσμης, μέσο - μακροπρόθεσμης, χρηματοδότησης είναι:

3.4.1. Πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης

- **Χρηματοδότηση 100%.** Με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής επιτυγχάνει χρηματοδότηση 100% του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού και όχι ποσοστό μέχρι 70% που επιτυγχάνει με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης. Ακόμη, δεν απαιτούνται κατ' ανάγκη πρόσθετες εμπράγματα διασφαλίσεις.
- **Προστασία από τον πληθωρισμό.** Ο μισθωτής προστατεύεται από τον πληθωρισμό, γιατί ρυθμίζονται από την αρχή της περιόδου, σύμφωνα αυτή με τη σύμβαση, τα μισθώματα που παραμένουν σταθερά και δεν επηρεάζονται από τις μελλοντικές αυξήσεις του πληθωρισμού.
- **Πρόσθετη πηγή χρηματοδότησης.** Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει και κεφαλαιουχικό εξοπλισμό, χωρίς να επιβαρύνει το πιστωτικό του όριο και χωρίς να διαθέτει ίδια κεφάλαια. Λειτουργεί σαν εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης σε συνδυασμό με τον παραδοσιακό δανεισμό.
- **Χρηματοοικονομικός έλεγχος.** Τα ποσά των μισθωμάτων είναι γνωστά και καθορισμένα εκ των προτέρων για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης. Έτσι, μπορούν εύκολα να χρησιμοποιηθούν στην κοστολόγηση των δραστηριοτήτων του μισθωτή και να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό μιας και αποτελούν μέρος αυτού.
- **Προστασία έναντι απαξίωσης.** Πολλά πάγια στοιχεία αυξάνουν την αξία τους στην πορεία του χρόνου όπως κτίρια, γη και άλλα ενώ αντίθετα όσον αφορά τον μηχανολογικό εξοπλισμό μειώνεται σταδιακά η αξία του,

δηλαδή απαξιώνεται. Έτσι, τη μισθώτρια επιχείρηση συμφέρει να έχει στην ιδιοκτησία της περιουσιακά στοιχεία που αυξάνουν την αξία τους και να χρησιμοποιεί τη χρηματοδοτική μίσθωση για να δει τα αυτά που απαξιώνονται.

- **Ευελιξία – ευκολία.** Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να προσαρμοστεί στις ρυθμίσεις των μισθωμάτων, στους όρους της σύμβασης, στις ανάγκες και στις απαιτήσεις του μισθωτή. Η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται από τους μισθωτές εύκολη χρηματοδοτική μορφή που συχνά παρακάμπτει διάφορους περιοριστικούς όρους παρέμβασης του δανειστή οι οποίοι επιβάλλονται στο τραπεζικό δανεισμό.
- **Βελτίωση της ρευστότητας.** Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η εκμετάλλευση του εξοπλισμού αρχίζει με τη σύμβαση της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι τη λήξη της. Από την άλλη πλευρά τα μισθώματα είναι προκαθορισμένα και εκτείνονται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Έτσι υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης της ρευστότητας εισπράττοντας από τη μια μεριά και πληρώνονται στα μισθώματα από την άλλη.
- **Σταθερότητα χρηματοοικονομική.** Ο μισθωτής επιτυγχάνει χρηματοοικονομική σταθερότητα για τη χρονική περίοδο της σύμβασης συμπίπτει συνήθως με τη χρονική διάρκεια ζωής του εξοπλισμού. Γνωρίζει δηλαδή ο μισθωτής τι έσοδα έχει και τι πρέπει να πληρώνει.
- **Μείωση του επιχειρηματικού κινδύνου.** Οι μικροεπιχειρηματίες - μισθωτές σε περιπτώσεις πτώχευσης δεν φέρουν ολόκληρο το βάρος των επενδύσεων από τα ίδια κεφάλαια ή από τραπεζικό δανεισμό αλλά ένα μέρος του ρίσκου το επιφέρει. Όσον αφορά την ευθύνη του εκμισθωτή

υπάρχουν φορολογικά πλεονεκτήματα γιατί οι σχετικές δαπάνες για τη χρηματοδοτική μίσθωση υπόκεινται στο σύστημα αποσβέσεων που μειώνουν τη φορολογητέα ύλη.

- **Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι δανεισμός.** Και συνεπώς μπορεί να συμπεριληφθεί στο κόστος της στον ισολογισμό. Τα μισθωμένα μηχανήματα δεν εμφανίζονται στο παθητικό του ισολογισμού ως μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων με αποτέλεσμα να εμφανίζεται ο μισθωτής με λιγότερες υποχρεώσεις του.

3.4.2. Μειονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης

- **Κόστος.** Ένα από τα βασικά μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το σχετικά υψηλό ονομαστικό κόστος συγκριτικά με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης. Παρά την επικρατούσα άποψη του υψηλού κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εταιρείες leasing ισχυρίζονται ότι δεν είναι τόσο υψηλά όσο πιστεύεται, γιατί δεν πρέπει να συγκρίνεται μόνο με το ονομαστικό επιτόκιο των χρηματοδοτικών μορφών, αλλά να εντοπίζεται στο πραγματικό κόστος της χρηματοδότησης. Θα πρέπει δηλαδή να υπολογίζονται, το κόστος των εγγυήσεων, το κόστος του κεφαλαίου ίδιας συμμετοχής.
- **Νομική κυριότητα.** Ενώ ο μισθωτής - επιχείρηση εκμεταλλεύεται τον εξοπλισμό κατά την διάρκεια της σύμβασης, εν τούτοις ο εξοπλισμός δεν ανήκει στην ιδιοκτησία του, πράγμα το οποίο πολλές φορές θεωρείται ότι μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της

επιχείρησης και της περιορίζει τη διαπραγματευτική της δυνατότητας στις συναλλαγές της.

- **Έλεγχος.** Με τη διατήρηση της νομικής κυριότητας του εξοπλισμού, πολλές φορές οι εταιρείες leasing υπεισέρχονται και παρεμβαίνουν σε θέματα διαχείρισης και παρακολούθησης των οικονομικών της μισθώτριας επιχείρησης.
- **Απώλεια της υπολειμματικής αξίας.** Ο μισθωτής χάνει την υπολειμματική αξία του εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης γιατί δεν του ανήκει ο εξοπλισμός και είναι υποχρεωμένος να τον αναδιαπραγματευτεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.
- **Μείωση της δανειοληπτικής ικανότητας.** Η μισθώτρια επιχείρηση όταν έχει ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού της με μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης της, μειώνεται στις τράπεζες και στους άλλους πιστωτικούς οργανισμούς η δανειοληπτική της ικανότητα. Αυτό γιατί δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για εμπράγματα ασφάλεια.

Κεφάλαιο 4 – Μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης

4.1. Μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης

Υπάρχουν διάφορες πλευρές - μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι βασικότερες είναι οι έξης:

1. Άμεση μίσθωση (Direct leasing)
2. Πώληση – μίσθωση (Sale and lease back)
3. Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση (Leveraged leasing)
4. Μίσθωση κατά παραγγελία (Custom leasing)
5. Πρόγραμμα μίσθωση - πώληση (Vendor lease line)
6. Ειδική μορφή μίσθωσης (Master lease line)
7. Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση (Off – shore or Cross-border leasing)
8. Ειδικότερες μορφές leasing

4.1.1. Άμεση μίσθωση - Direct leasing

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

Στην χρηματοδοτική μίσθωση επίσης η σχέση είναι τριμερής και έχουμε τον εκμισθωτή - κατασκευαστή του παγίου στοιχείου, την

εταιρεία leasing η οποία είναι ανεξάρτητη και μη ελεγχόμενη από τον εκμισθωτή - κατασκευαστή τον μισθωτή - χρήστη.

4.1.1.1.Κύρια χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης

- Η τυποποίηση του μισθωμένου πάγιου 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 κτλ.
- Ο μισθωτής, συνήθως αναλαμβάνει τη συντήρηση των παγίων στοιχείων που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας όπως παραδείγματος χάριν φορτηγά αυτοκίνητα, αγροτικά μηχανήματα και άλλα.

Για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση «άμεση» πρέπει να υπερισχύει ο «εμπορικός» χαρακτήρας έναντι της χρηματοδοτικής πλευράς. Πολλές εταιρείες κάνουν άμεση μίσθωση όπως παραδείγματος χάρη η I. B. M. στον τομέα των ηλεκτρονικών υπολογιστών. Η άμεση μίσθωση, γενικά, χρησιμοποιείται από μεγάλες επιχειρήσεις παραγωγής βιομηχανικών προϊόντων για την προώθηση των πωλήσεων τους και τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις αναλαμβάνει μια εταιρεία άμεσα ελεγχόμενη (συνήθως θυγατρική) από την κατασκευάστρια εταιρεία.

