



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ**

## **Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**



**Πτυχιακή εργασία**

**Υπεύθυνος Πτυχιακής εργασίας: Λυγγίτσος Αλέξανδρος**

**Φοιτήτρια: Χάλαρη Φλώρα**

**Καλαμάτα, Μάρτιος 2009**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο θεσμός του leasing ως μια νέα μέθοδος και τεχνική χρηματοδότησης έχει καθιερωθεί διεθνώς τις τελευταίες δεκαετίες και ένα αξιόλογο ποσοστό των πραγματοποιούμενων επενδύσεων διενεργείται μέσω αυτού, και ξεκίνησε να υφίσταται απ' τους αρχαιότερους ακόμα χρόνους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση γεννήθηκε και αναπτύχθηκε ως θεσμός στις ΗΠΑ αλλά δεν προσδιορίστηκε παρά μόνο εθνικά από τη συναλλακτική πρακτική. Με την εισαγωγή του θεσμού στις Ευρωπαϊκές χώρες ανέκυψε η ανάγκη να δοθεί ορισμός της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και να τεθούν κανόνες που να διέπουν το περιεχόμενο της σύμβασης.

Τα χαρακτηριστικά της σύμβασης είναι τα εξής:

- Τριγωνικό σχήμα μεταξύ των μερών, δηλαδή προμηθευτή, εταιρία leasing και λήπτη.
- Επιλογή αντικειμένου σύμβασης και προμηθευτή από τον λήπτη.
- Διεξαγωγή διαπραγματεύσεων μεταξύ προμηθευτή και λήπτη.
- Παραχώρηση χρήσης του κεφαλαιουχικού αγαθού από την εταιρία leasing στον μισθωτή για ένα χρονικό διάστημα.
- Εξάρτηση σύμβασης από τη διάρκεια ωφέλιμης ζωής και τον ρυθμό τεχνολογικής απαξίωσης του αγαθού.
- Καθορισμός του ποσού του μισθώματος σύμφωνα με τα έξοδα, το κέρδος, τον τόκο και το κεφάλαιο που ξόδεψε η εταιρία leasing για την αγορά αγαθού.
- Μετακύλιση κινδύνων στο πρόσωπο του λήπτη σε περίπτωση ζημιάς ή ελαττωμάτων ή αφερεγγυότητας του προμηθευτή.

Σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η απόκτηση της χρήσης κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, με ολική χρηματοδότηση της αξίας τους χωρίς ανάγκη άμεσης εκταμίευσης εκ μέρους του επενδυτή, ή ακόμη, επίτευξη της κινητοποίησης κεφαλαίων που έχουν ήδη επενδυθεί σε κεφαλαιουχικά αγαθά.

Η χρήση του leasing παρέχει στον επενδυτή σημαντικά πλεονεκτήματα απ' τα οποία το κυριότερο είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού/ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή. Η χρήση του leasing όμως περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα όπως ότι το φαινομενικό κόστος του leasing είναι ψηλότερο από το επιτόκιο του τραπεζικού δανεισμού, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των

τραπεζών για χρηματοδότηση μιας επιχείρησης όταν ο εξοπλισμός της στηρίζεται στη μέθοδο του leasing, ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά κ.ά. φυσικά όλα τα συμβαλλόμενα μέρη (μισθωτής, εκμισθωτής και πωλητής του πράγματος) απολαμβάνουν ξεχωριστά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα ο καθένας τους.

Ως προς τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που αφορούν το leasing διευκρινίζονται τα εξής:

- Leasing ακινήτων
- Leasing επαγγελματικού εξοπλισμού
- Sale and lease back ακινήτων
- Sale and lease back επαγγελματικού εξοπλισμού
- Vendor leasing
- Operating leasing
- Διεθνής μίσθωση

Τα παραπάνω είδη αναλύονται περαιτέρω στην μελέτη που ακολουθεί.

Η χρηματοδοτική μίσθωση κατατάσσεται στην κατηγορία των μεικτών συμβάσεων που δανείζεται στοιχεία σύμβασης μισθώσεως, σύμβαση εντολής, εκχώρησης απαίτησης και συμφώνου προαιρέσεως και υπάρχει τριγωνική πλοκή των συμφερόντων. Η σύμβαση καταρτίζεται μεταξύ εταιρίας leasing και λήπτη, ενώ ο προμηθευτής συνδέεται συμβατικά μόνο με την εταιρία leasing με την οποία συνάπτει σύμβαση πώλησης.

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί εξειδικευμένο χρηματοδοτικό οργανισμό που έχει σαν κύριες λειτουργίες την εξεύρεση διαθέσιμων, την προσέλκυση πελατείας, την ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του ενδεχόμενου μισθωτή και την εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου. Το προσωπικό της θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα καταρτισμένο και για την καλύτερη οργάνωσή της θα πρέπει να περιλαμβάνεται μια Γενική Διεύθυνση και άλλες διευθύνσεις οι οποίες θα ασχολούνται με συγκεκριμένα θέματα η κάθε μια.

Μια απ' τις σημαντικότερες αποφάσεις που καλείται να λάβει κάθε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η πολιτική τιμών που πρόκειται να ακολουθήσει, διότι η σωστή απόφαση θα συμβάλλει καθοριστικά στην επιτυχή πορεία της εταιρίας στο μέλλον.

Το marketing παίζει σημαντικό ρόλο για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Προγραμματίζει, κατευθύνει και ελέγχει όλες τις δραστηριότητες της εταιρίας και σε συνδυασμό με μια ανταγωνιστική τιμολογιακή πολιτική μπορεί να πετύχει άριστα αποτελέσματα των εργασιών της.

Όταν μια επιχείρηση αποφασίσει τον εκσυγχρονισμό των παραγωγικών της εγκαταστάσεων πρέπει να αποφασίσει και τον τρόπο χρηματοδότησης της επένδυσης. Υπάρχουν αρκετοί χρηματοδοτικοί τρόποι, το leasing όμως πλεονεκτεί συγκριτικά με άλλες μορφές δανεισμού στην εξοικονόμηση κεφαλαίων, στην αύξηση της αποδοτικότητας της επιχείρησης, στην εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων στην παραγωγικότητα από την οικονομική απαξίωση του μηχανικού εξοπλισμού και τέλος στην ανταπόκριση των αναγκών και των δυνατοτήτων μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Μερικές περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα μέσα μαζικής μεταφοράς, βαριά οχήματα, Η/Υ και μηχανές γραφείου κ.ά.

Η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια γι' αυτό και τα διαθέσιμα που χρησιμοποιεί η εταιρία leasing πρέπει να είναι ανάλογης διάρκειας. Δεν θα πρέπει όμως κάθε υποχρέωση της εταιρίας να καλύπτει μισθώματα ανάλογης διάρκειας γιατί κάτι τέτοιο θα δημιουργούσε ακαμψία στη λειτουργία της καθώς επίσης δεν θα πρέπει να δημιουργούνται βραχυπρόθεσμα διαθέσιμα για τη χρηματοδότηση μεσοπρόθεσμων εκμισθώσεων.

Η λήξη της χρηματοδοτικής σύμβασης μπορεί να επέλθει:

- Με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου
- Με την άσκηση δικαιώματος προαίρεσως για την αγορά του πράγματος από τον μισθωτή
- Με καταγγελία της σύμβασης
- Με πτώχευση του μισθωτή

Το διεθνές leasing ρυθμίστηκε το 1988 στην Οττάβα του Καναδά και αφορά ενιαίους κανόνες για τη ρύθμιση των σχέσεων στα συμβαλλόμενα μέρη όταν πρόκειται για leasing στο οποίο ο λήπτης-επενδυτής συμβάλλεται με χρηματοδότη που είναι εγκατεστημένος σε άλλη χώρα. Έχει μεγάλη σημασία για την επίλυση πολύπλοκων ζητημάτων που δημιουργούνται και βοηθάει στην ομαλή εξέλιξη της συναλλαγής με ευεργετικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη του θεσμού.

Η λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται με δυο μεθόδους, τη χρηματοοικονομική και τη λογιστική. Στη χρηματοοικονομική μέθοδο

τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση ανάλογη με τη μείωση της αξίας του πάγιου στοιχείου, ενώ στη λογιστική μέθοδο εμφανίζεται η καθαρή αξία των εκμισθούμενων παγίων στο ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων μισθωμάτων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Καθώς ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία, η νομοθετική επέμβαση στοχεύει στην καθιέρωση φοροαπαλλαγών και εκπτώσεων να κίνητρα για την εξουδετέρωση του βασικότερου μειονεκτήματος που είναι το υψηλό κόστος της επένδυσης. Οι εταιρείες leasing επωφελούνται απ' τις αφορολόγητες εκπτώσεις και απ' τις αυξημένες αποσβέσεις και οι μισθωτές απ' τις επιχορηγήσεις καθώς και απ' το γεγονός ότι τα μισθώματα εκπίπτουν απ' τα ακαθάριστα έσοδά τους ως λειτουργικές δαπάνες.

Η πλήρης κάλυψη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα έγινε με το νόμο 1665/1986 που ψηφίστηκε στη βουλή των Ελλήνων το 1986 και ο οποίος καλύπτει το πλαίσιο των εργασιών του θεσμού. Αντικείμενο της σύμβασης μετά την τροποποίηση του ν 1665/1986 από το ν 2367/1995, η παραχώρηση από την εταιρία, της χρήσης πράγματος κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, έναντι μισθώματος και που προορίζονται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου.

Η επέκταση του leasing στα ακίνητα περιέχει ποιοτικά και ποσοτικά οφέλη για τις επιχειρήσεις-μισθωτές επαγγελματικών κτιρίων, βελτιώνει τη ρευστότητα και τα δημιουργία πίστης με πολλούς τρόπους όπως π.χ. ότι αποτελεί μακροπρόθεσμο εργαλείο με διάρκεια 9-16 έτη, για νέες επιχειρήσεις αποτελεί ένα μέσο για την εξασφάλιση επαγγελματικής στέγης ώστε να μπορούν να επενδύσουν το κεφάλαιό τους σε άλλους τομείς της επιχείρησης κ.ά.

Η διαδικασία έχει ως εξής: η επιχείρηση επιλέγει το ακίνητο που την ικανοποιεί για την άσκηση των δραστηριοτήτων της και απευθύνεται στην εταιρία leasing που με τη σειρά της θα χτίσει ή θα αγοράσει την επαγγελματική στέγη και μετά θα τη μισθώσει στην επιχείρηση. Η διάρκεια των συμβάσεων κυμαίνεται μεταξύ 9-12 έτη κ η αρχή που ισχύει είναι η διάρκεια της σύμβασης να είναι μικρότερη από τη διάρκεια ζωής του ακινήτου.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	<b>9</b>
-----------------------	----------

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>**

#### **Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING-ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ**

<b>1.1 ΓΕΝΙΚΑ</b> .....	<b>11</b>
<b>1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>12</b>
1.2.1 ΣΤΟΥΣ ΑΡΧΑΙΟΤΑΤΟΥΣ ΧΡΟΝΟΥΣ.....	12
1.2.2 ΜΕΤΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΠΑΝΑΣΤΑΣΗ.....	12
1.2.3 ΜΕΤΑ ΤΟ 1950.....	13
1.2.4 ΔΙΕΘΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	13
<b>1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>14</b>
<b>1.4 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5 ΕΙΔΗ LEASING</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>20</b>
1.6.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	22
1.6.2 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	24
1.6.3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ.....	25
1.6.4 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΩΛΗΤΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	26
1.6.5 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ.....	26
<b>1.7 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΟΦΕΛΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ</b> .....	<b>27</b>

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>**

#### **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ- ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING**

<b>2.1 Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ</b> .....	<b>28</b>
<b>2.2 Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>29</b>
<b>2.3 ΤΡΙΓΩΝΙΚΗ ΠΛΟΚΗ ΤΩΝ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING</b> .....	<b>30</b>
2.3.1 ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΑΣ LEASING.....	30
2.3.2 ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΛΗΠΤΗ.....	31
2.3.3 ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΛΗΠΤΗ.....	34
<b>2.4 ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>35</b>
<b>2.5 ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING</b> .....	<b>37</b>
<b>2.6 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΠΑΡΑΠΛΗΣΙΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ</b> .....	<b>40</b>
2.6.1 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΟΙΝΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	40
2.6.2 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗ ΜΙΣΘΩΣΗ-ΠΩΛΗΣΗ.....	40
2.6.3 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΟΡΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	41
2.6.4 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ.....	41
2.6.5 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΟ ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ.....	41
2.6.6 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ.....	42
<b>2.7 ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING</b> .....	<b>42</b>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>**

### **ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥ LEASING**

(ΔΗΨΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ, ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ LEASING)

<b>3.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ</b> .....	<b>45</b>
<b>3.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΛΛΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ</b> .....	<b>46</b>
<b>3.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>47</b>
<b>3.4 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥΣ ΓΕΝΙΚΑ</b> .....	<b>49</b>
<b>3.5 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ- ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΦΟΡΕΩΝ LEASING</b> .....	<b>50</b>
<b>3.6 ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ</b> .....	<b>51</b>
<b>3.7 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ</b> .....	<b>52</b>
<b>3.8 ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b> .....	<b>54</b>
<b>3.9 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ MARKETING ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>54</b>
<b>3.10 ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ</b> .....	<b>56</b>
<b>3.11 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>59</b>
3.11.1 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	59
3.11.2 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ	60
<b>3.12 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ</b> .....	<b>61</b>
3.12.1 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	<b>61</b>
3.12.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	<b>62</b>
<b>3.13 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ</b> .....	<b>63</b>
<b>3.14 ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ</b> .....	<b>64</b>
<b>3.15 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ</b> .....	<b>65</b>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>**

### **Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

<b>4.1 Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b> .....	<b>67</b>
<b>4.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</b> .....	<b>68</b>
<b>4.3 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING</b> .....	<b>69</b>
<b>4.4 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>71</b>
<b>4.5 ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ</b> .....	<b>74</b>
<b>4.6 ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ</b> .....	<b>76</b>
<b>4.7 Η ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING</b> .....	<b>76</b>
<b>4.8 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ</b> .....	<b>79</b>
<b>4.9 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b> .....	<b>80</b>
4.9.1 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ	80
4.9.2 Η ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ	80
4.9.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ	81
4.9.4 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΟΦΕΛΟΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ-ΜΙΣΘΩΤΕΣ	82
4.9.5 ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ	82
<b>4.10.ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING</b> .....	<b>83</b>
<b>4.11.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b> .....	<b>84</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b> .....	<b>87</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	<b>94</b>

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Κ.ά.	Και άλλα
Ν.	νόμος
ΦΠΑ	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
ΕΟΚ	Ευρωπαϊκή Οικονομική Κοινότητα
Π.χ.	Παραδείγματος χάρη
Κ.λπ.	Και λοιπά
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως
Παρ.	Παράγραφος
Α.Κ.	Αστικός Κώδικας
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Δ.Σ.	Διοικητικό Συμβούλιο
Τ.Ε.	Τράπεζα της Ελλάδος
Δ.Ο.Υ.	Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία
Πρωτ.Αθ.	Πρωτοδικείο Αθηνών



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διαρκώς εντεινόμενη διεθνοποίηση της οικονομίας και των ευρύτερων συναλλαγών μέσω της δραστηριοποίησης των επιχειρήσεων σε παγκόσμιο επίπεδο οδήγησε την ανάπτυξη νέων μορφών συνεργασίας των επιχειρήσεων και κατ' επέκταση νέων μορφών συμβάσεων σε διάφορους τομείς της οικονομίας. Οι νέες αυτές μορφές συμβάσεων εντάσσονται σε ένα ρυθμισμένο σύστημα συμβατικών τύπων, αλλά πολλές φορές χρήζουν ξεχωριστής νομοθετικής ρυθμίσεως. Στη σύγχρονη επομένως συναλλακτική πρακτική παρατηρείται το φαινόμενο των μεικτών ή μεικτοτυπικών συμβάσεων, στις οποίες τα ουσιώδη γνωρίσματα διαφόρων συμβατικών τύπων συγχωνεύονται σε μια ενιαία οικονομική ενότητα. Στο πλαίσιο των συμβάσεων αυτών εντάσσεται και η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που αποτελεί και το αντικείμενο της παρούσας μελέτης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ή αλλιώς leasing είναι μια μορφή χρηματοδότησης, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και τη μίσθωση κεφαλαιουχικών αγαθών και αποτελεί μια μέθοδο χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μισθωτές για μια ορισμένη χρονική περίοδο έναντι καταβολής παροδικής αμοιβής (μίσθωμα) στους εκμισθωτές (εταιρίες leasing). Με τη μίσθωση αυτή η εταιρία αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρίες τραπεζών για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού.

Η χρηματοδοτική μίσθωση έχει διαφορές από χώρα σε χώρα, επειδή υπάρχουν διαφορές τόσο στη νομοθεσία, όσο και στο οικονομικό και φορολογικό καθεστώς.

Με τη χρηματοδοτική μίσθωση υπάρχει η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τον εξοπλισμό με τη λήξη της σύμβασης ή και προ τη λήξη της. Ακόμη μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του, να ανανεώσει τη σύμβαση για επιπλέον χρονική περίοδο με νέους ευνοϊκότερους όρους ή να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας το κεφαλαιουχικό αγαθό.

Η διαδικασία εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι δύσκολη κυρίως αν αφορά έργα με μεγάλες εγκαταστάσεις, αλλά οι όροι των συμβάσεων είναι πάντοτε διαπραγματεύσιμοι και προσαρμόζονται στις ανάγκες του μισθωτή-λήπτη.

Ωστόσο οι εταιρίες που εφαρμόζουν τη μίσθωση προσφέρουν υπηρεσίες, προσαρμόζουν τη χρηματοδότηση της αγοράς, αξιοποιούν επενδυτικά κίνητρα αλλά ταυτόχρονα διατρέχουν κίνδυνο λόγω οικονομικής αβεβαιότητας από απρόβλεπτες καταστάσεις όπως π.χ. η αλλαγή πολιτικού καθεστώτος κ.ά.

Σκοπός της μελέτης αυτής είναι η παρουσίαση της οικονομικής λειτουργίας του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ίσχυε παλιότερα κάνοντας ιστορική ανασκόπηση καθώς και όπως ισχύει στην Ελλάδα σήμερα, των κυριότερων μορφών χρηματοδοτικής μίσθωσης, των βασικότερων νομοθετικών διατάξεων που ρυθμίζουν την κατάρτιση της σύμβασης και τις σχέσεις των συμβαλλόμενων μερών, αλλά παράλληλα και η ανάδειξη καίριων ζητημάτων και προβληματισμών, που ανακύπτουν σχετικά με το νέο αυτό θεσμό ως προς την προστασία του ασθενέστερου συναλλασσόμενου.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

## Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING-ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

### 1.1.ΓΕΝΙΚΑ

Το leasing ή χρηματοδοτική μίσθωση όπως αποδίδεται στα Ελληνικά, είναι ένας σύγχρονος και συμφέρων τρόπος χρηματοδότησης, μέσω του οποίου οι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι επιχειρήσεις, ανεξάρτητα από το μέγεθος το είδος και τη νομική μορφή τους, μπορούν να αποκτήσουν τα ακίνητα ή κινητά στοιχεία που επιλέγουν για να καλύψουν τις ανάγκες τους, χωρίς να δεσμεύσουν τα κεφάλαιά τους ή να καταφύγουν στις κλασσικές μορφές δανεισμού.

Στην περίπτωση αυτής της χρηματοδοτικής επιλογής, η εταιρεία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό με χρηματοδότηση από τράπεζες ή θυγατρικές εταιρίες τραπεζών για λογαριασμό του μισθωτή, ο οποίος καθορίζει το είδος και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού. Ακόμη μπορεί να αγοράσει τον εξοπλισμό στο κόστος της υπολειμματικής αξίας του, μπορεί να ανανεώσει τη σύμβαση για επιπλέον χρονική περίοδο με ευνοϊκότερους όρους ή και να διακόψει τη συνεργασία με τον εκμισθωτή επιστρέφοντας το κεφαλαιουχικό αγαθό. Όπως και στην περίπτωση του δανεισμού, έτσι και στο leasing, αξιολογούνται στοιχεία όπως η συναλλακτική συμπεριφορά του ενδιαφερόμενου, ο έλεγχος δυσμενών στοιχείων, τα οικονομικά στοιχεία και η δυνατότητα αποπληρωμής.

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

Το κύριο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με το απλό τραπεζικό δάνειο είναι ο μειωμένος κίνδυνος κακής χρήσης της πίστωσης: αντί ο πιστωτής να καταβάλει χρήματα, τα οποία μπορεί να σπαταληθούν από τον δανειολήπτη σε σκοπούς άσχετους με την επιχείρηση, διακινδυνεύοντας έτσι την

επιβίωση και τη φερεγγυότητα της επιχείρησης, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πιστωτής αγοράζει ο ίδιος τον εξοπλισμό και είναι εξασφαλισμένος ότι το δάνειο επενδύεται στην επιχείρηση με τρόπο παραγωγικό.

Η εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης επιβάλλει την προσαρμογή της Ελληνικής Οικονομίας στα πλαίσια της ΕΟΚ και στην τόνωση των παραγωγικών επενδύσεων, στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και στον αγροτικό τομέα, ώστε να αποτελέσουν τους ζωντανότερους τομείς της οικονομίας.

## **1.2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

### **1.2.1.ΣΤΟΥΣ ΑΡΧΑΙΟΤΑΤΟΥΣ ΧΡΟΝΟΥΣ**

Ανατρέχοντας στους αρχαιότατους χρόνους, βρίσκουμε στοιχεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης με διάφορες μορφές σε πολλές κοινωνίες. Στην Αίγυπτο το 3000 π.Χ., θεσπίστηκαν νόμοι που προέβλεπαν τις διεργασίες μεταξύ των κτηματιών (εκμισθωτών) και των μισθωτών. Στη Μεσαιωνική εποχή το leasing περιλάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και ζώα καθώς επίσης και μέσα εμπορίου.

Είναι γεγονός, ότι η γεωργική ανάπτυξη της Αγγλίας τον 17<sup>ο</sup> αιώνα στηρίχθηκε κυρίως στη διάδοση του θεσμού της μακροχρόνιας εκμίσθωσης γεωργικών εκτάσεων από τους ιδιοκτήτες.

### **1.2.2.ΜΕΤΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΠΑΝΑΣΤΑΣΗ**

Η βιομηχανική επανάσταση συνέβαλε σταδιακά στην ανάπτυξη του θεσμού του leasing. Το 19ο αιώνα οι εκμισθώσεις επεκτάθηκαν ταχύτατα στον τομέα των σιδηροδρόμων. Η πιο χαρακτηριστική περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι μισθώσεις των σιδηροδρόμων London και Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway για 999 χρόνια.

Στην Αγγλία, στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, ένα μέρος του μηχανολογικού εξοπλισμού το προμηθεύονταν οι ενδιαφερόμενοι μόνο με τη μέθοδο της μίσθωσης. Ο εξοπλισμός αφορούσε κυρίως την κλωστοϋφαντουργική βιομηχανία και την τηλεπικοινωνία.

### **1.2.3.ΜΕΤΑ ΤΟ 1950**

Ο θεσμός χρηματοδοτικής μίσθωσης στη σύγχρονη αποχή πρωτοθεσπίστηκε στις ΗΠΑ. Αναφέρεται ότι η ιδέα ανήκει στον Αμερικανό επιχειρηματία Schoenfeld, που όταν χρειάστηκε πρόσθετα μηχανήματα για να εκτελέσει μια σημαντική παραγγελία, σκέφτηκε να τα αποκτήσει με leasing αντί να τα αγοράσει. Έπειτα απ' αυτό σύστησε μαζί με άλλους την εταιρία United States Leasing Corporation με σκοπό την αγορά ειδών κινητού εξοπλισμού και στη συνέχεια την εκμίσθωση του σε τρίτους. Άλλοι πιστεύουν ότι η ιδέα ανήκει στον D.P. Boothe Jr με την ίδρυση της εταιρίας U.S.Leasing.

