

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ**

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

LEASING
LEASING

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΝΑΛΜΠΑΝΤΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΤΑΥΛΑΡΙΔΗΣ

Θεσσαλονίκη 2007

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

LEASING
LEASING

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εργασία αυτή αποτελεί την πτυχιακή μου εργασία και έχει ως θέμα την « **Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing** ».

Η ύλη χωρίστηκε σε εννέα κεφάλαια. Ειδικότερα, το πρώτο κεφάλαιο είναι το εισαγωγικό μέρος της εργασίας, που αναφέρεται στη οικονομική σημασία καθώς και στην ιστορική εξέλιξη του θεσμού. Το δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνει το σχετικό νομικό πλαίσιο, ενώ το τρίτο περιλαμβάνει τη λειτουργία του συστήματος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά τη σχέση των συμμετεχόντων μερών και τη διαδικασία σύναψης της σύμβασης leasing. Οι κατηγορίες και οι προϋποθέσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρονται αναλυτικά στο τέταρτο κεφάλαιο. Στη συνέχεια στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται η αξιολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που περιέχει τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του θεσμού, τα κίνητρα για την ανάπτυξη του κλάδου καθώς και τις ευκαιρίες και απειλές που παρουσιάζονται στον θεσμό του leasing.

Επίσης στο έκτο κεφάλαιο συγκρίνεται η εφαρμογή του θεσμού ανάμεσα στις ελληνικές επιχειρήσεις και τις χώρες του εξωτερικού. Στο επόμενο κεφάλαιο συγκρίνα το leasing με παρεμφερείς νομικούς θεσμούς για να υπάρχει μια ολοκληρωμένη άποψη για τα σημεία όπου υπερτερεί ή μειονεκτεί ο θεσμός. Στο τελευταίο κεφάλαιο παραθέτονται τα συμπεράσματα που απορρέουν από την παραπάνω ανάλυση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τέλος, προκειμένου να γίνει κατανοητό το πως λειτουργεί ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα θεώρησα αναγκαίο να έρθω σε επαφή με την Τράπεζα Κύπρου και συγκεκριμένα με τον κύριο Σαπουντζή Γεώργιο του τμήματος εξυπηρέτησης πελατών.

Θεσσαλονίκη 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
1.1 ΤΙ ΕΙΝΑΙ LEASING	1
1.2 ΣΚΟΠΟΣ LEASING	3
1.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ	5
1.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	6
1.5 ΜΟΡΦΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	13
2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	
2.1 ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	22
2.2 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ	24
2.3 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	26
2.4 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΤΗ	29
2.5 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	31
3. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	
3.1 ΠΟΙΟΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ LEASING	33
3.2 ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΜΕ ΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	34
3.3 ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	38
3.4 ΜΕΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	40
3.5 ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ	41
3.6 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΠΡΙΝ ΦΤΑΣΕΙ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ	42
3.7 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΜΙΣΘΩΤΩΝ	42
3.8 ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ	44
4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING	
4.1 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ Ή ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	45
4.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ Ή ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΕΣ	48
4.3 ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	52
4.4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	63
4.5 ΣΥΣΤΑΤΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ	74
5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ LEASING	
5.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	76
5.2 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	88
5.2.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΟΦΕΛΗ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ	88
5.2.2 Η ΕΥΡΕΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ	91
5.2.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ	93

5.2.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	96
5.2.5 ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ Ή ΜΕΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ	97
5.2.6 Ο ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ LEASING 1665 / 86	99
5.3 ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΟΥ LEASING	101

6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

6.1 ΤΟ LEASING ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	105
6.2 ΟΙ ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	110
6.3 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ Ε.Ε.	112
6.3.1 ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING – ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΟΤΤΑΒΑ	112
6.3.2 ΔΙΕΘΝΕΣ LEASING – ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΧΩΡΕΣ	113

7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΠΑΡΕΜΦΕΡΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥΣ ΘΕΣΜΟΥΣ

8.1 ΜΙΣΘΩΣΗ	117
8.2 ΠΩΛΗΣΗ ΜΕ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΩΛΗΤΗ	119
8.3 ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ	120
8.4 ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟ ΕΝΕΧΥΡΟ	121
8.5 ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ	122

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

124

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γενική εισαγωγή

1.1. Η έννοια του Leasing.

Leasing: η απόκτηση μέσω ενοικίασης παγίων στοιχείων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, με δικαίωμα εξαγοράς στο τέλος της μίσθωσης. Δηλαδή, η εταιρία διατηρώντας την κυριότητα των παγίων, ενοικιάζει τη χρήση αυτών στο μισθωτή για μια συγκεκριμένη διάρκεια. Δικαίωμα να χρησιμοποιήσουν το leasing έχουν κάθε μορφής εταιρείες (ΑΕ, ΕΠΕ, ΟΕ, ατομικές) και ελεύθεροι επαγγελματίες.

Επί της ουσίας, πρόκειται για ένα μεσο- μακροπρόθεσμο τοκοχρεωλυτικό τραπεζικό δάνειο για την απόκτηση παγίων, συνεπώς πρέπει να αντιμετωπίζεται ως τέτοιο από πλευράς:

- a) προσέγγισης πελάτη,
- b) αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου,
- c) τιμολόγησης,
- d) λήψης εξασφαλίσεων και τέλος
- e) παρακολούθησης φακέλου.

Το γεγονός ότι η κυριότητα του εξοπλισμού παραμένει στην εταιρία leasing δεν αποτελεί εξασφάλιση, καθώς η εταιρία δεν έχει ούτε τις γνώσεις, ούτε το δίκτυο, αλλά κυρίως δεν είναι η δουλειά της να μεταπωλεί εξοπλισμό. Το leasing δηλαδή, είναι καθαρά ένα χρηματοδοτικό τραπεζικό προϊόν και η κυριότητα του εξοπλισμού αφορά μόνο σημείο πίεσης των πελατών. Εξάλλου, η διαδικασία αποξήλωσης και μεταπώλησης του εξοπλισμού είναι μακρόχρονη και πολυέξοδη (νομικά έξοδα, έξοδα αποξήλωσης, ασφάλισης, αποθήκευσης κα). Η μοναδική περίπτωση, όπου ο εξοπλισμός έχει κάποια μεταπωλητική αξία είναι τα ΙΧ και επαγγελματικά αυτοκίνητα, όπου υπάρχει οργανωμένη δευτερογενής αγορά. Το ρίσκο βέβαια στα αυτοκίνητα είναι να βρεις το αυτοκίνητο και όχι να το μεταπωλήσεις.

1.2 Γιατί ένας πελάτης να χρηματοδοτήσει μέσω leasing την επένδυσή του;

Το κύριο πλεονέκτημα είναι η φορολογική εκπεσιμότητα των μισθωμάτων, μέσω της επιτάχυνσης των αποσβέσεων. Αν υποθέσουμε ότι το επιτόκιο δανείου leasing είναι το ίδιο και ότι ο εξοπλισμός αποσβένεται με ρυθμό 20%, για μια τριετή σύμβαση γίνεται αντιληπτό ότι το leasing είναι πιο συμφέρον από τον τραπεζικό δανεισμό.

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

Τέλος, σημειώνεται ότι πρόκειται για «off-balance sheet» χρηματοδότηση, η οποία δε δεσμεύει βραχυπρόθεσμα credit lines του πελάτη για χρηματοδότηση παγίων στοιχείων.

Συνοψίζοντας, το leasing αφορά το κατ'εξοχήν χρηματοδοτικό εργαλείο για την κάλυψη των επενδυτικών αναγκών σε πάγια στοιχεία, εφόσον πέραν των λοιπών πλεονεκτημάτων, ταυτίζει τη μακροπρόθεσμη ωφέλιμη ζωή του παγίου με τη διάρκεια της σύμβασης.

2. Leasing κινητών παγίων/εξοπλισμού

2.1 Γενικά στοιχεία σύμβασης

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

- **Διάρκεια** :από 3 έως 5 έτη και νε ειδική έγκριση για μεγαλύτερη διάρκεια.
- **Είδος μισθώματος** :μηνιαίο –τριμηνιαίο, προκαταβλητέο- ληξιπρόθεσμο.
- **Επιτόκιο** :όπως τιμολογείται οποιοδήποτε δάνειο :κυμαινόμενο σε ευρώ (BEX ή Athibor+N128+spread) και σε ΕΝ (libor+RRC+N128+spread).
- **Υπολογισμός μισθώματος** :ως δόση τοκοχρεωλυτικού δανείου.
- **Εξασφαλίσεις** :γενικά ό,τι ζητείται σε οποιοδήποτε δάνειο, ανάλογα με τον πελάτη.
- **Τίμημα εξαγοράς** :3.000 ευρώ(συνήθως).
- **Πρόγραμμα αποπληρωμής** :συνήθως ισόποση αποπληρωμή, αλλά μπορεί να εφαρμοστεί και οποιοδήποτε πρόγραμμα που εξυπηρετεί τον πελάτη.
- **Δικαίωμα προεξόφλησης** :στον πελάτη δίνεται η δυνατότητα να προεξοφλήσει τη σύμβαση με κόστος το οποίο υπολογίζεται από την εταιρεία leasing.
- **Διαχειριστικά έξοδα** :ό,τι θα χρεωνόταν για οποιοδήποτε δάνειο (συνήθως 0,5%-1%).
- **ΦΠΑ** :το ΦΠΑ πληρώνεται από την εταιρεία leasing, το μίσθωμα υπολογίζεται με βάση την καθαρή αξία του εξοπλισμού και το μίσθωμα που προκύπτει επιβαρύνεται με ΦΠΑ. Το ΦΠΑ του μισθώματος συμψηφίζεται (εκτός του ΦΠΑ μισθώματος που αφορά ΕΙΧ αυτοκίνητο το οποίο εξοδοποιείται).
- **Ασφάλιση** :υποχρεωτική, βαρύνει το μισθωτή, κατά παντός κινδύνου και προτιμούμε η ασφάλιση να γίνεται από τη συνεργαζόμενη εταιρεία για καλύτερο έλεγχο. Το κόστος για τον εξοπλισμό ανέρχεται περίπου σε 4,5% ετησίως επί του κεφαλαίου και του ΦΠΑ και για αυτοκίνητα ανά περίπτωση.

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

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

Επιπλέον, η φορολογική εκπεσιμότητα των μισθωμάτων είναι σε ποσοστό 100% για κάθε εξοπλισμό, με εξαίρεση τα ΙΧ αυτοκίνητα, όπου δεν εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα, αλλά ποσοστό αυτού, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί στο επόμενο κεφάλαιο.

2.2 Προϊόντα leasing κινητών παγίων/εξοπλισμού

Direct leasing: είναι η απλή σύμβαση, ο μισθωτής καταθέτει προσφορά του προμηθευτή για τον εξοπλισμό που ενδιαφέρεται, η εταιρεία αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή και τον εκμισθώνει στο μισθωτή.

Sale & lease back: η εταιρεία αγοράζει τον εξοπλισμό από τον [πελάτη και τον εκμισθώνει στον ίδιο. Επί της ουσίας πρόκειται για κεφάλαιο κίνησης και απευθύνεται μόνο σε άριστες περιπτώσεις. Ο εξοπλισμός πρέπει να είναι πρόσφατα αγορασμένος και η εταιρεία leasing να τον αγοράσει υποχρεωτικά στην αναπόσβεστη αξία.

- Αν αγοραστεί σε υψηλότερη αξία, από τη μία εμφανίζονται μη λειτουργικά κέρδη στον ισολογισμό του πελάτη, οπότε φορολογείται για αυτά και από την άλλη η εταιρεία leasing είναι υπόλογη για εικονικότητα τιμολογίων.
- Αν αγοραστεί σε χαμηλότερη αξία, εμφανίζονται μη λειτουργικές ζημιές στον ισολογισμό του πελάτη.