4.1.2.Πώληση – επανεκμίσθωση - Sale and lease back

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

Ουσιαστικά είναι μια σύμβαση πώλησης και επανεκμίσθωση ανάμεσα στην εταιρεία leasing (εκμισθωτής) και στην επιχείρηση ή στον επαγγελματία.

4.1.2.1.Θετικοί παράμετροι που παρουσιάζονται στη σύμβαση sales and lease back

- Προσφέρει τη δυνατότητα αποπαγιοποίησης και χρηματοοικονομικής ενεργοποίησης αδρανούντος ενεργητικού.
- Επιτυγχάνεται η φορολογική απόσβεση του παγίου ανάλογα με τη διάρκεια της αποπληρωμής της σύμβασης, αυξάνοντας το φορολογικό πλαίσιο.
- Δημιουργεί πρόσθετο κεφάλαιο κίνησης, το οποίο διοχετεύεται στο παραγωγικό - συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για ταχύτερη ανάπτυξη.
- Βελτιώνεται η ρευστότητα.

- Εξυγιαίνεται ο ισολογισμός μέσω μετατροπής βραχυχρόνιου δανεισμού, που χρηματοδότησε τα πάγια, σε μακροχρόνιο.

4.1.2.2.Μειονεκτήματα του Sale and lease back

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

4.1.3.Συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση - Leveraged leasing

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση εφαρμόζεται συνήθως σε πάγια στοιχεία μεγάλης αξίας (όπως π.χ. τρένα, αεροπλάνα κα) και περιλαμβάνει συνήθως τέσσερα μέρη

- το μισθωτή (χρήστή)
- τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing)
- τον κατασκευαστή ή προμηθευτή του παγίου στοιχείου και
- την Τράπεζα ή άλλο χρηματοδοτικό οργανισμό

Η Τράπεζα ή ο χρηματοδοτικός οργανισμός χρηματοδοτεί με μακροπρόθεσμο δανεισμό τον εκμισθωτή (εταιρεία 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 εταιρεία.

4.1.4. Μίσθωση κατά παραγγελία - Custom leasing

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

4.1.5. Πρόγραμμα μίσθωση - πώληση (Vendor lease line)

Είναι η μέθοδος προώθησης των πωλήσεων από τους κατασκευαστές ή προμηθευτές και αντιπροσώπους εξοπλισμού. Συγκεκριμένα, ο κατασκευαστής ή αντιπρόσωπος του εξοπλισμού υπογράφει μια σύμβαση - πλαίσιο με μια εταιρεία leasing και στη συνέχεια φέρνει πελάτες στην εταιρεία αυτή, η οποία στη συνέχεια εκμισθώνει τον εξοπλισμό στον μισθωτή (πελάτη) με μακροχρόνια σύμβαση.

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

Την εταιρεία leasing που μπορεί να παρέχει στον κατασκευαστή - αντιπρόσωπο - πωλητή και υπηρεσίες σε αντικείμενα μάρκετινγκ (π.χ. Προώθηση, διαφήμιση κα).

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 τους 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 μάρκετινγκ των επιχειρήσεων παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διαρκείας, ακριβώς για το λόγο αυτό. Τα σχήματα συνέργειας μεταξύ της εταιρείας 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.

4.1.6.Ειδική μορφή μίσθωσης (Master lease line)

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

4.1.7.Διεθνής ή διασυνοριακή μίσθωση (Off – shore or Cross-border leasing)

Η διεθνής 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.

4.1.8.Lease brokers

Πρόκειται για τη μορφή του leasing που γίνεται σε συνεργασία της εταιρείας leasing με μεσίτες. Συνιστάται, πάντως, η αποφυγή μεσιτών εκτός αν πρόκειται για πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα που δεν έχουν θυγατρική εταιρεία leasing ή διεύθυνση χρηματοδοτικών μισθώσεων.

4.1.9.Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών

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

4.1.10. Tailor – Made leasing

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

4.1.11. Πώληση - μίσθωση υπό όρους (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 αναγνωρίζονται 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 και άλλα.

4.1.12.Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση

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

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

4.1.13.Σύγχρονες μορφές leasing

- Χρηματοδοτική μίσθωση με ρήτρα συναλλάγματος (currency lease)
- Χρηματοδοτική μίσθωση με δικαίωμα σύνδεσης σε οποιοδήποτε νόμισμα (swap based)
- Lease swap στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι η διαφοροποίηση των υποχρεώσεων των συμβαλλομένων μερών ως προς το νόμισμα της σύμβασης
- Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση (Syndication leasing), όταν αναλαμβάνεται από κοινοπραξίες εταιρειών leasing.
- Χρηματοδοτική μίσθωση μέσω ομολογιακού δανείου (Lease Bond), όταν το ομολογιακό δάνειο εξυπηρετείται το leasing.

Σημειώνεται ότι, τα μεταβιβαστικά έξοδα είναι ακριβώς τα ίδια με αυτά που θα πλήρωνε ο πελάτης για την αγορά του ακινήτου με κάθε τρόπο χρηματοδότησης.

Τίμημα εξαγοράς: Ως τίμημα εξαγοράς ορίζουμε την υπολειμματική αξία που διατηρείται κατά την αποπληρωμή της σύμβασης. Η αξία αυτή αφορά την αναλογούσα αξία του οικοπέδου επί του τιμήματος αγοράς του ακινήτου.

Παράδειγμα

Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτου = 1000000

Αντικειμενική αξία οικοπέδου = 200000

Τίμημα αγοράς ακινήτου = 10000000

Υπολειμματική αξία - τίμημα εξαγοράς = 2000000

Επειδή η υπολειμματική αξία, επί της ουσίας καλύπτει λογιστική ζημία της εταιρείας leasing, το ποσοστό που διατηρείται ως υπολειμματική αξία είναι διαπραγματεύσιμο. Τη διαπραγμάτευση κάνει η εταιρεία leasing.

Τα βασικά σημεία της σύμβασης έχουν ως εξής :

Διάρκεια: κατ ελάχιστο δεκαετή (η δεκαετία είναι η βέλτιστη διάρκεια από πλευράς επιβάρυνσης τόκων και φοροαπαλλαγής).

Είδος μισθώματος. Μηνιαίο - τριμηνιαίο, προκαταβλητέο - ληξιπρόθεσμο.

Επιτόκιο: προς το παρών μόνο δραχμικό, αλλά στη σύμβαση προβλέπεται και το ΞΝ, όταν αυτό επιτραπεί. Κυμαινόμενο σε δρχ

(BEX ή Athibor +N128 + spread) και σε ξένο νόμισμα (libor + RRC +N128 + spread)

Υπολογισμός μισθώματος: ως δόση τοκοχρεολυτικού δανείου.

Εξασφαλίσεις: γενικά ότι ζητείται σε οποιοδήποτε δάνειο, ανάλογα με τον πελάτη.

Τίμημα εξαγοράς: η προσυμφωνημένη υπολειμματική αξία

Δικαίωμα προεξόφλησης: στον πελάτη δίνεται η δυνατότητα να προεξοφλήσει τη σύμβαση, με κόστος το οποίο υπολογίζεται από την εταιρεία leasing. Συνήθως το κόστος είναι πολύ υψηλό για να συμφέρι η πρόωρη εξαγορά, ιδιαίτερα πριν την πενταετία.

Διαχειριστικά έξοδα: ότι θα χρεωνόταν για οποιοδήποτε δάνειο.

Φόρος προστιθέμενης αξίας: δεν υπάρχει φόρος προστιθέμενης αξίας επί των μισθωμάτων, αλλά μόνο επί των εξόδων (διαχειριστικών και δικηγορικών), το οποίο συμψηφίζεται. Σημειώνεται ότι, ειδικά τα μισθώματα για βιομηχανοστάσιο επιβαρύνονται με Φ. Π. Α.

Ασφάλιση: υποχρεωτική, βαραίνει το μισθωτή, (πυρός, σεισμού, τρομοκρατικών ενεργειών και αστικής ευθύνης). Προτιμούμε η ασφάλιση να γίνεται από την συνεργαζόμενη εταιρία για καλύτερο έλεγχο.

Τα ο μίσθωμα δεν θεωρείται 100 % πως θα έξοδο των, αλλά μόνο το ποσοστό αυτό που αφορά το κτίριο δηλαδή εξαιρείται το ποσοστό που αφορά το οικόπεδο, το οποίο προκύπτει με βάση τον υπολογισμό της αναλογούσας αξίας του οικοπέδου, που περιγράφηκε παραπάνω.