Η πρώτη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Αγγλία ήταν η Mercantile Leasing Corporation που δημιουργήθηκε το 1960 και ακολούθησαν οι τράπεζες επενδύσεων με θυγατρικές τους εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Το 1971 δημιουργείται στην Αγγλία η Ένωση των Εταιριών Leasing, η γνωστή Equipment Leasing Association, η δημιουργία της οποίας επέδρασε θετικά στην προώθηση και ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με σημαντικά αποτελέσματα το 1975 στη δημιουργία νέων εταιριών leasing.

Ανάλογη εμφάνιση και επέκταση είχε η χρηματοδοτική μίσθωση σε όλες σχεδόν τις χώρες της δυτικής Ευρώπης.

### **1.2.4.ΔΙΕΘΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν περιορίστηκε στα εθνικά πλαίσια των βιομηχανικά ανεπτυγμένων χωρών αλλά διεθνοποιήθηκε με τη δημιουργία πολυεθνικών εταιριών. Αυτές οι εταιρίες προωθήθηκαν με δυο μορφές:

- Ως θυγατρικές εταιρίες πολυεθνικών εταιριών κυρίως από της ΗΠΑ και την Αγγλία.
- Με τη μορφή ανάληψης εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτες χώρες, από πολυεθνικές εταιρίες που επίσης προέρχονταν κυρίως από ΗΠΑ, Αγγλία και Γαλλία.

### 1.3.ΣΚΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει έναντι της απλής μίσθωσης ως προς τη δυνατότητα του μισθωτή να επιλέγει τον εξοπλισμό προκειμένου στη συνέχεια να τον νοικιάσει και επίσης ως προς την δυνατότητα απόκτησης της κυριότητας του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού από το μισθωτή.

Η χρηματοδοτική μίσθωση, ως μορφή χρηματοδότησης καλύπτει ταυτόχρονα αναπτυξιακούς και εκσυγχρονιστικούς στόχους:

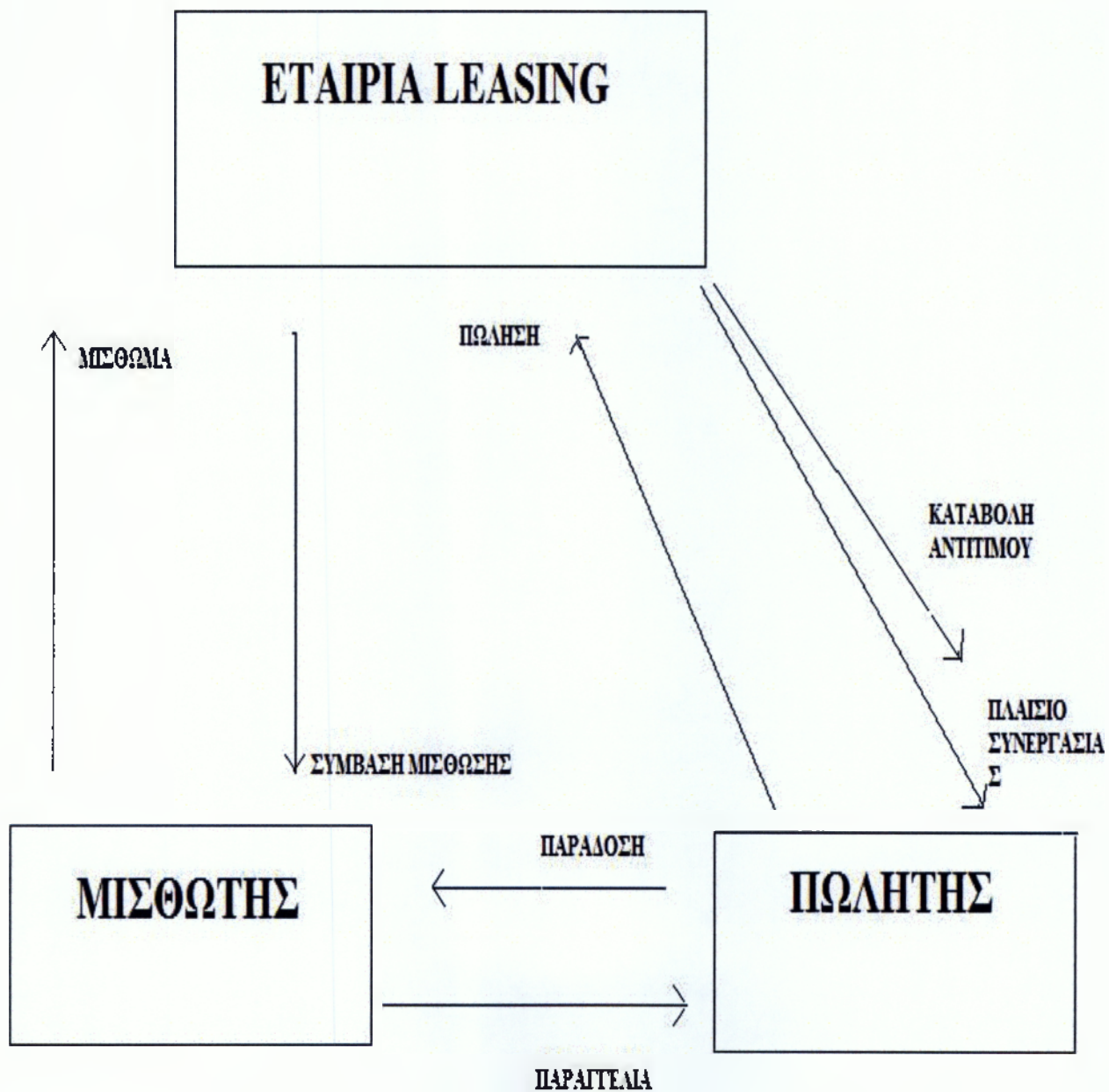
1. Αναπτυξιακούς, διότι παρέχει στον εκμισθωτή εναλλακτική δυνατότητα διερεύνησης και επέκτασης των παραγωγικών του δραστηριοτήτων .
2. εκσυγχρονιστικούς, διότι παρέχει στον εκμισθωτή τη δυνατότητα χρήσης σύγχρονου και διαρκώς ανανεούμενου κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

### 1.4.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Μπορούμε να διακρίνουμε πέντε κύριες φάσεις της διαδικασίας leasing:

- Διαπραγμάτευση μεταξύ ενδιαφερόμενου για τη μίσθωση παραγωγικού εξοπλισμού (υποψήφιος μισθωτής) και του πωλητή, επιλογή αντικειμένου και λήψη σχετικής προσφοράς.
- Υποβολή αίτησης για leasing από τον υποψήφιο μισθωτή προς την εταιρία leasing, η οποία συνοδεύεται από το προτιμολόγιο και τα απαραίτητα στοιχεία για τον έλεγχο της φερεγγυότητάς του.
- Έγκριση αιτήματος και σύναψη τελικής συμφωνίας με το μισθωτή σχετικά με τους όρους του leasing (διάρκεια, ποσό μισθώματος, καταβολή μισθώματος, δικαιώματα και υποχρεώσεις κ.ά.), υπογραφή της σύμβασης.
- Παραγγελία του εξοπλισμού από το μισθωτή προς τον πωλητή. Παράδοση του μισθίου στο μισθωτή και έλεγχος του εξοπλισμού από αυτόν, για να εξακριβωθεί εάν ανταποκρίνεται στις συμφωνηθείσες προδιαγραφές και πως δεν πάσχει από ελαττώματα. Εάν όλα είναι καλά, υπογράφεται το πιστοποιητικό αποδοχής εξοπλισμού.
- Διαβίβαση του πιστοποιητικού στην εταιρία leasing, ενεργοποίηση της σύμβασης και έναρξη καταβολής των μισθωμάτων.

## ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ LEASING



## 1.5.ΕΙΔΗ LEASING

Ως προς τα προϊόντα και υπηρεσίες που αφορούν το leasing διευκρινίζονται τα εξής:

1) **Leasing ακινήτων:** αναφέρεται στη χρηματοδοτική μίσθωση ενός ακινήτου με σκοπό να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για επαγγελματικές ανάγκες (όχι κατοικία). Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται είναι είτε κτίσματα, είτε οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με το οικοπέδο. Το leasing δεν επιτρέπεται σε μεμονωμένα οικοπέδα, ενώ η διάρκεια της μίσθωσης θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 10 έτη. Το μίσθωμα σε ευρώ είναι κυμαινόμενο ενώ ως τίμημα εξαγοράς ορίζεται η αξία του οικοπέδου, όπως καθορίζεται με τις αντικειμενικές αξίες που επικρατούν σήμερα. Σημειώνεται ότι ο φόρος μεταβίβασης πληρώνεται μόνο στην αρχή (απαλλάσσεται στο τέλος) και κεφαλαιοποιείται, ενώ τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με ΦΠΑ (εκτός βιομηχανοστασίων).

Αναγκαίες προϋποθέσεις για την επιτυχή εφαρμογή του θεσμού είναι:

- Η προσαρμογή στο νομικό και φορολογικό σύστημα
- Δημιουργία κατάλληλων δημοσιονομικών και νομισματικών συνθηκών ώστε τα επιτόκια να διατηρούνται χαμηλά
- Μείωση φορολογικών συντελεστών παγίων καθώς δεδομένης της χρονικής διάρκειας των συμβάσεων, μόνο με χαμηλότερους συντελεστές μπορεί να πετύχει.

2) **Leasing επαγγελματικού εξοπλισμού:** Αφορά καινούργιο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το εξωτερικό, όπως: μηχανήματα κάθε είδους, ηλεκτρονικό εξοπλισμό, έπιπλα, κλιματιστικά μηχανήματα, τηλεφωνικά κέντρα και δίκτυα, εξοπλισμό ιατρείων, ξενοδοχείων και εστιατορίων, μηχανήματα έργου κλπ. Η αγορά εξοπλισμού μέσω leasing έχει το πλεονέκτημα ότι τα μισθώματα εκπίπτουν 100% από τα έσοδα ως δαπάνη, ενώ η εταιρεία δεν χρειάζεται να δεσμεύσει κεφάλαια διατηρώντας έτσι τη ρευστότητά της.



3) **Sale & lease back ακινήτων**: Το sale & lease back μπορεί να εφαρμοστεί σε ακίνητα για όλες τις επιχειρήσεις εκτός από τους ελεύθερους επαγγελματίες (φυσικά πρόσωπα). Στην προκειμένη περίπτωση μία επιχείρηση που διαθέτει ένα ακίνητο, της δίνεται η δυνατότητα, να το πουλήσει σε μία εταιρεία leasing και στη συνέχεια η τελευταία να το εκμισθώσει στην πρώτη για ένα προσυμφωνημένο διάστημα (10 έτη και άνω). Με τον τρόπο αυτό η εταιρεία αποκτά σημαντική ρευστότητα καθώς και φορολογικά οφέλη (έκπτωση 100% των μισθωμάτων). Πρόσφατα καταργήθηκε και ο φόρος μεταβίβασης που ήταν υποχρεωμένη να καταβάλλει η επιχείρηση για την πώληση του ακινήτου, με αποτέλεσμα να γίνεται ιδιαίτερα ελκυστικό το συγκεκριμένο προϊόν.

#### Πλεονεκτήματα

- Φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έξοδο για το μέρος που αφορά το κτίριο.
- Ενίσχυση ρευστότητας
- Αξιοποίηση του ακινήτου με την ενεργοποίηση κεφαλαίων που αδρανούν.
- Εξυπηρετεί επιχειρήσεις με υψηλό δείκτη παγιοποίησης.

#### Έξοδα συναλλαγής

- Η μέση προμήθεια των εταιρειών Leasing, ανέρχεται στο 0,2%.
- Συνήθως δεν εισπράττονται έξοδα εκτίμησης ακινήτου
- Τα έξοδα συμβολαιογράφου, δικηγόρου και υποθηκοφυλακείου βαρύνουν τον μισθωτή και κεφαλαιοποιούνται

4) **Sale & lease back εξοπλισμού**: Παρόμοιο με το προηγούμενο προϊόν είναι και το sale & lease back εξοπλισμού με το οποίο ο εξοπλισμός πωλείται στην εταιρεία leasing η οποία το εκμισθώνει στην επιχείρηση που το πούλησε. Το προϊόν αυτό απευθύνεται και σε ελεύθερους επαγγελματίες, ενώ έχει τα ίδια πλεονεκτήματα με το sale & lease back ακινήτων.

Η μορφή αυτή παρουσιάζει τα παρακάτω προβλήματα:

- Δυσκολία στην εύρεση μιας κοινά αποδεκτής βάσης για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Η συμφωνημένη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και μίσθωσης πρέπει να βρίσκεται μέσα στα όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή.

- Πιθανόν να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο, λόγω της μακρόχρονης παραμονής στην κατοχή του μισθωτή με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων πριν από τη μίσθωση. Για το λόγο αυτό πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρά κριτήρια.

5) **Vendor leasing:** Το **vendor leasing** είναι ένα είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης που στηρίζεται στη δημιουργία μιας οικονομικής συμφωνίας μεταξύ των προμηθευτών που παρέχουν τον πάγιο κινητό εξοπλισμό και των επιχειρήσεων - πελατών τους. Αποτέλεσμα του vendor leasing είναι η πλήρης ή μερική υποκατάσταση της εταιρείας leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων). Ακόμη, παρέχεται η δυνατότητα για την υπογραφή συμφώνου επαναγοράς ή παροχής εγγύησης από τον προμηθευτή.

Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το vendor leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας όπως: αυτοκίνητα, φορτηγά, υπολογιστές, ιατρικά - εκτυπωτικά - ανυψωτικά μηχανήματα κ.α. (π.χ. μία εταιρεία που προμηθεύει φωτοτυπικά μηχανήματα, έρχεται σε συνεργασία με μία εταιρεία leasing προκειμένου να σχεδιάσουν προγράμματα vendor leasing μέσω των οποίων προσφέρεται η δυνατότητα σε φωτοτυπικά κέντρα να αγοράσουν τον εν λόγω εξοπλισμό μέσω των αντίστοιχων προγραμμάτων).

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

Τα πλεονεκτήματα που εξασφαλίζει ο προμηθευτής είναι:

- Βελτίωση της αποτελεσματικότητας στις πωλήσεις
- Αύξηση πωλήσεων
- Μείωση ρίσκου
- Βελτίωση της πιστότητας της επιχείρησης/προμηθευτή
- Βελτίωση της ικανοποίησης των πελατών

6) **Operating leasing:** λειτουργική μίσθωση που αφορά κυρίως αυτοκίνητα. Απευθύνεται σε επιχειρήσεις και σε ελεύθερους επαγγελματίες, οι οποίοι θέλουν να αποκτήσουν όχημα για την εκπλήρωση των επαγγελματικών τους υποχρεώσεων, μόνο που στη συγκεκριμένη περίπτωση εκτός από την εκμίσθωση του οχήματος, η εταιρεία operating leasing αναλαμβάνει και τη λειτουργία του για διάστημα 3-5 ετών, ήτοι τη συντήρηση, την πληρωμή των τελών κυκλοφορίας κλπ.

7) **Διεθνής μίσθωση (off-share lease):** επεκτείνεται εκτός των γεωγραφικών ορίων μιας χώρας και μπορούν να χρησιμοποιηθούν η άμεση μίσθωση και η πώληση-μίσθωση υπό όρους. Συστατικό στοιχείο αυτής της μορφής leasing είναι ότι δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το κέντρο των επιχειρηματικών τους δραστηριοτήτων σε διαφορετικές χώρες. Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε το import leasing. Αντίθετα όταν ο μισθωτής έχει την έδρα του στο εξωτερικό, τότε μιλάμε για export leasing.

Η διεθνής μίσθωση έχει πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή, σε σχέση με την εγχώρια μίσθωση:

- Τον συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.
- Τον κίνδυνο της χώρας. Έχει δύο περιπτώσεις, τον οικονομικό και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αφορά το ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό λόγω στενότητας συναλλαγματικών διαθέσιμων. Ο πολιτικός κίνδυνος αφορά την ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίσει τις συμβατικές δεσμεύσεις του ανατρέποντος μετά από επανάσταση, προηγούμενου καθεστώτος.

## 1.6. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρήση του leasing παρέχει στον επενδυτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων:

- Το κυριότερο πλεονέκτημα του leasing είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού/ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού του εξοπλισμού/ακινήτου και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή.
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρία leasing για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογικό εισόδημα.
- Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης leasing είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού.
- Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.λπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.
- Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.
- Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες.
- Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω leasing από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν.
- Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τμήματος.
- Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.

- Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.
- Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.
- Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών Νόμων και των Προγραμμάτων της Ε.Ε.

Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες. Οι εταιρείες leasing διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολογήτου αποθεματικού).

#### **Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα:**

- Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάξει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.
- Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του leasing.
- Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

- Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

Παρακάτω θα δούμε αναλυτικά τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του κάθε συμβαλλόμενου ξεχωριστά:

#### **1.6.1. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ**

- Χρηματοδότηση 100% . Με το να επιτυγχάνει ο μισθωτής χρηματοδότηση 100% είναι δυνατή ακόμα και η δημιουργία επιχειρήσεων εκεί όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα ίδια κεφάλαια.
- Προστασία από τον πληθωρισμό. Ο μισθωτής προστατεύεται από τον πληθωρισμό γιατί ρυθμίζονται τα μισθώματα που παραμένουν σταθερά, από την αρχή της περιόδου, και δεν επηρεάζονται από τις μελλοντικές αυξήσεις του πληθωρισμού.
- Χρηματοοικονομική σταθερότητα. Επιτυγχάνεται γιατί η χρονική περίοδος της σύμβασης συμπίπτει συνήθως με τη χρονική διάρκεια της ζωής του εξοπλισμού, οπότε μέσα σ' αυτό το χρονικό διάστημα και αφού τα μισθώματα που πρέπει να πληρώνονται είναι καθορισμένα, έχει προβλεφθεί και η απόδοση του εξοπλισμού.
- Χρηματοοικονομικός έλεγχος. Τα ποσά των μισθωμάτων είναι γνωστά και καθορισμένα εκ των προτέρων για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης. Έτσι μπορούν να χρησιμοποιηθούν σαν κοστολόγηση των δραστηριοτήτων του μισθωτή και να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό.
- Προστασία έναντι απαξίωσης: πολλά πάγια στοιχεία αυξάνουν την αξία τους στην πορεία του χρόνου (π.χ. γη) ενώ αντίθετα ο μηχανολογικός εξοπλισμός απαξιώνεται σταδιακά, δηλαδή μειώνεται η αξία του. Γι' αυτό συμφέρει την μισθώτρια επιχείρηση να έχει στην ιδιοκτησία της περιουσιακά στοιχεία που αυξάνουν την αξία τους και να χρησιμοποιεί τη χρηματοδοτική μίσθωση για να μισθώνει αυτά που απαξιώνονται.
- Μείωση του επιχειρηματικού κινδύνου. Ο μικροεπιχειρηματίας-μισθωτής σε περίπτωση πτώχευσης δεν φέρει ολόκληρο το βάρος των επενδύσεων από τα ίδια κεφάλαια αλλά ένα μέρος του ρίσκου το επιβαρύνεται η εταιρία leasing.

- Βελτίωση της ρευστότητας. Η εκμετάλλευση του εξοπλισμού αρχίζει με τη σύμβαση της μίσθωσης και διαρκεί μέχρι τη λήξη της. Από την άλλη τα μισθώματα είναι προκαθορισμένα και εκτείνονται σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Έτσι υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης της ρευστότητας εισπράττοντας από τη μια μεριά και πληρώνοντας τα μισθώματα από την άλλη.
- Φορολογία. Η χρηματοδοτική μίσθωση εξασφαλίζει φορολογικά πλεονεκτήματα στο μισθωτή γιατί τα καταβαλλόμενα μισθώματα θεωρούνται σαν λειτουργικά έξοδα και εκπίπτουν από τη φορολογητέα ύλη μέχρι και 70%.
- Πρόσθετη πηγή χρηματοδότησης. Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει 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.
- Ευελιξία-ευκολία. Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να προσαρμοστεί στις ρυθμίσεις των μισθωμάτων, στους όρους της σύμβασης και στις ανάγκες και τις απαιτήσεις του μισθωτή. Θεωρείται από τους μισθωτές εύκολη χρηματοδοτική μορφή που συχνά παρακάμπτει διάφορους περιοριστικούς όρους παρέμβασης του δανειστή οι οποίοι επιβάλλονται στον τραπεζικό δανεισμό.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι δανεισμός και συνεπώς μπορεί να μην συμπεριληφθεί το κόστος του στον ισολογισμό. Τα μισθωμένα μηχανήματα θεωρούνται σαν λειτουργικά έξοδα με αποτέλεσμα να εμφανίζεται ο μισθωτής με λιγότερες υποχρεώσεις.

### 1.6.2.ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

- Κόστος. Παρά την επικρατούσα άποψη ότι είναι από τα βασικά μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εταιρίες leasing ισχυρίζονται ότι δεν είναι και τόσο υψηλό όσο πιστεύεται γιατί δεν πρέπει να συγκρίνεται μόνο με το ονομαστικό επιτόκιο των χρηματοδοτικών μορφών αλλά να εντοπίζεται το πραγματικό κόστος της προμήθειας, το κόστος εγγυήσεων κ.ά.
- 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 ή να τον αναπραγματευτεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.
- Έλεγχος. Με τη διατήρηση της νομικής κυριότητας του εξοπλισμού, πολλές φορές οι εταιρίες leasing παρακολουθούν τη διαχείριση του εξοπλισμού καθώς και τα οικονομικά 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 ή να τον αναπραγματευτεί ή να τον επιστρέψει στον εκμισθωτή.
- Σύμβαση μικρής χρονικής διάρκειας-διακοπή της σύμβασης. Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να μην είναι η κατάλληλη χρηματοδοτική μορφή για μικρή χρονική περίοδο γιατί έχει υψηλό κόστος. Ακόμη αν η μίσθωση διακοπεί νωρίς στην αρχή της περιόδου μίσθωσης μπορεί να αντανakλά ένα πρόσθετο κόστος στην αντίστοιχη χρονική περίοδο.
- Μείωση της δανειοληπτικής ικανότητας. Η μισθώτρια επιχείρηση όταν έχει ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού της με μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, μειώνεται η δανειοληπτική της ικανότητα στις τράπεζες και στους άλλους πιστωτικούς οργανισμούς. Αυτό γίνεται επειδή δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για εμπράγματα ασφάλεια.
- Σύμβαση μικρής χρονικής διάρκειας-διακοπή της σύμβασης. Η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να μην είναι η κατάλληλη χρηματοδοτική μορφή για μικρή χρονική περίοδο γιατί έχει υψηλό κόστος. Ακόμη αν η μίσθωση διακοπεί νωρίς στην αρχή της περιόδου μίσθωσης μπορεί να αντανakλά ένα πρόσθετο κόστος στην αντίστοιχη χρονική περίοδο.



- Νομική κυριότητα. Ενώ η επιχείρηση-μισθωτής εκμεταλλεύεται τον εξοπλισμό κατά τη διάρκεια της σύμβασης, ο εξοπλισμός δεν ανήκει στην ιδιοκτησία του. Αυτό πολλές φορές μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της επιχείρησης και της περιορίζει τη διαπραγματευτική της δυνατότητα στις συναλλαγές της.

### **1.6.3. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ**

- Επιπρόσθετη χρηματοδοτική δραστηριότητα. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια επιπλέον μορφή χρηματοδότησης για την εκμισθώτρια εταιρία ή για τον χρηματοδοτικό οργανισμό ή την τράπεζα. Οπότε ανοίγονται νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες με την αύξηση της παροχής υπηρεσιών.
- Μείωση του ρίσκου. Στις περισσότερες χώρες του κόσμου, όπου εφαρμόζεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι ευκολότερο και οικονομικότερο στον εκμισθωτή, ως ιδιοκτήτη, να επανακτήσει το εκμισθωμένο μηχάνημα από ένα λάθος του μισθωτή από ότι είναι με γραμμάτια ή με άλλους διακανονισμούς.
- Αύξηση των κερδών. Τα οφέλη από τις φορολογικές ελαφρύνσεις με την απόκτηση του παγίου στοιχείου, είναι μεγάλα για τον μισθωτή και εμφανίζονται με τη μορφή της μείωσης των μισθωμάτων. Ωστόσο ο εκμισθωτής μπορεί να κερδίζει και αυτός προσφέροντας αυτήν την υπηρεσία. Το ποσοστό κέρδους σαφώς εξαρτάται από την αξία του παγίου στοιχείου και της φορολογικής κλίμακας.
- Απλή διαδικασία. Οι διαδικασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι απλές τόσο για τον μισθωτή όσο και για τον εκμισθωτή. Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.
- Γρήγορη συμφωνία. Οι αποφάσεις από τους μισθωτές για τη χρηματοδοτική μίσθωση παίρνονται αμέσως. Δεν συγκρίνονται με τις καθυστερήσεις και τις αναβολές που γίνονται στις τράπεζες λόγω των δυσλειτουργιών και των γραφειοκρατικών διαδικασιών.