Πλεονεκτήματα: ενεργοποίηση του αδρανούς ενεργητικού, βελτίωση της ρευστότητας και εν γένει εξυγίανση του ισολογισμού.

Sub-leasing: πρόκειται για απλή σύμβαση με δικαίωμα υπομίσθωσης, δηλαδή ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπομισθώσει τον εξοπλισμό σε πελάτη του. Η βασική προϋπόθεση για τη σύμβαση αυτή είναι ο σκοπός του μισθωτή να προβλέπει την υπομίσθωση.

Πλέον των γενικών πλεονεκτημάτων του leasing για το μισθωτή, του δίνεται η δυνατότητα για επιπλέον κέρδη μέσω κάποιας πιθανής διαφοράς μεταξύ του μισθώματος που πληρώνει και του μισθώματος που εισπράττει.

Leasing ΙΧ αυτοκινήτων: αποτελεί ξεχωριστό προϊόν μόνο και μόνο επειδή έχει διαφορετική φορολογική αντιμετώπιση από το leasing οποιουδήποτε άλλου εξοπλισμού.

Τα μισθώματα για leasing ΙΧ αυτοκινήτων δεν έχουν 100% φορολογική εκπεσιμότητα, αλλά η εκπεσιμότητα ακολουθεί τον κάτωθι πίνακα:

Αυτοκίνητα έως 1.400 cc	Εκπίπτει το 60% του μισθώματος
Αυτοκίνητα άνω 1.400 cc	Εκπίπτει το 25% του μισθώματος

Ιδιαίτερα για τους ελεύθερους επιχειρηματίες, το ετήσιο εκπέσιμο μίσθωμα, όπως υπολογίζεται από τον ανωτέρω πίνακα, δεν θα πρέπει να ξεπερνά το 3% των ακαθαρίστων εισοδημάτων τους.

Σημαντικά σημεία:

- Το ΦΠΑ των μισθωμάτων δεν συμψηφίζεται, αλλά εξοδοποιείται.
- Το τεκμήριο χρήσης του αυτοκινήτου βαρύνει τον Πρόεδρο του ΔΣ (όσον αφορά εταιρείες).
- Το τεκμήριο διαβίωσης του αυτοκινήτου υπολογίζεται από το σύνολο των ετησίων μισθωμάτων (όσον αφορά του ελεύθερους επιχειρηματίες).

Όπως γίνεται αντιληπτό, ο νόμος κάνει απαγορευτικό το leasing ΙΧ αυτοκινήτων, αφού ο πελάτης δεν έχει σχεδόν κανένα φορολογικό πλεονέκτημα. Το μοναδικό ίσως είναι το πόθεν έσχες, το οποίο όμως δεν είναι ιδιαιτερότητα του leasing, αλλά αφορά κάθε είδους δάνειο.

Σημειώνεται ότι, στο leasing επαγγελματικών αυτοκινήτων το μίσθωμα εκπίπτει κανονικά σε ποσοστό 100%.

Η μακροενοικίαση αυτοκινήτου μέσω εταιρίας rent a car αποτελεί ένα ανταγωνιστικό προϊόν του leasing, γιατί βάσει νόμου τα μισθώματα από μακροενοικίαση εκπίπτουν σε ποσοστό 100%, σε αντίθεση από αυτά του leasing. Στην πράξη βέβαια, η εταιρεία leasing χρηματοδοτεί μέσω σύμβασης subleasing την εταιρεία rent a car (εφόσον ο νόμος επιτρέπει σε αυτή την 100% έκπτωση του μισθώματος), η οποία στη συνέχεια υπομισθώνει τα αυτοκίνητα στους τελικούς πελάτες. Πρόκειται για την πιο κλασική οικονομική συνεργασία στην αγορά μέσω subleasing όπου η εταιρεία rent a car καρπώνεται τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος που πληρώνει στη leasing και του μισθώματος που εισπράττει από τον πελάτη. Η διαφορά του μισθώματος καλύπτει και όλο το φάσμα των υπηρεσιών της μακροενοικίασης (ασφάλεια, service, οδική βοήθεια, αντικατάσταση οχήματος κα).

Ιατρικό leasing: η ιδιαιτερότητα αυτού του προϊόντος είναι ότι για τους πρώτους 6 μήνες τα μισθώματα υπολογίζονται βάσει σταθερού επιτοκίου (5%+N128) και στη συνέχεια τα μισθώματα γίνονται κυμαινόμενα. Επί των κυμαινόμενων επιτοκίων χρεώνεται το spread επιβαρυνόμενο

κατά 0,5% για να καλύψει τις ζημιές από τα σταθερά μισθώματα. Αφορά κάθε ιατρικό ή παραϊατρικό κλάδο και κάθε εξοπλισμό (ιατρικό μηχάνημα, έπιπλα, Η/Υ, αυτοκίνητο κα).

Κατά τα άλλα, ισχύουν οι ίδιοι όροι με μια απλή σύμβαση. Τέλος υπάρχουν ειδικοί όροι (περίοδο χάριτος) για τους νέους γιατρούς με έναρξη εργασιών το 1999 και 2000.

Το προϊόν αυτό σχεδιάστηκε με σκοπό να παράσχει στον πελάτη χαμηλό επιτόκιο, στα επίπεδα του EURO χωρίς συναλλαγματικό κίνδυνο.

Vendor leasing: αφορά προγράμματα οικονομικής συνεργασίας με προμηθευτές. Μέσω της συνεργασίας με εταιρεία leasing, ο προμηθευτής πετυχαίνει από τη μία πώληση τοις μετρητοίς, με όλα τα θετικά στοιχεία αυτής και από την άλλη προσφέρει στον πελάτη του ένα συνολικό πακέτο εξυπηρέτησης προϊόντος και χρηματοδότησης της επένδυσης.

Η συνεργασία με προμηθευτή μπορεί να πάρει τις κάτωθι μορφές:

Απλή σύσταση πελάτη:	Ο προμηθευτής συστήνει πελάτες του στην εταιρεία leasing χωρίς να παρέχει καμία εγγύηση. Η εταιρεία leasing αποφασίζει σύμφωνα με τις εγκριτικές της διαδικασίες για την έκβαση της σύμβασης, χωρίς καμία υποχρέωση έναντι του προμηθευτή. Υπό διαπραγμάτευση, η εταιρεία leasing μπορεί να δίνει και κάποια προμήθεια στον προμηθευτή.
Σύμβαση επαναγοράς:	Ο προμηθευτής δεν συστήνει απλώς πελάτες προς την εταιρεία leasing, αλλά μέσω σύμβασης επαναγοράς εξοπλισμού εγγυάται τη συναλλαγή. Συνήθως το τίμημα της επαναγοράς ορίζεται στο σύνολο ή μέρος του ανεξόφλητου κεφαλαίου της σύμβασης leasing κατά τη στιγμή της καταγγελίας

	της. Συνεπώς, θα πρέπει πέραν της αξιολόγησης του πελάτη, να γίνει και αξιολόγηση του προμηθευτή ώστε η σύμβαση επαναγοράς να έχει βαρύτητα.
Υπομίσθωση:	Ο προμηθευτής μισθώνει τον εξοπλισμό για λογαριασμό του και στη συνέχεια τον υπομισθώνει κατ' επιλογή και κατ' ευθύνη του σε τρίτους πελάτες του. Ο πρωτοφειλέτης στη σχέση αυτή είναι ο προμηθευτής, οπότε και ο πιστωτικός μας κίνδυνος αφορά αυτόν. Πολλές φορές, η σύμβαση προβλέπει εκχώρηση των μισθωμάτων του υπομισθωτή στην εταιρεία, ως περαιτέρω εξασφάλιση. Χαρακτηριστική τέτοια μορφή συνεργασίας είναι η σχέση εταιρείας leasing-rent a car.

3. Leasing ακινήτων.

Μετά τις πρόσφατες τροποποιήσεις της νομοθεσίας, το leasing ακινήτων έγινε ελκυστικό τόσο για τους πελάτες, όσο και για τις ίδιες τις εταιρίες leasing. Αφορά μόνο επαγγελματική στέγη, έτοιμων κτιρίων (δε χρηματοδοτείται δηλαδή η κατασκευή) και απευθύνεται σε εταιρείες και ελεύθερους επαγγελματίες. Πέραν της απλής σύμβασης (direct leasing) προβλέπεται και το sale & lease back μόνο για εταιρείες όμως και όχι για ελεύθερους επαγγελματίες.

Ο πελάτης βρίσκει το ακίνητο, συμφωνεί το τίμημα με τον ιδιοκτήτη, στη συνέχεια η εταιρεία leasing αγοράζει το ακίνητο για λογαριασμό του πελάτη και του το ενοικιάζει για τη διάρκεια που συμφωνείται. Με τη λήξη της σύμβασης, η κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη με ένα προσυμφωνημένο τίμημα εξαγοράς.

Key points

1) Μεταβιβαστικά έξοδα: υπολογίζονται περίπου στο 16% επί του τιμήματος αγοράς του ακινήτου και περιλαμβάνουν: φόρο μεταβίβασης, έξοδα συμβολαιογράφου και έξοδα υποθηκοφυλακείου. Τα δικηγορικά και διαχειριστικά έξοδα πληρώνονται ξεχωριστά με τιμολόγιο της εταιρείας leasing (Το τιμολόγιο επιβαρύνεται με ΦΠΑ). Τα έξοδα μεταβίβασης, προτίθενται στο τίμημα αγοράς του ακινήτου και αποπληρώνονται κανονικά στη διάρκεια της σύμβασης.

π.χ.

Τίμημα αγοράς αυτοκινήτου	Δρχ.10,0 εκατ.
Μεταβιβαστικά έξοδα	Δρχ.1,6 εκατ.
Συνολική αξία σύμβασης leasing	Δρχ.11,6 εκατ.

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

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

π.χ.

Συνολική αντικειμενική αξία ακινήτου	1.000.000
Αντικειμενική αξία οικοπέδου	200.000
Τίμημα αγοράς ακινήτου	10.000.000
Υπολειμματική αξία/τίμημα εξαγοράς	2.000.000

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

Τα βασικά σημεία της σύμβασης έχουν ως εξής:

- **Διάρκεια:** κατ' ελάχιστο 10 έτη (η 10ετία είναι η βέλτιστη διάρκεια από πλευράς επιβάρυνσης τόκων και φοροαπαλλαγής)
- **Είδος μισθώματος:** μηνιαίο- τριμηνιαίο, προκαταβλητέο- ληξιπρόθεσμο.

- **Επιτόκιο:** προς το παρόν μόνο δραχμικό, αλλά στη σύμβαση προβλέπεται και το ΞΝ, όταν αυτό επιτραπεί. Κυμαινόμενο σε ΔΡΧ (BEX ή Athibor+N128+spread) και σε ΞΝ(libor+RRC+N128+spread)
- **Υπολογισμός μισθώματος:** ως δόση τοκοχρεωλυτικού δανείου για αγορά ακινήτου
- **Εξασφαλίσεις:** ότι ζητείται σε οποιοδήποτε αντίστοιχο δάνειο, ανάλογα με τον πελάτη
- **Τίμημα εξαγοράς:** η προσυμφωνημένη υπολειμματική αξία
- **Πρόγραμμα αποπληρωμής:** συνήθως ισόποση αποπληρωμή, αλλά μπορεί να εφαρμοστεί και οποιοδήποτε πρόγραμμα που εξυπηρετεί τον πελάτη.
- **Δικαίωμα προεξόφλησης:** στον πελάτη δίνεται η δυνατότητα να προεξοφλήσει τη σύμβαση, με κόστος το οποίο υπολογίζεται από την εταιρεία leasing. Συνήθως το Κόστος είναι πολύ υψηλό για να συμφέρει η πρόωρη εξαγορά, ιδιαίτερα πριν την 5ετία.
- **Διαχειριστικά έξοδα:** Ότι θα χρεωνόταν για οποιοδήποτε αντίστοιχο δάνειο.
- **ΦΠΑ:** δεν υπάρχει ΦΠΑ επί των μισθώματων, αλλά μόνο επί των εξόδων (διαχειριστικών και δικηγορικών), το οποίο συμψηφίζεται. Σημειώνεται ότι, ειδικά τα μισθώματα για βιομηχανοστάσιο επιβαρύνονται με ΦΠΑ.
- **Ασφάλιση:** υποχρεωτική, βαρύνει το μισθωτή, (πυρός, σεισμού, τρομοκρατικών ενεργειών και αστικής ευθύνης). Προτιμούμε η ασφάλιση να γίνεται από τη συνεργαζόμενη εταιρεία για καλύτερο έλεγχο.