Πλεονεκτήματα: φορολογική έκπτωση του μισθώματος, χρηματοδότηση και των εξόδων μεταβίβασης, 100% χρηματοδότηση του κεφαλαίου. Επιπλέον, δεν υπάρχουν έξοδα χαρτοσήμου.

Leasing ακινήτου με σταθερό επιτόκιο. Το προϊόν αυτό προβλέπει σταθερό επιτόκιο $6,9\%+1,2\%$ (N 128) για το πρώτο συμβατικό έτος και στη συνέχεια κυμαινόμενο επιτόκιο σύμφωνα με τους ανωτέρω όρους. Οι λοιποί οδοί παραμένουν ως έχουν.

4.2.Χαρακτηριστικά χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τα κύρια χαρακτηριστικά της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης συνοψίζοντας είναι τα εξής:

- Αποτελεί μικτή σύγχρονη συναλλαγή που περιέχει στοιχεία μισθώσεων και έμμεσα πιστοδότησης, σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας αντιμετωπίζοντας το πρόβλημα χρηματοδότησης της αγοράς και κεφαλαιουχικών αγαθών. Στην μεγάλη ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει συντελέσει η πιστωτική διευκόλυνση που παρέχεται μέσω αυτής, σε σημείο που το χρηματοδοτικό στοιχείο είναι σε ορισμένες περιπτώσεις η κύρια συνιστώσα των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Κατά συνέπεια, διευκολύνεται η διατήρηση της ρευστότητας της εταιρείας, της κατάρτισης του προϋπολογισμού και των ταμειακών προγραμμάτων της.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι εναρμονισμένη με τις σημερινές συνθήκες της ραγδαίας τεχνολογικής προόδου και κατά συνέπεια τις ανάλογες αυξήσεις των προϊόντων υψηλής τεχνολογίας και της εκ τούτου η πίεση για ταχεία διάθεση τους. Ωστόσο, υπάρχει δυνατότητα του δικαιώματος διακοπής σε περιπτώσεις που προβλέπεται ταχεία τεχνολογική πρόοδος και εντεύθεν οικονομική απαξίωση.

- Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι οποιοδήποτε είδος εξοπλισμού, καθώς και ακίνητα, που προορίζονται για επαγγελματική χρήση ή για παραθερισμό. Σχεδόν κάθε είδους περιουσιακού στοιχείου υπήρξε αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης κάποια χρονική περίοδο. Ο εξοπλισμός πρέπει να είναι παραγωγικά αυτοτελής, εξειδικευμένος και όσο το δυνατόν ευρύτερης χρησιμοποίησης. Ο εξοπλισμός θα πρέπει να είναι κάποιας αξίας, ώστε να δικαιολογείται η όλη διαδικασία του leasing.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό, δίνει την ευχέρεια στον μισθωτή να καλύπτει πέρα από τον τραπεζικό δανεισμό και άλλες επενδυτικές ανάγκες. Διότι, δίνεται στις εταιρείες η δυνατότητα να προμηθεύονται και να κάνουν χρήση σύγχρονου, διαρκώς ανανεωμένου τεχνικού εξοπλισμού. Στις χώρες όπου έχει εφαρμοστεί έχει συντελέσει στην επιχειρηματική και τεχνολογική ανάπτυξη. Ιδιαίτερα εφαρμόζεται στις ηγετικές βιομηχανικές, στους γεωργικούς συνεταιρισμούς και στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που δεν διαθέτουν επαρκή ίδια κεφάλια για τεχνολογικό εξοπλισμό ή εμπράγματα ασφάλειες ή δεν έχουν ευχερή πρόσβαση στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και πολλές φορές δεν διαθέτουν τη δανειοληπτική ικανότητα που έχει επικρατήσει.
- Η χρηματοδοτική σύμβαση αποτελεί συνήθως σύμβαση μακροπρόθεσμης μίσθωσης, σε διαφοροποίηση από τις προσωρινές ενοικιάσεις αυτοκινήτων, μοτοποδηλάτων για μια ημέρα ή για μερικές μέρες. Στην περίπτωση προσωρινών αναγκών των επιχειρήσεων που για κάποιο είδος

- εξοπλισμού, συμφέρει η λεγόμενη «λειτουργική χρηματοδοτική μίσθωση» από τη συνήθη ενοικίαση.
- Είναι ένας εναλλακτικός τρόπος χρηματοδότησης από την αγορά κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από επιχειρήσεις και διαρκών καταναλωτικών αγαθών από άτομα και νοικοκυριά.
 - Διαφέρει από τις «αγορές επί πιστώσει» με δόσεις, βάσει πιστωτικών διευκολύνσεων των προμηθευτών ή από το δανεισμό από τράπεζες, όπως συνήθως γίνεται μεταβίβαση της κυριότητας μετά τη λήξη και την εξόφληση των δόσεων. Στην χρηματοδοτική μίσθωση όμως υπάρχει δυνατότητα κάλυψης 100% του κόστους της επένδυσης, χωρίς να απαιτείται η ίδια συμμετοχή του μισθωτή στο κόστος.
 - Απευθύνεται σε μικρού μεγέθους εταιρείες και νοικοκυριά, για αυτό και προτιμάται από τις «συμβάσεις δικαιοχρήσης».
 - Συνήθως συνοδεύεται με φορολογικά κίνητρα, μέσω έκπτωσης του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, που αναγνωρίζονται ως στοιχεία κόστους των μισθωμάτων και ως αποσβέσεις των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες δίνεται η δυνατότητα προσφοράς καλύτερων όρων στους πελάτες τους, σε αντίθεση με τα δάνεια, όπου εκπίπτονται μόνο τόκοι και όχι τα χρεολύσια. Υπόκειται σε φόρο προστιθέμενης αξίας ως αγορά υπηρεσιών στην περίπτωση μισθωμάτων και βιομηχανοστασίων, αλλά και σε αυτή την περίπτωση έχει επιπλέον ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση, δεδομένου ότι συνήθως επιτρέπεται η σταδιακή και όχι η άμεση καταβολή του φόρου προστιθέμενης αξίας κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Ο φόρος προστιθέμενης αξίας των μισθωμάτων που καταβάλλει ο μισθωτής συμψηφίζεται με το Φ. Π. Α. εκροών του.

- Υπάρχει δυνατότητα συμπερίληψης στη «σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης» της υποχρέωση συντήρησης του μισθωμένου εξοπλισμού, οπότε πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση με πλήρεις υπηρεσίες επηρεάζονται ανάλογα το ύψους των μισθωμάτων.
- Παρέχει αντιστάθμισμα συναλλαγματικού κινδύνου στην περίπτωση που η σύμβαση συναφθεί με ρήτρα νομίσματος στο οποίο υπάρχουν ταμειακές εισροές από την εταιρεία και οι πληρωμές των μισθωμάτων συμπίπτουν στις χρονικές περιόδους με την είσπραξη των απαιτήσεων.
- Δεν επηρεάζεται ο ισολογισμός των επιχειρήσεων και μάλιστα δείχνει βελτιωμένη εικόνα, καθότι δεν εμφανίζεται σε αυτόν διόγκωση στο παθητικό, επιτρέποντας τη διατήρηση της πιστοληπτικής ικανότητας αυτών.
- Υπάρχει και η τυποποίηση της διαδικασίας σύναψης συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, με συνέπεια τη μείωση του χρόνου πραγματοποίησης της επένδυσης, του διοικητικού και συναλλακτικού κόστους, σύντομες και απλές διαδικασίες χωρίς συνήθως πρόσθετες ή εμπράγματα εξασφαλίσεις. Επίσης υπάρχει απλοποίηση της λογιστικής καταχώρισης και παρακολούθησης.

4.3.Βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης

Αναφορά στις δύο βασικές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- τη χρηματοδοτική και
- τη λειτουργική ή διαχειριστική μίσθωση.

4.3.1.Χρηματοδοτική μίσθωση

Στη χρηματοοικονομική μίσθωση, ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή όλους τους κινδύνους, αλλά και τα οφέλη που είναι δυνατό να προέλθουν από το μίσθιο. Τα μισθώματα που καταβάλλονται εξασφαλίζουν στον εκμισθωτή την ανάκτηση της δαπάνης αγοράς του μίσθιου καθώς και τη λογική καθαρή απόδοση των κεφαλαίων που επένδυσε. Η λέξη καθαρή σημαίνει ότι ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την συντήρηση, ασφάλιση και λοιπά έξοδα τα οποία σχετίζονται με τη χρήση του μισθίου. Η σύμβαση δεν επιτρέπεται να ακυρωθεί πριν από την λήξη της.