#### **1.6.4.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΩΛΗΤΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ**

- Πλεονέκτημα για τον προμηθευτή του υλικού είναι ότι συνεργάζεται με την περισσότερο συνεπή και φερέγγυα εταιρία leasing από την οποία θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς.
- Ένα δεύτερο, έμμεσο πλεονέκτημα είναι ότι λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει το leasing, αυξάνονται οι πωλήσεις του υλικού, με ευεργετικές συνέπειες για τον προμηθευτή, αφού έχει μείωση του κόστους και αύξηση των κερδών του.

#### **1.6.5.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΘΝΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΕΣ**

Τα πλεονεκτήματα του leasing, επενεργούν ευεργετικά και στις εθνικές οικονομίες των χωρών εκείνων όπου είναι εγκατεστημένα τα πρόσωπα που συμμετέχουν στη σύναψη και υλοποίηση του.

- Οι αυξήσεις πώλησης κεφαλαιουχικών αγαθών από τις κατασκευάστριες επιχειρήσεις, η πραγματοποίηση νέων επενδύσεων μέσω των αγαθών αυτών από τις επιχειρήσεις που τα προμηθεύονται, η ανανέωση και ο εκσυγχρονισμός του μηχανολογικού εξοπλισμού, η δημιουργία νέων επιχειρήσεων κ.ά. αποτελούν θετικούς συντελεστές για προοδευτική ανάπτυξη των οικονομικών και έχουν ευεργετικές επιπτώσεις στην αύξηση της απασχόλησης.
- Η μείωση του κόστους των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών που γίνεται δυνατή μέσω της τυποποίησής τους, στην οποία οδηγεί η εξάπλωση του leasing με την αύξηση της ζήτησης της αγοράς τους αντανακλά στη μείωση του κόστους του συνόλου των επενδύσεων που πραγματοποιείται .
- Σε αντίθεση με ότι συμβαίνει με τη μέσω τραπεζικού δανεισμού απόκτηση κεφαλαιουχικών αγαθών, η χρηματοδότηση ξένων σκοπών πέρα από αυτόν για τον οποίο γίνεται, είναι αδύνατη, με συνέπεια να επέρχεται περιορισμός των πληθωριστικών τάσεων.
- Ακόμη, με το leasing και σε αντίθεση με ότι συμβαίνει με την απευθείας εισαγωγή των προμηθευόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών από το εξωτερικό, απ' τον προμηθευτή, περιορίζονται κατά πολύ οι υπερτιμολογήσεις τους λόγω παρεμβολής της εταιρίας leasing, ειδικά όταν αυτή είναι εγκατεστημένη στη χώρα του λήπτη.

## 1.7.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΟΦΕΛΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

Η ανάπτυξη του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης, προϋποθέτει κίνητρα ή ειδικότερα οικονομικά οφέλη. Τα κίνητρα αυτά υπάρχουν κυρίως μέσα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του ίδιου θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνδέονται με τους αναπτυξιακούς νόμους. Ορισμένα από αυτά τα κίνητρα είναι:

- Τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό που αναπτύσσεται μεταξύ των τραπεζών, προς όφελος των εκμισθωτών και μισθωτών. Οι τράπεζες λοιπόν χρηματοδοτούν εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης και ιδρύουν θυγατρικές.
- Τα οφέλη που αποφέρουν στις κατασκευαστικές εταιρίες οι πωλήσεις των προϊόντων τους που επιτυγχάνονται μέσω των εταιριών της χρηματοδοτικής μίσθωσης με ειδικά προγράμματα marketing και προώθησης.
- Η ευελιξία που έχει η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να αντικαθιστά και να ανανεώνει τον εξοπλισμό στον εκμισθωτή λόγω της απλούστευσης των διαδικασιών, της έλλειψης γραφειοκρατίας και της μεγάλης 'γκάμας' εξοπλισμού.
- Οι εκπτώσεις του εξοπλισμού που προβλέπονται στη διακίνησή του από χώρα σε χώρα μέσω των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης φτάνει μέχρι 30%, πράγμα το οποίο δίνει περιθώρια κέρδους στον εκμισθωτή, ο οποίος μπορεί στη συνέχεια να διαμορφώσει χαμηλότερα μισθώματα στον μισθωτή.
- Τα οφέλη από τους αναπτυξιακούς νόμους. Η σύνδεση του νόμου της χρηματοδοτικής μίσθωσης 1665/86 με τον αναπτυξιακό ν. 1262/82 προβλέπει ότι ο μηχανολογικός εξοπλισμός που χρησιμοποιείται για παραγωγικές επενδύσεις εμπίπτει στα αναπτυξιακά κίνητρα που είναι οι επιχορηγήσεις κεφαλαίων, οι επιδοτήσεις επιτοκίων, οι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις, οι ετήσιες αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.ά.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>**

### **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ-ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING**

#### **2.1.Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ Η ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ**

Η χρηματοδοτική μίσθωση γεννήθηκε και αναπτύχθηκε ως θεσμός στις ΗΠΑ αλλά δεν προσδιορίστηκε εννοιολογικά παρά μόνο εθμικά από τη συναλλακτική πρακτική.

Με την εισαγωγή του θεσμού στις Ευρωπαϊκές χώρες ανέκυψε η ανάγκη να δοθεί ορισμός της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και να τεθούν οι κανόνες που διέπουν το περιεχόμενο της σύμβασης.

Στις χώρες της ΕΟΚ από πλευράς θετικού δικαίου μόνο στη Γαλλία και το Βέλγιο ρυθμίζεται σήμερα η κατάρτιση και λειτουργία της σύμβασης.

Στη Γαλλία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ορίζονται ως δικαιοπραξίες που αφορούν μισθώσεις επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού. Για επιχειρήσεις που διατηρούν την κυριότητα αυτού του εξοπλισμού, προβλέπεται η ευχέρεια του μισθωτή ν' αποκτήσει κατά κυριότητα το μισθωμένο αγαθό αντί μιας συμφωνημένης τιμής, για τον καθορισμό της οποίας συνυπολογίζονται οι χρηματικές καταβολές που έχουν γίνει ως μισθώματα.

Η Βελγική νομοθεσία ασχολείται περισσότερο με τους κανόνες που διέπουν τη σύμβαση, για να την προσδιορίσει μέσω των κανόνων αυτών και ορίζει ως προϋπόθεση ότι ο χρόνος της σύμβασης οφείλει να συμπίπτει με την οικονομική διάρκεια της ζωής του μισθούμενου πράγματος. Μια ακόμη προϋπόθεση είναι ότι η συμφωνία θα περιέχει υποχρεωτικά δικαίωμα προαίρεσεως του μισθωτή, για αγορά του μισθίου σε τιμή περίπου ίση με την εμπορική ή υπολλειματική αξία του αντικειμένου κατά τη λήξη της μίσθωσης.

Το Ιταλικό δίκαιο δίνει ορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς όμως να ρυθμίζει ειδικότερα τη σύμβαση.

Στη Γερμανία, η χρηματοδοτική μίσθωση υπάγεται στις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα που ρυθμίζουν τη μίσθωση.

Στις ΗΠΑ με την εξάπλωση του θεσμού προέκυψε η ανάγκη ορισμένων ρυθμίσεων είτε από τα πολιτειακά δίκαια είτε από τον Ενιαίο Εμπορικό Κώδικα, ο οποίος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διάκριση μεταξύ αληθούς και μη αληθούς χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η διάκριση αυτή συνίσταται στο αν η σύμβαση περιέχει δικαίωμα προαιρέσεως του μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο πράγμα, οπότε πρόκειται για μη αληθή σύμβαση μίσθωσης. Οι αληθείς μισθώσεις απολαμβάνουν ευεργετήματα σε περιπτώσεις υπερημερίας και παραβάσεων της σύμβασης από τον μισθωτή.

Στη Μεγάλη Βρετανία, η χρηματοδοτική μίσθωση διέπεται από τους κανόνες του κοινού δικαίου που διέπουν τη μίσθωση κινητών και από ορισμένες διατάξεις του θετικού δικαίου που διέπουν την καταναλωτική πίστη και γίνεται δεκτό ότι η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί την ίδια λειτουργία με την πώληση από αίρεση ή με την πώληση με ενέχυρο.

Είναι προφανές ότι οι νομοθετικές ρυθμίσεις τόσο στις ΗΠΑ όσο και στις ευρωπαϊκές χώρες ρυθμίζουν το είδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που ονομάζεται “FINANCIAL LEASE” στην Αγγλία, “NON TRUE LEASE” στις ΗΠΑ, “CREDIT-BAIL” στη Γαλλία και το Βέλγιο, “FINANZIERUNGS LEASING” στη Γερμανία.

## **2.2.Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν ανήκει αμιγώς σε κάποιον ρυθμισμένο συμβατικό τύπο, αποτελώντας έτσι «ανώνυμη σύμβαση». Η κρατούσα άποψη σε επίπεδο θεωρίας και νομολογίας την κατατάσσει στην κατηγορία των μεικτών συμβάσεων που δανείζεται στοιχεία: 1) σύμβασης μισθώσεως, 2) σύμβασης εντολής με την οποία ο εκμισθωτής δίνει εντολή στον μισθωτή να διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους σύμβασης πωλήσεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, 3) εκχώρησης απαίτησης, ο εκμισθωτής δηλαδή εκχωρεί στον μισθωτή τα δικαιώματα του από τη σύμβαση πωλήσεως χωρίς όμως να μεταβιβάζεται ολόκληρος ο συμβατικός δεσμός. Αν δεν προβλέπεται ρητά στη σύμβαση δεν σημαίνει ότι αποκλείστηκε η εκχώρηση εφόσον συνιστά

παρεπόμενη υποχρέωση του εκμισθωτή. 4) συμφώνου προαιρέσεως δηλαδή συμφωνίας μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή ότι ο τελευταίος θα έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

### **2.3.ΤΡΙΓΩΝΙΚΗ ΠΛΟΚΗ ΤΩΝ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING**

Η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται μεταξύ εταιρίας leasing και λήπτη, ενώ ο προμηθευτής συνδέεται συμβατικά μόνο με την εταιρία leasing, με την οποία συνάπτει σύμβαση πώλησης. Οι δυο αυτές συμβάσεις, καθώς και η σχέση που προκύπτει από τις διαπραγματεύσεις μεταξύ προμηθευτή και λήπτη δεν μπορούν να νοηθούν αποκομμένες μεταξύ τους αλλά αντίθετα βρίσκονται σε διαρκή αλληλεξάρτηση και αλληλοεπιρροή.

#### **2.3.1.ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΑΣ LEASING**

Ο λήπτης συνάπτει με τον προμηθευτή την εμπράγματη συμφωνία μεταβίβασης της κυριότητας του πωληθέντος ως αντιπρόσωπος της εταιρίας leasing και αποκτά την κατοχή του πράγματος για την εταιρία leasing ως αντιπρόσωπός της.

Με την παράδοση της κατοχής ο προμηθευτής εκπληρώνει αφενός μεν τη δική του υποχρέωση από τη σύμβαση πώλησης να παραδώσει το πράγμα στην αγοράστρια εταιρία leasing, αφετέρου δε την υποχρέωση της εταιρίας leasing από τη σύμβαση μίσθωσης να παραδώσει την κατοχή του πράγματος στο λήπτη για περαιτέρω χρήση και εκμετάλλευσή του. η εταιρία leasing κατά την εκπλήρωση της παροχής της προς τον λήπτη χρησιμοποιεί τον προμηθευτή ως βοηθό εκπλήρωσης και επομένως ευθύνεται για τυχόν πταίσμα του κατά την παράδοση του πράγματος. Υποστηρίχθηκε ωστόσο η άποψη ότι ο προμηθευτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως βοηθός εκπλήρωσης της εταιρίας leasing από τη σύμβαση πώλησης. Η ανάμιξη όμως του βοηθού εκπλήρωσης κατά την εκπλήρωση της παροχής του κυρίου της υπόθεσης πρέπει να γίνεται με τη βούληση του οφειλέτη και η βούληση αυτή διατυπώνεται σε σύμβαση του οφειλέτη με το βοηθό εκπλήρωσης.

Κατά πάγια συναλλακτική πρακτική αναφέρεται ρητά στη σύμβαση πώλησης η υποχρέωση του προμηθευτή να παραδώσει το πράγμα απευθείας στο λήπτη.

### 2.3.2.ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΚΑΙ ΛΗΠΤΗ

- Κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων.

Η έννομη σχέση που συνδέει την εταιρία leasing με τον λήπτη είναι η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αποσκοπεί στην παροχή εκ μέρους της εταιρίας leasing προς το λήπτη της χρήσης και εκμετάλλευσης ενός συγκεκριμένου επενδυτικού αγαθού. Επειδή όμως η επιλογή του συγκεκριμένου αγαθού γίνεται ύστερα από διαπραγματεύσεις μεταξύ του λήπτη και του προμηθευτή, υποστηρίχθηκε ότι εκτός από τη σύμβαση leasing, η εταιρία leasing συνάπτει με το λήπτη και τη σύμβαση εντολής με την οποία του αναθέτει την επιλογή του προμηθευτή και του αντικειμένου καθώς και γενικότερα τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων.

Βασικό χαρακτηριστικό της σύμβασης leasing είναι η διάσπαση της κυριότητας του αγαθού που παραμένει στην εταιρία leasing, και της νομικής χρήσης και εκμετάλλευσης του αγαθού που περιέρχεται στον λήπτη. Η διατήρηση της κυριότητας ενδιαφέρει την εταιρία leasing κυρίως για λόγους εξασφάλισης της σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης αλλά ακόμα και για τη δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης του πράγματος από αυτήν, μετά την ομαλή λήξη της σύμβασης και εφόσον ο λήπτης δεν ασκεί το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς ή παράτασης της σύμβασης. Το ενδεχόμενο παραμονής του πράγματος στη σφαίρα κυριότητας της εταιρίας leasing και μετά τη λήξη της σύμβασης αφενός εξηγεί το ενδιαφέρον της εταιρίας για περαιτέρω αξιοποίηση του πράγματος μετά τη λήξη της σύμβασης, αφετέρου διαφοροποιεί σημαντικά τη σύμβαση leasing από άλλα σημαντικά μορφώματα, όπου η κυριότητα έχει αποκλειστικά λειτουργία εμπράγματης ασφάλειας. Το ενδιαφέρον της εταιρίας leasing δεν αφορά επομένως κατά κύριο λόγο το ίδιο το πράγμα ως αντικείμενο υλικής απόλαυσης αλλά την οικονομική του αξία όπου αυτό έχει τόσο κατά τη διάρκεια της σύμβασης όσο και μετά τη λήξη της.

Ειδικότερα ο λήπτης επιφορτίζεται με την υποχρέωση συντήρησης του πράγματος κατάλληλου για τη χρήση που προορίζεται. Επειδή η οικονομική αξία του πράγματος θίγεται ή αναιρείται πλήρως στην περίπτωση τυχαίας βλάβης ή καταστροφής ή απώλειας του πράγματος, η εταιρεία leasing εξασφαλίζεται μεταθέτοντας τους κινδύνους αυτούς στο λήπτη. Ο λήπτης υποχρεούται σε επιδιόρθωση ή ολική αντικατάσταση του αντικειμένου, χωρίς να απαλλάσσεται από τη συμφωνημένη καταβολή των δόσεων. Ο λήπτης επίσης υποχρεούται να ασφαρίζει το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του, ώστε

μετριάζεται ο οικονομικός αντίκτυπος του κινδύνου αυτού στον λήπτη. Τέλος η εταιρία leasing επικαλούμενη την έλλειψη φυσικής εξουσίας πάνω στο αγαθό και την επιλογή του μετά από πρωτοβουλία και σύμφωνα με τις επιθυμίες του λήπτη, αρνείται οποιαδήποτε ευθύνη λόγω πραγματικών ελαττωμάτων του αγαθού και παραπέμπει τον λήπτη στον προμηθευτή, εκχωρώντας του τις σχετικές αξιώσεις της από τη σύμβαση πώλησης.

Γίνεται έτσι φανερό ότι όλοι οι κίνδυνοι που επιβαρύνουν την ιδιοκτήτρια εταιρία leasing μεταφέρονται στο λήπτη, ο οποίος αποκομίζεται τις ωφέλειες από τη χρήση του πράγματος και επιφορτιζόμενος με τους αντίστοιχους κινδύνους, εμφανίζεται ως «οικονομικός κύριος» του αντικειμένου. Η εταιρία παραμένει αντιμετώπι με τους λεγόμενους «πιστωτικούς κινδύνους», οι οποίοι είναι ο κίνδυνος αφερεγγυότητας του λήπτη, ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων, ο κίνδυνος περαιτέρω αξιοποίησης του αγαθού και ο πληθωριστικός κίνδυνος. Ο κίνδυνος αφερεγγυότητας του λήπτη είναι ο σοβαρότερος κίνδυνος που αντιμετωπίζει η εταιρία leasing και συνάμα ο μόνος που δεν μπορεί να αποκλεισθεί ολοσχερώς. Τέλος ο κίνδυνος περαιτέρω αξιοποίησης του πράγματος από την εταιρία leasing μετά τη λήξη της σύμβασης και εφόσον ο λήπτης επιστρέφει το πράγμα και δεν ασκεί κανένα δικαίωμα προαίρεσης, είναι στην πραγματικότητα ένας κίνδυνος επίτευξης επιπλέον κέρδους για την εταιρία, αφού αυτή έχει ήδη εισπράξει κατά τη διάρκεια της σύμβασης το συνολικό ποσό των κονδυλίων που διέθεσε επαυξημένο με το προβλεπόμενο κέρδος της.

Η κατανομή των κινδύνων μεταξύ της εταιρίας leasing και του λήπτη εμφανίζεται εκ πρώτης όψεως άνιση. Εν τούτοις η ιδιότυπη αυτή κατανομή των κινδύνων εξηγείται αν λάβουμε υπόψη την κύρια λειτουργία που επιτελεί η εταιρία leasing κατά τη σύμβαση: τη χρηματοδοτική λειτουργία.

- Η χρηματοδοτική λειτουργία της εταιρίας leasing.

Ενώ η σύμβαση leasing συχνά καλύπτεται με το νομικό ένδυμα της παραχώρησης χρήσης έναντι ανταλλάγματος, προσεκτικότερη μελέτη της πλοκής των συμφερόντων μεταξύ των μερών μας απομακρύνει από το νομικό αυτό σχήμα. Η ίδια κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων απέχει πολύ από την αντίστοιχη κατανομή της σύμβασης μίσθωσης, έτσι ώστε να γεννώνται αμφιβολίες κατά πόσο στη σύμβαση υπάρχει πράγματι αντιστοιχία μεταξύ παροχής χρήσης από τη μια πλευρά και καταβολής ενός ανταλλάγματος για τη χρήση αυτή από την άλλη πλευρά.



Η εταιρία leasing στους τυποποιημένους όρους της, αναλαμβάνει ρητά και απερίφραστα μόνο την υποχρέωση να καταβάλει το τίμημα πώλησης στον προμηθευτή. Αλλά και όταν πραγματοποιηθεί η παράδοση του πράγματος στον λήπτη, η εταιρία leasing δεν εγγυάται στον λήπτη την καταλληλότητα του πράγματος για τη συμφωνηθείσα χρήση ούτε κατά τη στιγμή της παράδοσης του πράγματος, αλλά ούτε και κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Σχετική είναι η συνήθης συμβατική απαλλαγή της εταιρίας leasing από την ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα του αγαθού καθώς και από την υποχρέωση τακτικής συντήρησής του.

Από την άλλη πλευρά, το αντάλλαγμα που καταβάλλει ο λήπτης με τη μορφή περιοδικών δόσεων δεν έχει τον χαρακτήρα της αντιπαροχής για τη χρήση που του παραχωρεί η εταιρία leasing. Κάθε μεμονωμένη δόση δεν ανταποκρίνεται σε μια συγκεκριμένη περίοδο χρήσης, ούτε υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ των περιόδων χρήσης και της οφειλής του λήπτη.

Αν ο λήπτης καθυστερήσει την πληρωμή και μιας μόνο δόσης, η εταιρία leasing του στερεί τη δυνατότητα περαιτέρω χρήσης του πράγματος αναλαμβάνοντας το, ενώ ταυτόχρονα καθιστά ληξιπρόθεσμες και άμεσα απαιτητές όλες τις υπολειπόμενες δόσεις ως τη λήξη της ανέκκλητης περιόδου. Τέλος η εξομοίωση της αντιπαροχής του λήπτη με αντάλλαγμα για την παραχώρηση της χρήσης του αγαθού αφήνει αναπάντητα ερωτήματα που σχετίζονται με τη λήξη της σύμβασης leasing:

- Γιατί ο λήπτης, αν αποφασίσει να ασκήσει την ορτίον ανανέωσης της σύμβασης, οφείλει στο εξής να καταβάλλει αισθητά χαμηλότερες δόσεις σε σχέση με εκείνες που κατέβαλε κατά τη διάρκεια του βασικού συμβατικού χρόνου ή και ακόμη περισσότερο;
- Γιατί ο λήπτης αν αποφασίσει να ασκήσει την ορτίον αγοράς του πράγματος, οφείλει να καταβάλει στην εταιρία leasing ένα συμβολικό μόνο τίμημα;

Με αφετηρία το οικονομικό υπόβαθρο της σύμβασης leasing παρατηρούμε ότι η κύρια λειτουργία που αναλαμβάνει η εταιρία leasing στο πλαίσιο της σύμβασης έχει χρηματοδοτικό περιεχόμενο. Η εταιρία leasing χρηματοδοτεί το λήπτη παρέχοντας του το συγκεκριμένο επενδυτικό αγαθό της επιλογής του, αφού προηγουμένως αποκτήσει την κυριότητα του από τον προμηθευτή. Η εταιρία leasing ανταποκρίνεται στη χρηματοδοτική της αποστολή αγοράζοντας το πράγμα από τον προμηθευτή με αποκλειστικό σκοπό την παράδοση της κατοχής του μέσω του προμηθευτή στο λήπτη. Ο λήπτης από την άλλη πλευρά, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους κινδύνους

που συνδέονται άμεσα με το ίδιο το πράγμα, παραμένει υπόχρεος να επιστρέψει το συνολικό ποσό που η εταιρία διέθεσε για την απόκτηση του αγαθού, πλέον των τόκων και του επιπρόσθετου κέρδους της, ακόμη και αν η επένδυση αποδειχθεί εσφαλμένη.

Δεδομένου ότι η εταιρία δεν περιορίζεται στην εκταμίευση του απαιτούμενου χρηματικού κεφαλαίου για την αγορά του συγκεκριμένου αγαθού, αλλά επιπρόσθετα αναλαμβάνει την ευθύνη χρηματοδότησης του λήπτη παραδίδοντας του το ίδιο το αγαθό. Το αντάλλαγμα για την ιδιάζουσα αυτή χρηματοδοτική παροχή της εταιρίας δεν συνιστά απλώς αντάλλαγμα για τη χρήση του κεφαλαίου και δικαιολογημένα υπέρκειται των συμβατικών τόκων.

Τέλος η ιδιάζουσα χρηματοδοτική λειτουργία της εταιρίας leasing εξηγεί όχι μόνο τη συσσώρευση των κινδύνων στο πρόσωπο του λήπτη, αλλά και την ανεξάρτητη από αυτούς τους κινδύνους υποχρέωση του για πλήρη απόσβεση του επενδυθέντος από την εταιρία κεφαλαίου, των τόκων επαυξημένων με το περιθώριο κέρδους καθώς και των συναφών εξόδων χρηματοδότησης.