Το μίσθωμα δε θεωρείται 100% ως έξοδο, αλλά μόνο το ποσοστό αυτού που αφορά το κτίριο. Δηλαδή εξαιρείται το ποσοστό που αφορά το οικοπέδο, το οποίο προκύπτει με βάση τον υπολογισμό της αναλογούσας αξίας του οικοπέδου, που περιγράφηκε ανωτέρω.

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

Leasing ακινήτου με σταθερό επιτόκιο: το προϊόν αυτό προβλέπει σταθερό επιτόκιο 6,9%+1,2% (N128) για το πρώτο συμβατικό έτος και στη συνέχεια κυμαινόμενο επιτόκιο, σύμφωνα με τους ανωτέρω όρους. Οι λοιποί όροι παραμένουν ως έχουν. (δείτε και το folder προϊόντα)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΤΟ LEASING – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Το LEASING είναι μια μορφή χρηματοδότησης, εναλλακτική και συμπληρωματική του παραδοσιακού δανεισμού. Συνδυάζει τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού δανεισμού και τη μίσθωση κεφαλαιουχικών αγαθών. Είναι μια μέθοδος χρησιμοποίησης του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού από μισθωτές για μια ορισμένη χρονική περίοδο έναντι καταβολής περιοδικής αμοιβής (μισθωμάτων) στους εκμισθωτές. Ο όρος που έχει επικρατήσει για το LEASING στα ελληνικά, είναι η **«Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης»**, και αναφέρεται στις μισθώσεις κεφαλαιουχικού εξοπλισμού για οικονομική εκμετάλλευση.

Πρόκειται για τη σύμβαση μεταξύ μιας εταιρίας ειδικού σκοπού και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής), με την οποία η πρώτη παραχωρεί, για ορισμένο χρονικό διάστημα και έναντι μισθώματος, στον δεύτερο τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού (βιομηχανικά μηχανήματα, μηχανές γραφείου, μεταφορικά μέσα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, ιατρικά μηχανήματα, κ.λπ.), παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου (ελάχιστο 3 χρόνια) είτε να ανανεώσει την μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Με τον τρόπο αυτό ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να απολαύσει τη χρήση αγαθών έναντι μισθώματος, το οποίο θα πορισθεί από τα κέρδη που θα του αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, παρόλο που είναι κύριος του αντικειμένου, δεν ενδιαφέρεται για τις ιδιότητές του και τις παραγωγικές ή άλλες δυνατότητες που παρέχει, αλλά μόνο για τη διατήρηση της εμπορικής του αξίας και μάλιστα στο μέτρο που το αντικείμενο αυτό αποτελεί μέσο εξασφάλισης των απαιτήσεών της κατά του μισθωτή.

Ωστόσο, οι εταιρίες που προωθούν και εφαρμόζουν τη χρηματοδοτική μίσθωση, δεν προμηθεύουν απλά κάποιο εξοπλισμό με περιοδική καταβολή των μισθωμάτων, αλλά προσφέρουν υπηρεσίες, προσθέτουν αξία, συμβάλλουν στην κατασκευή μηχανημάτων, προσαρμόζουν τη χρηματοδότηση στις τρέχουσες ανάγκες της αγοράς και αξιοποιούν τα επενδυτικά κίνητρα.

Η διαδικασία της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι δύσκολη και πολύπλοκη. Μπορεί στην απλή μορφή της να αφορά τη μίσθωση ενός μηχανήματος, αλλά πολλές φορές αφορά μεγάλες εγκαταστάσεις μηχανολογικού εξοπλισμού βιομηχανικών ή μεταφορικών μέσων που είναι δύσκολο να ενταχθούν στα κινητά, ακίνητα ή πάγια στοιχεία που απαιτούν ειδικές συμφωνίες για τη συντήρηση και την ασφάλιση τους.¹

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης έχει αναπτυξιακό και εκσυγχρονιστικό σκοπό.

Ο **αναπτυξιακός της σκοπός** φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στον μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Του προσφέρει, δηλαδή, μια εναλλακτική ή συμπληρωματική επιλογή χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει τις επενδυτικές του ανάγκες. Ενώ ο **εκσυγχρονιστικός σκοπός** της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή, σύγχρονο, διαρκώς ανανεωμένο τεχνολογικό εξοπλισμό.

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε

¹ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία – Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ.5-6

συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και της παραγωγικότητας.

Σε πολλές χώρες, όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο θεσμός ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα χρηματοδοτικά κενά στη γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμβάλλει στην προώθηση των παραγωγικών επενδύσεων και γενικά στην ανάπτυξη της οικονομίας. Μέσα από το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δίνεται η δυνατότητα στην επιχείρηση-μισθωτή να επεκτείνει, να ανανεώσει και να εκσυγχρονίσει τις παραγωγικές του εγκαταστάσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένος να προσφύγει στον δανεισμό ή να διαθέσει ίδια κεφάλαια.

Οι επενδυτικές δραστηριότητες, μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορούν να επεκταθούν είτε στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα, στον βιομηχανικό και γεωργικό τομέα (γεωργικές βιομηχανίες, γεωργικοί συνεταιρισμοί κ.α.) όπως επίσης και στις μικρομεσαίες και μεταποιητικές επιχειρήσεις. Ιδιαίτερα εφαρμόσιμη είναι η χρηματοδοτική μίσθωση στις γεωργικές βιομηχανίες, στους γεωργικούς συνεταιρισμούς και στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που δεν διαθέτουν ίδια κεφάλαια, αρκετά για τεχνολογικό εξοπλισμό και ακόμη γιατί δεν απαιτούνται πολλές φορές εμπράγματα ασφαλείες ή γιατί δεν έχουν προσβάσεις στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και πολλές φορές δεν διαθέτουν δανειοληπτική ικανότητα.

Έτσι, η χρηματοδοτική μίσθωση, δίνει τη δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους μισθωτές να ξεπερνούν το αδιέξοδο του δανεισμού και να μπορούν να αποκτήσουν τον απαραίτητο εξοπλισμό για να προωθούν τις παραγωγικές τους δραστηριότητες.

1.3 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ LEASING

Η χρηματοδοτική μίσθωση, της οποίας προορισμός είναι όχι η υποκατάσταση αλλά η συμπλήρωση των άλλων χρηματοδοτικών μηχανισμών, παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα που δικαιολογούν την τόσο ευρεία διάδοσή της διεθνώς και την καθιέρωσή της στη χώρα μας με τον ν. 1665/1986. Τα σπουδαιότερα από τα πλεονεκτήματα αυτά είναι:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει στην επιχείρηση να ανανεώσει, εκσυγχρονίσει και επεκτείνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις χωρίς να απαιτείται η διάθεση δικών της κεφαλαίων ή η προσφυγή στον δανεισμό.
2. Με τη χρηματοδοτική μίσθωση η επιχείρηση εξοικονομεί δικά της κεφάλαια, τα οποία μπορεί να επενδύσει αλλού με μεγαλύτερη απόδοση, πληρώνοντας το μίσθωμα από τις εισπράξεις της τρέχουσας παραγωγής.
3. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης (π.χ. ο δανεισμός από τράπεζα) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, πράγμα που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ ιδίων ή να αντλήσει από άλλη πηγή το 35%, η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει ολόκληρη (δηλαδή το 100%) την αξία του πάγιου στοιχείου που χρειάζεται η επιχείρηση.
4. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πράγματος επιτρέπουν στην επιχείρηση να αντεπεξέλθει πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό.
5. Η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε σχέση με αυτόν που αναλαμβάνει ο ενυπόθηκος δανειστής για αντίστοιχο ποσό, διότι ο εκμισθωτής – σε περίπτωση οικονομικών δυσχερειών του μισθωτή – μπορεί να αναλάβει το πράγμα σύντομα, σε σύγκριση με τον χρόνο που απαιτείται για την ικανοποίηση του δανειστή με εκπλειστηρίαση του ενυπόθηκου ακινήτου.

6. Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί πρόσθετη πηγή κεφαλαίων για την επιχείρηση, πέρα από τις συνηθισμένες πηγές άντλησης δανειακών κεφαλαίων. Παρέχει τη δυνατότητα πρόσθετης χρηματοδότησης, κυρίως στην περίπτωση που η επιχείρηση έχει υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα.²

1.4 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του Leasing. Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί στην ουσία ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό του οποίου η ανάπτυξη πραγματοποιήθηκε την τελευταία εικοσαετία. Αυτός ο μηχανισμός επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανανεώσουν, εκσυγχρονιστούν, και να επεκτείνουν τις παραγωγικές εγκαταστάσεις, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ίδιων κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό.

Είναι η σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, βάσει της οποίας η εταιρεία LEASING αγοράζει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό που επιλέγει η επιχείρηση (μισθωτής) και στη συνέχεια τον μισθώνει σε αυτόν για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Έτσι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει το παραγωγικό του δυναμισμό χωρίς να χρησιμοποιήσει ίδια κεφάλαια.³

a. Από τους αρχαιότετους χρόνους

Από την τρίτη χιλιετηρίδα π.Χ. ως την εποχή του Ιουστινιανού, από την εποχή Ιουστινιανού έως τη Βιομηχανική Επανάσταση, από την εποχή της Βιομηχανικής Επανάστασης ως τον 20^ο αιώνα βρίσκουμε στοιχεία LEASING με διάφορες μορφές.

Σ' αυτή την ιστορική αναδρομή ο μηχανισμός του LEASING ήταν εμφανής και προσαρμοσμένος ανάλογα με την εποχή. Στην Αίγυπτο κατά τη δυναστεία MERIAS,

² Απόστολος Σ. Γεωργιάδης. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising», Αθήνα 1998, σελ.35-36

³ Γαλάνης Π. Βασίλειος «Leasing, Factoring, Forfeiting, Franchising, Venture Capital» Αθήνα 2000, σελ. 7-12

καταρτίστηκε κάποια πράξη με την οποία ένας κτηματίας εκμίσθωσε σε κάποιον (MUSKEMUS) μικρός άνθρωπος μια έκταση γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών, για χρονικό διάστημα ίσα με επτά πλημμύρες του Νείλου. Το 2000 π.Χ., οι Σουμέριοι εκμισθώνουν πάγια στοιχεία σε μισθωτές έναντι μισθωμάτων, κάτι που γίνεται περίπου και σήμερα.

Πολλοί συγγραφείς εντοπίζουν τις ρίζες του LEASING στο 18^ο αιώνα π.χ., στον κώδικα του Χαμουραμπί του βασιλιά της Βαβυλωνίας.

Όπως και σήμερα, έτσι και τότε η έννοια του LEASING ήταν η ίδια. Ενώ δηλαδή η γη, ο εξοπλισμός και άλλα πάγια στοιχεία ήταν ιδιοκτησία του κτηματία – εκμισθωτή μπορούσαν να τα χρησιμοποιήσουν οι μισθωτές για οικονομικά τους οφέλη πληρώνοντας κάποιο ενοίκιο.

Στην εποχή του Ιουστινιανού όπως επίσης και κατά τη διάρκεια των Ενετών τον 14^ο αιώνα μ.Χ. η μίσθωση περιελάμβανε γεωργικά εργαλεία και άλογα.