Συνήθως ο μισθωτής επιλέγει τα περιουσιακά στοιχεία που χρειάζεται και διαπραγματεύεται την τιμή από τους όρους παράδοσης τους με τον κατασκευαστή ή τον αντιπρόσωπο του. Στη συνέχεια ο μισθωτής συνάπτει μια συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης με ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, το οποίο φροντίζει για την απόκτηση των πραγμάτων και την διάθεση τους στο μισθωτή. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης κατά την λήξη με μειωμένο μίσθωμα ή την αγορά του μισθίου σε χαμηλή τιμή. Αντί του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, η συμφωνία είναι δυνατόν να συνάπτει με μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία προηγουμένως έχει αγοράσει ή κατασκευάσει τον εξοπλισμό.

4.3.2.Λειτουργική μίσθωση

Η λειτουργική μίσθωση, στην οποία οι κίνδυνοι και τα οφέλη δεν μεταβιβάζονται πλήρως τον μισθωτή, περιλαμβάνει και την παροχή υπηρεσιών συντήρησης του μισθίου. Η μίσθωση αυτή

παρέχει μια ρήτρα ακύρωσης, η οποία δίνει στον μισθωτή το δικαίωμα διακοπής της σύμβασης και επιστροφής του εξοπλισμού πριν από την λήξη της συμφωνίας. Η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι τόσο μικρή που το καταβαλλόμενο μίσθωμα να μην επαρκεί για την ανάκτηση του πλήρους κόστους του εξοπλισμού. Οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές, τα φωτοτυπικά μηχανήματα και τα διάφορα οχήματα είναι βασικά είδη εξοπλισμού που καλύπτονται με λειτουργικές μισθώσεις.

4.3.3.Λοιπά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης

Εκτός από τα δύο βασικά είδη χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει ένας αρκετά μεγάλος αριθμός χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι οποίες ενώ από πρώτη όψη εντάσσονται στο ένα ή στο άλλο από τα προαναφερθέντα είδη, παρουσιάζουν τέτοιες ιδιαιτερότητες, οι οποίες τις κατατάσσουν σε χωριστά είδη χρηματοδοτικών μισθώσεων:

4.3.3.1.Συμμετοχική και η χρηματοδοτική μίσθωση

Στη συμμετοχική ή εξισορροπητική μίσθωση συμμετέχουν τρία πρόσωπα :

- Ο μισθωτής
- Ο εκμισθωτής απολαμβάνει όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που πηγάζουν από την κυριότητα του μισθίου, παρά το γεγονός ότι συμμετέχει στο κόστος απόκτησης του μισθίου μόνο κατά ένα μικρό ποσοστό.

- Ο χρηματοδότης που παρέχει τα κεφάλαια για την αγορά του μισθίου και είναι δυνατόν να είναι ένα ή περισσότερα πρόσωπα.

Εδώ υπάρχουν δύο συμβάσεις. Η μια είναι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, ο οποίος, κατά κάποιο τρόπο, ενεργεί σαν εκπρόσωπος των χρηματοδοτών. Η άλλη είναι η σύμβαση χρηματοδότησης μεταξύ των χρηματοδοτών και του εκμισθωτή. Για την εξασφάλιση των συμφερόντων των χρηματοδοτών, ο εκμισθωτής τους εκχωρεί ανάλογο ποσοστό με τα μισθώματα. Η μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται όταν το μίσθιο είναι αντικείμενο μεγάλης αξίας, όπως τρένα, πλοία, αεροπλάνα και άλλα.

4.3.3.2. Διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλόμενους έχουν έδρα των επιχειρήσεων τους σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου που εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αντίθετα, όταν όμως ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δυο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση.

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή.

1. Τον συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλακτικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος,

στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του Εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.

2. Τον κίνδυνο της χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό κίνδυνο όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίσει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος.
3. Τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσφατων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διεύρυνση και η αξιολόγηση των διαφόρων αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορούν να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μια άλλη χώρα.

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

Στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής δεν χορηγείται συνήθως η έκπτωση επένδυσης σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού που χρησιμοποιείται εκτός της χώρας, στην Αγγλία, το ποσοστό που δικαιούται ο εκμισθωτής να εκπέσει στον πρώτο χρόνο από το κόστος του μισθίου περιορίζεται στο 25% σε

περιπτώσεις διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κάτω από τέτοιες συνθήκες είναι αναμενόμενο εκμισθωτής να απαιτεί υψηλότερο μίσθωμα.

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών αποκαλύπτει νομοθετικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μια διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ελκυστική.

4.3.3.3. Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση

Η ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής έχει επηρεαστεί σημαντικά από την φορολογική νομοθεσία. Ο θεσμός προσφέρει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις, οι οποίες δεν προβλέπεται να έχουν φορολογητέα κέρδη, να αποκτήσουν νέα περιουσιακά στοιχεία απαραίτητα για την παραγωγική τους διαδικασία, χωρώντας τις φορολογικές τους οφειλές στον εκμισθωτή. Γενικά οι όροι της σύμβασης διά της το διατυπώνονται μετά από προσεκτική μελέτη της φορολογικής νομοθεσίας και έχουν στόχο να μεγιστοποιήσουν τις οφειλές από το φορολογικό σύστημα.

4.4. Αξιολόγηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή

Η χρηματοδοτική σύμβαση υπογράφεται μόνο αν η χρηματοδοτική μίσθωση είναι συμφέρουσα και για τους δύο συμβαλλόμενους. Με άλλα λόγια, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αξιολογούνται τόσο από τον μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή. Το παρόν τμήμα

ασχολείται με την αξιολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή.

Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση την διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια εφόσον η επένδυση κρυφή κριθεί συμφέρουσα η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίηση της.

Συγκεκριμένα, το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί με δανειακά κεφάλαια ή εναλλακτικά το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να ενοικιαστεί. Η απόφαση για το αν το περιουσιακό στοιχείο θα αγοραστεί με δανεισμό ή χρήση του περιουσιακού στοιχείου θα αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση θα στηριχτεί στη σύγκριση του κόστους των δύο εναλλακτικών περιπτώσεων χρηματοδότηση. Ειδικότερα, ο μισθωτής πρέπει να προσδιορίσει, αν το κόστος της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος της αγοράς του περιουσιακού στοιχείου προκειμένου να υιοθετήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.

4.5.Υπολογισμός κόστους χρηματοδοτικής μίσθωσης

Το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ίσο με την παρούσα αξία των ετήσιων ταμειακών εκροών, οι οποίες προκύπτουν από την χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι ετήσιες ταμειακές εκροές αποτελούνται από τα μισθώματα, τα οποία πρέπει να πληρώσει η επιχείρηση στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επειδή, όμως, το μίσθωμα αποτελεί έξοδο το οποίο εκπίπτει από τα έσοδα της επιχείρησης για τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος, η ετήσια ταμειακή εκροή της

χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ίση με το ύψος του μισθώματος μείον τη φορολογική απαλλαγή.

Προκειμένου να υπάρξει σύγκριση μεταξύ του κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης και του κόστους της αγοράς με δανεισμό, το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των ετήσιων ταμειακών εκροών είναι το πραγματικό επιτόκιο δανεισμού της επιχείρησης.

Οι ετήσιες ταμειακές εκροές της χρηματοδοτικής μίσθωσης επηρεάζονται σημαντικά από τον χρονισμό των μισθωμάτων.

Γενικά το μίσθωμα μπορεί να καταβάλλεται είτε:

- στη χάρη στην αρχή του χρόνου,
- στο τέλος του χρόνου,
- στο τέλος του προηγούμενου χρόνου.

4.6.Υπολογισμός κόστους αγοράς με δανεισμό

Η διαδικασία υπολογισμού του κόστους κα της αγοράς με δανεισμό είναι ίδια με αυτή του υπολογισμού του κόστους της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αντικειμενικός σκοπός είναι εδώ ο υπολογισμός της παρούσας αξίας των ετησίων καθαρών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τον δανεισμό και την αγορά του μηχανήματος.

Στην αρχή, υπολογίζεται το τοκοχρεολύσιο του δανείου, το οποίο διαχωρίζεται στο ποσόν των τόκων που αποτελούν έξοδο και στην ταμειακή εκροή και στο πόσο το χρεολύσιο που αποτελεί μόνο ταμειακή εκροή. Στη συνέχεια υπολογίζονται οι αποσβέσεις και τα έξοδα συντήρησης του εξοπλισμού, αφού ο εξοπλισμός αποτελεί στην προκειμένη περίπτωση μέρος της περιουσίας της

επιχείρησης. Τέλος, υπολογίζεται η φορολογική απαλλαγή που προκύπτει από τα έξοδα του δανεισμού και της αγοράς του μηχανήματος.