### **2.3.3.ΕΝΝΟΜΗ ΣΧΕΣΗ ΜΕΤΑΞΥ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΚΑΙ ΛΗΠΤΗ**

Ο λήπτης έρχεται κατά κανόνα σε επαφή με τον προμηθευτή και αφού συμφωνήσει μαζί του ως προς τις τεχνικές ιδιαιτερότητας, τις εγγυήσεις ποιότητας, τους όρους παράδοσης καθώς και το τίμημα, καταλήγει στην επιλογή ενός συγκεκριμένου αγαθού.

Ο προμηθευτής επομένως συνδέεται συμβατικά μόνο με την εταιρία leasing. Η εταιρία leasing κατά κανόνα εκχωρεί στο λήπτη κατά τη σύναψη της σύμβασης τα δικαιώματά της από τη μελλοντικά συναπτόμενη σύμβαση πώλησης για την περίπτωση εμφάνισης πραγματικών ελαττωμάτων του αγαθού.

Ο λήπτης ως εκδοχέας των απαιτήσεων από τη σύμβαση πώλησης δικαιούται μόνο αυτός να στραφεί απ' ευθείας κατά του προμηθευτή σε περίπτωση που το αντικείμενο της σύμβασης leasing παρουσιάζει πραγματικά ελαττώματα ή ελλείψεις συνομολογημένων ιδιοτήτων.

## 2.4.ΕΝΟΠΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το Διεθνές Ινστιτούτο Ενοποιήσεως του Ιδιωτικού Δικαίου έχει καταρτίσει από το έτος 1980, Σχέδιο Διεθνούς Συνθήκης για τη θέσπιση Ενιαίων Κανόνων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων το οποίο ρυθμίζει τα εξής κύρια θέματα:

Το άρθρο 1 του σχεδίου ορίζει το είδος των δικαιοπραξιών που ρυθμίζονται και τον γεωγραφικό χώρο εφαρμογής των ενιαίων κανόνων τονίζοντας τον τριμερή χαρακτήρα της σύμβασης και ενοποιώντας την αγοραπωλησία και τη μίσθωση σε μια σύνθετη δικαιοπραξία.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην επιλογή του εξοπλισμού από τον μισθωτή ώστε από συνδυασμό διατάξεων των άρθρων 1 και 7, να καθιερώνεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η απαλλαγή του εκμισθωτή από την ευθύνη των αστικών μισθώσεων για της συμφωνηθείσες ιδιότητες ή για ελαττώματα του πράγματος. Καθιερώνεται η νομιμοποίηση του μισθωτή σε αγωγές κατά του προμηθευτή, με σκοπό την αποζημίωσή του για ζημιά λόγω υπερημερίας του προμηθευτή ή ελαττωμάτων του πράγματος.

Ο προμηθευτής και ο εκμισθωτής δεν μπορούν να μεταβάλλουν της όρους της πώλησης του εξοπλισμού χωρίς την έγκριση του μισθωτή, αλλά ούτε της δικαιούται να μεταβάλλει την αρχική παραγγελία της τον προμηθευτή ή της προδιαγραφές του εξοπλισμού χωρίς την προηγούμενη έγκριση του εκμισθωτή.

Το πρόβλημα της προστασίας του δικαιώματος κυριότητας του εκμισθωτή, από τους τυχόν καλόπιστους τρίτους, που αποκτούν είτε κυριότητα, είτε άλλα εμπράγματα δικαιώματα στο μίσθιο πράγμα από τον μη κύριο μισθωτή, αντιμετωπίζεται από το Σχέδιο με μια έμμεση παρότρυνση στις εθνικές νομοθεσίες να καθιερώσουν σύστημα δημοσιότητας των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Σχεδίου, προβλέπεται ότι το δικαίωμα κυριότητας του εκμισθωτή, αντάσσεται έναντι του καλόπιστου τρίτου, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής έχει υποβληθεί της διατυπώσεις δημοσιότητας της χώρας της έδρας του μισθωτή. Σε αντίθετη περίπτωση, ο εκμισθωτής έχει το βάρος απόδειξης της κακής πίστης του τρίτου.

Ακόμη, το Σχέδιο καθιερώνει αυτοτέλεια κυριότητας στο συστατικό, δηλαδή παρέχει στον εκμισθωτή δικαίωμα αποχωρισμού του μίσθιου πράγματος. Καθιερώνει υποχρέωση αποζημίωσης της στον τρίτο ιδιοκτήτη του πράγματος για ζημιές που προξενούνται από την αφαίρεση στο κύριο πράγμα.

Από πλευράς δικονομικού δικαίου, αναγνωρίζει στον μισθωτή το δικαίωμα να στραφεί κατά του πωλητή, για της περιπτώσεις αδυναμίας παροχής ή υπερημερίας του πωλητή καθώς και για έλλειψη των ιδιοτήτων που έχουν συμφωνηθεί ή και για κρυμμένα ελαττώματα.

Οι παραπάνω ρυθμίσεις έχουν ως αποτέλεσμα να μην μπορεί ο μισθωτής να αρνηθεί την καταβολή των μισθωμάτων στον εκμισθωτή εκτός εάν αποδείξει ότι ευθύνεται ο εκμισθωτής για μη σωστή πραγματοποίηση των απαιτήσεων του και ότι η ζημιά προέρχεται από πράξεις ή παραλείψεις του εκμισθωτή. Παρέχεται η ευχέρεια στον μισθωτή να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να αναχωρήσει από τη σύμβαση, καθώς και να ζητήσει επιστροφή των μισθωμάτων χωρίς άλλο δικαίωμα αποζημίωσης, με εξαίρεση της περιπτώσεις όπου καθιερώνεται ευθύνη στον εκμισθωτή.

Για περιπτώσεις παράβασης της σύμβασης από τον μισθωτή, δίνεται το δικαίωμα στον εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση, να αποδοθεί το μίσθιο, να αναζητήσει τα άληκτα και ληξιπρόθεσμα μισθώματα, ύστερα από προειδοποίηση και προθεσμία, μέσα στην οποία ο μισθωτής δικαιούται να άρει την παράβαση. Μια άλλη πιθανή παράβαση της σύμβασης εκ μέρους του μισθωτή είναι η μερική ή ολική καταστροφή του μισθίου. Στην περίπτωση αυτή καθιερώνεται υποχρέωση αποζημίωσης, εξαιρουμένων των φθορών από τη συνήθη χρήση του πράγματος.

Η μεταβολή του προσώπου του εκμισθωτή προβλέπεται ως γεγονός που δεν επηρεάζει τη φύση της σύμβασης, ενώ η μεταβολή του προσώπου του μισθωτή τεκμαίρεται σιωπηρά ως γεγονός που πρέπει να εμπίπτει σε επαγγελματικούς ή χρηματοδοτικούς σκοπούς.

Είναι φανερό, ότι το Σχέδιο λύνει ορισμένα από τα προβλήματα που έχουν αντιμετωπίσει οι εθνικές νομοθεσίες και κυρίως οι συμβαλλόμενοι από την απουσία ειδικής νομοθεσίας που είναι στο θεσμό. Ιδιαίτερα, η καθιέρωση του συστήματος δημοσιότητας, η κατάργηση του τεκμηρίου κυριότητας από την κατοχή κινητού, η απαλλαγή του εκμισθωτή από την δικαιοπρακτική ευθύνη, η αναγνώριση δικαιώματος αγωγής κατά του πωλητή από το μισθωτή, προσδιορίζουν με σαφήνεια τα κενά δικαίου που εμφανίζουν οι εθνικές νομοθεσίες, προκειμένου να λειτουργήσει ο θεσμός ως όργανο χρηματοδότησης και επενδυτικής δραστηριότητας.

## 2.5.ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING

### Η ΡΥΘΜΙΣΗ ΜΕ ΤΗ ΔΙΕΘΝΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΟΤΤΑΒΑΣ ΤΟΥ 1988

#### Σημασία της διεθνούς σύμβασης-Πεδίο εφαρμογής και γενικές διατάξεις

Το Μάιο του 1988 συνήλθε στην Οττάβα του Καναδά διεθνής διπλωματική συνδιάσκεψη για το διεθνές leasing.

Η θέσπιση ενιαίων νομικών κανόνων για τη ρύθμιση των σχέσεων ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη όταν πρόκειται για διεθνές leasing, όταν δηλαδή ο λήπτης-επενδυτής συμβάλλεται με χρηματοδότη που είναι εγκατεστημένος σε άλλη χώρα, έχει ιδιαίτερη σημασία.

Αρχικά έχει σημασία για την επίλυση πολύπλοκων ζητημάτων που δημιουργούνται και βοηθάει στην ομαλή εξέλιξη της συναλλαγής, με ευεγερτικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη του θεσμού, που εξίσου ενδιαφέρει της χώρες εκείνες που επιδιώκουν την αύξηση των εξαγωγών της κι εκείνες που επιδιώκουν την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων.

Κράτη της η Γαλλία, το Βέλγιο και η Ελλάδα, που έχουν ήδη εισάγει νομοθετικά το θεσμό του leasing, θα προβούν σε μεταρρυθμίσεις και συμπληρώσεις στα σημεία που η ρύθμισή της διαφέρει από αυτή της διεθνούς σύμβασης.

Οι λόγοι που επέβαλαν στα συμβαλλόμενα κράτη-μέλη να καθορίσουν ορισμένους ενιαίου κανόνες του διεθνούς leasing, είναι:

- Η παρεμβολή σημαντικών νομικών εμποδίων στο θεσμό που θα πρέπει να αρθούν.
- Η μέριμνα για ισόρροπη εξυπηρέτηση των συμφερόντων των προσώπων που συμμετέχουν στη συναλλαγή.
- Η ανάγκη προσαρμογής των νομικών κανόνων που διέπουν συνήθως τη σύμβαση της μίσθωσης της τριγωνικές σχέσεις που δημιουργούν οι συναλλαγές του leasing.

Συγκεκριμένα, η διάταξη ορίζει ότι η παρούσα διεθνής σύμβαση διέπει τη σύμβαση του leasing για την οποία ο χρηματοδότης συνάπτει με της οδηγίες του λήπτη και με της όρους της αποδοχής του, μια σύμβαση προμήθειας της αγαθού, που το παρέχει σε αυτόν με το δικαίωμα να το χρησιμοποιεί έναντι καταβολής των μισθωμάτων σύμφωνα με τη σύμβαση leasing που συνάπτει μαζί του η σύμβαση αυτή παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά:

- 1) Η επιλογή του υλικού και του προμηθευτή να γίνεται κατά κύριο λόγο από τον λήπτη.
- 2) Η απόκτηση του υλικού να ανατίθεται στον εκμισθωτή με τη σύμβαση leasing που έχει ήδη συναφθεί ή θα συναφθεί, και της οποίας ο προμηθευτής έχει γνώση.
- 3) Τα μισθώματα που συμφωνούνται, έχουν υπολογισθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπόψη η ολοκληρωτική ή η κατά σημαντικό μέρος απόσβεση του κόστους του υλικού.

Με το άρθρο 3 ορίζεται ότι η διεθνής σύμβαση εφαρμόζεται όταν η χρηματοδότης εταιρία και ο λήπτης έχουν την εγκατάστασή της σε διαφορετικά κράτη και τα κράτη αυτά είναι συμβαλλόμενα κράτη ή η σύμβαση προμήθειας και η σύμβαση leasing διέπονται από το νόμο της συμβαλλόμενου κράτους.

Επομένως, για την εφαρμογή των διατάξεων της διεθνούς σύμβασης πρέπει να συνυπάρχουν το τοπικό στοιχείο της εγκατάστασης του λήπτη και της εταιρίας leasing (όχι του προμηθευτή) σε διαφορετικά κράτη και να υπάγονται στη διεθνή σύμβαση των κρατών όπου αυτοί και ο προμηθευτής είναι εγκατεστημένοι.

#### **Δικαιώματα και υποχρεώσεις των μερών**

Έχει οριστεί ότι τα εμπράγματα δικαιώματα της εκμισθώτριας εταιρίας leasing στο υλικό, είναι αντιμέτωπα στο σύνδικο της πτώχευσης και της πιστωτής του λήπτη, περιλαμβανομένων και εκείνων που είναι κάτοχοι της οριστικού ή προσωρινού εκτελεστικού τίτλου.

Όταν ο νόμος που εφαρμόζεται σε μια συγκεκριμένη περίπτωση, θέτει ως προϋπόθεση για το αντιτάξιμο των εμπράγματων δικαιωμάτων της εταιρίας leasing έναντι του συνδίκου και των πιστωτών του λήπτη, την τήρηση ορισμένης δημοσιότητας τα δικαιώματα της αλλού εγκατεστημένης εταιρίας leasing, τότε δεν αντιτάσσονται παρά μόνο εφόσον τηρηθεί η δημοσιότητα αυτή.

Η διεθνής μίσθωση παίρνει ως βασικό κριτήριο το τοπικό στοιχείο αναφορικά με το πράγμα, ορίζοντας ότι εφαρμόζεται το δίκαιο εκείνο του κράτους όπου έχει αυτό τοποθετηθεί. Όταν πρόκειται για πλοία και αεροσκάφη, εφαρμόζεται το δίκαιο του κράτους στο μητρώο του οποίου έχουν αυτά καταχωρηθεί.

Σε περίπτωση μη παράδοσης ή καθυστερημένης παράδοσης ή παράδοσης της υλικού που δεν ανταποκρίνεται στη σύμβαση προμήθειας, ο λήπτης έχει το δικαίωμα έναντι της εταιρίας leasing να το αρνηθεί ή και να λύσει τη σύμβαση χρηματοδοτικής

σύμβασης. Η εταιρία leasing έχει το δικαίωμα να επιδιώξει την εκπλήρωση της υποχρέωσης της να παραδοθεί το υλικό σύμφωνα με τη σύμβαση προμήθειας, σαν ο λήπτης να είχε αγοράσει από αυτήν το υλικό με όρους της σύμβασης προμήθειας.

Βασική υποχρέωση του λήπτη αναφορικά με το υλικό είναι να μεριμνά για αυτό και να το χρησιμοποιεί κανονικά, διατηρώντας το στην κατάσταση που του παραδόθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τη φθορά από τη συνηθισμένη χρήση και να το επιστρέψει στην κατάσταση αυτή στο τέλος της σύμβασης, εφόσον δεν έχει ασκήσει ένα δικαίωμα αγοράς του πράγματος ή αναμίσθωσής του για παραπάνω χρονική περίοδο. Δεν έχει της το δικαίωμα αναστροφής ή ακύρωσης της σύμβασης προμήθειας χωρίς τη συναίνεση της εταιρίας leasing.

Σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του λήπτη, η εταιρία leasing μπορεί να αξιώσει τα καθυστερημένα μισθώματα με της τόκους κ.ά. Σε περίπτωση της ουσιώδους παράβασης δικαιούται να αξιώσει επιπλέον και τα μελλοντικά μισθώματα εφόσον κάτι τέτοιο προβλέπεται από τη σύμβαση ή να καταγγείλει τη σύμβαση και μετά την καταγγελία:

- A. Να αναλάβει το υλικό.
- B. Να εισπράξει ως αποζημίωση το ποσό εκείνο που θα τη φέρει στην κατάσταση που θα βρισκόταν εάν ο λήπτης είχε εκπληρώσει κανονικά της υποχρεώσεις του σύμφωνα με τη σύμβαση.

Η εταιρία leasing μπορεί να συνάψει ασφάλειες πάνω στο υλικό, της και να μεταβιβάσει μερικά ή ολικά, τα δικαιώματα της πάνω σε αυτό ή να μεταβιβάσει τα μισθώματα. Μια τέτοια μεταβίβαση δικαιωμάτων ή αξιώσεων δεν μπορεί να απαλλάξει την εταιρία leasing από της υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη σύμβαση leasing ούτε και να νοθεύσει την σύμβαση ή να μεταβάλλει το νομικό της καθεστώς.

Και ο μισθωτής μπορεί να εκχωρήσει το δικαίωμα χρήσης του που απορρέει από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με τον όρο της συναίνεσης σε αυτό της εταιρίας leasing και με την επιφύλαξη δικαιωμάτων τρίτων.

## **2.6.ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΟΥ LEASING ΑΠΟ ΠΑΡΑΠΛΗΣΙΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ**

### **2.6.1.Διάκριση του leasing από την κοινή μίσθωση**

Η εταιρία leasing αποβλέπει στη λήψη της μισθώματος συνολικά τόσων ώστε να ανταποκρίνεται στην κάλυψη της αξίας του κεφαλαίου που αυτή εκταμίευσε για την αγορά του και επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της. Γι' αυτό η διάρκεια της σύμβασης είναι συνδεδεμένη με την οικονομική ζωή του πράγματος. Η εταιρία leasing δεν αποβλέπει σε μια επόμενη εκμίσθωση του πράγματος αλλά μόνο στην έντοκη επιστροφή των χρημάτων της.

Στο leasing όλα τα βάρη, οι δαπάνες αλλά και οι κίνδυνοι εκπίπτουν στο μισθωτή-επενδυτή που σημαίνει ότι εξακολουθεί να οφείλει το μίσθωμα για όσο χρόνο διαρκεί η ανέκκλητη περίοδος, έστω και αν το πράγμα καταστραφεί ή απολεσθεί από κάποιο τυχαίο περιστατικό.

Ο θεσμός χαρακτηρίστηκε ως μίσθωση στη νομική ορολογία των χωρών της Ευρώπης κυρίως λόγω της ευχέρειας που παρέχει ο νόμος στον εκμισθωτή να ικανοποιηθεί ταχύτατα και στο μισθωτή-επενδυτή να εκπίπτει ως έξοδο ολόκληρο το καταβλημένο ετήσιο μίσθωμά του, από τα έσοδά του.

### **2.6.2.Διάκριση του leasing από την μίσθωση-πώληση**

Με τη συνδυασμένη σύμβαση μίσθωσης πώλησης παραχωρείται σε μίσθωση ένα πράγμα με τη συμφωνία, αυτή να μετατρέπεται σε πώληση και ο μισθωτής να αποκτά την κυριότητα ως αγοραστής όταν πληρώσει το τελευταίο μίσθωμα ή κι ένα καταβαλλόμενο ποσό.

Στη χρηματοδοτική μίσθωση, κυριαρχεί ο χρηματοδοτικός χαρακτήρας της συναλλαγής με τις συνέπειες που προκύπτουν. Το αγαθό που τέθηκε στη χρήση του μισθωτή-λήπτη επιλέχτηκε από τον ίδιο και αποκτήθηκε από την εταιρία leasing ύστερα από αίτηση χρηματοδότησης του, η οποία απέβλεψε χωρίς να ενδιαφέρεται για το μίσθιο αυτό καθ' αυτό αλλά μόνο για όσο απαιτείται για την εμπράγματη εξασφάλισή της με αυτό.

Αν και έχουν κοινά στοιχεία οι δύο συμβάσεις διαφέρουν τόσο στον επιδιωκόμενο σκοπό όσο και στη δομή, στα απορρέοντα δικαιώματα των μερών και της αναλαμβανόμενες εκ μέρους της υποχρεώσεις.



### **2.6.3.Διάκριση του leasing από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας**

Στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας, ο αποκτών την κατοχή και χρήση του πράγματος είναι ο αγοραστής του, ενώ στο leasing είναι μισθωτής και οι συμφωνημένες δόσεις είναι μισθώματα με της απορρέουσες συνέπειες λογιστικής και φορολογικής φύσης. Έτσι αν ο πωλητής προτιμήσει (σε υπερημερία του αγοραστή) να ασκήσει τα δικαιώματα που απορρέουν από την κυριότητα του, υπαναχωρώντας από τη σύμβαση, αποκλείεται να απαιτήσει το ανεξόφλητο ποσό του τιμήματος που απομένει. Αντίθετα στη χρηματοδοτική σύμβαση η εταιρία leasing καταγγέλλοντας τη σύμβαση, δεν αποκλείεται να έχει προσυμφωνήσει να αναζητήσει επιπλέον, και μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωση της ή ως είδος ποινικής ρήτρας.

### **2.6.4.Διάκριση του leasing από την επικαρπία του πράγματος**

Στην επικαρπία η διατήρηση ακέραιης της ουσίας και του προορισμού του πράγματος για όσο χρόνο συμφωνήθηκε η διάρκειά της, αφορά το συμφέρον του κυρίου του πράγματος να διατηρηθεί η αξία του ώστε να είναι σε θέση μετά την υποστρόφη της, είτε να το εκμεταλλευθεί, είτε να το εκποιήσει αποκτώντας το μεγαλύτερο δυνατό αντίτιμο.

Το δικαίωμα κυριότητας της εταιρίας leasing συνίσταται στο να ανέχεται τη χρήση του πράγματος. Η διατήρηση της αξίας και της ουσίας του πράγματος δεν ενδιαφέρει τον λήπτη για τον μετά την κανονική εξέλιξη της σύμβασης χρόνο, μετά δηλαδή την παρέλευση της «ανέκκλητης περιόδου» και τη μέχρι τότε εκπλήρωση εκ μέρους του λήπτη, υποχρεώσεών του, οπότε η τυχόν υπολειμματική αξία θα είναι περίπου ή τελείως μηδαμινή αλλά μόνο την τυχόν ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης στο διάστημα που έως τότε μεσολαβεί.

### **2.6.5.Διάκριση του leasing από το πλασματικό ενέχυρο**

Η ομοιότητα ανάμεσα στο leasing και στο θεσμό του πλασματικού ενέχυρου έγκειται:

- Στη δυνατότητα εκμετάλλευσης του πράγματος από τον οφειλέτη για όσο χρόνο υφίσταται η ασφαλιζόμενη απαίτηση.
- Στο ότι αυτό χρησιμεύει ως ασφάλεια του δανειστή εμπράγματης φύσης.

Στο leasing ο οφειλέτης αφού είναι κάτοχος μόνο του πράγματος, δεν έχει το δικαίωμα να συστήσει σ' αυτό καμιά εμπράγματη ασφάλεια για την απαίτηση άλλου δανειστή του. Αντίθετα στο πλασματικό ενέχυρο μπορεί να το κάνει για την προνομακική ικανοποίηση του καθενός με βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, διατηρώντας έτσι την πιστοληπτική του ικανότητα, με το να έχει τη δυνατότητα άντλησης περισσότερων ωφελημάτων από το πράγμα.

Συγκεκριμένα στο leasing ασφαλιζόμενο πρόσωπο μπορεί να είναι μόνο ο χρηματοδοτικός οίκος, το πράγμα που χρησιμεύει σε ασφάλεια να είναι μόνο κεφαλαιουχικό αγαθό και ασφαλιζόμενη απαίτηση η χρηματοδότηση που παρέχεται με τα παρεπόμενά της. Αντίθετα, στο πλασματικό ενέχυρο τα πρόσωπα του δανειστή και του οφειλέτη και το είδος της ασφαλιζόμενης απαίτησης μπορεί να ποικίλουν και το πράγμα που χρησιμεύει για ασφάλεια να είναι αναλωτό.

Παρά της διαφορές αυτές πρέπει να τονιστεί ότι και οι δύο αυτοί θεσμοί προχωρούν παράλληλα και συμπληρώνουν ο της τον άλλο στον τομέα της εμπράγματης πίστης μέσω κινητών.

#### **2.6.6.Διάκριση leasing από την καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος για εξασφάλιση της απαίτησης**

Το γεγονός ότι η εταιρία πραγματοποιεί την αγορά του πράγματος ύστερα από προτροπή του πελάτη της, με επιλογή του πράγματος εκ μέρους του και σε εκτέλεση σχετικής υποχρέωσής της απέναντί του, έχει σημασία μόνο για τις μεταξύ της σχέσεις και για τα ζητήματα απαλλαγής της από την ευθύνη ως εκμισθώτριας και εκχώρησης των αξιώσεών της σε αυτόν, κατά του πωλητή για τυχόν μη κανονική παράδοση του πράγματος, έλλειψη συναρμολογημένων ιδιοτήτων και ύπαρξη ελαττωμάτων.

### **2.7.ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING**

- 1) Με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου.