Στην Αγγλία ειδικότερα, η μίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση από τον Μεσαίωνα και οφειλόταν κυρίως στους περιορισμούς που ισχύουν για τη μεταβίβαση της γης.⁴

β. Μετά τη βιομηχανική Επανάσταση

Η βιομηχανική Επανάσταση συνέβαλε σταδιακά στην ανάπτυξη του θεσμού του LEASING. Στην Αγγλία είχε σαν αποτέλεσμα την περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της εκμισθώσεως και τη διεύρυνση του κύκλου των αντικειμένων της.

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της μισθώσεως για 999 χρόνια, το 1844, του σιδηρόδρομου London και GREENWICH από το σιδηρόδρομο SOUTH EASTERN RAILWAY.

Πολύ μεγάλη έκταση πήρε η πρακτική της μισθώσεως μεταφορικών βαγονιών στην Αγγλία, από ιδιώτες επιχειρηματίες στα ανθρακωρυχεία, τα οποία στη συνέχεια πληρώνουν ένα ορισμένο ποσό στις σιδηροδρομικές εταιρίες, για τη χρήση των σιδηροδρομικών γραμμών. Στην περίοδο μάλιστα από την εισαγωγή του θεσμού της εταιρίας περιορισμένης ευθύνης το 1855

⁴ Γαλάνης Π. Βασίλειος «Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital» Αθήνα 2000, σελ. 13-15

μέχρι το 1862 υπολογίζεται, ότι δημιουργήθηκαν 18 τέτοιας μορφής εταιρίες, με αποκλειστικό σκοπό την εκμίσθωση βαγονιών. Ο συνήθης χρόνος εκμισθώσεως ήταν 5 χρόνια και συχνά δινόταν η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει βαγόνια στο τέλος της μισθώσεως. Στις περισσότερες περιπτώσεις η εκμίσθωση προωθείται αντί της πώλησης σαν μέσο ανταγωνισμού. Έχει υπολογιστεί ότι το 1919 το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων στην Αγγλία, ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών υποδημάτων. Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε για τη δεκαετία του 1930, και η μεγαλύτερη αγγλική εταιρία μεταλλικών κουτιών η METAL BOX COMPANY, που προώθησε στους πελάτες της την εκμίσθωση των μηχανημάτων της.⁵

γ. Σύγχρονες εξελίξεις και τάσεις της χρηματοδοτικής μισθώσεως

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μισθώσεως στη σύγχρονη εποχή πρωτοθεσπίστηκε στις Η.Π.Α. κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1950 και αναπτύχθηκε στη συνέχεια με επιτυχία σ' όλες σχεδόν τις χώρες της δυτικής Ευρώπης και αλλού. Σήμερα η Financial Leasing που έχει καθιερωθεί σαν θεσμός καλύπτει ένα αξιόλογο ποσοστό επενδύσεων στο μηχανολογικό εξοπλισμό και προφανώς έχει κερδίσει ένα μεγάλο μερίδιο στη δυτική επενδυτική αγορά. Πιο συγκεκριμένα η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει το 1952 όταν ο HENRY SCHONFELD, ίδρυσε με κεφάλαιο 20000 δολαρίων την UNITED STATES CORPORATION. Η εταιρία αυτή που σήμερα έχει μετονομασθεί σε UNITED STATES LEASING INTERNATIONAL INC, είναι η μεγαλύτερη στον κόσμο, ανεξάρτητη, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις, εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Το παράδειγμα της UNITED STATES LEASING INTERNATIONAL INC, ακολούθησαν πολλές βιομηχανικές επιχειρήσεις εκμισθώνοντας κεφαλαιουχικά αγαθά και χρησιμοποιώντας τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των προϊόντων τους.

⁵ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης «Χρηματοδοτική Μίσθωση. Μια σύγχρονη πηγή Χρηματοδότησης (Financial Leasing), Αθήνα 1988, σελ. 18-19

Οι αμερικανικές εμπορικές Τράπεζες πήραν άδεια χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αρχές της δεκαετίας του 1960.

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας για την παραγωγή μη στρατιωτικών προϊόντων και κατόπιν η ανάγκη εκσυγχρονισμού ενός μεγάλου μέρους της αμερικανικής βιομηχανίας, επέβαλαν τη διοχέτευση στη βιομηχανία τεράστιων ποσών μέσο – μακροπρόθεσμων κεφαλαίων. Υπό τις συνθήκες αυτές, η χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίστηκε ως ο – ελλείπων κρίκος - στο όλο σύστημα, πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτατη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού χρηματοδοτικού μηχανισμού.

Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1970 οι επενδύσεις που καλύπτονται στις Η.Π.Α. μέσω της χρηματοδοτικής μισθώσεως ήταν κατά 25 φορές μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά 2/3 μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του 15% των νέων επενδύσεων σε εξοπλισμό, και μηχανήματα πραγματοποιούνται με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε περίπου μια δεκαετία μετά την πρώτη εμφάνιση στις Η.Π.Α..

Στην περίοδο 1960 – 1962 εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως δημιουργήθηκαν εκτός από τη Μεγάλη Βρετανία και στον Καναδά, Σουηδία, Δυτική Γερμανία, Ελβετία και Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα έκαναν την εμφάνιση τους στη Λατινική Αμερική, Ασία, Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Η διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης έγινε με τη δημιουργία πολυεθνικών εταιριών. Αυτές οι εταιρίες προωθήθηκαν με δύο μορφές. Πρώτον, ως θυγατρικές εταιρίες πολυεθνικών εταιριών, κυρίως από τις Η.Π.Α. και την Αγγλία με τοπική συμμετοχή. Δεύτερον, με τη μορφή ανάληψης εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτες χώρες, από πολυεθνικές εταιρίες που επίσης προέρχονται κυρίως, από Η.Π.Α., Αγγλία και Γαλλία. Σ' αυτόν τον τομέα χρηματοδοτικής μίσθωσης σημαντικό ρόλο μέσω εξαρτημένων εταιριών παίζουν οι γαλλικές τράπεζες CREDIT LYONNAIS AND SOCIETE GENERALE, η ρωσική NORDIC BANK και ο σκανδιναβικός όμιλος SCANDINAVIAN LEASING.

Η Τράπεζα Grenfend με τη Ρωσική Τράπεζα MOSCOW NARODNY BANK δημιούργησαν την εταιρία East West Leasing που ασχολείται με τη χρηματοδοτική μίσθωση του εξοπλισμού κιβωτίων συσκευασίας εμπορευμάτων (Containers).

Έτσι δημιουργήθηκε το cross-board Leasing, η περίπτωση δηλαδή που ο εκμισθωτής και ο μισθωτής βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες και οι εργασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης διεκπεραιώνεται και από τις δυο χώρες. Αυτό το Leasing λέγεται και «Export ή Import Leasing».

Οι πιο σημαντικές πρόσφατες εξελίξεις στον τομέα της χρηματοδοτικής μισθώσεως, από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται είναι η χρηματοδοτική μίσθωση πάγιων στοιχείων, πολύ μεγάλης αξίας κατά μονάδα (BIG TICKET LEASING) και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αναφερθεί εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των 100 εκατομμυρίων δολαρίων. Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσων μαζικής μεταφοράς.

Οι εκμισθώσεις πάγιων στοιχείων μεγάλης αξίας συνήθως παίρνουν τη μορφή των κοινοπρακτικών εκμισθώσεων (SYNDICATED LEASING), στις οποίες συμμετέχουν περισσότεροι εκμισθωτές. Αυτή η τεχνική είναι ανάλογη εκείνης των κοινοπρακτικών δανείων (SYNDICATED LOANS).

Σχετικά με το χρόνο εκμισθώσεως, παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειας της. Δηλαδή, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του '70 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπερέβαινε τα πέντε χρόνια, σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μίσθωσης που φτάνει τα δώδεκα και δεκαπέντε χρόνια.

Στη συνέχεια άρχισε να διαφαίνεται μια τάση εξειδικεύσεως στον κλάδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Στη δεκαετία του '80 έγινε εφικτό αυτό το γεγονός και δημιουργήθηκαν σε

μεγαλύτερη κλίμακα εξειδικευμένες εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.⁶

1.5 ΜΟΡΦΕΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι καινούριος θεσμός που αναπτύχθηκε στην πράξη. Η διάπλαση των ειδικότερων τύπων της και η διαμόρφωση του περιεχομένου αυτών γίνεται βαθμιαία, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και ενόψει του ενδοτικού χαρακτήρα των περισσότερων διατάξεων του ενοχικού δικαίου. Γι' αυτό ο ν. 1665/1986 – ακόμη και ύστερα από την τροποποίηση του με τον ν. 2367/1995 – έθεσε απλώς το γενικό πλαίσιο εφαρμογής του θεσμού, αφήνοντας τις λεπτομέρειες να ρυθμιστούν με προεδρικά διατάγματα (άρθρο 7). Ωστόσο, στις διάφορες χώρες όπου ο θεσμός εφαρμόζεται από δεκαετίες, έχουν αποκρυσταλλωθεί ορισμένοι «τύποι» της σύμβασης leasing, μερικούς από τους οποίους φαίνεται ότι είχε υπόψη του και ο συντάκτης του ν. 1665/1986. Τις σπουδαιότερες από τις μορφές αυτές μπορούμε να τις χαρακτηρίσουμε με τους όρους «απλή χρηματοδοτική μίσθωση», «μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση», «αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση», «χρηματοδοτική υπομίσθωση» και «συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση».

1. Απλή χρηματοδοτική μίσθωση

Στον βασικό αυτό τύπο του leasing, τον οποίο κυρίως φαίνεται να είχε ως πρότυπο ο συντάκτης του ν. 1665/1986 και ο οποίος επιδέχεται διάφορες παραλλαγές, ο υποψήφιος μισθωτής που χρειάζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του ορισμένο αγαθό (μηχάνημα, φορητό αυτοκίνητο, εξοπλισμό γραφείου κ.λπ.), απευθύνεται πρώτα στον αντίστοιχο βιομήχανο, επιχειρηματία ή και ιδιώτη που παράγει, εμπορεύεται ή διαθέτει το αγαθό (προμηθευτής) και διαπραγματεύεται μαζί του τις ιδιότητες, τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή και γενικότερα οτιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό. Στη συνέχεια προσφεύγει σε μια εταιρεία leasing, η

⁶ Γαλάνης Π. Βασίλειος «Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital» Αθήνα 2000, σελ. 16-19

οποία αγοράζει ή εισάγει το αγαθό καταβάλλοντας το τίμημα. Η εταιρεία leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει το πράγμα απευθείας στον ενδιαφερόμενο, με τον οποίο έχει ήδη συνάψει τη χρηματοδοτική μίσθωση. Δεδομένου ότι ο εκμισθωτής δεν μετέχει στη διαδικασία της επιλογής του πράγματος ή του προμηθευτή, με τη χρηματοδοτική μίσθωση αποκλείεται συνήθως οποιαδήποτε ευθύνη του εκμισθωτή για ελαττώματα του πράγματος ή έλλειψη συμφωνημένων ιδιοτήτων, για μη εκπλήρωση, υπερημερία ή πλημμελή εκπλήρωση της παροχής. Ως αντιστάθμισμα, ο εκμισθωτής εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησεως. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατηρεί το πράγμα κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε, να το ασφαλίζει με έξοδά του και γενικά να φέρει όλα τα βάρη του. Επίσης ο μισθωτής αναλαμβάνει με τη σύμβαση τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, απώλειας, κλοπής ή βλάβης του πράγματος, που σημαίνει ότι στις περιπτώσεις αυτές είναι υποχρεωμένος να αντικαταστήσει το μίσθιο με άλλο ίσης αξίας ή να πληρώσει (εκτός από τις ληξιπρόθεσμες και) τις άληκτες δόσεις του μισθώματος ή να το επιδιορθώσει με δικά του έξοδα. Φέρει, με άλλα λόγια, όλους τους κινδύνους που – σύμφωνα με το «κλασικό» αστικό δίκαιο – αρμόζουν στον κύριο του πράγματος.

2. Μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση

Η μορφή αυτή του leasing, η οποία επίσης επιδέχεται διάφορες παραλλαγές, διαφέρει από την προηγούμενη κατά το ότι ο εκμισθωτής, εκτός από την προσφορά της χρήσης του αγαθού, αναλαμβάνει και την τεχνική συντήρησή του, τις επιδιορθώσεις, την ασφάλιση κ.λπ. Αναλαμβάνει δηλαδή και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε. Ο τύπος αυτός της σύμβασης leasing προτιμάται κυρίως στις περιπτώσεις, που ο μισθωτής επιθυμεί να καλύψει μια βραχεία – σε σχέση με τη διάρκεια οικονομικής ζωής του

αντικειμένου – ανάγκη του για ορισμένα πάγια αγαθά (π.χ. η επιχείρηση χρειάζεται ένα καινούριο μηχάνημα για να εκτελέσει μια συγκεκριμένη και ίσως μοναδική παραγγελία).

Τα αγαθά αυτά αποκτά ο εκμισθωτής με δικό του επιχειρηματικό κίνδυνο και με σκοπό να τα αποσβέσει και να κερδίσει από τη διαδοχική εκμίσθωσή τους σε περισσότερους. Όταν ο μισθωτής δεν χρειάζεται πλέον το πράγμα, μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση τηρώντας ορισμένη προθεσμία.

Πλεονεκτήματα παρουσιάζει η κατηγορία αυτή του leasing και για τον εκμισθωτή. Έχοντας αυτός τη συντήρηση του πράγματος και φροντίζοντας να το διατηρεί σε καλή κατάσταση, μπορεί μετά τη λύση της σύμβασης μισθώσεως να επιτύχει αξιόλογο κέρδος είτε με εκμίσθωση του πράγματος περαιτέρω σε άλλον ενδιαφερόμενο είτε – και κυρίως – με την πώλησή του. Αυτονόητο είναι το γεγονός ότι τα έξοδα για τη συντήρηση, ασφάλιση κ.λπ. του μισθίου υπολογίζονται κατά τον προσδιορισμό του μισθώματος, το οποίο για τον λόγο αυτό είναι προφανώς υψηλότερο απ' ό τι στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση. Η μορφή αυτή του leasing ανταποκρίνεται, ως προς τη λειτουργία και την πλοκή των συμφερόντων, στη μίσθωση πράγματος του Α.Κ. και πρέπει να κρίνεται με βάση τις διατάξεις αυτές.

3. Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση

Πρόκειται για την περίπτωση που η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας, έχοντας ανάγκη χρηματικής ρευστότητας, πωλεί και μεταβιβάζει κατά κυριότητα μέρος ή το σύνολο του παραγωγικού του εξοπλισμού στην εταιρεία leasing, η οποία στη συνέχεια του παραχωρεί τη χρήση του αντί μισθώματος. Ο νομοθέτης έκρινε ότι και ο επιχειρηματίας που έσπευσε να αγοράσει (με δικά του χρήματα ή με πίστωση) τα πράγματα που χρειάζεται για επαγγελματική χρήση δεν πρέπει να στερηθεί τη δυνατότητα να χρηματοδοτηθεί μέσω του θεσμού leasing. Μπορεί να πωλήσει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης το αγαθό και στη συνέχεια να το μισθώσει, οπότε θα συνεχίσει να έχει τη χρήση και την απόλαυση αυτού, όχι όμως πια ως κύριος αλλά ως μισθωτής.

Στην πραγματικότητα η μορφή αυτή του leasing αποτελεί χρηματοοικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην ενίσχυση της επιχείρησης με την εισροή κεφαλαίου κινήσεως, απαραίτητου για τη διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Ενώ με τις προηγούμενες κατηγορίες επιδιώκεται η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, με την παρούσα κατηγορία ρευστοποιείται επένδυση που ήδη έχει πραγματοποιηθεί, με σκοπό την αύξηση της ρευστότητας της επιχείρησης.

Μια από τις βασικές διαφορές μεταξύ αυτής της μορφής leasing και των δύο προηγούμενων είναι ότι σε εκείνες ο μισθωτής είναι πρόσωπο διαφορετικό από τον προμηθευτή και η όλη νομική σχέση εμφανίζεται τριγωνική (εκμισθωτής – μισθωτής – προμηθευτής): αντίθετα σ' αυτή υπάρχουν δύο μόνο πρόσωπα, αφού οι ιδιότητες του προμηθευτή και του μισθωτή συνυπάρχουν στο ίδιο πρόσωπο.

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση, ακόμη και στο μέτρο που επιτρέπεται, πρέπει να αντιμετωπίζεται με επιφύλαξη γιατί ενέχει κινδύνους για τους δανειστές του μισθωτή. Οι διατάξεις που καθιερώνουν διατυπώσεις δημοσιότητας για τη χρηματοδοτική μίσθωση και απαγορεύουν την εκούσια και αναγκαστική διάθεση του πράγματος (άρθρο 4 § 2 ν. 1665/1986), ενδέχεται να χρησιμοποιηθούν κατά της δυνατότητας του τρίτου δανειστή να εξασφαλίσει τα δικαιώματά του απέναντι στην εταιρεία leasing, όπως π.χ. με συντηρητική κατάσχεση του πράγματος στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου. Μολονότι οι διατυπώσεις δημοσιότητας έχουν ως σκοπό αποκλειστικά την προστασία των συμβαλλόμενων μερών, και κυρίως του μισθωτή, από αθέμιτες επεμβάσεις τρίτων στο μίσθιο κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της σύμβασης και επομένως δεν είναι τελείως ορθό να γίνεται επίκληση τους προκειμένου να καταστρατηγηθούν διατάξεις που αφορούν στην προστασία τρίτων, ωστόσο η διατύπωση του άρθρου 4 § 2 ν. 1665/1986 ενδέχεται να δημιουργήσει προβλήματα στην πράξη. Στις περιπτώσεις αυτές τη λύση μπορεί να δώσει η Α.Κ. 281. Με βάση τη διάταξη αυτή μπορεί πράγματι να απαγορευθεί στον κακόπιστο μισθωτή να προτείνει τη σχετική ακυρότητα της διάθεσης του μίσθιου που καθιερώνεται με το άρθρο 4 § 2 ν. 1665/1986.

4. Χρηματοδοτική υπομίσθωση

Από την ερμηνευτική προσέγγιση της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και των παραγράφων 1, 6 και 7 του άρθρου 6 προκύπτει ότι η εκμισθώτρια εταιρεία δεν είναι απαραίτητο να αγοράζει και να αποκτά την κυριότητα του αντικειμένου της χρηματοδοτικής μίσθωσης προκειμένου να εφαρμοστεί ο ν. 1665/1986. Αντίθετα, φαίνεται να επιτρέπεται η μίσθωση με σκοπό υπεκμίσθωσης από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και μάλιστα όχι μόνο από τον κατασκευαστή ή πωλητή αλλά και από άλλη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ως προς την ορθότητα της ρύθμισης αυτής έχουν διατυπωθεί επιφυλάξεις ασχέτως προς το είδος του μισθίου. Ορθώς παρατηρείται ότι η δυνατότητα αυτή βρίσκεται σε αντίθεση με τη χαρακτηριστική, για τέτοιες συμβάσεις, επιδίωξη του εκμισθωτή, να ασφαλίσει τις απαιτήσεις του με την κυριότητα του πράγματος. Για τον λόγο αυτό δεν προβλέπεται να γίνει δεκτή ευνοϊκά από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μπορεί μάλιστα να οδηγήσει σε δυσεπίλυτα ερμηνευτικά προβλήματα αναφορικά με τα αποτελέσματα της τήρησης των διατυπώσεων δημοσιότητας που προβλέπει ο νόμος 1665/1986.

Ειδικότερα στην περίπτωση του leasing ακινήτων θα πρέπει να επισημανθεί το αυξημένο κόστος της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης, εξαιτίας της σύνταξης περισσότερων συμβολαιογραφικών εγγράφων και της υποβολής τους σε δημοσιότητα (μολονότι ο ν. 1665/1986 ευνοεί και στο σημείο αυτό τις χρηματοδοτικές μισθώσεις). Πάντως, σε τελική ανάλυση, είναι ζήτημα επιχειρηματικής απόφασης αν η σύναψη μιας τέτοιας σύμβασης είναι συμφέρουσα ή όχι.

5. Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση

Σε άλλες χώρες συνηθισμένη είναι η λεγόμενη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου. Στη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης οι συμβαλλόμενοι είναι τέσσερις: η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής), ο μισθωτής, ο προμηθευτής του ακινήτου και ο πιστοδότης. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση λειτουργεί ως εξής: ο εκμισθωτής αγοράζει από

τον προμηθευτή (ή συμβάλλεται με σύμβαση έργου με τον εργολάβο – προμηθευτή που θα κατασκευάσει) το ακίνητο καταβάλλοντας μέρος μόνο του τιμήματος, που συνήθως δεν υπερβαίνει το 40%. Το υπόλοιπο του τιμήματος καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό από τράπεζες (πιστοδότης), οι οποίες όμως δέχονται να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα και – σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή- από την εκποίηση του μισθίου, χωρίς επομένως να δικαιούνται να στραφούν κατά του εκμισθωτή.

Ο ν. 1665/1986 (και υπό την τροποποιημένη του μορφή) δεν προβλέπει τίποτε αναφορικά με αυτές τις μορφές συνεργασίας και τη διαμόρφωση της έννομης σχέσης ανάμεσα στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα άλλα πιστωτικά ιδρύματα, αφήνοντας στην πράξη την αντιμετώπιση των ζητημάτων αυτών.⁷

⁷ Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας», Αθήνα 1998, σελ. 42-49

2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο θεσμός του FINANCIAL LEASING όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο της ιστορικής ανασκόπησης αναπτύχθηκε στις Η.Π.Α. μετά το 1952 και πήρε στη συνέχεια παγκόσμιες διαστάσεις.

Αυτός ο θεσμός αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση πάγιων στοιχείων που χρησιμοποιείται σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης χωρίς, φυσικά, να υποκαθιστά τις παραδοσιακές χρηματοδοτήσεις (δανεισμό). Με το θεσμό αυτό μισθώνεται μέσο-μακροπρόθεσμα κεφαλαιουχικός εξοπλισμός.

2.1 Το νομικό πλαίσιο της σύμβασης

Η χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή και κατοχυρώνεται με μια σύμβαση. Η Εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (εκμισθωτής) εκμισθώνει στο μισθωτή το πάγιο στοιχείο με μισθώματα αντίστοιχα με την αξία του μισθίου στα οποία συνυπολογίζεται όλο το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης (τόκοι, πληθωρισμός, λειτουργικά έξοδα, αποσβέσεις κ.λ.π.).

Η χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται για ορισμένη χρονική περίοδο ανάλογα με τη διάρκεια ζωής του μισθίου. Εάν μετά τη λήξη της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει απομένουσα (υπολειμματική) αξία του μισθίου, γίνεται αντικείμενο νέας διαπραγμάτευσης με άλλους ή τους ίδιους όρους ή πουλιέται στον μισθωτή. Μέχρι τη λήξη της σύμβασης το μίσθιο

ανήκει στον εκμισθωτή δηλαδή τη νομική κυριότητα του πάγιου στοιχείου την έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ την οικονομική εκμετάλλευση έχει ο μισθωτής.

Με το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται η απαλλαγή του μισθωτή από την υποχρέωση της παροχής εμπράγματης ασφάλειας στη σύμβαση, ενώ φέρει την ευθύνη για τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση του μισθίου. Αντίθετα η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, απαλλάσσεται της ποινικής ευθύνης που απορρέει από την κυριότητα του μισθίου.