4.7.Αξιολόγηση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή

Θα εξετάσουμε αν συμφέρει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να εκμισθώνει περιουσιακά στοιχεία ή να τοποθετεί τα κεφάλαια της σε εναλλακτικές χρήσεις. Είναι προφανές, ότι για να υπογραφεί μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, πρέπει η εξεταζόμενη περίπτωση να συμφέρει τόσο τον μισθωτή όσο και τον εκμισθωτή.

Η χρηματοδότηση της αγοράς του εξοπλισμού μπορεί να γίνει είτε με τα ίδια κεφάλαια του εκμισθωτή είτε με σύναψη δανείου. Κατά συνέπεια, η αξιολόγηση της χρηματοδοτικής, μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή πρέπει να γίνει με δύο τρόπους:

- αξιολόγηση χωρίς δάνειο
- αξιολόγηση με δάνειο

Πάντως ανεξάρτητα από τον τρόπο αξιολόγησης, η απόφαση του εκμισθωτή να βασιστεί στην καθαρή παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών ροών της μίσθωσης με συντελεστή προεξόφλησης το πραγματικό κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου του εκμισθωτή. Συγκεκριμένα, αν η καθαρή παρούσα αξία είναι θετική, ο εκμισθωτής έχει συμφέρον να εκμισθώνει περιουσιακά στοιχεία παρά να τοποθετεί τα κεφάλαια του σε εναλλακτικές χρήσεις.

4.8.Πλεονεκτήματα χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή

- **Ρευστότητα και δανειακή επιβάρυνση.** Με τη χρηματοδοτική μίσθωση έχει τη δυνατότητα ο μισθωτής να χρησιμοποιήσει ένα περιουσιακό στοιχείο διατηρώντας αμείωτη τη ρευστότητα της. Τα διαθέσιμα της επιχείρησης μειώνονται μόνο κατά την πληρωμή του μισθώματος. Τυχόν περιθώρια της επιχείρησης από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά όρια δε θίγονται καθόλου και κατά συνέπεια, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ικανοποίηση άλλων αναγκών της επιχείρησης.
- Επίσης, η μη εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις λογιστικές καταστάσεις θεωρείται πλεονέκτημα, γιατί είναι δεν αυξάνει η δανειακή επιβάρυνση της επιχείρησης και κατά συνέπεια, δεν μειώνεται η πιστοληπτική της ικανότητα.
- **Φορολογικά κίνητρα.** Στην Ελλάδα η κυριότερη ελάφρυνση που συνεπάγεται η χρηματοδοτική μίσθωση για τον χρήστη, είναι η ευχέρεια καθορισμού των ταχύτερης απόσβεσης του μισθωμένου εξοπλισμού, σε σχέση με εκείνη που συνήθως προβλέπεται από το νόμο.
- **Κόστος επένδυσης.** Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση γνωρίζει με ακρίβεια το κόστος της επένδυσης. Ο μισθωτής ενημερώνεται για όλες τις λεπτομέρειες από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει τη σχετική εμπειρία. Αντίθετα, όταν η επιχείρηση αγοράζει ένα περιουσιακό στοιχείο, πρέπει να εκτιμήσει την οικονομική

- ζωή του, την υπολειμματική αξία του και την ετήσια απόσβεση του.
- **Προγραμματισμός ταμιακών ροών.** Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να προσαρμόσει το ύψος και το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων στις αναμενόμενες χρηματικές εισροές από την εκμετάλλευση του μισθίου, επιταχύνοντας έτσι την αυτοχρηματοδότηση του μισθίου.
 - **Προγραμματισμός δαπανών.** Αφού το ποσό των μισθωμάτων και ο χρόνος καταβολής προκαθορίζονται, η επιχείρηση μπορεί να προγραμματίσει με ακρίβεια τις σχετικές δαπάνες της και έτσι να περιορίσει τα άτοκα ρευστά διαθέσιμα που πρέπει να διατηρεί για να αντιμετωπίσει τυχόν έκτακτης ανάγκης της.
 - **Εμπράγματα εξασφαλίσεις.** Ο εκμισθωτής συνήθως δεν απαιτεί από το μισθωτή άλλες εμπράγματα εξασφαλίσεις, επειδή έχει το δικαίωμα κυριότητας επί του μισθωμένου εξοπλισμού. Επίσης, σε ορισμένες χώρες, ο εκμισθωτής έχει την δυνατότητα να αφαιρέσει χωρίς δικαστική απόφαση, το μίσθιο από την κατοχή του πιστωτή.
 - **Συντήρηση.** Η αβεβαιότητα παροχής υπηρεσιών συντήρησης υψηλού επιπέδου σε λογικό κόστος κάνει την λειτουργική χρηματοδοτική μίσθωση πολύ ελκυστική, ιδιαίτερα όσον αφορά περιουσιακά στοιχεία υψηλής τεχνολογίας, η συντήρηση των οποίων απαιτεί την ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού και ενός αποθέματος διαφόρων ανταλλακτικών.

4.9.Μειονεκτήματα για τον μισθωτή

Κύκλος ευθυνών. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με τα τυχαία περιστατικά και τα γεγονότα ανωτέρας βίας. Επίσης σε περίπτωση που ο μισθωτής καθυστερήσει πέρα από ένα διάστημα την καταβολή του μισθώματος, τότε ο εκμισθωτής μπορεί να προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης και να αφαιρέσει το μίσθιο από τη χρήση του μισθωτή και επιπλέον να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των υπολειπομένων μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.

4.10.Πλεονεκτήματα και τον εκμισθωτή

- **Κοινωνικό κόστος.** Μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί συνδυάζοντας το δανεισμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες συντήρησης, να μειώσει το κοινωνικό κόστος της οικονομικής απαξίωσης του χρήστη και να αυξήσει την υπολειμματική του αξία. Το μίσθιο μπορεί να κριθεί ακατάλληλο για το χρήστη στο τέλος της μίσθωσης, όμως είναι δυνατόν και να καλύπτει πλήρως τις ανάγκες ενός άλλου χρήστη.
- **Κίνδυνος.** Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης παραμένει κύριος του μισθίου. Κατά συνέπεια, μπορεί, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες, να αφαιρέσει το μίσθιο από τη χρήση του μισθωτή, σε αντίθεση με όσα συμβαίνουν στην περίπτωση της τραπεζικής χρηματοδότησης, όπου κύριος

του εξοπλισμού είναι ο δανειολήπτης. Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής αναλαμβάνει σχετικά χαμηλό κίνδυνο.

- **Διαπραγματευτική ικανότητα.** Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα ιδιαίτερο δυναμικό μέσο για την αύξηση του κύκλου εργασιών του προμηθευτή του μισθίου. Κατά συνέπεια, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να επιτυγχάνουν ευνοϊκές τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις, τις οποίες μέχρι ένα ορισμένο βαθμό τις μετακυλύουν στο μισθωτή.
- **Φορολογικά πλεονεκτήματα.** Εκτός από τον μισθωτή, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχουν επίσης συγκεκριμένα φορολογικά πλεονεκτήματα στον εκμισθωτή.

Κεφάλαιο 5 – Νομοθετικό καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα

5.1.Νομοθεσία

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει εισαχθεί στην Ελλάδα με το Ν1665/1986, ο οποίος ορίζει ότι, κάθε κινητό πράγμα που προορίζεται για επαγγελματική χρήση μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με το νόμο 1995/1991, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης επεκτάθηκε και στα φορητά αυτοκίνητα πάσης χρήσης.

Με το νόμο 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 χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην 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 χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ασκούν μόνο ανώνυμες εταιρείες αποκλειστικού σκοπού, με

μετοχικό κεφάλαιο, τουλάχιστον με μισό αυτού που απαιτείται για την ίδρυση της Τράπεζας.

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

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

Τέλος οι εταιρείες leasing επωφελούνται από τους αναπτυξιακούς νόμους κατά τον ίδιο ακριβώς τρόπο που θα επωφελούνταν ο μισθωτής εάν είχε αγοράσει το μίσθιο.

Η χρονική διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους νόμους 1665/86 και 2367/95 είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τα τρία έτη για τα κινητά, πέντε έτη για τα αεροσκάφη και δέκα έτη για τα κινητά. Εάν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την παραπάνω καθορισμένη ελάχιστη διάρκεια.