Η χρηματοδοτική μίσθωση λήγει και αίρονται τα αποτελέσματα της με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, εφόσον ο μισθωτής δεν άσκησε το δικαίωμά του για ανανέωση της μίσθωσης. Με τη λήξη ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή και παύει να υποχρεούται σε καταβολή του μισθώματος.

2) Με την άσκηση δικαιώματος προαίρεσεως για αγορά του πράγματος από τον μισθωτή.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαίρεσεως που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνολογηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Εφόσον πρόκειται για κινητό και τα μέρη δεν καθόρισαν τον τύπο, η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσεως μπορεί να γίνει και εμμέσως ή σιωπηρώς, αφού ο νόμος δεν απαιτεί τύπο για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας κινητού. Αντιθέτως, για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο. Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης. Συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Κίνδυνος του μισθωτή από τυχόν διάθεση του πράγματος εκ μέρους του εκμισθωτή σε τρίτο αποτρέπεται με τα άρθρα 1 παρ. 3 και 4 παρ. 2.

3) Με καταγγελία της σύμβασης.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και σε καμία περίπτωση βραχύτερη από την ελάχιστη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος. Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

Τυχόν όρος στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι σε περίπτωση υπερημερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος γίνονται απαιτητές όλες οι υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος, πρέπει να κριθεί ως ποινική ρήτρα, οπότε θα εφαρμοστεί η Α.Κ. 409. Αποκλεισμός εφαρμογής της διάταξης αυτής με αντίθετη συμφωνία είναι άκυρος, διότι πρόκειται για κανόνα δημόσιας τάξης.

4) Με την πτώχευση του μισθωτή.

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρία να απαιτείται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια του εκμισθωτή. Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το αποδώσει στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δεν προστατεύεται στην περίπτωση αυτή ούτε με βάση τη διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2

του ν. 1665/1986, καθώς η εν λόγω προστασία παρέχεται έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εφόσον ο μισθωτής δεν αποδώσει οικειοθελώς το μίσθιο, ο εκμισθωτής δεν έχει απλώς ενοχική αξίωση απόδοσης του μισθίου λόγω της λήξης της σύμβασης αλλά έχει και εμπράγματη αξίωση ως κύριος και νομέας.

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δε συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία. Γι' αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στο σύνδικο. Κατά τα άλλα, η νομική θέση του μισθωτή παραμένει απέναντι στο σύνδικο όπως ακριβώς ήταν στην εταιρία που πτώχευσε. Ο σύνδικος έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να ζητήσει απόδοση του πράγματος, μόνο με τους όρους και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό η εταιρία, δηλαδή μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>**

### **ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥ LEASING**

**(ΛΗΨΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ, ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ, ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ LEASING)**

#### **3.1.ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ**

Η διαδικασία πραγματοποίησης της επενδυτικής απόφασης της επιχείρησης χωρίζεται σε δύο στάδια. Το πρώτο αφορά την απόφαση επένδυσης και εκσυγχρονισμού των παραγωγικών εγκαταστάσεων της επιχείρησης και το δεύτερο στην επιλογή του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης που έχει ήδη αποφασιστεί.

Οι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι οι εξής:

1. Αύξηση ιδίων κεφαλαίων
2. Αυτοχρηματοδότηση
3. Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
4. Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
5. Πιστώσεις προμηθευτών
6. Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)
7. Ταμείο Εγγυοδοτήσεων
8. Κεφάλαια Επιχειρηματικών Συμμετοχών (Venture Capital)
9. Πρακτόρευση Απαιτήσεων (Factoring)
10. Ιδιώτες Επενδυτές (Business Angels)
11. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων (Business Incubators)
12. Χρηματοδοτική Μίσθωση
13. Νέα Χρηματιστηριακή Αγορά
14. Συγκεντρωτικός Πίνακας

Η επιλογή του τρόπου απόκτησης του παγίου στοιχείου θα βασιστεί σε χρηματοοικονομικούς και φορολογικούς παράγοντες, ανάλογα με τη χρηματοοικονομική δομή της επιχείρησης αλλά και από εξωγενείς παράγοντες όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Για παράδειγμα, μια επιχείρηση με ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μόνος τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο στοιχείο είναι η χρηματοδοτική μίσθωση. Μία άλλη επιχείρηση με αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της κεφαλαίων.

### **3.2.ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΛΛΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ**

Το leasing προσφέρει 100% χρηματοδότηση των επενδύσεων έναντι των υπόλοιπων συμβατικών δανείων, των οποίων η χρηματοδότηση δεν ξεπερνά το 70%-80%. Αυτό αποτελεί το βασικότερο πλεονέκτημα, ιδιαίτερα για αυτούς που στερούνται ικανών κεφαλαίων. Αυτό έχει αποτέλεσμα να δεσμεύονται λιγότερα κεφάλαια ,έτσι ώστε να μπορούν να χρησιμοποιηθούν και σε άλλους τομείς της επιχειρηματικής δραστηριότητας . Πολύ σημαντικό είναι επίσης ότι ο μισθωτής είναι αυτός που διαλέγει τον εξοπλισμό που χρειάζεται , καθώς και τον προμηθευτή.

Ο σχεδιασμός του leasing είναι αρκετά ευέλικτος ,καθώς προσαρμόζεται στις ταμειακές ιδιαιτερότητες και στις ανάγκες του μισθωτή ,και ξεπερνά κατά πολύ την πιθανή ευελιξία των προγραμμάτων αποπληρωμής άλλων συμβατικών δανείων.

Όσον αφορά την φορολογία στην περίπτωση του leasing όλα τα μισθώματα της σύμβασης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν μόνον οι τόκοι και οι αποσβέσεις του παγίου . Ακόμη η αποπληρωμή της χρηματοδότησης γίνεται μέσα από τα κέρδη που ενδέχεται να παρουσιάσει η επιχείρηση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ,άρα και σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν δίνει χρήματα από την τσέπη του .

Συνοπτικά τα πλεονεκτήματα είναι:

- Εξοικονόμηση κεφαλαίων
- Αύξηση της αποδοτικότητας της επιχείρησης.

- Εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων στην παραγωγικότητα από την οικονομική απαξίωση του μηχανικού εξοπλισμού.
- Ανταπόκριση στις δυνατότητες και στις ανάγκες μικρομεσαίων επιχειρήσεων.

**Συμπεραίνουμε** ότι η χρηματοδοτική μίσθωση ταιριάζει στη μικρή ή μεσαίου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση που παρουσιάζει κατά συχνά χρονικά διαστήματα την ανάγκη εκσυγχρονισμού και επεκτάσεως των παραγωγικών της εγκαταστάσεων.

#### Περιπτώσεις χρησιμοποίησης χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Μέσα μαζικής μεταφοράς (αεροπλάνα, πλοία κ.λπ.).
- Λεωφορεία.
- Επιβατηγά αυτοκίνητα.
- Βαριά οχήματα.
- Γερανοί και οδοποιητικά μηχανήματα.
- Γεωτρύπανα.
- Δύλιστήρια.
- Εργοστασιακά συγκροτήματα.
- Γεννήτριες.
- Πιεστήρια
- Μηχανικός εξοπλισμός λατομείων και μεταλλείων.
- Τρακτέρ και γεωργικά μηχανήματα.
- Εργαστηριακός εξοπλισμός νοσοκομείων.
- Η/Υ και μηχανές γραφείου.
- Μηχανές πωλήσεων καφέ, αναψυκτικών κ.ά.

### **3.3.ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, γι' αυτό πρέπει και τα διαθέσιμα που χρησιμοποιεί η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να είναι ανάλογης διάρκειας. Δηλαδή θα πρέπει η εταιρία να χρησιμοποιεί

ένα μείγμα διαθέσιμων του οποίου η μέση διάρκεια να μην υφίσταται ουσιαστικά από τη μέση διάρκεια των εκμισθώσεων.

Δεν θα πρέπει κάθε υποχρέωση της εταιρίας να καλύπτει έσοδα (μισθώματα) ανάλογης διάρκειας γιατί κάτι τέτοιο θα δημιουργούσε υπέρμετρη ακαμψία στη λειτουργία της εταιρίας. Επίσης δεν θα πρέπει να χρησιμοποιούνται βραχυπρόθεσμα διαθέσιμα για τη χρηματοδότηση μεσοπρόθεσμων εκμισθώσεων, διότι υπάρχουν μεγάλοι κίνδυνοι σ' αυτή την τακτική, ιδιαίτερα όταν μια χώρα δεν έχει ανεπτυγμένη χρηματαγορά. Ακόμη, θα ήταν άσκοπο να χρησιμοποιούνται διαθέσιμα π.χ. δεκαετούς διάρκειας για τη χρηματοδότηση πενταετών μισθώσεων, αφού τα διαθέσιμα θα έχουν μεγαλύτερο κόστος συνεπεία της μεγαλύτερης διάρκειας.

Οι κύριες πηγές διαθέσιμων της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι οι εξής:

- Ίδια κεφάλαια
- Μεσοπρόθεσμος-μακροπρόθεσμος δανεισμός
- Ομόλογα και ομολογιακά δάνεια

Τα ίδια κεφάλαια δεν μπορούν να αποτελούν σημαντικό ποσοστό των συνολικών διαθέσιμων της εταιρίας γιατί αυτό θα είχε αρνητική επίπτωση στην αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων.

Ο μεσομακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός αποτελεί τη μεγαλύτερη πηγή διαθέσιμων, ιδίως σε χώρες που δεν έχουν ανεπτυγμένη χρηματαγορά. Ο δανεισμός αυτός θα μπορούσε να είναι με σταθερό ή μεταβαλλόμενο επιτόκιο όπως συμβαίνει συνήθως. Τα δάνεια αυτά δίνονται συνήθως με βάση την υπόσταση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε ορισμένες περιπτώσεις όμως είναι δυνατή η εκχώρηση των απαιτήσεων από τα μισθώματα ως κάλυψη των τραπεζικών δανείων.

Τα ομόλογα και τα ομολογιακά δάνεια αποτελούν επίσης σημαντική πηγή άντλησης διαθέσιμων και κυμαίνονται συνήθως από ετήσια διάρκεια μέχρι δέκα ή και περισσότερα χρόνια και απευθύνονται κυρίως σε μη ιδιώτες επενδυτές. Οι αγοραστές τίτλων είναι κατά κύριο λόγο οργανισμοί που έχουν μετόχους τράπεζες ή άλλους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς και που η πιστοληπτική τους ικανότητα είναι υψηλή.

Παρά τη διαφοροποίηση των πηγών άντλησεων κεφαλαίων, οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που παρουσιάζουν ταχεία ανάπτυξη, αντιμετωπίζουν



συνήθως στενότητα οικονομικών πόρων γιατί στην πράξη είναι δύσκολη η συνεχής αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

### **3.4.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥΣ ΓΕΝΙΚΑ**

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί στην ουσία εξειδικευμένο χρηματοδοτικό οργανισμό με κύριες λειτουργίες:

- Την εξεύρεση διαθέσιμων.
- Την προσέλκυση πελατείας.
- Την ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του ενδεχόμενου μισθωτή.
- Την εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου.

Μια σημαντική διαφορά από τους άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς είναι η ιδιαίτερα υψηλή επαγγελματική κατάρτιση του προσωπικού της και η έμφαση στην επιστημονική αξιολόγηση του μισθωτή, δεδομένου ότι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν έχει τη δυνατότητα της κάλυψής της με εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις.

Η προσέλκυση πελατείας αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική λειτουργία γιατί στα πρώτα στάδια της λειτουργίας του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να ενημερωθεί ο επιχειρηματικός κόσμος για τις δυνατότητες και τα πλεονεκτήματα του νέου αυτού θεσμού. Αργότερα όταν πληθύνουν οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενταχθεί ο μεταξύ τους ανταγωνισμός η ποιότητα του χαρτοφυλακίου της εταιρίας θα εξαρτηθεί από την επιτυχία προσέλκυσης κατάλληλης πελατείας. Η στελέχωση της υπηρεσίας της υπηρεσίας αυτής θα πρέπει να γίνεται από άτομα με ικανότητες πωλητή, αλλά και με πλήρη κατάρτιση σε θέματα λογιστικής χρηματοδοτικής λειτουργίας, οικονομικής των επιχειρήσεων, κ.λπ.

Τα στελέχη της υπηρεσίας θα πρέπει να είναι σε θέση να αξιολογούν το επενδυτικό πρόγραμμα της επιχείρησης, να αντιλαμβάνονται τις χρηματοδοτικές ανάγκες της, να προτείνουν το κατάλληλο χρηματοδοτικό πακέτο, μέσα στο οποίο ενδεχομένως να περιλαμβάνεται και η χρηματοδοτική μίσθωση και να αναλύουν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε μορφής χρηματοδότησης. Βέβαια είναι επίσημο για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να τις ξεφύγουν κατάλληλες περιπτώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση αλλά είναι περισσότερο επίσημο είναι να προωθούνται για περαιτέρω επεξεργασία ακατάλληλες περιπτώσεις.

### 3.5.ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ- ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΦΟΡΕΩΝ LEASING

Ένα οργανωτικό σχήμα για την όσο πιο δυνατόν άριστη οργάνωση μιας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να περιλαμβάνει μια Γενική Διεύθυνση και τις ακόλουθες Διευθύνσεις:

1. Διεύθυνση Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία έχει τις ακόλουθες δραστηριότητες:
  - Εξεύρεση των απαραίτητων κεφαλαίων για τη λειτουργία της επιχείρησης, διαχείριση των ήδη υπάρχοντων κεφαλαίων με παράλληλη αξιολόγηση των προτεινόμενων από το Δ.Σ. επενδυτικών προτάσεων.
  - Τήρηση λογιστικών βιβλίων της εταιρίας και πραγματοποίησης οικονομικών αναλύσεων προς υποστήριξη της διαδικασίας αξιολόγησης των προτεινόμενων επενδυτικών προτάσεων.
  - Διενέργεια της μισθοδοσίας του προσωπικού.
  - Υπεύθυνη για θέματα προσωπικού της επιχείρησης..
  
2. Διεύθυνση Μάρκετινγκ
  - Αναλαμβάνει την ενημέρωση αυτών που ενδιαφέρονται για λήψη δανειακών κεφαλαίων, για τα πλεονεκτήματα του leasing ως εναλλακτικής μορφής χρηματοδότησης.
  - Εξετάζει προσφερόμενες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης που παρέχουν οι ανταγωνίστριες εταιρίες και προτείνουν αλλαγές.
  - Είναι υπεύθυνη για τη διερεύνηση του κύκλου εργασιών της εταιρίας.
  
3. Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών

Είναι υπεύθυνη για τη σωστή κατάρτιση των συμβάσεων leasing μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, προκειμένου:

  - Να προστατεύονται επαρκώς τα συμφέροντα και των δύο πλευρών.
  - Να καθορίζονται επακριβώς τα δικαιώματα τους ώστε να διασφαλίζεται κάθε πλευρά από τον κίνδυνο αυθαιρεσίας και εκτροπής από τα συμφωνηθέντα.

#### 4. Διεύθυνση Διεκπεραίωσης

Είναι υπεύθυνη για όλες εκείνες τις δραστηριότητες οι οποίες είναι απαραίτητες για την υλοποίηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι δραστηριότητες αυτές αφορούν:

- Την μεταφορά του μισθούμενου μηχανολογικού εξοπλισμού.
- Την παράδοσή του στην προκαθορισμένη ημερομηνία.
- Τη σωστή εγκατάσταση του.
- Την ασφάλιση του μισθίου σε ασφαλιστική εταιρία.
- Την τακτική συντήρησή και αν χρειαστεί την επισκευή του.

#### 5. Διεύθυνση Μηχανογράφησης

Λειτουργεί σ αρωγός για όλες τις επιμέρους Διευθύνσεις της εταιρίας leasing. Κάθε χρήσιμο στοιχείο ή πληροφορία (παραστατικά, μισθωτήρια, συμβόλαια κ.ά.) μηχανογραφείται ώστε να εξασφαλίζεται η σωστή πληροφόρηση όλων των επιμέρους Διευθύνσεων της εταιρίας.

### 3.6.ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτεί προσωπικό υψηλού μορφωτικού επιπέδου, με εξειδικευμένες γνώσει σε αντικείμενα όπως η κοστολόγηση, χρηματοοικονομική ανάλυση, πληροφορική καθώς και τεχνικές γνώσεις διαφόρων κατηγοριών μηχανολογικού εξοπλισμού.

Η ανεπάρκεια των ανωτέρω γνώσεων καλύπτεται με ειδικά σεμινάρια τα οποία αποσκοπούν στην διερεύνηση του μορφωτικού επιπέδου, αλλά κυρίως στη βελτίωση της επαγγελματικής κατάρτισης του προσωπικού. Η μεγάλη βαρύτητα που δίνεται στην όσο το δυνατόν άριστη επαγγελματική κατάρτιση του προσωπικού οφείλεται κυρίως στον υψηλό επιχειρηματικό κίνδυνο που αντιμετωπίζουν οι εταιρίες leasing. Με βάση τα διεθνή δεδομένα ο πλέον συνήθης αριθμός εργαζομένων σε μια εταιρία leasing είναι τριάντα άτομα, αλλά είναι δυνατό να μεταβάλλεται ανάλογα του κύκλου εργασιών της κάθε εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και των υποκαταστημάτων που διαθέτει στην περιφέρεια για καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών της.

Τα υποκαταστήματα κρίνεται σκόπιμο να δημιουργούνται αφού η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ερευνήσει την αγορά και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η ύπαρξη αυτών θα της αποφέρει σημαντικά κέρδη, λόγω της καλύτερης εξυπηρέτησης των πελατών της στην περιφέρεια. Τα περιφερειακά αυτά υποκαταστήματα θα πρέπει να είναι εφοδιασμένα με ένα αρχείο πληροφοριών το οποίο θα βρίσκεται σ' επικοινωνία με το γενικό αρχείο της εταιρίας και το προσωπικό που θα στελεχώνει το κάθε υποκατάστημα δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα τρία άτομα.

### 3.7.ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Κάθε νέα εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει πριν από την έναρξη των εργασιών της να εξετάζει το πολιτικό, οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον εντός του οποίου πρόκειται να λειτουργήσει και επίσης να στηρίζει τη λειτουργία της στον ορθολογικό προγραμματισμό και την άριστη οργάνωση των διαφόρων δραστηριοτήτων.

Ο προγραμματισμός και η οργάνωση των δραστηριοτήτων μιας εταιρίας leasing επηρεάζεται από τους παρακάτω παράγοντες:

- Τις χρηματοδοτικές ανάγκες των επιχειρήσεων.

Οι ανάγκες για χρηματοδότηση των επιχειρήσεων αυξάνουν με την πάροδο του χρόνου αλλά για να αποκτήσει πελάτες μια νέα εταιρία leasing θα πρέπει να κάμψει όλες τις επιφυλάξεις που υπάρχουν στην αγορά σχετικά με το θεσμό του leasing.

- Τις δυνατότητες των κατασκευαστών κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

Κάθε νέα εταιρία leasing θα πρέπει να καταχωρεί πληροφοριακά στοιχεία για τους υπάρχοντες προμηθευτές κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, τις κατασκευαστικές τους δυνατότητες καθώς και για θέματα σχετιζόμενα με τον τρόπο και χρόνο παράδοσης των παραγγελιών και γενικότερα οικονομικής συνεργασίας μ' αυτούς.

- Την κατάλληλη αξιοποίηση των υπηρεσιών μάρκετινγκ που μπορεί να παρέχει η εταιρία leasing. Συγκεκριμένα η Διεύθυνση Μάρκετινγκ θα πρέπει να διαμορφώσει άποψη και ταυτόχρονα να αναλάβει:
  - Τη διενέργεια έρευνας αγοράς για την κύρια δραστηριότητα της εταιρίας που είναι η χρηματοδοτική μίσθωση. Η έρευνα αγοράς πραγματοποιείται προκειμένου να γνωρίζει η εταιρία leasing ποιο

τμήμα της αγοράς δύναται να κερδίσει ώστε να υπολογιστεί στη συνέχεια το ύψος του οικονομικού οφέλους σε σχέση με τον υπάρχοντα επιχειρηματικό κίνδυνο.

- Τις δυνατότητες των ανταγωνιστριών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Προκειμένου να διαμορφωθεί άποψη για τις υπάρχουσες δυνατότητες των ανταγωνιστριών εταιριών θα πρέπει να υπάρχει επαρκής πληροφόρηση για τις εξής παραμέτρους: το μερίδιο που κατέχει η κάθε ανταγωνίστρια εταιρία στην αγορά, ο χρόνος εισδοχής των ανταγωνιστριών εταιριών στην αγορά σε συνδυασμό με τις δυσκολίες που συνάντησαν και τις πολιτικές που εφάρμοσαν για την αντιμετώπιση αυτών, το ύψος του κύκλου εργασιών καθώς και την ακολουθούμενη τιμολογιακή πολιτική των ανταγωνιστριών εταιριών, την ύπαρξη ή όχι εξειδικευμένων επαγγελματικών και επιστημονικών γνώσεων του προσωπικού και τέλος το ύψος των επισφαλών απαιτήσεων καθώς και το είδος του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού που εκμισθώνουν συνήθως οι ανταγωνίστριες εταιρίες.
- Την ακολουθούμενη πολιτική προώθησης των χρηματοδοτικών υπηρεσιών προς τους πελάτες της εταιρίας leasing. Η εν λόγω πολιτική εξαρτάται κυρίως από την οικονομική κατάσταση που βρίσκεται η εταιρία leasing σε συνδυασμό με την αντίστοιχη πολιτική που ακολουθούν οι ανταγωνίστριες εταιρίες.
- Την ακολουθούμενη πολιτική δημοσίων σχέσεων και προβολής των παρεχόμενων υπηρεσιών της εταιρίας leasing. Στα πλαίσια της εν λόγω πολιτικής περιλαμβάνεται και η διοργάνωση των ενημερωτικών panel προς συζήτηση και ανάλυση της λειτουργίας και των πλεονεκτημάτων του νέου θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι συζητήσεις αυτές συνδυάζονται συνήθως με διανομή πληροφοριακού υλικού, το οποίο τις περισσότερες φορές αποστέλλεται σε ευρύτερο αριθμό ενδιαφερόμενων επιχειρήσεων. Οι υπάρχουσες αυτές πληροφορίες μπορεί να αφορούν τον τρόπο λειτουργίας και εφαρμογής του θεσμού leasing, τις μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα πλεονεκτήματα του leasing για τον μισθωτή, τους όρους υλοποίησης του θεσμού καθώς και το κόστος αυτού.

### **3.8.ΤΙΜΟΛΟΓΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

Μια από τις σημαντικότερες αποφάσεις που καλείται να λάβει κάθε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η πολιτική τιμών που πρόκειται να ακολουθήσει, διότι η σωστή απόφαση θα συμβάλλει καθοριστικά στην επιτυχή πορεία της εταιρίας στο μέλλον.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την εν λόγω απόφαση είναι κυρίως:

- 1) Το κόστος των κεφαλαίων που επενδύονται
- 2) Το είδος των προσφερόμενων υπηρεσιών
- 3) Το ύψος των κερδών που αναμένει η εταιρία από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα
- 4) Η αντίστοιχη πολιτική τιμών που εφαρμόζουν οι ανταγωνίστριες εταιρίες.

Λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες η κάθε εταιρία leasing προσπαθεί να διαμορφώσει συγκεκριμένες τιμές για τις υπηρεσίες που παρέχει, οι οποίες πρέπει να είναι ελκυστικές έναντι των αντίστοιχων τιμών των ομοειδών εταιριών και ταυτόχρονα να τους αποφέρουν ένα ικανοποιητικό περιθώριο κέρδους.

Για να είναι όμως επιτυχής η ακολουθούμενη πολιτική τιμών των εταιριών leasing, απαιτείται και η ύπαρξη ευνοϊκού κλίματος από μέρος του τραπεζικού συστήματος. Θα πρέπει δηλαδή να τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να προσφέρουν μακροπρόθεσμο δανεισμό στις εν λόγω εταιρίες με σχετικά ευνοϊκούς όρους ως προς το ύψος του επιτοκίου και το χρόνο εξόφλησης του δανείου.