Οι συμβάσεις αυτές κυμαίνονται για τα κινητά μηχανήματα από 3-7 χρόνια και για τα ακίνητα πάγια στοιχεία από 7-20 χρόνια. Μετά τη λήξη της σύμβασης, το πάγιο στοιχείο πουλιέται στον μισθωτή εφόσον το επιθυμεί ή ανανεώνεται η σύμβαση με νέους όρους ή διακόπτεται η συνεργασία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή και επιστρέφει το πάγιο στοιχείο στον εκμισθωτή. Αυτό το δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το μίσθιο κάνει τη σύμβαση να διαφέρει από μια συνηθισμένα σύμβαση.⁸

2.2 Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες χώρες

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει εφαρμοσθεί στις περισσότερες χώρες του κόσμου και κυρίως στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες.

Με την εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπήρξε πλήρης νομοθετική ρύθμιση των εργασιών της. Αυτή η ρύθμιση προέβλεπε τη φορολογία, τις αποσβέσεις, τους όρους της σύμβασης, τη νομική και οικονομική κυριότητα του πάγιου στοιχείου, την απόκτηση (αγορά) του μισθίου από το μισθωτή, εάν το επιθυμεί, την επανάκτηση του μισθίου και γενικά όλο το πλαίσιο των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

⁸ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) Μια Σύγχρονη Πηγή Χρηματοδότησης», Αθήνα 1988, σελ. 28-29

Στις Αγγλοσαξονικές χώρες δεν υπάρχει νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δεν είναι δηλαδή ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατοχυρωμένος νομικά.

Έτσι υπάρχει η ευελιξία μεταξύ του μισθωτή και της εκμισθώτριας εταιρίας (εκμισθωτή) να ρυθμίζουν ελεύθερα τις διαπραγματεύσεις μεταξύ τους, μέσα στα πλαίσια των γενικών νομοθετημάτων και των κλασικών συμβάσεων μίσθωσης πάγιων στοιχείων, κάτι παρόμοιο με το Operating Leasing. Ωστόσο, κατά καιρούς είχαν εκδοθεί κάποιοι πρακτικοί οδηγοί σχετικοί με τις εργασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για παράδειγμα το 1969, το British Institute of Management εξέδωσε έναν πρακτικό οδηγό στο Ηνωμένο Βασίλειο (UK) και στην υπόλοιπη Ευρώπη που βασιζόταν σε μια εργασία που έγινε από την Commission of the International Chamber of Commerce. Αργότερα όταν η Αγγλία προσχώρησε στην E.O.K. η ELA (Equipment Leasing Association) δημοσίευσε ένα πιο περιεκτικό φυλλάδιο το «Leasing Into Europe».

Στις λατινικές χώρες η νομική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης βασίστηκε στο Ρωμαϊκό Δίκαιο. Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατατάσσονται στους πιστωτικούς οργανισμούς και υπόκεινται στους σχετικούς κανονισμούς της οργάνωσης των τραπεζών και της χρηματοδότησης, όπου απαιτείται έγκριση από τις νομισματικές αρχές για τη σύσταση και τη λειτουργία τους, ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου κ.λ.π. Σ' αυτές τις χώρες που επικρατούσε το Ρωμαϊκό Δίκαιο τα πράγματα γίνονται αρκετά δύσκολα γιατί επιβάλλει την κατάταξη αυτού του τύπου χρηματοδότησης στην κατηγορία συμβάσεων που ορίζονται από ειδικό νόμο. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, η χρηματοδοτική μίσθωση κατετάγη στην κατηγορία δανεισμού όπου, το να έχει το δικαίωμα της κυριότητας (νομικής κυριότητας) του μηχανολογικού εξοπλισμού ήταν υπό αμφισβήτηση. Όταν αργότερα οι απαιτήσεις των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης επέβαλαν την ψήφιση νόμων, ξεπεράστηκαν πολλά προβλήματα στις Λατινικές χώρες αλλά και σε άλλες χώρες που είχαν υιοθετήσει το πρότυπο του Ρωμαϊκού Δικαίου.

Ειδικές νομικές ρυθμίσεις του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έγιναν στη φορολογία, γιατί εκεί πράγματι η χρηματοδοτική μίσθωση έχει πλεονεκτήματα και οι χώρες προσπάθησαν να τα αξιοποιήσουν προς την κατεύθυνση των επενδύσεων.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη νομοθετική του ρύθμιση αφορά τα κινητά και τα ακίνητα πάγια στοιχεία.

Ο διαχωρισμός μεταξύ των πάγιων κινητών και ακινήτων στοιχείων προβλέπεται ρητά στη διεθνή νομοθεσία καθώς επίσης προβλέπονται και τα μηχανήματα ή ο μηχανολογικός εξοπλισμός που είναι εμπεπηγμένα στο έδαφος ή στο οικοδόμημα της βιομηχανικής μονάδας να θεωρούνται ακίνητα.⁹

2.3 Νομοθετική κάλυψη του θεσμού στην Ελλάδα

Κατά πρώτον πρέπει να σημειωθεί ότι αντίθετα με άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπου ο θεσμός του χρηματοδοτικού Leasing εμφανίστηκε πρώτα στην πράξη και στη συνέχεια έτυχε μερικής ή γενικής νομοθετικής ρύθμισης, στη χώρα μας πριν από την εμφάνιση του νόμου παρατηρήθηκε αδράνεια στον τομέα της πίστωσης και ειδικότερα στο τραπεζικό σύστημα αναφορικά με την υιοθέτηση του χρηματοδοτικού αυτού θεσμού. Ο Έλληνας νομοθέτης χρειάστηκε να επέμβει προκειμένου να δημιουργήσει κίνητρα για τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κύρια συμβολή του εντοπίζεται σε δύο βασικές ρυθμίσεις, οι οποίες δεν μπορούσαν να συναχθούν με βάση μόνο τις διατάξεις του Α.Κ. και αφορούν αφενός μεν την εμπραγμάτωση των ενοχικών δικαιωμάτων του λήπτη από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συνδυασμό με την ιδιόμορφη προστασία της κυριότητας της εταιρίας leasing, αφετέρου δε τις φορολογικές απαλλαγές που προβλέπονται για τα συμβαλλόμενα μέρη.

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

Η νομοθετική στήριξη του θεσμού ήταν απαραίτητη, καθότι από τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 του Ν. 4112/1929, η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήματα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο, πάνω στο οποίο ασκείται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, αυτόματα χάνεται με την τοποθέτησή του και την υποθήκευση του ακινήτου από το κύριό του

⁹ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, «Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) Μια Σύγχρονη Πηγή Χρηματοδότησης», Αθήνα 1988, σελ. 30, Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία – Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ.54

σε ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που σύναψε με συνέπεια έτσι η εταιρία leasing να χάνει τότε την ασφάλειά της. Επίσης, το δικαίωμα της κυριότητας κινδύνευε να χαθεί σε περίπτωση πτώχευσης του οφειλέτη και κατόχου του πράγματος.

Ο νόμος 1665/86 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, τις αποσβέσεις κ.α., την ίδρυση εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνδέεται ο νόμος 1665/86 με τον αναπτυξιακό νόμο 1626/82 από τον οποίο ο μισθωτής και ο εκμισθωτής ωφελούνται από όλα τα αναπτυξιακά κίνητρα που προβλέπονται απ' αυτόν το νόμο.

Ο νόμος 1665/86 δεν καλύπτει τα ακίνητα πάγια στοιχεία. Δεν αναφέρει τίποτα σχετικά με τα εμπειηγμένα πάγια στοιχεία. Δεν προβλέπει ακόμη ούτε και εάν ένα πλοίο ή αεροπλάνο από κάποιο μέγεθος και πάνω θεωρείται ακίνητο ή κινητό σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία.

Με το άρθρο 11 του Ν. 2367/1995 «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις» εισήχθη και στην Ελλάδα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ακίνητα. Τα άρθρα 24 και 25 του Ν. 2520/1997 βελτίωσαν και συμπλήρωσαν τη ρύθμιση. Το άρθρο 27 του Ν. 2682/1999 εισήγαγε δύο ουσιώδεις τροποποιήσεις σχετικά με το «sale and lease back» και τη χρηματοδοτική μίσθωση οικοπέδων.

Τέλος, η νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης με το νόμο 1665/86 προβλέπει τέσσερις τομείς, δηλαδή:

- ✓ 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, και
- ✓ Τις εμπράγματες σχέσεις μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και κατασκευαστή.¹⁰

¹⁰ Παπαρσενίου Παρασκευή, «Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης –Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα», Αθήνα 1994, σελ. 46-47

2.4 Υποχρεώσεις του μισθωτή

Μια σύμβαση leasing ενέχει δεσμεύσεις που διασφαλίζουν τη σχέση τόσο της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τον πελάτη (μισθωτής) όσο και του πελάτη προς την εταιρεία. Έτσι, η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει ότι ο μισθωτής, σε όλη τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, υποχρεούνται:

Να παρέχει οποιοδήποτε έγγραφο ή στοιχείο στην εταιρεία – εφόσον του ζητηθεί – που να αποδεικνύει ότι ο μισθωτής τηρεί όλες τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Να γνωστοποιεί στην εκμισθώτρια, εγγράφως και άμεσα, οποιαδήποτε μεταβολή της νομικής, οικονομικής ή περιουσιακής του καταστάσεως, όπως και κάθε αλλαγή σχετική με την εκπροσώπηση του. Σημειώνεται ότι ακόμη και να αλλάξει κάτι στην εκπροσώπηση του πελάτη προς την εταιρεία χωρίς αυτή να ενημερωθεί εγκαίρως, ο νόμος παρέχει το δικαίωμα στην εταιρεία να μην αναγνωρίσει αυτήν την αλλαγή. Σε περίπτωση που η εταιρεία κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, ενώ έχει εγκαίρως ενημερωθεί από τον πελάτη της και εφόσον βεβαίως ο πελάτης έχει αποδείξει, τότε η άσκηση αυτού του δικαιώματος από την εκμισθώτρια θεωρείται καταχρηστική.

Να τηρεί όλα τα από το νόμο προβλεπόμενα λογιστικά και λοιπά βιβλία και στοιχεία.

Να υποβάλει στην εκμισθώτρια τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του και να της παραδίδει μηνιαία ισοζύγια, όταν ζητηθούν.

Να μη μετασχηματίσει ή μεταβάλει τη μορφή, το σκοπό, την επωνυμία ή και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο του.

Ο μισθωτής υποχρεούται να ενημερώσει την εταιρεία leasing και να λάβει την έγγραφη συγκατάθεση της, για οποιαδήποτε αλλαγή στα περιουσιακά του στοιχεία, τα οποία με

οποιοδήποτε τρόπο έχει δεσμεύσει ή συνδέσει με τη σύμβαση που έχει υπογράψει. Φυσικά, η υποχρέωση αυτή διαρκεί όσο διαρκεί η μίσθωση.

Συνεπώς, χωρίς την άδεια της εκμισθώτριας δεν έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει, να εκμισθώσει ή να παραχωρήσει για οποιαδήποτε αιτία τα περιουσιακά του στοιχεία.

Σε περίπτωση πτωχεύσεως του μισθωτή, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως και επέρχονται οι συνέπειες της καταγγελίας της σύμβασης. Συνήθως, το υποθηκευμένο ακίνητο περιέρχεται στον έλεγχο της εταιρείας leasing.

Προσοχή, δεν είναι υποχρεωτική η υποθήκευση ή προσημείωση οποιουδήποτε άλλου περιουσιακού στοιχείου του μισθωτή, πλην εκείνου που χρηματοδοτείται με leasing.