5.2. Το φορολογικό και λογιστικό καθεστώς

Παρακάτω θα αναπτυχθεί 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 ενίσχυση του με την καθιέρωση

διάφορων φοροαπαλλαγών, όπως αναφέρθηκε, εκπτώσεων, 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 και άλλα, που αφορά τις συμβάσεις απόκτησης κινήτων από τις εταιρείες του άρθρου 2, τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις συμβάσεις επίσης των δανείων και των 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 φόρο προστιθέμενης αξίας, και αφετέρου παρέχεται η δυνατότητα στα συμβαλλόμενα στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μέρη να επωφεληθούν από τα ευεργετήματα του αναπτυξιακού νόμου 1262/1982 και συγκεκριμένα, οι εταιρείες 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 οι εκμισθώτριες εταιρίες μπορούν να ενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια, όπως τα έκαναν οι επενδυτές αν τα είχαν αγοράσει και ότι οι μισθωτές μπορούν, από την άλλη πλευρά, να εκπίπτουν τα μισθώματα και τα ακαθάριστα έσοδα τους ως μητρικής δαπάνης.

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 οφειλόμενων κάθε χρόνο μισθωμάτων, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους. Και ειδικότερα:

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

1. Οι συμβάσεις με τις οποίες προέρχονται 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.
2. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες.
3. Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η διάταξη αυτή περιλαμβάνει πρώτα την περίπτωση της παραγράφου 4 άρθρου 3 του νόμου για την μεταβίβαση εκ μέρους του πιστωτή σε τρίτο, ολόκληρου του ενοχικού δεσμού που τον συνδέει με την εκμισθώτρια εταιρεία, ύστερα από έγγραφη συναίνεσή της. Περιλαμβάνει όμως και την υπομίσθωση που αυτό που συνάπτει ως εκμισθωτής με τρίτο, ύστερα και πάλι από έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας, όπως επίσης και την τυχόν μεταβίβαση εκ μέρους του, του δικαιώματος προαίρεσης - αυτοτελώς - για αγορά του μισθίου κινητού. Το ίδιο ισχύει,

απαλλαγή δηλαδή από φόρους, τέλη και άλλα, και σε ανάδοχη, σωρευτική ή και στερητική, των οφειλών του μισθωτή εκ μέρους τρίτου προσώπου.

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

4. Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις καταστάσεις κατά το άρθρο 2 εταιρείες και τα παραστατικά εισπραξης τους.
5. 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 αυτή είτε επειδή ο μισθωτής δεν άσκησε την ορτίον αγοράς είτε με βάση καταγγελία της για κάποιο λόγο πριν από τη συμφωνημένη διάρκεια λήξης, εφόσον ο νόμος αυτός αναφέρθηκε στην πιο συνηθισμένη περίπτωση χωρίς την πρόθεση αποκλεισμό της άλλης.

Με την παράγραφο 6, το προνομιακό καθεστώς φοροαπαλλαγών επεκτείνεται και στις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες του άρθρου 2 που παρέχονται από ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες 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 στην 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 παραγράφων 1 και 3, δηλαδή για εκείνες με τις οποίες περιέχονται στις εταιρείες του άρθρου 2 κατά κυριότητα ή κατά κατοχή κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνομολογούνται χρηματοδοτικές μισθώσεις, γίνεται εκχώρηση των προερχομένων από αυτές δικαιωμάτων ή ανάδοχή υποχρεώσεων, συνιστάται υποθήκη ή ενέχυρο για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών του άρθρου 2 ή συνομολογούνται παραπάνω συμβάσεις στην παράγραφο 6 του άρθρου 6, ο Νόμος ορίζει (παράγραφος 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 παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου 6 σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρο για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και η εξάλειψη των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ του άρθρου 7 του νομού 4171/1961.

Στην ίδια αυτή παράγραφο, τελευταία εδάφιο, προστίθεται και η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους

παρέχονται, 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 εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα του και στη δεύτερη ότι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που έχει δικαίωμα να ενεργήσει ο εκμισθωτής, αν έχει προβεί στην αγορά τους.

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

Εξάλλου, όπως ήδη αναφέρθηκε η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 6, για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών να ενεργεί για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων της έκπτωσης έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμο ή η 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 την άλλη πλευρά, η παράγραφος 10 του άρθρου 6 του νόμου ορίζει ότι σε περίπτωση επενδύσεων που υπάγονται στο νόμο 1262/1982, η δαπάνη για την απόκτηση κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό της κατά το άρθρο 1 του νόμου 1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για να καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης και το άρθρο 7 του ίδιου νομού. Η επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων, των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 5 παράγραφος 3 του νόμου 1262/1982, εφόσον έχει εγκατασταθεί μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα έπρεπε να έχει δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Θα πρέπει, τέλος, να προστεθεί ότι εκτός από τις παραπάνω διατάξεις των παραγράφων 4, 5, 8- 10 που άπτονται του θεσμού και από τη λογιστική του πλευρά, αναφορικά με το τηρητέο λογιστικό σύστημα εταιρειών leasing και του μισθωτή, τίποτα άλλο σχετικό με αυτό δεν ορίζεται στον 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 με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Κεφάλαιο 6 – Leasing ακινήτων

6.1. Leasing ακινήτων

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που εμφανίστηκε στην αγορά ακινήτων το Φεβρουάριο του 1999 φαίνεται να έχει «λύσει τα χέρια» σε πολλές επιχειρήσεις αλλά και σε ελεύθερους επαγγελματίες, αυτό τουλάχιστον καταδεικνύει ο συνεχώς αυξανόμενος αριθμός των εταιρειών και των επαγγελματιών που επιλέγουν απόκτηση επαγγελματικών ακίνητο συνάπτοντας συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το 2000, το ποσό των συμβάσεων αυτών προσέγγισε τα 300 εκατομμύρια 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 κα.) που πραγματοποιήθηκαν το 2000, αφορούσε σύμφωνα με τα στοιχεία της Ένωσης Εταιρειών 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 εκατομμύρια ευρώ.

Βέβαια, μετά τις τρομοκρατικές επιθέσεις στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, που προκάλεσαν παγκόσμια κοινωνική αναταραχή, κάποιοι εμφανίζεται διστακτικοί ως προς τις προοπτικές και στους στόχους των εταιρειών leasing τα επόμενα χρόνια. Δεν μπορεί να ξέρει κανείς αυτή τη στιγμή πως 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 Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, όπου δημιουργήθηκε κλίμα έντονης ανασφάλειας) όλοι αποζητούν τρόπους που να τους επιτρέπουν να πραγματοποιήσουν επενδύσεις διατηρώντας παράλληλα τη ρευστότητά τους.

Από την άλλη πλευρά, οι πιο αισιόδοξη άποψη υποστηρίζει ότι το leasing ακινήτων επηρεάζεται από το γενικότερο οικονομικό κλίμα που επικρατεί, από τη σταθερότητα των επιτοκίων κα. Επομένως, μόνο μεγάλη διάρκεια αυτής της αναταραχής, που πιθανώς να είχε επιπτώσεις στα οικονομικά δρώμενα της χώρας μας, θα μπορούσε να δημιουργήσει προβλήματα 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 εκατομμύρια ευρώ, τα 75 εκατομμύρια ευρώ αφορούν ακίνητα. Πλέον, πιστεύω ότι η εταιρεία που ενδιαφέρεται για την απόκτηση ακινήτων σε ποσοστά 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 του leasing για επενδύσεις σε ακίνητη και όχι μόνο περιουσία.

Τα πλεονεκτήματα της μεθόδου αυτής είναι τόσο τα χρηματοοικονομικά όσο και τα φορολογικά οφέλη για τις

επιχειρήσεις. «Άσο στο μανίκι» αποτελεί για τη μέθοδο αυτή, σύμφωνα με τους ανθρώπους της αγοράς, το ότι τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν 100% από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

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

«Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα του leasing ακινήτων είναι κατά την άποψη μου», επισημαίνει ο διευθυντής εργασίας και μάρκετινγκ της Έμπορικής leasing, «κατ' αρχάς το ότι η επιχείρηση μπορεί να εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση της επένδυσής κατά 100%», κάτι που με τον τραπεζικό δανεισμό είναι στις 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 και βελτιώνει τη ρευστότητά της (το τελευταίο βέβαια ισχύει και στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού). Επιπλέον, ευεργετική για τις περισσότερες επιχειρήσεις είναι η ευελιξία που τους προσφέρει η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης και προσαρμόζουν το μίσθωμα σύμφωνα με το ταμειακό 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 χρηματοδοτήσουν οποιαδήποτε επιχείρηση θα το επιθυμούσε, πολιτικά 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. Για αυτό και οι μεγάλες εταιρείες, που συνήθως αντιμετωπίζουν και προβλήματα ρευστότητας αφού ο αριθμός και το μέγεθος των επενδύσεων που καλούνται να υλοποιήσουν απαιτούν ιδιαίτερος υψηλά κεφάλαια, εξοικειώθηκαν με την 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 sales and lease back. Πωλούν, δηλαδή, το ακίνητο 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 επανέρχεται στην κυριότητά τους.