### **3.9.ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ MARKETING ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

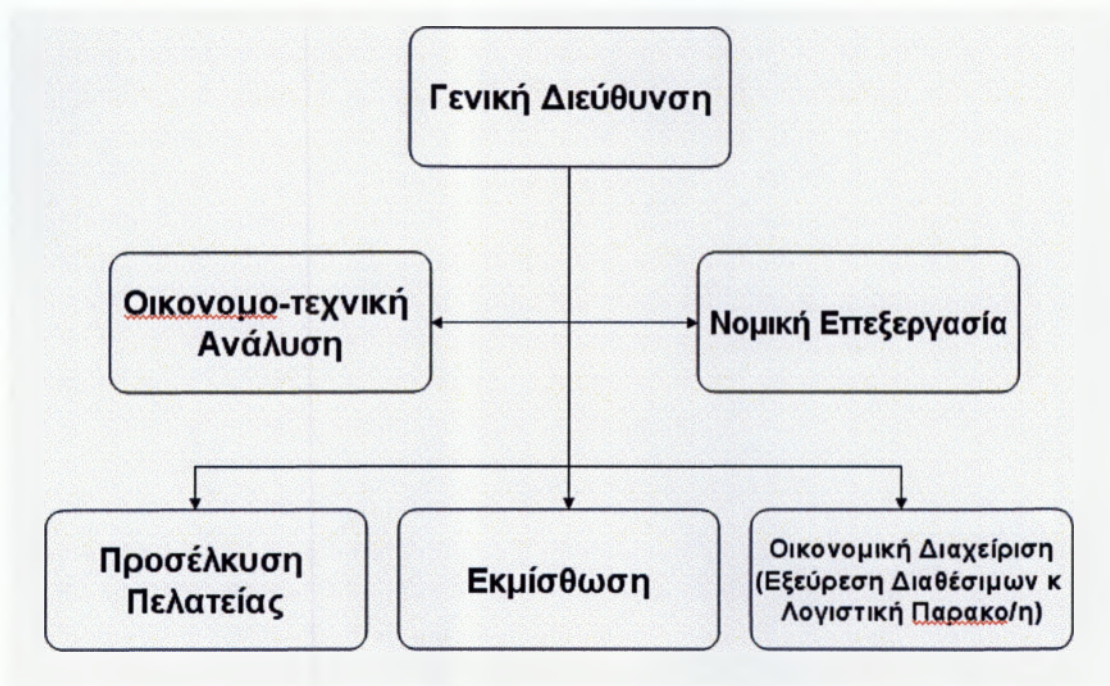
Το marketing παίζει σημαντικό ρόλο για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως και σε κάθε άλλη εταιρία που προωθεί προϊόντα ή υπηρεσίες. Το marketing προγραμματίζει, κατευθύνει και ελέγχει όλες τις δραστηριότητες της εταιρίας και σε συνδυασμό με μια ανταγωνιστική τιμολογιακή πολιτική μπορεί να πετύχει άριστα αποτελέσματα των εργασιών της. Στο marketing εντάσσονται οι βασικές δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αναφέρονται παρακάτω:

- Έρευνα αγοράς: Για κάθε απόφαση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτούνται πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητες που μπορεί να έχει η

εταιρία για να αυξάνει το μερίδιο της αγοράς της και να μπορεί να διεισδύει σε καινούργιες αγορές. Ακόμη, οι πληροφορίες είναι χρήσιμες για την κατάρτιση ενός προγράμματος marketing της εταιρίας και για τη συνεχή βελτίωση της λειτουργίας της.

- **Ανταγωνισμός:** Εξετάζονται οι υπάρχουσες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα εξετάζονται τα στατιστικά στοιχεία και οι πληροφορίες γύρω από την ίδρυση της εταιρίας, σχέδιο ανάπτυξης της, τη διοίκηση και τους εργαζόμενους, τον τζίρο των πελατών, τις πηγές άντλησης κεφαλαίων, την τιμολογιακή πολιτική κ.ά.
- **Προώθηση:** Θα πρέπει να είναι ανάλογη του τζίρου της εταιρίας και να ανταποκρίνεται στον ανταγωνισμό. Μέθοδοι προώθησης του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η διαφήμιση, η καμπάνια προώθησης και αποστολές πληροφοριακού υλικού με το ταχυδρομείο.
- **Στρατηγική πολιτική και προγραμματισμός:** Βασίζονται στις εμπορικές και χρηματοοικονομικές παραμέτρους. Η στρατηγική πολιτική είναι μακροπρόθεσμη ενώ ο προγραμματισμός μπορεί να είναι βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος.

### 3.10.ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Η ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ



#### Ανάλυση του διαγράμματος

Όσον αφορά την οικονομική διαχείριση, η γενική διεύθυνση έχει σαν κύριες λειτουργίες την εξεύρεση διαθέσιμων και τη λογιστική παρακολούθηση. Επίσης μια βασική λειτουργία είναι η εκμίσθωση του παγίου στοιχείου, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση της πελατείας, γιατί πρέπει να ενημερωθεί ο επιχειρηματικός κόσμος για τον καινούργιο θεσμό της χρηματοδοτικής σύμβασης.

Είναι πολύ βασικό για την εταιρία να στελεχώνεται από άτομα που είναι σε θέση να κάνουν επεξεργασίες και αναλύσεις, κατάλληλες για την ευημερία και το μέλλον της επιχείρησης.

Η οργάνωση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης παίζει τον πρωταρχικό ρόλο για την ίδρυση, διατήρησή και ανταγωνιστικότητας της σ' ένα χώρο συνεχώς εξελισσόμενο, όπως ο χώρος χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η εταιρία που ασχολείται με την εκμίσθωση αποτελεί τον κορμό της εταιρίας και τα στελέχη της θα πρέπει να έχουν άρτια επιστημονική κατάρτιση και την απαιτούμενη πείρα ενώ στην υπηρεσία προσέλκυσης πελατείας απαιτείται το «ταλέντο» του πωλητή. Οι περιπτώσεις που παραπέμπονται από την υπηρεσία



προσέλκυσης πελατείας αναλύονται με τη συνεργασία της οικονομοτεχνικής υπηρεσίας, και καταρτίζεται ένα πρόγραμμα εκμίσθωσης που ταιριάζει στις ανάγκες του μισθωτή. Στη συνέχεια με τη συνεργασία της νομικής υπηρεσίας καταρτίζεται η κατάλληλη σύμβαση μίσθωσης. Με αυτόν τον τρόπο δεν χωρίζεται η ευθύνη μεταξύ της προετοιμασίας της εκμίσθωσης, της εκτέλεσης και της εξόφλησης της οφειλής.

Με τον όρο «εκτέλεση» της χρηματοδοτικής μίσθωσης εννοούμε το στάδιο που ακολουθεί την υπογραφή της σύμβασης και που περιλαμβάνει τον έλεγχο της εκτέλεσης όλων των σχετικών όρων (π.χ. παράδοση του μηχανήματος στο μισθωτή, έλεγχος και αποδοχή της καταλληλότητας του από τον μισθωτή, καταβολή τιμήματος στον προμηθευτή κλπ.).

Μετά την ολοκλήρωση της εκμίσθωσης, το υπεύθυνο στέλεχος θα πρέπει να παρακολουθεί τη δραστηριότητα του μισθωτή, να επεμβαίνει αμέσως σε περίπτωση όπου εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις που θέτουν σε αμφιβολία την ομαλή καταβολή των μισθωμάτων και αν πράγματι παρουσιαστούν δυσχέρειες, να κάνει τις απαιτούμενες προσαρμογές στην κλίμακα των μισθωμάτων. Στην περίπτωση που ο μισθωτής παρουσιάσει απόλυτη αδυναμία να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, τότε το υπεύθυνο στέλεχος για τη συγκεκριμένη μίσθωση θα πρέπει να φροντίσει για την επανάκτηση του παγίου στοιχείου και στη συνέχεια την επαναμίσθωση ή πώλησή του.

Η υπηρεσία που ασχολείται με την οικονομική διαχείριση έχει ως σκοπό την εξεύρεση και διαχείριση των διαθέσιμων της εταιρίας και τη λογιστική παρακολούθηση των εργασιών. Για να επιτύχει η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης χαμηλό κόστος λειτουργίας και πλήρη και έγκαιρη λογιστική ενημέρωση, θα πρέπει να εφαρμόσει πλήρη μηχανογράφηση των εργασιών της.

Η υπηρεσία οικονομοτεχνικής ανάλυσης πρέπει να αποτελείται από άρτια καταρτισμένους και έμπειρους μηχανικούς και οικονομολόγους. Η υπηρεσία αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική γιατί η πλήρης οικονομοτεχνική διεύρυνση κάθε περίπτωσης αποτελεί μόνη εξασφάλιση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης δεδομένου ότι κατά κανόνα δεν υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις. Είναι προτιμότερο οι μηχανικοί και οι οικονομολόγοι να περιλαμβάνονται στην ομάδα αντί να ανήκουν σε ξεχωριστές υπηρεσίες, και να μελετούν από κοινού την κάθε υπόθεση.

Παράλληλα θα πρέπει να αξιολογηθεί και ο μισθωτής. Χρειάζεται να γίνει διαπίστωση του βαθμού εκσυγχρονισμού των παραγωγικών του εγκαταστάσεων, αξιολόγηση των μεθόδων παραγωγής, έλεγχος της ποιότητας των προϊόντων του. Η

τεχνική στελέχωση της υπηρεσίας αποτελείται από μηχανικούς σε βιομηχανικά θέματα (industrial engineers) και αξιολογη βιομηχανική πείρα.

Το κριτήριο που θα πρέπει να ισχύσει στη λήψη με το κόστος της απόφασης είναι το συγκριτικό κόστος του δανεισμού σε σχέση με το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η χρησιμοποίηση αποκλειστικά του συγκριτικού κόστους δεν καλύπτει όλες τις πτυχές της απόφασης αυτής που παίρνει ως δεδομένο ότι η υποχρέωση της επιχείρησης να καταβάλλει τα τοκοχρεωλυτικά στην περίπτωση του δανεισμού ή ότι η χρηματοδοτική μίσθωση αυξάνει τη δανειακή επιβάρυνση του μισθωτή και περιορίζει τη δανειοληπτική του ικανότητα.

Στην πράξη, στη Δυτική Ευρώπη, η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια πρόσθετη πηγή κεφαλαίων για την επιχείρηση, πέρα από τις συνηθισμένες πηγές από τις οποίες αντλεί δανειακά κεφάλαια.

Αυτό σημαίνει ότι ακόμα και οι χρηματοοικονομικά αδύνατες και οριακές επιχειρήσεις, προσφεύγοντας στη χρηματοδοτική μίσθωση, κατορθώνουν να αυξήσουν τη δυναμικότητα και να εκσυγχρονίσουν τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις, πράγμα που δεν θα μπορούσαν να επιτύχουν διαφορετικά.

Από την οικονομική πλευρά, δίνεται έμφαση στις προοπτικές του μισθωτή, δηλαδή στην όσο το δυνατόν ακριβέστερη πρόβλεψη της ταμειακής του ρευστότητας δεδομένου ότι από αυτήν εξαρτάται η δυνατότητά του για καταβολή των μισθωμάτων.

Για την αξιολόγηση των προοπτικών του μισθωτή απαιτείται έρευνα του κλάδου αγοράς, της ανταγωνιστικής θέσης της επιχείρησης και φυσικά της επιχειρηματικής δραστηριότητας και αξιοπιστίας του φορέα.

Τέλος η νομική υπηρεσία που θα πρέπει να αποτελείται από έμπειρους δικηγόρους, καταρτίζει σε συνεργασία με το αρμόδιο στέλεχος της εκμισθώσεως, τη σύμβαση μίσθωσης και παρακολουθεί την τήρηση όλων των νομικών προϋποθέσεων που έχουν σχέση με την εκμίσθωση.

### **3.11.ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **3.11.1ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ**

Ο προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από πλευράς εκμισθωτή, αφορούν τόσο την αξιολόγηση του υποψηφίου μισθωτή ως προς την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του και την αξιοπιστία του στην αγορά, όσο και από τα χαρακτηριστικά του μισθίου. Συγκεκριμένα:

1. Ο εκμισθωτής αναλύει τους ισολογισμούς των τελευταίων ετών της υποψήφιας μισθώτριας επιχείρησης και κρίνει αν η οικονομική της κατάσταση είναι ικανοποιητική σύμφωνα με τις προδιαγραφές, που σημαίνει ότι θα μπορεί να καλύπτει το κόστος των μισθωμάτων. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ρευστότητα του μισθωτή, καθώς και η εξάρτησή του από ξένα κεφάλαια.
2. Στη συνέχεια εξετάζεται η φερεγγυότητα και η συμπεριφορά της επιχείρησης στην αγορά, σε σχέση με τις υποχρεώσεις της προς τρίτους. Για το σκοπό αυτό ελέγχεται η τυχόν ύπαρξη διαμαρτυρομένων συναλλαγματικών, πλειστηριασμών κ.ά. που συνδέονται με την υποψήφια μισθώτρια εταιρία.
3. Ένας άλλος τομέας που λαμβάνεται υπόψη είναι η οργανωτική δομή του μισθωτού και ειδικότερα το επίπεδο της επαγγελματικής εκπαίδευσης και εμπειρίας του προσωπικού του.
4. Επίσης με βάση τα οικονομικά στοιχεία ελέγχονται οι μεσομακροπρόθεσμες δυνατότητες βιωσιμότητας καθώς και οι προοπτικές δυναμικής ανάπτυξης του μισθωτή. Παράλληλα εξετάζεται η θέση της επιχείρησης σε σχέση με το επιχειρηματικό περιβάλλον και η αντίδρασή της σε κατάσταση ύφεσης ή προβλημάτων που μαστίζουν την οικονομία. Τέλος, εξετάζεται το μερίδιο αγοράς που διαθέτει σε σχέση με το μέγεθος και τους ανταγωνιστές της και τις δυνατότητες αύξησής του.
5. Καταρτίζεται σε συνεργασία μισθωτή – εκμισθωτή τεχνοοικονομική μελέτη που εμπεριέχει τη σκοπιμότητα της επένδυσης καθώς και τη δυνατότητα του μισθωτή να καταβάλλει εμπρόθεσμα τα μισθώματα προς τον εκμισθωτή.
6. Ο εκμισθωτής εξετάζει ακόμη τις ιδιομορφίες του μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και θέματα που αφορούν τον κατασκευαστή αυτού. Η επιλογή του κατασκευαστή είναι πολύ σημαντική απόφαση, αν λάβουμε υπόψη μας ότι η καλή φήμη είναι σημαντικός παράγοντας για την άριστη υλοποίηση της

σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, η εξασφάλιση από την πλευρά του κατασκευαστή υπηρεσιών συντήρησης, επισκευής και προμήθειας ανταλλακτικών επιλύει πολλά μελλοντικά προβλήματα που σχετίζονται με τη λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού.

7. Για την επιλογή του τεχνολογικού εξοπλισμού η εκμισθώτρια εταιρία πρέπει να λάβει υπόψη της τα ακόλουθα:

- Η χρησιμοποίηση του εξοπλισμού αυτού θα πρέπει να είναι δυνατή και από άλλες επιχειρήσεις, ώστε σε περίπτωση που διακοπεί αιφνιδιαστικά η σύμβαση, να περιοριστεί η ενδεχόμενη ζημιά που υφίσταται η εκμισθώτρια εταιρία.
- Θα είναι επωφελές για τον εκμισθωτή αν το μίσθιο ανήκει στην κατηγορία των ειδών εκείνων των οποίων η εκποίηση είναι ιδιαίτερα εύκολη, ώστε να είναι δυνατή η πώληση του σε μια αντιπροσωπευτική τιμή, σε παρόμοια ανάγκη.
- Τέλος, εξίσου σημαντική είναι και η λειτουργική αυτονομία του μισθίου, διότι μόνο κατά αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται η ομαλή ένταξή του στην παραγωγική διαδικασία καθώς και η άνευ προβλημάτων απομάκρυνσή του από την εν λόγω διαδικασία, χωρίς να υπάρχει ο κίνδυνος μείωσης της αξίας του λόγω υλικών ζημιών που ενδεχομένως επέλθουν στον εξοπλισμό.

### **3.11.2.ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ**

Οι προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από πλευράς μισθωτή αφορούν τόσο την ωφέλεια που θα αποκομίσει από τη χρήση του συγκεκριμένου μηχανολογικού εξοπλισμού όσο και η ύπαρξη υπηρεσιών υποστήριξης για την καλή λειτουργία αυτού. Συγκεκριμένα:

1. Το βασικό θέμα για μια επιχείρηση είναι η βελτίωση της παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας με την ένταξη του μηχανολογικού εξοπλισμού στο παραγωγικό της δυναμικό.
2. Παράλληλα ο μισθωτής εξετάζει τα πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα και το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφού κάνει το ίδιο με τις υπόλοιπες εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης, θα τις συγκρίνει μεταξύ τους και θα αποφασίσει ποια από όλες είναι η πλέον συμφέρουσα και κατάλληλη, βάσει

των αναγκών που επιδιώκει να καλυφθούν και βάσει των οικονομικών δυνατοτήτων που έχει.

3. σημαντική βαρύτητα στην απόφαση του μισθωτή έχει τόσο η ύπαρξη υπηρεσιών υποστήριξης του μηχανολογικού εξοπλισμού όσο και η βραδεία τεχνολογική απαξίωσή του.

### **3.12.ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

Το κυριότερο πρόβλημα κατά τη λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εκμισθωτή είναι η κατανομή του εισοδήματος (μισθωμάτων) μέσα στην περίοδο που καλύπτει η μίσθωση. Το κύριο πρόβλημα για τον μισθωτή είναι η εμφάνιση των υποχρεώσεων του στον ισολογισμό, που απορρέουν από τη μίσθωση παγίων στοιχείων.

Οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι:

- Χρηματοοικονομική (financial method)
- Λειτουργική (operating method)

#### **3.12.1..Χρηματοοικονομική μέθοδος**

Η χρηματοοικονομική μέθοδος θεωρεί τη χρηματοδοτική μίσθωση ως χρηματοοικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του μισθωτή δεν αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων, τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του χρήματος του επενδυμένου κεφαλαίου.

Άρα στη μέθοδο αυτή τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση, ανάλογη με τη μείωση της αξίας του πάγιου στοιχείου.

Για τη χρηματοοικονομική μέθοδο ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις:

- ❖ Ο μισθωτής έχει αναλάβει την υποχρέωση καταβολής μισθώματος το οποίο είναι επαρκές να καλύψει την επένδυση του εκμισθωτή στο εκμισθώμενο στοιχείο.
- ❖ Το μίσθωμα είναι επαρκές ώστε να δώσει ένα λογικό κέρδος σε σχέση με το επενδυμένο κεφάλαιο.

- ❖ Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει μόνο τον πιστωτικό κίνδυνο, ο οποίος πρέπει να είναι σχετικά περιορισμένος και τον κίνδυνο σχετικά με την υπολειμματική αξία του εκμισθούμενου στοιχείου.
- ❖ Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία ενός παγίου στοιχείου (π.χ. πυρκαγιά).

### 3.12.2.Λειτουργική μέθοδος

Τα κύρια χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας των εκμισθούμενων παγίων στο ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων ενοικίων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

#### **Ο μισθωτής και οι υποχρεώσεις του**

Ο μισθωτής αντιμετωπίζει δύο θέματα:

1. κατά πόσο η μίσθωση παγίων στοιχείων θα αναφερθεί σε υποσημείωση στον ισολογισμό.
2. η κατανομή του συνόλου των μισθωμάτων σε κάθε χρήση και η χρέωση του λογαριασμού αποτελεσμάτων με το αντίστοιχο ποσό.

Το μισθωμένο πάγιο εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή όταν ισχύει τουλάχιστον μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει τη μεταφορά της κυριότητας στο μισθωτή στο τέλος της σύμβασης.
- Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνει ρήτρα βάσει της οποίας ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως, σε τιμή χαμηλότερη από την αναμενόμενη εμπορική αξία του παγίου εκείνη τη στιγμή.
- Η περίοδος εκμισθώσεως καλύπτει το 75% και πάνω της κατ' εκτίμησης οικονομικής διάρκειας ζωής του παγίου στοιχείου.
- Η παρούσα αξία των μισθωμάτων στην αρχή της εκμισθώσεως, υπερβαίνει το 90% της αξίας κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου.

Το μισθωμένο πάγιο εμφανίζεται συνήθως στον ισολογισμό του μισθωτή στην εμπορική του αξία. Τα καταβαλλόμενα μισθώματα χρεώνονται στα αποτελέσματα κάθε χρήσεως τα πράγματι καταβαλλόμενα μισθώματα που αντιστοιχούν σ' αυτή τη χρήση.

Η εναλλακτική πρακτική είναι να ακολουθούν τα μισθώματα που καταβάλλονται σε κάθε χρήση, μέσα στη περίοδο που καλύπτει η μίσθωση, φθίνουσα τάση, ανάλογη προς τη μείωση της αξίας του μισθωμένου παγίου στοιχείου.

### **3.13.ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ**

Διαπιστώνονται αρκετά προβλήματα στη λογιστική μεταχείριση της σύμβασης. Ο λόγος είναι ότι ο μισθωτής οφείλει να εμφανίζει στον ισολογισμό του το μίσθιο ως αλλότριο περιουσιακό στοιχείο, εγγραφή που δε συμφωνεί στην οικονομική πραγματικότητα.

Ο μισθωτής μπορεί να έχει μισθώσει το πράγμα με τους όρους που να το καθιστούν δικό του, αλλά το σύνολο του εξοπλισμού της επιχείρησής του, μπορεί να έχει αποκτηθεί με χρηματοδοτική σύμβαση. Υπάρχει δηλαδή αδυναμία στην εμφάνιση του μισθίου ως περιουσιακό στοιχείο.

Έτσι οι υποχρεώσεις μιας επιχείρησης από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρούνται σε λογαριασμούς τάξεως, επειδή δεν έχει αποκτηθεί κυριότητα επί των σχετικών παγίων στοιχείων. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει επιτευχθεί εναρμονισμένη παρουσίαση λόγω διαφορών στον ορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στη Γαλλία και στην Ελλάδα τα αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν περιλαμβάνονται στα περιουσιακά στοιχεία και δεν αποσβένονται.

**3.14.ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ  
ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ**

<b>ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ</b>	<b>ΧΡΕΩΣΗ</b>	<b>ΠΙΣΤΩΣΗ</b>
ΠΑΓΙΑ ΤΑΜΕΙΟ (Αξία πάγιου-κεφάλαιο)	2000	2000
ΤΑΜΕΙΟ ΕΣΟΔΑ(ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ) (Είσπραξη 1 <sup>ου</sup> μισθώματος)	500	500
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟΤ/ΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ	500	500
ΑΠΟΤ/ΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ(ΔΑΠΑΝΕΣ)	150	150

<b>ΜΙΣΘΩΤΗΣ</b>	<b>ΧΡΕΩΣΗ</b>	<b>ΠΙΣΤΩΣΗ</b>
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ(ΔΑΠΑΝΕΣ) ΤΑΜΕΙΟ (Πληρωμή 1 <sup>ου</sup> μισθώματος)	500	500
ΑΠΟΤ/ΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ(ΔΑΠΑΝΕΣ)	500	500



### 3.15.ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ιδιαίτερη σημασία για την εθνική οικονομία. Γι' αυτό η νομοθετική επέμβαση στοχεύει στην καθιέρωση φοροαπαλλαγών, εκπτώσεων, ως κίνητρα για την εξουδετέρωση του βασικότερου μειονεκτήματος (υψηλό κόστος της επένδυσης). Οι εταιρίες leasing επωφελούνται από τις αφορολόγητες εκπτώσεις, από τις αυξημένες αποσβέσεις και οι μισθωτές από τις επιχορηγήσεις καθώς και από το γεγονός ότι εκπίπτουν τα μισθώματα από τα ακαθάριστα έσοδα τους ως λειτουργικές δαπάνες.