Εφόσον λήξει η σύμβαση, τότε ο μισθωτής μπορεί, και εφόσον έχει τηρήσει όλους τους όρους της, να δηλώσει εγγράφως προς την εκμισθώτρια είτε την ανανέωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως με νέο μίσθωμα είτε την εξαγορά του ακινήτου. Υπάρχει σε εξήντα (60) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη λήξη της σύμβασης.¹¹

2.5 Υποχρεώσεις του εκμισθωτή

- ➔ Η εταιρεία leasing είναι υποχρεωμένη να δίνει σε κάθε πελάτη ένα αντίγραφο της σύμβασης, καθώς επίσης και να του αποστέλλει τα τιμολόγια μισθωμάτων, σύμφωνα με την συμφωνημένη συχνότητα (π.χ. κάθε μήνα ή τρίμηνο).
- ➔ Το τίμημα αγοράς πριν από τη λήξη της μίσθωσης (πρόωρη αγορά) θα πρέπει να αναφέρεται σε όλες τις συμβάσεις, όπου θα εμφανίζεται ακριβώς το προεξοφλητικό επιτόκιο. Το ακριβές του τιμήματος πρόωρης αγοράς εξαρτάται από το χρόνο άσκησης αυτού του δικαιώματος, το τότε ισχύουν μίσθωμα και τον Δείκτη Μέτρησης (επιτόκιο) προσαυξημένο κατά 1%. Σημειώνεται ότι το επιτόκιο είναι το Euribor.

¹¹ Εφημερίδα «Η Καθημερινή», Ειδική Έκδοση, 31 Μαρτίου 2002, σελ.13

- ➔ Η εκμισθώτρια γνωστοποιεί το ύψος του νέου μισθώματος στον μισθωτή εγγράφως με κάθε τρόπο αρκεί και απλή επιστολή ή τηλεομοιοτυπία (fax). Ως γνωστοποίηση του μισθώματος θεωρείται και η αποστολή από την εκμισθώτρια στον μισθωτή της σχετικής απόδειξης του μισθώματος, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την αναπροσαρμογή του.

- ➔ Υποχρέωση της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι να προβαίνει στην διεξοδική συγκριτική ανάλυση των εναλλακτικών μορφών χρηματοδοτήσεως και να συμβουλεύει τον επιχειρηματία, παραθέτοντας του με τρόπο έγκυρο, εύληπτο και ελέγξιμο **αν τον συμφέρει ή όχι** η χρηματοδοτική μίσθωση για την εκάστοτε επένδυση.¹²

¹² Εφημερίδα «Η Καθημερινή», Ειδική Έκδοση, 31 Μαρτίου 2002, σελ.13

3. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ

ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1 Ποιοι συμμετέχουν στο σύστημα της Χ /Μ

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

Ο εκμισθωτής, είναι αυτός που δημιουργεί, διαχειρίζεται και προωθεί τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Είναι ο κύριος παράγοντας της εφαρμογής του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής επενδύει ίδια ή δανειακά κεφάλαια, ωφελείται από τις προμήθειες και από τα πλεονεκτήματα του θεσμού όπως είναι οι εκπτώσεις από τα αποσβέσεις, οι φορολογικές απαλλαγές, η υπολειμματική αξία, οι εκπτώσεις από τα αναπτυξιακά κίνητρα, οι επιδοτήσεις των επιτοκίων, οι επιχορηγήσεις των κεφαλαίων κ.α.

Ο μισθωτής – χρήστης, είναι αυτός που εκμεταλλεύεται οικονομικά τον μηχανολογικό εξοπλισμό και αυξάνει ή βελτιώνει την παραγωγή του μέσω του εξοπλισμού. Υποχρεούται όμως να πληρώνει τα μισθώματα χωρίς να έχει την κυριότητα του μισθίου και δικαιούται να επιλέγει τον εξοπλισμό τον οποίο παραγγέλνει με δικές του προδιαγραφές.

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

3.2 Οι σχέσεις των συμμετεχόντων μερών με τα πάγια στοιχεία

3.2.1 Ιδιοκτησία του μισθίου

Η νομική κυριότητα του πράγματος ανήκει στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής παραμένει τυπικά και νομικά ο ιδιοκτήτης του μηχανολογικού εξοπλισμού μέχρι τη λήξη της σύμβασης, πράγμα το οποίο σημαίνει ότι εάν ο μισθωτής πτωχεύσει, ο εκμισθωτής μπορεί να επανακτήσει τον εκμισθωμένο εξοπλισμό. Αυτό όμως περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις που καταβάλλονται στον εκμισθωτή τα συμφωνημένα μισθώματα που του δίνουν το δικαίωμα να παραμένει πάντοτε ο ιδιοκτήτης του πράγματος. Στις περιπτώσεις όμως πώλησης με όρους παρακράτησης της κυριότητας μέχρι της πληρωμής όλων των μισθωμάτων ή στις περιπτώσεις μίσθωσης – πώλησης (HIRE PURCHASE, LEASEBACK) ο μισθωτής θεωρείται ο ιδιοκτήτης του μηχανολογικού εξοπλισμού και οι σχετικές ρυθμίσεις θεωρούνται ως έμμεσες πωλήσεις.

3.2.2 Οι σχέσεις μεταξύ των τριών συμμετεχόντων μερών

Στις σχέσεις των τριών συμμετεχόντων μερών πρέπει να προβλέπονται ξεκάθαρα, η παραγωγή, η παράδοση, η εγκατάσταση και η εγγύηση του μηχανολογικού εξοπλισμού.

Ο κατασκευαστής – προμηθευτής κατασκευάζει τον εξοπλισμό, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, και τον παραδίδει στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής στη συνέχεια τον μεταφέρει στον μισθωτή.

Για να λειτουργήσει απρόσκοπτα ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τρία συμμετέχοντα μέρη συμφωνούν στα εξής:

- Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής συμφωνούν κυρίως πάνω στη διάρκεια και στους όρους της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις εναλλακτικές λύσεις και στη διαμόρφωση των μισθωμάτων.
- Ο εκμισθωτής και ο κατασκευαστής – προμηθευτής συμφωνούν πάνω στις προδιαγραφές του εξοπλισμού, στο κόστος της κατασκευής, στους όρους παράδοσης και εγκατάστασης, στους όρους πληρωμής, στην εγγύηση και τη συντήρηση και του εξοπλισμού.

- Ο μισθωτής και ο κατασκευαστής πρέπει να συμφωνούν στην επιλογή του εξοπλισμού, στην παράδοση και εγκατάστασή του και στην τεχνική συντήρησης και επισκευής του.

Γενικά, εκμισθωτής που έχει και την κυριότητα (ιδιοκτησία) του εξοπλισμού υποχρεούται να πληρώνει τον προμηθευτή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, να του προκαταβάλλει κάποιο κεφάλαιο, να διατηρεί όλα τα στοιχεία (αρχείο) του πελάτη – μισθωτή και να έχει τη συνολική υπευθυνότητα του εξοπλισμού μέχρι που να παραδοθεί στον μισθωτή.

Επιπλέον, ο εκμισθωτής βάσει της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν φέρει καμιά ευθύνη για τυχόν καθυστερήσεις παράδοσης, κινδύνους μεταφοράς, εγκατάστασης του εξοπλισμού. Ο μισθωτής από την πλευρά του δεν μπορεί να διαμαρτυρηθεί ούτε να εγείρει απαιτήσεις για ασυνέπεια τρίτων, όπως του κατασκευαστή, και δεν μπορεί να καθυστερήσει πληρωμές μισθωμάτων ή να μειώσει τα συμφωνημένα ποσά.

Πάντως, από την πλευρά του μισθωτή συμφωνείται ότι η έναρξη της πληρωμής των ενοικίων γίνεται με την παράδοση και εγκατάσταση ως και την καλή λειτουργία του εξοπλισμού. Ακόμη για περιπτώσεις ελαττωμάτων του εξοπλισμού ο μισθωτής δεν μπορεί να στραφεί κατά του εκμισθωτή που δεν είναι υπεύθυνος γι' αυτό και δεν δίνει εγγυήσεις, ενώ διατηρεί δικαιώματα ιδιοκτησίας του εξοπλισμού για θέματα που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις του κατασκευαστή, όπως ρήτρες έγκαιρης παράδοσης, εγγύησης των προδιαγραφών, ευθύνη εγκατάστασης του εξοπλισμού. κ.α.

3.2.3 Μετρά προστασίας των τριών συμμετεχόντων μερών

Οι εκμισθώτριες εταιρείες είναι υποχρεωμένες να κάνουν γνωστά σε τρίτους τα εμπράγματα δικαιώματά τους για τον εξοπλισμό με το να τοποθετούν πάνω στον εκμισθωμένο εξοπλισμό μια πινακίδα.

Οι μισθωτές κατοχυρώνουν τα δικαιώματά τους με τη σύμβαση της Χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους όρους που θέτουν περί δυνατότητας αγοράς (PURCHASE OPTION) του εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης.

Πάντως, η ένδειξη της ιδιοκτησίας του εξοπλισμού με την πινακίδα είναι σχετικά πληροφοριακή και δεν αποκλείει την περίπτωση να θεωρηθεί μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ως έμμεση πώληση και να περιορίσει από τον εκμισθωτή τα δικαιώματα επανάκτησης του μισθίου. Εκτός εάν προβλέπεται η καταχώρηση της μίσθωσης σε δημόσιο έγγραφο (Πρωτοδικείο) όπως γίνεται σε πολλές χώρες όπου ο εκμισθωτής εξασφαλίζει τα δικαιώματα του ως ιδιοκτήτης.

3.2.4 Τεχνικές υπηρεσίες του εξοπλισμού

Με τη σύμβαση της Χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται συνήθως η παροχή τεχνικών υπηρεσιών συντήρησης – επισκευής του μισθωμένου εξοπλισμού από την εκμισθώτρια εταιρεία, αλλά οι δαπάνες επιβαρύνουν τον μισθωτή. Έτσι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα να ελέγχει εάν γίνεται καλή συντήρηση και επισκευή εάν τηρείται η σωστή χρήση του εξοπλισμού, όταν βέβαια κρίνεται σκόπιμο και απαραίτητο.

3.2.5 Ασφάλεια του μισθίου

Η ασφάλεια του μισθωμένου εξοπλισμού παίζει σημαντικό ρόλο στην αύξηση των μισθωμάτων και γι' αυτό θα συμπεριλαμβάνεται στη σύμβαση. Ακόμη θα πρέπει να λαμβάνονται κάποια ασφαλιστικά μέτρα έναντι καταστροφής, βλάβης ή κλοπής του εξοπλισμού.

Η ασφάλεια καλύπτει τον εξοπλισμό καθ' όλη τη διάρκεια της πορείας του, απ' τη στιγμή που κατασκευάστηκε μέχρι της απαξίωσής του. δηλαδή, απ' τη μεταφορά του απ' τον κατασκευαστή στον μισθωτή, την εγκατάσταση και στη συνέχεια τη λειτουργία του μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

Τα ασφαλιστρα συμφωνούν εκ των προτέρων κατά ποσόν θα καλυφθούν απ' τον εκμισθωτή ή τον μισθωτή.

Συνήθως, τα ασφαλιστρα που αφορούν το παθητικό μέρος, εμφανίζονται με τη χρήση του εξοπλισμού και αφορούν βλάβες, η τραυματισμούς ατόμων, καλύπτονται από τον μισθωτή.