Ήδη κάποιοι από τους σημαντικότερους ομίλους της χώρας μας έχουν συνάψει τέτοιες συμβάσεις.

Οι περισσότεροι συμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί αφορούν, σύμφωνα με τον γενικό διευθυντή της Κύπρου leasing, εταιρείας που δραστηριοποιείται στο εμπορικό τομέα και σε αυτόν των υπηρεσιών. Οι βιομηχανικές επιχειρήσεις δεν συμμετέχουν στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης με έντονο ρυθμό, γιατί οι φορολογικές επιβαρύνσεις για αυτές είναι μεγαλύτερες. Ωστόσο, στην περίπτωση που η εταιρεία ή ο ελεύθερος επαγγελματίας δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του έναντι στην εταιρεία leasing, «αναζητείται η μέση λύση» μας πληροφορούν οι 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 όφειλε ο μισθωτής και τα υπόλοιπα χρήματα μένουν σε αυτόν. Σε ότι αφορά την περίπτωση που ο μισθωτής βρίσκεται ακόμη στην αρχή της σύμβασης και το ποσοστό που έχει αποπληρώσει είναι μικρό, τότε απλώς αφήνει τα ακίνητα αναλαμβάνοντας αρνητικές συνέπειες αυτής της έκβασης. Ωστόσο, πρέπει να τονιστεί ότι πρόκειται για πολύ σπάνια περίπτωση. Συνήθως, η σύμβαση 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 προς τις χρήσεις γης, η πολυπλοκότητα της γραφειοκρατίας που προηγείται μιας σύμβασης, άρα 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.

6.2. Τρόποι σύναψης μιας συμφέρουσας σύμβασης

6.2.1. Η συμφέρουσα σύμβαση

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι το εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη για την άσκηση δραστηριότητάς τους συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονέκτημα 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 leasing αναφέρουν χαρακτηριστικά ότι η αγορά και η κατασκευή ακινήτων δεσμεύει πολύτιμους πόρους μιας αναπτυσσόμενης επιχείρησης, οι οποίοι θα πρέπει 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 τον φοροεκπίπτει και δίνει στο μίσθωμα το δικαίωμα κτήσής του ακινήτου με το πέρας της σύμβασης, νοουμένου ότι είχε αποπληρώσει όλα τα μισθώματα.

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

6.2.2.ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΩΦΕΛΟΥΝΤΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ

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

Κεφάλαιο 7 – Leasing αυτοκινήτων και σύγκριση με άλλους τρόπους απόκτησης αυτών

7.1.Αγορά- Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση)- Ενοικίαση

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 τον 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 επεκτείνεται και σε διάφορα άλλα έξοδα που εξαρτώνται από τις απαιτήσεις των αγοραστών.

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

Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 31 του νόμου 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 κυριότητα 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 έως 25% των πιο πάνω δαπανών.

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

7.1.1.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 Ι. Χ. με κινητήρα 2000 κυβικών εκατοστών έναντι 16900 ευρώ. Στην πιο πάνω τιμή περιλαμβάνονται όλοι οι ειδικοί φόροι, τα τέλη κυκλοφορίας ενός έτους, τα τέλη ταξινόμησης κ.α. 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 στις 10880ευρώ.

Το κόστος θα επιβαρύνει πρώτα τον ελεύθερο επαγγελματία ή την επιχείρηση είναι η δαπάνη αγοράς του, που ανέρχεται σε 16900 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 9410 ευρώ. Και στην περίπτωση όμως που η εταιρεία δεν αναγκαστεί να προσφύγει σε δανεισμό αλλά να χρησιμοποιήσει δικά της κεφάλαια το κόστος αυτό θεωρητικά παραμένει η ίδια, 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 μπορούσε 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 μία 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 3530 ευρώ περίπου, ασφάλιστρα 3300 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 κτλ. Συνεπώς για τρία χρόνια το κόστος αγοράς και χρήσης του αυτοκινήτου, είτε αγοραστεί με τα ίδια χρήματα είτε με δανεισμό, θα ανέλθει περίπου σε 34110 ευρώ.

Ας δούμε στη συνέχεια ποια θα είναι σε αυτή την περίπτωση η ωφέλεια ποια 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: 9600 ευρώ x 100% εκπιπτόμενη δαπάνη x 40% φορολογικό συντελεστή.

Ακόμη θα αφαιρεθεί ποσό 620 ευρώ από αποσβέσεις, δηλαδή 16900 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 υπολοίπων δαπανών (7900 \times 25% εκπιπτόμενη δαπάνη \times 40% φορολογικό συντελεστή). Οπότε συνολική φορολογική ωφέλεια για τα τρία χρόνια χρήσης του αυτοκινήτου 5000 ευρώ περίπου. Αυτή η ωφέλεια θα περιορίσει το συνολικό κόστος του αυτοκινήτου στα 28820 ευρώ περίπου.

7.1.2. Απόκτηση με Leasing (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 μία εταιρία 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 22230 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 7910 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 το σχετικό νόμο το

25% αυτών και θα έχει φορολογική ωφέλεια 3015 ευρώ περίπου με βάση και τον φορολογικό συντελεστή 40%.

Έτσι, το συνολικό κόστος θα ανέλθει σε 27053 ευρώ περίπου. Θα πρέπει όμως να σημειωθεί ότι το αυτοκίνητο στο τέλος των τριών χρόνων η επιχείρηση πρέπει 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 πωλήσει. Αν γίνει το πρώτο, τότε το κόστος χρήσης και τα τρία χρόνια δεν αλλάζει. Αν όμως αποφασίσει να το πουλήσει σε μία τιμή περίπου 10292 ευρώ, τότε το κόστος της τριετούς χρήσης θα μειωθεί κατά 6300 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 φτάσει 20880 ευρώ περίπου.

7.1.3. Απόκτηση με Ενοικίαση

Στην περίπτωση της μακρόχρονης 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 οπότε αυτό χρειάζεται, ασφάλιση αστική προς τρίτους, ίδιες ζημιές (με απαλλαγή), πυρός, κλοπής, ολικής

κτλ, 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 19114 ευρώ. Από το συνολικό κόστος όμως θα αφαιρεθεί η φορολογική ωφέλεια που δίνει το άρθρο 31 του νόμου 2238/94.

Η ωφέλεια αυτή ανέρχεται σε 7645 ευρώ, δηλαδή $19114 \times 100\%$ ποσοστό εκπιπτόμενης δαπάνης $\times 40\%$ φορολογικό συντελεστή. Έτσι το κόστος χρήσης του αυτοκινήτου για τρία χρόνια με τυχόν φορολογική οφέλη ανέρχεται τελικά σε 11470 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 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 απευθύνονται σε κάποια εταιρία 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.

Κεφάλαιο 8 – Το Leasing στην ελληνική αγορά

8.1. Leasing και ελληνική αγορά

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

Η χρηματοδοτική μίσθωση η 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 προσφέρει 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 για παράδειγμα δάνειο, ίδια κεφάλαια. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο στόλος των επιβατικών αυτοκινήτων ή φορτηγών γίνεται κατεξοχήν με κάποια μορφή Leasing, ενώ αυξάνεται κατακόρυφα η φύση του στα ακίνητα.

Η αυξημένη τα τελευταία χρόνια ζήτηση για επαγγελματική στέγη και για επαγγελματικό εξοπλισμό σε πολλές περιοχές της Ελλάδας τη 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 εταιρειών Leasing και την προσφορά προϊόντων με ευνοϊκότερους όρους προς όφελος των μικρομεσαίων αλλά και μεγαλύτερων επιχειρήσεων.

8.2. Σύγκλιση της ελληνικής και Ευρωπαϊκής αγοράς

Σε σύγκριση με τις αγορές στον χώρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ιδίως της Βόρειου Αμερικής, η Ελληνική αγορά χρηματοδοτικής μίσθωσης ένα ακόμα περιορισμένη. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των στελεχών της αγοράς αυτής, η ανάπτυξή της θα εξαρτηθεί από τους εξής παράγοντες:

1. Την αύξηση των ιδιωτικών επενδύσεων.
2. Την βελτίωση του νομικού πλαισίου που διέπει τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (Ν.1665/86, Ν.2367/95, Ν.2682/99, οικείες φορολογικές διατάξεις).
3. Τη συγκριτική ελκυστικότητα του θεσμού.
4. Τη δυνατότητα διασυνοριακών συμβάσεων (κυρίως σε βαλκανικές και παρευξείνιες χώρες).
5. Την καινοτόμο χρηματοδότηση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης (έκδοση ομολογιακών δανείων, τιτλοποίηση συμβάσεων, χρήση παραγόντων για κάλυψη συναλλαγματικών κινδύνων).
6. Την ευρεία πληροφόρηση των επενδυτών, αφού το Leasing είναι μηχανισμός εκμεταλλεύσεων φορολογικών

ευεργετημάτων και μετουσιώσεώς των σε χαμηλότερη χρηματική δαπάνη για το χρήστη - μισθωτή.