Επιπλέον για ενίσχυση και κάλυψη των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι του κινδύνου που αναλαμβάνουν, τους επιτρέπεται για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών, έκπτωση ως 2% του ύψους των οφειλόμενων μισθωμάτων κάθε χρόνου για κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους. Ακόμη, απαλλάσσονται από φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., είτε επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα, είτε μεταγενέστερα συμβάσεις που τους περιέρχονται κατά την κυριότητα ή κατοχή, τελωνειακές απαλλαγές που προβλέπονται για εισαγόμενα κεφαλαιουχικά αγαθά που προορίζονται για χρηματοδοτική μίσθωση, κινητά που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα μεταφορικά μέσα που η εισαγωγή τους υπάγεται στο κοινό εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

- Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, δανείων, πιστώσεων που συνάπτουν.
- Συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Μισθώματα από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις εταιρίες και παραστατικά είσπραξής τους.
- Τίμημα πώλησης πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή ή σε τρίτο ύστερα από τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την ανάληψη του από αυτήν.
- Για τα για τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα για τις καταρτιζόμενες ενώπιον συμβολαιογραφικών συμβάσεων.
- Ειδικά για τις αγροτικές εκτάσεις προβλέπονται φορολογικές απαλλαγές.

Στις απαλλαγές δεν περιλαμβάνονται ο φόρος εισοδήματος, ο Φ.Π.Α. και ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων. Σοβαρό αντικίνητρο στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής σύμβασης αποτελεί η εξαίρεση του Φ.Π.Α., αφού ο φόρος αυτός επιβάλλεται κατά την απόκτηση του πράγματος επιβαρύνοντας το ύψος των μισθωμάτων και το συνολικό κόστος της επένδυσης σε βάρος του λήπτη-επενδυτή (ο Φ.Π.Α. των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης εκπίπτει και επιστρέφεται, ενώ ο Φ.Π.Α. του μισθωτή δεν εκπίπτει και δεν επιστρέφεται). Επίσης ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τον συντελεστή φορολογίας που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρίες.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>**

### **Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

#### **4.1. Η ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η πλήρης νομοθετική κάλυψη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα έγινε με τον ειδικό Ν. 1665/1986 που ψηφίστηκε στη Βουλή των Ελλήνων το 1986.

Ο νόμος αυτός καλύπτει το πλαίσιο των εργασιών του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφορά τα κινητά πάγια στοιχεία. Προβλέπει τα οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μερών όπως του μισθωτή και του εκμισθωτή, δηλαδή τα φορολογικά κίνητρα κα, αλλά δεν καλύπτει τα ακίνητα πάγια στοιχεία και δεν προβλέπει ούτε και εάν ένα πλοίο ή ένα αεροπλάνο από κάποιο μέγεθος και πάνω θεωρείται ακίνητο ή κινητό σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία.

Η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού με το Ν. 1665/86 προβλέπει τέσσερις τομείς:

- Την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και την κάλυψη των τριών μερών από κινδύνους αστικής και ποινικής ευθύνης.
- Την ασφάλεια των πάγιων στοιχείων από κινδύνους και τα φορολογικά θέματα.
- Τους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τις εμπράγματα σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή.

## 4.2.ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο ν. 1665/1986 ασχολείται με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Συγκεκριμένα:

- Με το πρώτο άρθρο δίνονται ορισμένα εννοιολογικά στοιχεία της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με έμφαση στο αντικείμενο αυτής, καθώς και στις βασικές υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβαλλομένων φορέων.
- Με τις διατάξεις των παρ. 2, 3, 4 και 5 του δεύτερου άρθρου ρυθμίζονται θέματα που σχετίζονται με το μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του δεύτερου άρθρου ρυθμίζονται θέματα που σχετίζονται με τον έλεγχο και την εποπτεία των εν λόγω εταιριών.
- Με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του τρίτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα χρονικής διάρκειας της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με τις διατάξεις 3 και 4 του τρίτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα συγκεκριμένων υποχρεώσεων και δικαιωμάτων του μισθωτή.
- Με την παρ. 1 του τετάρτου άρθρου ρυθμίζεται ο τύπος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με τις διατάξεις της παρ. 1 του τετάρτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα δημοσιότητας της εν λόγω σύμβασης καθώς και θέματα περιορισμού άσκησης δικαιωμάτων τρίτων επί του μισθίου.
- Η παράγραφος 3 του τέταρτου άρθρου αναφέρεται στο δικαίωμα της εταιρίας leasing επί του μισθίου σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή.
- Με τις διατάξεις της παρ. 1 του πέμπτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα συνομολόγησης ρητρών προκειμένου να καθορισθεί το μίσθωμα ή τίμημα για την αγορά του μισθίου από τον μισθωτή.
- Με τις διατάξεις της παρ. 2 του πέμπτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα ασφάλισης του μισθίου έναντι κινδύνου τυχαίας καταστροφής.
- Με τις διατάξεις της παρ. 1 του έκτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα φορολογικών απαλλαγών για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Η παρ. 2 του έκτου άρθρου αναφέρεται στον τρόπο διαμόρφωσης των συμβολαιογραφικών δικαιωμάτων για την κατάρτιση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με τις διατάξεις της παρ. 3 του έκτου άρθρου ρυθμίζονται θέματα εκχώρησης απαιτήσεων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Η παρ. 4 του έκτου άρθρου αναφέρεται στη λογιστική μεταχείριση των μισθωμάτων που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες leasing.
- Η παρ. 5 του έκτου άρθρου αναφέρεται στο δικαίωμα απόσβεσης των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με τις διατάξεις 6 και 7 του εν λόγω άρθρου, ρυθμίζονται θέματα που σχετίζονται με την απαλλαγή φόρου και κάθε άλλης εισφοράς ή επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου για τις εταιρίες leasing, όταν αυτές συνάπτουν δάνεια στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.
- Η παρ. 8 του έκτου άρθρου αναφέρεται στον τρόπο υπολογισμού των καθαρών κερδών των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Η παρ. 9 του ίδιου άρθρου αναφέρεται στο δικαίωμα διενέργειας αφορολόγητων εκπτώσεων από τις εταιρίες leasing.
- Η παρ. 10 ρυθμίζει τον τρόπο διαμόρφωσης του συνολικού κόστους παραγωγικών επενδύσεων, όταν αυτές διενεργούνται από επιχειρήσεις που αποκτούν κεφαλαιουχικό εξοπλισμό με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- Με το έβδομο άρθρο γίνεται πρόβλεψη για έκδοση προεδρικών διαταγμάτων, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, τα οποία ρυθμίζουν κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα που κρίνεται αναγκαία για την εφαρμογή των άρθρων 2 και 4 του παρόντος νόμου.
- Με το όγδοο άρθρο ορίζεται ότι η ισχύς του νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

#### **4.3.ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING**

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται μεταξύ ειδικευμένης εταιρείας και επιχείρησης ή επαγγελματία με σκοπό την παραχώρηση έναντι μισθώματος στην επιχείρηση ή τον επαγγελματία της χρήσης κινητού πράγματος και ταυτόχρονα του δικαιώματος είτε αγοράς είτε ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο.

Οι ειδικευμένες εταιρείες στις συμβάσεις leasing ιδρύονται με αυτό τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιρειών.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιρειών leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας (4 δις δρχ. ή 12 εκ. €) ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες. Τέλος, οι μετοχές των εταιρειών αυτών είναι ονομαστικές, ενώ την εποπτεία επί των εταιρειών αυτών ασκεί η Τ.Ε..

Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. 1038/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της είναι πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών.

Καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης το πράγμα ασφαλίζεται κατά κινδύνων τυχαίας καταστροφής ή χειροτερεύσεως, ενώ, τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του αντικειμένου της.

Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή, επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμός των τριών.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν παρέλθει διετία από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους και τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου κ.λπ., που αντιστοιχούν στην απόκτηση καινούργιων πραγμάτων.

Απαλλάσσονται από κάθε φόρο και εισφορά πλην του φόρου εισοδήματος και του ΦΠΑ τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των μισθωμένων πραγμάτων, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων προσδιορίζονται στα κατώτατα όρια, ενώ, τα μισθώματα που καταβάλλονται προς τις εταιρείες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.

Οι εταιρείες leasing έχουν δικαίωμα να διενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες προς τις αποσβέσεις που θα είχε δικαίωμα να υπολογίσει ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά τους ως καινούργιων.

Φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό που χρησιμοποιείται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπονται στο ν. 1262/82 και στους αναπτυξιακούς ν. 1892/1990 (άρθρο 19), στον 2601/1998 και στον 3219/2004, υπό τον όρο διάρκειας της σύμβασης leasing από 10 έτη και άνω και όταν η κυριότητα θα περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

Από κάθε φόρο ή τέλος απαλλάσσονται οι συμβάσεις δανεισμού από τράπεζες των εταιρειών leasing καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιρειών αυτών και ξένων προμηθευτών τους.

Οι εταιρείες leasing επιτρέπεται να καταρτίζουν ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων με την κράτηση από τα καθαρά έσοδα ποσού που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων στο τέλος κάθε έτους μισθωμάτων.

#### **4.4.ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1665/1986, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το ν. 2367/1995, «με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία, υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζονται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου, προέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης». Σύμφωνα με τα παραπάνω αντικείμενο της χρηματοδοτικής σύμβασης μπορεί να είναι πράγμα κινητό ή ακίνητο.

##### Κινητά

Στην έννοια των κινητών περιλαμβάνονται και τα αυτοκίνητα καθώς και τα αεροσκάφη, ενώ ρητά εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα.

Στα πάγια που αναφέρονται με τον όρο μηχανολογικός εξοπλισμός εντάσσονται:

- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές.
- Εξοπλισμός γραφείου.
- Εργαλεία κάθε είδους.
- Κινητά μηχανήματα βιομηχανικών μονάδων.
- Γεωργικά μηχανήματα (τρακτέρ, αλωνιστικές μηχανές, θεριστικές μηχανές, βαμβακοσυλλεκτικές μηχανές, μηχανότρατες για ψάρεμα, εκσκαφείς, μπουλντόζες κ.ά.).
- Οδοποιητικά μηχανήματα (οδοστρωτήρες, γερανοί).

- Μέσα μαζικής μεταφοράς (λεωφορεία, σιδηροδρομικό υλικό, επιβατικά αυτοκίνητα, αεροπλάνα).
- Πυροσβεστικά μηχανήματα (πυροσβεστικά αυτοκίνητα, αεροπλάνα, εργαλεία).
- Εξοπλισμός ξενοδοχείων(έπιπλα, σκεύη).
- Εργαστηριακός εξοπλισμός νοσοκομείων.
- Εμπορευματοκιβώτια (containers).
- Μηχανολογικός εξοπλισμός λατομείων και μεταλλείων.
- Τυπογραφικά μηχανήματα(πιεστήρια, μηχανές όφσσετ).
- Διυλιστηριακός εξοπλισμός.
- Μηχανές αυτόματης πώλησης (καφέ, αναψυκτικών, τροφίμων).
- Κλωστοϋφαντουργικά μηχανήματα (πλεκτικές μηχανές, ραπτικές μηχανές, κοπτικές μηχανές κ.ά.).
- Οικοδομικά μηχανήματα (μπετονιέρες, σκαλωσιές κ.ά.)

### Ακίνητα

Με τις τροποποιήσεις που επέφερε ο Ν. 2367/1995 στο Ν. 1665/1986 ο θεσμός του leasing επεκτάθηκε και στα ακίνητα. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 3 «στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

Η εξαίρεση των μη οικοδομημένων οικοπέδων από τη χρηματοδοτική μίσθωση ενδέχεται να δημιουργήσει προβλήματα και στην περίπτωση κατάρρευσης οικοδομήματος που έχει μισθωθεί χρηματοδοτικά, επειδή κατά τον νόμο η έκταση γης στην οποία αντιστοιχούσε η οικοδομή δεν μπορεί ως μη οικοδομημένη, να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να γίνουν δεκτά τα ακόλουθα:



1. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου δεν λύεται οπωσδήποτε με την κατά οποιονδήποτε τρόπο (αλλά χωρίς υπαιτιότητα του μισθωτή) καταστροφή της οικοδομής. Σε περίπτωση καταστροφής της ο μισθωτής θα πρέπει σταθμίζοντας τα συμφέροντά του, να μπορεί να συνεχίσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.
2. Στην περίπτωση αυτή η κύρια υποχρέωση του εκμισθωτή δεν θα συνίσταται στη διατήρηση του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση αλλά και στη διατήρηση του επιπέδου σε καλή κατάσταση και ενδεχομένως στην ανοχή της άσκησης σε αυτό από τον μισθωτή άλλης χρήσης, οπωσδήποτε όμως επαγγελματικής.
3. Η καλή πίστη επιβάλλει την ανοχή εκ μέρους του εκμισθωτή της ανέγερσης νέας οικοδομής από τον μισθωτή με δικές του δαπάνες. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η υποχρεωτική ασφάλιση του μισθίου από τον μισθωτή, που συνοδεύει όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποτελεί ικανό έρεισμα εμμονής στη σύμβαση, αφού με το ποσό που πιθανώς θα καταβάλει η ασφαλιστική εταιρία μπορεί να ανεγερθεί εκ νέου η οικοδομή, οπότε σε αυτή την περίπτωση οι δαπάνες ανεγέρσεων του μισθίου δεν θα βαρύνουν τον μισθωτή.

Ακίνητα πάγια στοιχεία είναι τα εξής:

- Γη (οικόπεδα, εκτάσεις για καλλιέργεια).
- Γήπεδα, στάδια.
- Κτίρια κάθε είδους.
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.
- Θερμοκηπιακές μονάδες.
- Συσκευαστήρια.
- Αποθήκες.

#### Πλοία ή πλωτό ναυπήγημα

Σύμφωνα με τη νομοθετική διάταξη του άρθρου 8 παρ. 4 του Ν. 2743/1999: «επιτρέπεται η απόκτηση άδειας επαγγελματικού πλοίου αναψυχής, προκειμένου περί πλοίου για το οποίο έχει συναφθεί χρηματοδοτική μίσθωση. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εμπορικής Ναυτιλίας, Εθνικής

Οικονομίας, Οικονομικών και Ανάπτυξης, ρυθμίζονται οι ειδικοί όροι που διέπουν τη χρηματοδοτική μίσθωση, τη νηολόγηση των πλοίων αυτών κα κατ' εξαίρεση της κείμενης νομοθεσίας, ως κάθε λεπτομέρεια».

#### Εμπεπηγμένα πάγια στοιχεία

Εμπεπηγμένα θεωρούνται γενικά όλα τα μηχανήματα που είναι εμπεπηγμένα στο έδαφος. Αυτά τα μηχανήματα δεν ανήκουν ούτε στα κινητά ούτε στα ακίνητα. Τέτοια πάγια στοιχεία θεωρούνται μηχανήματα βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων που είναι εμπεπηγμένα στο έδαφος και δεν κουνιούνται.

#### Άλλα περιουσιακά στοιχεία

Σ' αυτήν την κατηγορία εντάσσονται συνήθως εκείνα τα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν εντάσσονται σε καμιά από τις παραπάνω κατηγορίες λόγω του εναλλακτικού χαρακτήρισμού που έχουν, όπως είναι τα πλοία και τα αεροπλάνα. Ανάλογα με το μέγεθός τους άλλοτε έχουν τη μεταχείριση κινητών και άλλοτε ακινήτων.

### **4.5.ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης παραχωρείται η χρήση του πράγματος κινητού ή ακινήτου ή και τα δύο, τα οποία προορίζονται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του μισθωτή. Αυτό όμως δε σημαίνει κατ' ανάγκη ότι ο χρηματοδοτικός μισθωτής πρέπει να κάνει χρήση του αντικειμένου και να απολαμβάνει ο ίδιος τις χρησιμότητές του. Είναι δυνατόν, δηλαδή, ο χρηματοδοτικός μισθωτής, αν δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να υπεκμισθώνει το αντικείμενο σε τρίτο. Η παραχώρηση αυτής της χρήσης γίνεται έναντι μισθώματος που καταβάλλεται συνήθως κάθε τρίμηνο ή εξάμηνο, ανάλογα με τη συμφωνία των μερών και πάντοτε στην αρχή της περιόδου και είναι είτε το ίδιο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, είτε μειώνεται σταδιακά ανάλογα με την απόσβεση που γίνεται ή σταδιακά αυξάνεται. Για τον προσδιορισμό του μισθώματος λαμβάνονται υπόψη το κεφάλαιο, τα έξοδα χρηματοδότησης, τα λειτουργικά έξοδα και το αναμενόμενο κέρδος. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένου χρόνου, η ελάχιστη διάρκεια για τα κινητά είναι 3 έτη, για τα αεροσκάφη 5 έτη και 10 έτη για τα ακίνητα. Κατά την ελάχιστη αυτή διάρκεια δεν επιτρέπεται καταγγελία (ανέκκλητη περίοδος) εκτός από τους λόγους που προβλέπονται ειδικά στη σύμβαση. Συνήθως προβλέπεται ότι το

δικαίωμα καταγγελίας το έχει μόνο ο εκμισθωτής σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή ως προς την πληρωμή του μισθώματος.

Για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται συντακτικός τύπος, ο οποίος ποικίλει ανάλογα με το αντικείμενο:

#### 1. Κινητά

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητού ή αεροσκάφους, ο απαιτούμενος τύπος είναι το έγγραφο. Το έγγραφο αυτό δεν απαιτείται να είναι έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή συμβολαιογραφικό. Απαιτείται μόνο για την κυρίως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για τη σύμβαση με την οποία αγοράζει το πράγμα η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με ρητή νομοθετική πρόβλεψη δεν υπάρχει υποχρέωση θεώρησης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης από την οικεία Δ.Ο.Υ.

Στην πράξη οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζουν έντυπα συμβάσεων, οι ειδικότεροι όροι των οποίων δύσκολα μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ιδιαίτερων διαπραγματεύσεων.

#### 2. Ακίνητα

Όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά σε ακίνητο, τόσο η κύρια σύμβαση όσο και οι τροποητικές της συμβάσεις, καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ευνόητο ότι συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται κατά τις γενικές διατάξεις προκειμένου να αποκτήσει η εκμισθώτρια την κυριότητα του ακινήτου από τον προμηθευτή. Το ίδιο πρέπει να γίνει δεκτό, προκειμένου να αποκτήσει η εκμισθώτρια εταιρία να αποκτήσει απλώς την κατοχή του ακινήτου για να το υπεκμισθώσει χρηματοδοτικά (εφόσον αυτό κριθεί επιτρεπτό), αφού η αρχική μίσθωση θα πρέπει επίσης να είναι χρηματοδοτική.

Αν και δεν ορίζεται ρητώς στο νόμο, στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα πρέπει να περιβληθεί και η δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαιρέσεως από τον μισθωτή κατά το τέλος της διάρκειας σύμβασης. Αυτό προκύπτει ήδη από τον Α.Κ. 369 για την άσκηση του δικαιώματος προαιρέσεως για την αγορά ακινήτου (όχι μόνο για παράταση μίσθωσης), καθώς για την τελείωση της μεταβιβαστικής σύμβασης απαιτείται και η άσκηση του δικαιώματος προαιρέσεως. Το ίδιο ισχύει και για την κατάρτιση του σχετικού προσύμφωνου. Συμβολαιογραφικός τύπος θα πρέπει επίσης να τηρηθεί:

- Για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή σε τρίτον.

- Για τη σύναψη τυχόν νέας σύμβασης.
- Για τη συναίνεση της εκμισθώτριας προς μεταβίβαση της συμβατικής σχέσης.
- Για την εξαγορά του μισθίου πριν από τη λήξη του συμβατικός καθορισμένου χρόνου.

#### **4.6.ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ**

Πρόκειται για το διαπλαστικό δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της μίσθωσης ή να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Το δικαίωμα αυτό στην ουσία παρέχει στον μισθωτή τη δυνατότητα είτε να αγοράσει τη δυνατότητα είτε να αγοράσει το μίσθιο καταβάλλοντας μικρό τίμημα, καθόσον κατά τη λήξη της σύμβασης ο εκμισθωτής θα έχει αποσβέσει το κεφάλαιο που επένδυσε και θα έχει αποκομίσει κέρδος είτε να ανανεώσει τη μίσθωση με μίσθωμα κατά πολύ μειωμένου του αρχικού. Αν όμως ασκήσεις το δικαίωμα αυτό και αγοράσει το πράγμα πριν λήξει η κατώτατη χρονική διάρκεια θα πρέπει να καταβάλλει τις φορολογικές ελαφρύνσεις που πέτυχε με τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι να μην χρησιμοποιηθεί καταχρηστικά ο θεσμός, με μόνο αληθή σκοπό τη φορολογική ελάφρυνση των συμβάσεων πώλησης. Τίθεται περαιτέρω το ερώτημα εάν το δικαίωμα προαίρεσεως πρέπει να προβλέπει διαζευκτικά την αγορά ή μόνο την ανανέωση. Η γραμματική διατύπωση αλλά και η δυνατότητα κατάρτισης χρηματοδοτικής υπομίσθωσης συνηγορούν υπέρ του δευτέρου.

#### **4.7.Η ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING**

##### Σύστημα Δημοσιότητας

Εκτός από την τήρηση τύπου, ο νόμος απαιτεί επιπλέον την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Λόγω της διασπάσεως της ρύθμισης σε δύο διαφορετικά άρθρα ο νόμος φαίνεται να καθιερώνει διαφορετικό σύστημα δημοσιότητας για τα κινητά από τα ακίνητα και τα αεροσκάφη.

##### 1. Κινητά

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρείται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή και στο Πρωτ. Αθηνών. Πρόκειται για το βιβλίο που τηρείται σύμφωνα με

το άρθρο 5 ν. 1038/1949 στη γραμματεία κάθε πρωτοδικείου και στο οποίο καταχωρούνται οι συμβάσεις σύστασης πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και άλλες επιχειρήσεις. Ειδικά για τα αυτοκίνητα απαιτείται επιπλέον και καταχώρηση στο βιβλιάριο μεταβολών ή προκειμένου για οχήματα ιδιωτικής χρήσης, στην άδεια κυκλοφορίας.

## 2. Ακίνητα και αεροσκάφη

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθίου ακινήτου (και στα μητρώα αεροσκαφών αντίστοιχα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκάφους), καταχωρούνται δε στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. 1038/1949 του Πρωτ. Αθ. (συνεπώς όχι και στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν. 1038/1949 του Πρωτοδικείου της περιφέρειας της έδρας του μισθωτή όπως στα κινητά). Με τον τρόπο αυτό καθιερώνεται διπλό σύστημα δημοσιότητας για τα ακίνητα και αεροσκάφη.

## Έναρξη ισχύος της σύμβασης

Ερευνητέο παραμένει το ζήτημα του χρόνου κατάρτισης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της λειτουργίας των πράξεων δημοσιότητας. Ειδικότερα:

### 1. Κινητά

Όσον αφορά στα κινητά, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ισχύει μεταξύ των συμβαλλομένων από την κατάρτιση της. Μπορεί όμως να αντιταχθεί και έναντι τρίτων, αν καταχωρηθεί στα βιβλία του Πρωτοδικείου. Η διατύπωση του νόμου δημιουργεί το ερώτημα, τι πρέπει να ισχύσει στην περίπτωση που οι προϋποθέσεις απόκτησης εμπράγματος δικαιώματος στο μίσθιο-κινητό από τρίτους πληρωθούν στο διάστημα μεταξύ της σύμβασης και καταχώρησης της. Σωστό και σύμφωνο με τον σκοπό του νόμου είναι καταρχήν να αναγνωριστούν ισχυρές οι μεταβιβάσεις του μισθίου, συμβατικές ή ύστερα από πλειστηριασμό, καθώς και οι πιθανές ενεχυριάσεις που έλαβαν χώρα, αφού η προστασία των τρίτων και η ασφάλεια των συναλλαγών πρέπει να θεωρηθούν αγαθά άξια προστασίας. Οι συμβαλλόμενοι ενώ μπορούσαν να προστατευθούν με την έγκαιρη τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας δεν το έπραξαν.