Ως σημαντικότερος παράγοντας θεωρείται η αξία 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 εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

Αν τα φορολογικά πλεονεκτήματα, όπως ο πλήρης εκτεσμός 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 εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το μέρος εκείνο των νομικών και φυσικών προσώπων που διακρίνονται για το αξιόπιστο και αξιόχρεο της συμπεριφοράς τους, πάντα από το οικονομικό πρίσμα. Αν και το μικρό μέγεθος της αγοράς της Ελλάδας δεν επιτρέπει, ακόμη, την τμηματοποίηση και την εξειδίκευση των εταιρειών 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 οι εταιρείες εξειδικευμένες 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 περισσότερα αναλογίστηκα (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, καθώς και ο ευρύτερος κλάδος της Ναυτιλίας θα προσφέρουν αρκετές ευκαιρίες ανάπτυξη εργασιών (εφόσον τροποποιηθεί η ισχύουσα νομοθεσία και τη ναυτιλία).

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

Σημειώνεται ότι αυτοί οι δύο τομείς, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης και διασυνοριακές συμβάσεις, απαιτούν νομοθετική ρύθμιση για να καταστούν προσπελάσιμοι, ωστόσο στελέχη των εταιρειών Leasing θεωρούν ότι πρόκειται για ένα πεδίο δράσης που υπόσχεται σημαντικές αποδόσεις.

8.3.Πλεονεκτήματα για την Εθνική οικονομία

- ✓ 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 χρηματοοικονομικών πόρων σε σκοπούς παραγωγικούς και όχι ξένους με τη λειτουργία της επιχείρησης, όπως ορισμένες φορές συμβαίνει με τον 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 τον προμηθευτικό Οίκο του εξωτερικού.

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

8.4.Τρόπος υπολογισμού μισθώματος στην ελληνική αγορά

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης τιμολογούν υπολογίζοντας τα μισθώματα με βάση:

1. δημοσιευμένα στον οικονομικό τύπο επιτόκια
2. διατραπεζικά επιτόκια πλέον περιθωρίου (spread)
3. επιτόκια σε ξένο νόμισμα επιπλέον περιθώριο (spread)

Τα τρέχοντα περιθώρια που επιταχύνονται είναι:

- ✓ στην περίπτωση α μεταξύ 2 και 4%
- ✓ στην περίπτωση β μεταξύ 1,5 και 3,5%
- ✓ στην περίπτωση γ μεταξύ 2,05 και 3,5%.

Τα επιτόκια σε ξένο νόμισμα ήταν ιδιαίτερως 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 χιλιάδες ευρώ) των οποίων η σχετικά υψηλή δαπάνη παρακολούθησης αντισταθμίζεται από την αυξημένη επικέρδεια.

Ωστόσο οι μεγάλες επιχειρήσεις και οι 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. χαμηλή τιμή
2. υψηλή ποιότητα υπηρεσιών
3. ιδιαίτερη εξειδίκευση

8.5.Εταιρείες leasing στην Ελλάδα

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

- ✓ Euro bank Ergasias Leasing
- ✓ Alfa Leasing
- ✓ Πειραιώς Leasing
- ✓ Αγροτική Leasing
- ✓ Κύπρου Leasing
- ✓ Εμπορική Leasing
- ✓ ETBA Leasing
- ✓ Εθνική Leasing
- ✓ Αττικής Leasing
- ✓ Γενική Leasing
- ✓ Λαϊκή Leasing
- ✓ BNP Leasing
- ✓ ABN AMRO Leasing
- ✓ OTE Leasing

8.6.Υπηρεσίες Leasing στην αγορά της Αθήνας

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

- ✓ Eurobank Ergasias Leasing

- ✓ Alfa Leasing
- ✓ Πειραιώς Leasing
- ✓ Αγροτική Leasing
- ✓ Κύπρου Leasing
- ✓ Εμπορική Leasing
- ✓ Εθνική Leasing
- ✓ Γενική Leasing

Στη συνέχεια της εργασίας παρουσιάζεται πληροφορίες για τις υπηρεσίες Leasing που προσφέρουν οι παραπάνω τράπεζες.

8.7. Σύγκριση Leasing με άλλες μορφές χρηματοδότησης

Πολλοί είναι αυτοί που θα αντιμετωπίσουν το δίλημμα αν συμφέρει ο τραπεζικός δανεισμός ή το Leasing για απόκτηση ακινήτου. Στο χώρο των δανείων, σύμφωνα με διευθυντικό στέλεχος της Εθνικής Leasing, τα καίρια μεγέθη που προσδιορίζουν το συνολικό κόστος δανεισμού είναι τα επιτόκια, ο συντελεστής φόρου, το μέγεθος και ο χρόνος επέλευσης της φορολογικής ελάφρυνσης. Στην περίπτωση των επενδυτικών μεσοπρόθεσμων δανείων για απόκτηση παγίων, εκτός από έκπτωση των τόκων, ο φορολογικός Νόμος προβλέπει την έκπτωση των αποσβέσεων, η οποία επιτρέπει σημαντική εξοικονόμηση πόρων παρά το γεγονός ότι η έκπτωση αυτή, συνηθέστατα, υπολείπεται του χρεολυσίου των επενδυτικών δανείων, με συνέπεια ένα μέρος του χρεολυσίων να

συνίσταται 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 φορολογίας.

Για παράδειγμα η συντήρηση δεκαετούς 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 10,60% (2,4 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερο από αυτό που υπολογίστηκαν τα μισθώματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης), καταλήγει σε χρήσιμα συμπεράσματα, αν δεχτούμε συντελεστή απόσβεσης 5% και συντελεστή φόρου 40%.

Συγκεκριμένα στα 10 έτη για κάθε 3000 ευρώ χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πληρώσει 4940 ευρώ αλλά οι εκροές της εταιρείας σε τρέχουσες τιμές, υπολογίζοντας το φορολογικό κέρδος, ανέρχονται σε 2880 ευρώ περίπου. Σε κάθε εκατομμύριο δανείου επαγγελματικής στέγης οι συνολικές εκροές είναι περίπου κατά 235 ευρώ περισσότερες από ότι στην χρηματοδοτική μίσθωση. Για να καταστεί λοιπόν ο δανεισμός ισοδύναμος με τη μίσθωση, το επιτόκιο του δανείου πρέπει να κατεβεί κάτω από το επίπεδο του 10,50%.

Πάντως τα στελέχη των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούν πως μπορούν να αποδείξουν σε κάθε περίπτωση το

Leasing έχει περισσότερα πλεονεκτήματα από τον ισόποσο τραπεζικό δανεισμό και με τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν παραπάνω.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με την παραπάνω ανάλυση αποτελεί ένα σίγουρο χρηματοοικονομικό εργαλείο, το οποίο 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 συμβάλουν στη συνεχή ανάπτυξη και μελλοντική επιβίωσή της μέσα σε ένα έντονο ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Όμως η χρηματοδοτική μίσθωση δε συμβάλει 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 τους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς, καταλήξαμε στο 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 εξέλιξης είναι ευοίωνες για τη χώρα μας. Έτσι παρατηρούμε στον 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

- Κιόχος Π. Α. – Παπανικολάου Γ. Δ., Χρήμα Πίστη Τράπεζες, Ελληνικά γράμματα, τέταρτη έκδοση, Αθήνα
- Μητσιόπουλος Θ. Γ., Σύγχρονης χρηματοοικονομικές αγορές και προϊόντα, Irirotiki publications, Αθήνα 1997
- Μάζη Κ., Η χρηματοδοτική μίσθωση, Αθηνών 1989
- Παππούλιας Γ., Χρηματοδοτική μίσθωση, Ζεύς, τέταρτη έκδοση, Αθήνα, Ιανουάριος 2000
- Μητριάδης Γ., Το Leasing στην Ελλάδα, Οικονομικός Ταχυδρόμος, τεύχος 43,1-2001, σελ.36-38.
- Ευσταθιάδης ΣΤ., Κερδίζει έδαφος το Leasing ακινήτων, οικονομικός ταχυδρόμος, τεύχος 61,7-2001,σελ. 44-49.
- Αναστασιάδης Τ., Πότε συμφέρει το Leasing ακίνητων, Οικονομικός Ταχυδρόμος, τεύχος 70, 1-2001, σελ.4-12.
- Κουπούζος Δ., Η διοίκηση χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.