Με τη ρύθμιση αυτή του νόμου επέρχεται ένα είδος «εμπραγμάτωσης» των ενοχικών δικαιωμάτων του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού τα δικαιώματα αυτά μετά την καταχώρηση της σύμβασης στο δημόσιο βιβλίο αντιτάσσονται και σε τρίτους όπως τα εμπράγματα δικαιώματα.

Με την καταχώρηση στα δημόσια βιβλία αποκλείεται ακόμη και η κατάσχεση από δανειστές του μισθωτή, του δικαιώματος κατοχής και χρήσης του μισθίου. Μετά τη λήξη όμως της σύμβασης είναι δυνατή η κατάσχεση του εν λόγω δικαιώματος από δανειστές του μισθωτή, αφού και η συμβατική μεταβίβαση του δικαιώματος προαίρεσης κατά τον χρόνο αυτό είναι δυνατή.

## 2. Ακίνητα

Όσον αφορά στα κείμενα, στα αεροσκάφη δεν είναι ξεκάθαρο ποια είναι η λειτουργία κάθε μιας από τις δύο πράξεις δημοσιότητας. Αν δηλαδή με την τήρηση της προϋπόθεσης της εγγραφής της σύμβασης στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου ( ή στα μητρώα αεροσκαφών αντιστοίχως) ολοκληρώνεται η σύναψη της σύμβασης τόσο στις σχέσεις εκμισθώτριας-μισθωτή όσο και έναντι τρίτων και η καταχώρηση στο βιβλίο του Πρωτοδικείου είναι αναγκαία απλώς για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων του ν. 1665/1986 ή αν η σύμβαση είναι με την τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου μεταξύ των μερών ισχυρή και η τήρηση της διπλής δημοσιότητας αποσκοπεί απλώς στην έναντι τρίτων προστασία των μερών. Και περαιτέρω, δεν είναι σαφές αν η μεταγραφή της σύμβασης απαιτείται ακόμη και όταν δεν παρέχεται στον μισθωτή δικαίωμα προαίρεσεως για αγορά του μισθίου, αλλά παρέχεται απλώς δικαίωμα ανανέωσης της μίσθωσης.

Σε μεταγραφή υπόκεινται οι σχετικές δικαιοπραξίες που πρέπει να περιβληθούν τον συμβολαιογραφικό τύπο, με εξαίρεση τη δήλωση αναστροφής της πώλησης η οποία δεν μεταγράφεται.

Στη δημοσιότητα του βιβλίου του άρθρου 5 του ν. 1038/1949 του Πρωτ. Αθ. υποβάλλονται υποχρεωτικώς όλες οι δικαιοπραξίες που υπόκεινται σε μεταγραφή και επιπλέον η χρηματοδοτική μίσθωση με περιεχόμενο την παραχώρηση δικαιώματος προαίρεσεως για αγορά του μισθίου-ακινήτου. Άλλωστε και η απλή μίσθωση ακινήτου, όταν υπερβαίνει 9 έτη και πρέπει να μεταγράφεται για να ισχύει έναντι τρίτων σύμφωνα με τον Α.Κ. 618.

#### 4.8.ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Ο εκμισθωτής συνάπτει τη σύμβαση πώλησεως με τον προμηθευτή είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του μισθωτή που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος. Αν στο πλαίσιο των διαπραγματεύσεων ο εκμισθωτής ζημιώθηκε μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον προμηθευτή, ενώ αντίθετα αν υποστεί ζημιά ο προμηθευτής από προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή, ευθύνεται και ο εκμισθωτής.

Μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή δεν υπάρχει συμβατική σχέση, είναι δυνατόν ωστόσο να ανακύψει ευθύνη από διαπραγματεύσεις. Περαιτέρω, η εκχώρηση των δικαιωμάτων του εκμισθωτή στον μισθωτή συνεπάγεται ότι ο μισθωτής αποκτά τα δικαιώματα του αγοραστή από πώληση (αξίωση για εκπλήρωση, αντικατάσταση, διόρθωση, μείωση τιμήματος, υπαναχώρηση, αποζημίωση). Ζήτημα ανακύπτει σε περίπτωση υπαναχώρησης από τον μισθωτή για το ποιος θα εισπράξει το τίμημα από την πώληση. Η ορθότερη λύση έγκειται στο ότι με την υπαναχώρηση από τη σύμβαση πώλησεως, εκλείπει το δικαιοπρακτικό θεμέλιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ως εκ τούτου ο εκμισθωτής θα αναμεταβιβάσει την κυριότητα στον προμηθευτή και θα εισπράξει το τίμημα. Ο δε μισθωτής απαλλάσσεται από την υποχρέωση να καταβάλει τα μελλοντικά μισθώματα, ο εκμισθωτής όμως διατηρεί τα ήδη εισπραχθέντα μισθώματα ως αντιστάθμισμα της ανάληψης του κινδύνου αφερεγγυότητας του προμηθευτή.

Ο εκμισθωτής είναι δυνατόν να εκχωρήσει τις απαιτήσεις που έχει κατά του μισθωτή σε τρίτο, συνήθως πιστωτικό ίδρυμα, προκειμένου να χρηματοδοτηθεί. Η εκχώρηση αυτή βέβαια θα ισχύει απέναντι στον μισθωτή υπό την προϋπόθεση της αναγγελίας της εκχώρησης σε αυτόν. Σε μια τέτοια περίπτωση, σε αντίθεση με την κοινή μίσθωση, ο εκμισθωτής δε δικαιούται να λύσει τη μίσθωση και να ματαιώσει την είσπραξη των μισθωμάτων από τον εκδοχέα χωρίς τη συναίνεσή του. Η δυνατότητα αυτή εκχώρησης δεν μπορεί να αποκλειστεί συμβατικά από τον μισθωτή καθώς οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν ανάγκη από χρηματοδότηση και προσφέρουν έτσι τις απαιτήσεις τους ως προεξόφληση.

Σε περίπτωση που δανειστές του μισθωτή κατασχέσουν το πράγμα διότι θεωρούν ότι αυτό ανήκει στον μισθωτή, ο εκμισθωτής προστατεύεται και μπορεί να ασκήσει την ανακοπή της σύμβασης. Αλλά ακόμα και αν δεν ασκήσει, διότι αμέλησε ή δεν έλαβε γνώση της κατάσχεσης ο υπερθεματιστής δεν αποκτά την κυριότητα. Αν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναζητήσει το πράγμα κάνοντας αγωγή. Ο μισθωτής από την άλλη

μεριά είναι κάτοχος του πράγματος και έχει το δικαίωμα προαίρεσης. Επιπλέον έχει τα δικαιώματα που του εκχωρεί ο εκμισθωτής. Ακόμη, αν κάποιος δανειστής του εκμισθωτή κάνει κατάσχεση στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής δύναται να ασκήσει την ανακοπή. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει σε τρίτον τα δικαιώματά και τις υποχρεώσεις του αν υπάρχει έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή. Επίσης έχει δικαίωμα, αν δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο, να υπεκμισθώσει το πράγμα σε τρίτον αλλά να ευθύνεται για κάθε πταίσμα έναντι του εκμισθωτή.

## **4.9. ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

### **4.9.1. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ**

Αναγκαίες προϋποθέσεις για την επιτυχή εφαρμογή του θεσμού είναι:

- Η προσαρμογή στο νομικό και φορολογικό σύστημα.
- Δημιουργία νομισματοπιστωτικού πλαισίου (κατάλληλες δημοσιονομικές και νομισματικές συνθήκες) ώστε τα επιτόκια να διατηρούνται χαμηλά.
- Μείωση φορολογικών συντελεστών παγίων καθώς μόνο με χαμηλότερους συντελεστές μπορεί να επιτύχει, δεδομένης της χρονικής διάρκειας των συμβάσεων.

Οι επιχειρήσεις δελεάζονται περισσότερο όσο χαμηλότερο είναι το επιτόκιο leasing διότι όσες έχουν στην ιδιοκτησία τους ακίνητα, μπορούν να τα πουλήσουν και να τα επαναμισθώσουν εφόσον ο τόκος είναι χαμηλότερος της αποδοτικότητας των ιδίων κεφαλαίων τους. Επίσης, οι επιχειρήσεις που ενοικιάζουν κτίρια ή νέες επιχειρήσεις, έρχονται σε συνεννόηση με τον κατασκευαστή και την εταιρία leasing για χρηματοδότηση της εγκατάστασής τους.

### **4.9.2. Η ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ**

Η επέκταση του leasing στα ακίνητα διευρύνει την βελτίωση ρευστότητας και τη δημιουργία πίστης με πολλούς τρόπους:

- Αποτελεί μακροπρόθεσμο εργαλείο με διάρκεια 9-16 έτη.
- Οι εταιρίες leasing για να ανταπεξέλθουν στην έντονη ανταγωνιστική αγορά πρέπει να εμπλουτίσουν το leasing με νέες υπηρεσίες και λειτουργικά.
- Ανακατανομή μέρους των επιχειρήσεων από τη βιομηχανία στο εμπόριο (όσον αφορά τις συναλλαγές).



- Απελευθερώνονται σημαντικά κεφάλαια, με αποτέλεσμα την διευκόλυνση των λειτουργικών και επενδυτικών κινήσεων των επιχειρήσεων.
- Για νέες επιχειρήσεις αποτελεί ένα μέσο για εξασφάλιση επαγγελματικής στέγης, ώστε να μπορούν να επενδύσουν τα κεφάλαιά τους σε άλλους τομείς της επιχείρησης.
- Οι τράπεζες αξιοποιούν τα κτίρια που έχουν στην κατοχή τους.
- Αναβαθμίζει ή αναπλάθει υποβαθμισμένες περιοχές.

#### **4.9.3.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ**

Η επιχείρηση επιλέγει το ακίνητο που την ικανοποιεί για την άσκηση των δραστηριοτήτων της και απευθύνεται στην εταιρία leasing που με τη σειρά της θα χτίσει ή θα αγοράσει την επαγγελματική στέγη και μετά την μισθώσει στην επιχείρηση.

Αν ο μισθωτής είναι ιδιοκτήτης του οικοπέδου που η εταιρία leasing θα κατασκευάσει το κτίσμα, του δίνεται η δυνατότητα να διαχωρίσει την ιδιοκτησία του οικοπέδου από αυτήν του κτίσματος. Επίσης στο μισθωτή δίνεται το δικαίωμα κατά τη λήξη της σύμβασης να αγοράσει έναντι προσυμφωνημένου ποσού το κτίσμα ή και να παρατείνει τη διάρκεια της σύμβασης.

Τα μισθώματα πληρώνονται από τον μισθωτή σε μηνιαία βάση ή 3μηνιαία ή 6μηνιαία. Αποτελούνται από πάγιο στοιχείο και ένα αναλογικό που συνδέεται με τον πληθωρισμό. Το σύνολο των μισθωμάτων και του ποσού για την αγορά, εφόσον έχει προσυμφωνηθεί, πρέπει να καλύπτουν το επενδυμένο κεφάλαιο της εταιρίας leasing καθώς και τα τυχόν έξοδα που προέβη κατά τη διάρκεια της σύμβασης και τους τόκους.

Η διάρκεια των συμβάσεων κυμαίνεται μεταξύ 9-12 έτη και η αρχή που ισχύει είναι η διάρκεια της σύμβασης να είναι μικρότερη από τη διάρκεια ζωής του ακινήτου.

#### **4.9.4.ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΟΦΕΛΟΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ-ΜΙΣΘΩΤΕΣ**

Το leasing ακινήτων περιέχει ποιοτικά και ποσοτικά οφέλη για τις επιχειρήσεις-μισθωτές επαγγελματικών κτιρίων.

Βελτιώνεται η κεφαλαιακή διάρθρωση, αυξάνεται η ρευστότητα της επιχείρησης αφού απελευθερώνει κεφάλαια που μπορεί να τα επενδύσει σε άλλες δραστηριότητες (στη διαφήμιση, στην επιθετική πολιτική, σε εξαγορά άλλων επιχειρήσεων, στην προώθηση κ.ά.). η επιχείρηση βελτιώνει την εικόνα του ισολογισμού της αφού μεταβάλλεται η σχέση των ιδίων προς τα ξένα κεφάλαια.

Ένα άλλο πλεονέκτημα με θετικές επιπτώσεις του θεσμού στον τομέα του δημοσίου είναι η τόνωση που επιφέρει στην αγορά με απορρόφηση της πλεονάζουσας προσφοράς επαγγελματικής στέγης, απόκτηση μεγάλων κτιρίων με υψηλές τιμές, αύξηση συναλλαγών και φόρων (επιβολή ΦΠΑ κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρία leasing, φόρος επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου, επιβολή τελών χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων και φόρος αυτόματου υπερτιμήματος που βαρύνει τον αρχικό πωλητή αλλά είναι υψηλός λόγω της διαφοράς πραγματικής και πλασματικής αντικειμενικής αξίας).

#### **4.9.5.ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΟ LEASING ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Η κυριότερη απόκλιση εστιάζεται στο αν η κεφαλαιοποίηση του περιουσιακού στοιχείου γίνεται από το νόμιμο ιδιοκτήτη ή από τον χρήστη. Ο ν. 1665/86 προβλέπει ότι ο νόμιμος ιδιοκτήτης του ενοικιαζόμενου αντικειμένου το κεφαλαιοποιεί και το αποσβένει.

Η επιβολή του ΦΠΑ που επιβαρύνει τα μισθώματα είναι ίση με 18-19% .

Στην Ελλάδα μας απασχολεί η φορολόγηση των πράξεων επί των ακινήτων μιας και ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται δυο φορές, πρώτα από τις εταιρίες για την απόκτησης του ακινήτου και στη συνέχεια από τον μισθωτή μετά τη λήξη της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όταν αγοράσει το ακίνητο.

Το ίδιο πρόβλημα υπάρχει και με τον φόρο υπεραξίας που τον πληρώνει ο αρχικός πωλητής και μετά το καταβάλει στο δημόσιο η εταιρία leasing όταν η σύμβαση μετατραπεί σε οριστική πώληση.

Η λύση στο πρόβλημα αυτό, είναι η επιβολή συντελεστή ΦΠΑ ίσο με 18% στην αγορά του ακινήτου από τις εταιρίες leasing και στη συνέχεια ο φόρος να συμψηφίζεται από την εταιρία.

Με τον τρόπο αυτό δίνεται ώθηση στην αγορά και θα συγκρατηθεί το κόστος απόκτησης ακινήτων σε χαμηλότερα επίπεδα, και θα περιοριστεί η φοροδιαφυγή στις οικονομικές εργασίες και στο επίπεδο των αμοιβών.

#### **4.10.ΕΤΑΙΡΙΕΣ LEASING**

##### **Εταιρίες**

- ❖ **ABN AMRO LEASING (HELLAS) SA**
- ❖ **ALPHA LEASING**
- ❖ **ATE LEASING**
- ❖ **ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING**
- ❖ **ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ**
- ❖ **ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΕ**
- ❖ **ERGOLEASING ΑΕ**
- ❖ **ΕΤΒΑ LEASING ΑΕ**
- ❖ **EFG EUROBANK LEASING**
- ❖ **ΚΥΠΡΟΥ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ**
- ❖ **ΛΑΪΚΗ LEASING**
- ❖ **MULTIFIN ΑΕ**
- ❖ **ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING**
- ❖ **ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ**
- ❖ **ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ**

##### **Εξειδικευμένα Τμήματα Τραπεζών (LEASING)**

- ❖ **BNP PARIBAS LEASING DEPARTMENT**

#### 4.11.ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Εδώ και 20 περίπου χρόνια η ελληνική αγορά της επιχειρηματικής ανάπτυξης έχει αναγνωρίσει το leasing ως ένα ισχυρό εργαλείο εξεύρεσης κεφαλαίων. Το leasing κατάφερε να ξεπεράσει τα θεσμικά εμπόδια που αναπτύσσονταν μέσα από τους τραπεζικούς μηχανισμούς αξιολόγησης για χρηματοδότηση, αλλά και τις φορολογικές υποχρεώσεις.

Η μετάπτωση της δραχμής στο ευρώ και η πτώση των επιτοκίων είχαν στρέψει την προσοχή και σε άλλες μορφές δανεισμού όπως στεγαστικά ή επισκευαστικά δάνεια που δεν απαιτούσαν δήλωση του σκοπού που εξυπηρετούσαν, όμως φαίνεται πως το leasing απέκτησε ιδιαίτερη φήμη και προτίμηση παρόλο που θεωρείται ακριβότερη μορφή χρηματοδότησης.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό εργαλείο που επιτρέπει στην επιχείρηση να επεκτείνει ή να εκσυγχρονίσει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό, χωρίς να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να δανείζεται από τράπεζες. Η τράπεζα αγοράζει για λογαριασμό της επιχείρησης τον απαιτούμενο εξοπλισμό και στη συνέχεια τον νοικιάζει έναντι μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Με το leasing δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να μην καταφεύγουν σε υπέρμετρο δανεισμό, να απαλλάσσονται απ' τους φόρους για τον εξοπλισμό που μισθώνουν, να εμφανίζουν καλύτερη εικόνα στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις κ.ά.

Το βασικότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι προσφέρει 100% χρηματοδότηση των επενδύσεων έναντι των υπόλοιπων συμβατικών δανείων, των οποίων η χρηματοδότηση δεν ξεπερνά το 70%-80%. Είναι ιδανικός τρόπος χρηματοδότησης ιδιαίτερα για τις επιχειρήσεις που δεν έχουν επαρκή κεφάλαια, με αποτέλεσμα να μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα κεφάλαια αυτά σε άλλους τομείς της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας. Ο σχεδιασμός του leasing είναι αρκετά ευέλικτος καθώς προσαρμόζεται στις ταμειακές ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες του μισθωτή και ξεπερνά κατά πολύ την πιθανή ευελιξία των προγραμμάτων αποπληρωμής άλλων συμβατικών δανείων. Όσον αφορά την φορολογία, όλα τα μισθώματα της σύμβασης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και οι αποσβέσεις του παγίου. Ακόμη η αποπληρωμή της χρηματοδότησης

γίνεται μέσα από τα κέρδη που ενδέχεται να παρουσιάσει η επιχείρηση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, άρα και σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν δίνει χρήματα από την τσέπη του.

Παράλληλα παρατηρείται επιτάχυνση των αποσβέσεων μέσω του μισθώματος. Συγκεκριμένα η απόσβεση ενός τυχαίου εξοπλισμού που αγοράζεται μέσω leasing για μια σύμβαση τριών χρόνων ανέρχεται σε 33,33%, ενώ στην περίπτωση αγοράς με δάνειο ο εξοπλισμός ακολουθεί συνήθως συντελεστή απόσβεσης που κυμαίνεται από 15%-20% και εξαρτάται από το είδος του. με βάση τη γρήγορη απόσβεση δίνεται στην επιχείρηση η δυνατότητα αντικατάστασης του εξοπλισμού της σε μικρότερο χρόνο, προστατεύοντας την με αυτό τον τρόπο από την τεχνολογική απαξίωση.

Επίσης ο επενδυτής μπορεί να πετύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς. Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος.

Η δυνατότητα χρηματοδότησης σε ξένο νόμισμα μέσω του leasing προσφέρει στον υποψήφιο μισθωτή πολλές εναλλακτικές λύσεις. Τέλος, οι απλές και σύντομες διαδικασίες αυτής της μεθόδου έχουν αποτέλεσμα τη μείωση του κόστους και του χρόνου πραγματοποίησης της επέμβασης σε σχέση με ένα συμβατικό δάνειο.

Το leasing βοηθά ιδιαίτερα την ανάπτυξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, ώστε να μπορούν να χρησιμοποιήσουν μια επένδυση που δεν θα πραγματοποιούσαν ποτέ, καθώς τους δίνεται πλέον η δυνατότητα να προγραμματίσουν σε περισσότερο χρόνο τις υποχρεώσεις τους.

Οι εταιρίες leasing των τραπεζών αναπτύσσουν συνεχώς βελτιωμένες λύσεις και παροχές για τους πελάτες τους και είναι ανοιχτές στο σχεδιασμό προϊόντων που να καλύπτουν τις ανάγκες τους.

Η χρήση όμως του leasing έχει και μειονεκτήματα. Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού και οι φοροαπαλλαγές δημιουργούν με την πρώτη ματιά πλεονεκτική κατάσταση. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων. Επίσης μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μιας επιχείρησης όταν ο εξοπλισμός της στηρίζεται στη μέθοδο του leasing. Ένα ακόμα μειονέκτημα είναι ότι ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους

τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για μεγάλο χρονικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Τέλος ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### Ο ΝΟΜΟΣ 1665/19.11.1986 (ΦΕΚ ΑΔ 194/4.12.1986) ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

#### ΑΡΘΡΟ 1

##### ΕΝΝΟΙΑ

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρία, υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος, τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου της, παρέχοντας του συγχρόνως, το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα της αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.
2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.
3. στην έννοια των κινητών πραγμάτων της §1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα μετά των λοιπών εγκαταστάσεων συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίηση της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών,

αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 §2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

4. Όπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακίνητων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή.

## ΑΡΘΡΟ 2

### ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
3. Το κατά την παράγραφο 2 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες.
4. Οι μετοχές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.
5. Ελεγκτές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.
6. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της



Ελλάδος μπορεί να επιβάλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες εταιρίες μέτρα.

### **ΑΡΘΡΟ 3**

#### **ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια.
2. αν λυθεί η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων, ο χρόνος που πέρασε ως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.
3. σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά τον χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.
4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

### **ΑΡΘΡΟ 4**

#### **ΤΥΠΟΣ-ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ**

#### **ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΩΝ**

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.
2. Οι δικαιοπραξίες της παραγράφου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτή τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα

ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση της κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 §2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

3. αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρία κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

## **ΑΡΘΡΟ 5**

### **ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ. ΑΣΦΑΛΙΣΗ**

1. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλαγής επιτρέπεται μόνο εάν η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.
2. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
3. η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την §1 του άρθρου αυτού.

## **ΑΡΘΡΟ 6**

### **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:
  - Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρείες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά πράγματα που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των πραγμάτων τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες.
  - Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.
  - Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες και τα παραστατικά είσπραξής τους.
  - Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή.
2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογραφικών ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις §1 και §3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις. Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στα εκατό πενήντα (150) ευρώ. Με αποφάσεις των υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται.
  3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από τις συμβάσεις της §6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ της §1 του άρθρου 7 του Ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.
  4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για τη εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του. παραλλήλως ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β της §1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994. ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 280/30.10.1980 απόφαση της ΝΕ (ΦΕΚ 269 Α).

5. προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.
6. οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.
7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παρ. 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες από συμβάσεις με τις οποίες μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).
8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν έχουν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.
9. Απαλλάσσονται από τυχόν φόρο αυτόματου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από φόρο μεταβίβασης ακινήτων: α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή

επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.
12. η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2214/1994 (ΦΕΚ 75 α).

## **ΑΡΘΡΟ 7**

### **ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ**

Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 §§2 και 7 και των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού. Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## **ΑΡΘΡΟ 8**

### **ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ**

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## ΒΑΣΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αλεξανδρίδης Μ., Η χρηματοοικονομική διαχείριση, 2004.
- Αρχανιωτάκης Γ., Η επαγγελματική μίσθωση, 2002.
- Βελέντζας Ι, Δίκαιο τραπεζών και τραπεζικών συμβάσεων, 2006.
- Γαλάνης Β., Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising –Venture Capital. Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών στη χώρα μας.
- Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, 2008.
- Γεωργιάδης Απ., Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, Περιοδικό ΝΟΜΙΚΟ ΒΗΜΑ 44, σ.744.
- Γρηγοράκος Θ., Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, 2000.
- Ζαπουνίδης Κ./Λεμονάκης Χ., Περιοδικό 20 ΧΡΟΝΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ MARKETING, Χρηματοδοτική Μίσθωση και Τραπεζικός Δανεισμός: Μια συγκριτική ανάλυση, Μάρτιος 2008.
- Κοντός Γ., Λογιστική τραπεζών, leasing και factoring, 2007.
- Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, 1999.
- Περιοδικό ΧΡΗΜΑ, Αφιέρωμα leasing, Σεπτέμβριος 2007.
- Χατζηπαύλος Π./Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως, 1982.