Ενώ τα ασφάλιστρα που αφορούν τον ίδιο τον εξοπλισμό και τον καλύπτουν, γενικά, απ' όλους τους κινδύνους, καταστροφή, φωτιά, κλοπή, κ.λ.π., τα καλύπτει συνήθως ο εκμισθωτής, αλλά και ο μισθωτής κατόπιν συμφωνίας.¹³

3.3 Σύμβαση της σύμβασης

Το χρηματοδοτικό leasing στην κλασική του μορφή εμφανίζεται στην πράξη ως εξής: μία επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας που χρειάζεται ένα συγκεκριμένο κεφαλαιουχικό αγαθό (όπως μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, εξοπλισμό γραφείου κ.λπ.) απευθύνεται αρχικά στον αντίστοιχο κατασκευαστή ή έμπορο της επιλογής του (προμηθευτή) και διαπραγματεύεται με αυτόν τους όρους της σύμβασης πώλησης του αντικειμένου που έχει διαλέξει και ειδικότερα την ποιότητα, τις ιδιότητες, τους όρους παράδοσης καθώς και το ύψος του τιμήματος του αγαθού. Στη συνέχεια η επιχείρηση στρέφεται προς ένα χρηματοδοτικό πιστωτικό ίδρυμα (εταιρεία leasing), από το οποίο ζητάει να προβεί αυτό στην αγορά του επενδυτικού αγαθού. Η εταιρεία leasing, αφού εξετάσει με βάση τραπεζικά κριτήρια το αξιόπιστο και το αξιόχρεο της επιχείρησης, καθώς και την οικονομική αποδοτικότητα του αγαθού, συνάπτει με την επιχείρηση (μισθωτής) σύμβαση χρηματοδοτικού leasing. Στους όρους της σύμβασης leasing τονίζεται ιδιαίτερα ότι η επιλογή τόσο του προμηθευτή όσο και του αντικειμένου της σύμβασης γίνεται με αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή. Μετά την υπογραφή της σύμβασης η εταιρεία leasing αγοράζει από τον προμηθευτή το επιλεγμένο αγαθό δεσμευμένη από τους όρους που διαπραγματεύτηκε και συμφώνησε ο μισθωτής. Η παράδοση του αντικειμένου από τον προμηθευτή γίνεται απευθείας στον λήπτη (μισθωτής), ο οποίος πιστοποιεί με έγγραφό του προς την εταιρεία leasing την παραλαβή του αγαθού σε άριστη κατάσταση. Στη συνέχεια η εταιρεία leasing, αφού παραλάβει το πιστοποιητικό, προβαίνει στην καταβολή του τιμήματος στον προμηθευτή.

¹³ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, Χρηματοδοτική μίσθωση -Financial Leasing, Μια σύγχρονη πηγή χρηματοδότησης, Αθήνα 1988, σελ. 49-53

Ο κλασικός αυτός τρόπος σύναψης της σύμβασης leasing μπορεί να γνωρίσει μια παραλλαγή, σύμφωνα με την οποία ο προμηθευτής γνωστοποιεί στον μισθωτή την συνεργασία του με μια συγκεκριμένη εταιρεία leasing και του προτείνει να συνάψει σύμβαση leasing μαζί της. Τέλος, έχει παρατηρηθεί και μια δεύτερη παραλλαγή η οποία ωστόσο εμφανίζεται μάλλον σπάνια. Σύμφωνα μ' αυτήν ο μελλοντικός μισθωτής στρέφεται αποκλειστικά προς μια εταιρεία leasing, η οποία στη συνέχεια αναλαμβάνει η ίδια τις διαπραγματεύσεις με τον προμηθευτή.¹⁴

3.4 Μετά τη λήξη της σύμβασης

Με την λήξη της σύμβασης υπάρχει τριπλή επιλογή στον μισθωτή, 1) να αγοράσει τον εξοπλισμό, 2) να ανανεώσει τη σύμβαση ή 3) να επιστρέψει τον εξοπλισμό στον εκμισθωτή.

Εάν υπάρχει απομένουσα αξία του εξοπλισμού, εφόσον η φυσική ζωή του είναι μεγαλύτερη από τη λογιστική του απόσβεση, η αγορά του μπορεί να είναι μια καλή επιλογή. Στην περίπτωση που ανανεώνεται η σύμβαση, συνήθως οι όροι είναι ευνοϊκότεροι. Στην τελευταία επιλογή που είναι και η πιο σπάνια, η εκμισθώτρια εταιρεία επιδιώκει την επανάκτηση του εξοπλισμού ή ο μισθωτής τον επιστρέφει για λόγους ρευστότητας ή γιατί δεν του χρειάζεται άλλο.

Οι συμβάσεις λήγουν τις ημερομηνίες που έχουν προκαθορισθεί, και είναι γνωστές, χωρίς ιδιαίτερη ενημέρωση των μετεχόντων μερών.

Ακόμη θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα της διακοπής της σύμβασης εάν ο μισθωτής δεν τηρεί τους όρους της, δηλαδή εάν δεν πληρώνει κανονικά τα μισθώματα, δεν κάνει σωστή συντήρηση και επισκευή του εξοπλισμού, δεν τον χρησιμοποιεί σωστά βάσει οδηγιών κ.α. Σ' αυτές τις περιπτώσεις ο μισθωτής υποχρεούται να επιστρέψει τον εξοπλισμό

¹⁴ Παπαρσενίου Παρασκευή, «Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης –Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα», Αθήνα 1994, σελ. 14 -15

στον εκμισθωτή και να καταβάλει ποινική ρήτρα για αποζημίωση τη διακοπής της σύμβασης. Ο μισθωτής μπορεί να κάνει μονομερή καταγγελία της σύμβασης μόνο σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις, όπως κακή κατασκευή του μηχανήματος, αλλαγή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κ.α.

3.5 Πηγές χρηματοδότησης των Εταιρειών

Στις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτούνται υψηλά ποσά κεφαλαίων, κάτι που αποκλείει στην πράξη μικρό-επιχειρήσεις ή ιδιώτες να δημιουργήσουν εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνεπώς αναμένεται οι χρηματοδότες να είναι τράπεζες, μεγάλες βιομηχανίες ή άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί.

Ωστόσο, μπορούμε να ταξινομήσουμε τους χρηματοδότες των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρεις κατηγορίες:

1. Στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, όπως ιδρύματα χρηματοδοτήσεων, τράπεζες κ.α. Αυτοί οι οργανισμοί συνήθως προωθούν τη χρηματοδοτική μίσθωση μακροπρόθεσμα. Μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτυγχάνουν μια ασφαλή εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης. Τις περισσότερες φορές ιδρύουν θυγατρικές εταιρείες **Leasing** ή απλώς χρηματοδοτούν άλλες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Στις βιομηχανικές επιχειρήσεις παραγωγής διαφόρων ειδών εξοπλισμού. Αυτές οι επιχειρήσεις συνήθως δημιουργούν θυγατρικές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, μέσω των οποίων προωθούν τα προϊόντα τους, αλλά επιδιώκουν καλούς όρους μίσθωσης που έμμεσα επιτυγχάνουν πωλήσεις Μάρκετινγκ.
3. Στις ανεξάρτητες επιχειρήσεις που προωθούν τη χρηματοδοτική μίσθωση με σκοπό οι δραστηριότητες αυτές καθ' αυτές να αποβλέπουν στο κέρδος.

3.6 Ενέργειες του εκμισθωτή πριν φθάσει στη σύμβαση

Ο εκμισθωτής θα πρέπει βάσει ορισμένων κριτηρίων να συλλέγει πληροφορίες σχετικά με τον υποψήφιο μισθωτή.

Θα πρέπει επίσης να συλλέγει όλες τις δυνατές πληροφορίες σχετικά με τον εξοπλισμό που είναι διαθέσιμος από τους κατασκευαστές όπως:

- Να διερευνά τις δυνατότητες αγοράς ή υπεκμίσθωσης του εξοπλισμού.
- Να διερευνά εάν υπάρχουν εγγυήσεις για την ασφάλεια του εξοπλισμού από πλευράς προδιαγραφών και χρηματοδότησης.
- Να διερευνά τις δυνατότητες για τις εναλλακτικές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τέλος, αφού έχει συλλέξει όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την αγορά, τον εξοπλισμό, τον μισθωτή, κ.λ.π. είναι σε θέση να διαμορφώνει προτάσεις σχετικά με τους όρους των συμβάσεων και ειδικά με το ύψος των μισθωμάτων.

3.7 Κριτήρια αξιολόγησης των μισθωτών

Μια σειρά από κριτήρια που θα πρέπει να χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής για να αξιολογεί τον μισθωτή είναι τα ακόλουθα:

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

- Τη ρευστότητα του μισθωτή (δείκτη ρευστότητας)
 - Τη συνέπεια του μισθωτή στις ανελημμένες του υποχρεώσεις
 - Το δείκτη δανεισμού (δανειακά προς ίδια κεφάλαια)
 - Το δείκτη απόδοσης του μηχανολογικού εξοπλισμού κ.λ.π.

2. *Η φερεγγυότητα και αξιοπιστία του μισθωτή:* Αφορά την πιθανότητα δικαστικών εκκρεμοτήτων, την περίπτωση καθυστέρησης των πληρωμών, την αξιοποίηση τω πιστώσεων του, τις συναλλαγές του με τους άλλους συναλλασσόμενους του κ.α.
3. *Ο χαρακτήρας του μισθωτή:* Αφορά την εντιμότητα, τη συνέπεια, την ακεραιότητα του χαρακτήρα του, την αξιοπιστία του, κ.α.
4. *Η εικόνα της επιχείρησης:* Αφορά το είδος της επιχειρηματικής δραστηριότητας, τα προϊόντα της επιχείρησης, τη συμπεριφορά της επιχείρησης σε σχέση με το επιχειρηματικό περιβάλλον, την ύφεση, τον πληθωρισμό, κ.α.
5. *Αυταγωνισμός:* Αφορά την επιχείρηση, το μέγεθος της επιχείρησης σε σχέση με τις ομοειδείς επιχειρήσεις, το μερίδιο της αγοράς της, την εξέλιξη της επιχείρησης σε σχέση με την διεύρυνση της αγοράς κ.α.

3.8 Εγγυήσεις

1. *Προσωπικές εγγυήσεις:* Αναφέρονται δε διάφορα άτομα που παίζουν κάποιο ρόλο. Έχουν προσβάσεις και δυνατότητες παρεμβάσεων στην εκμισθώτρια εταιρεία και μπορούν να εγγυηθούν για τον μισθωτή. Αναλαμβάνουν πολλές φορές τις υποχρεώσεις του μισθωτή.
2. *Εγγυήσεις Τραπεζών:* Υπόσχονται κατόπιν επιθυμίας εταιρειών που μισθώνουν εξοπλισμό να καλύψουν τις συμβάσεις για ορισμένα ποσά.
3. *Επιστολή πελατών:* Αναφέρονται κυρίως σε επιστολή μετόχου που ελέγχει ένα μέρος των μετοχών και εγγυάται με προσωπική του ευθύνη για τα μισθώματα ή για μέρος των μισθωμάτων που ορίζονται στη σύμβαση.

4. *Υπόσχεση του Προμηθευτή:* Υπόσχεται ότι θα πάρει πίσω τον εξοπλισμό σε κάποια τιμή που μπορεί να έχει προκαθορισθεί ή που μπορεί να τη διαπραγματευτεί όταν ανακαλύψει η περίπτωση.
5. *Άλλες εγγυήσεις:* Από τράπεζες ή χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή ιδιότητες, όπως τράπεζο-γραμμάτια, εγγυητικές επιστολές και άλλα παρεμφερή.¹⁵

4. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING

Υπάρχουν δύο βασικές κατηγορίες Leasing σε διάφορες παραλλαγές με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και τη χρηματοδότηση:

1. Οι Χρηματοδοτικές ή Κεφαλαιουχικές Μισθώσεις
2. Οι Λειτουργικές ή Διαχειριστικές Μισθώσεις

4.1 Χρηματοδοτικές ή Κεφαλαιουχικές Μισθώσεις (Financial or Capital Leases)

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μορφή εκείνη της σύμβασης κατά την οποία μια εταιρεία leasing που αποτελεί τον εκμισθωτή, παρέχει σε μια επιχείρηση ή σ' έναν ελεύθερο επαγγελματία και για ορισμένη χρονική περίοδο ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο έναντι

¹⁵ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, Χρηματοδοτική μίσθωση -Financial Leasing, Μια σύγχρονη πηγή χρηματοδότησης, Αθήνα 1988, σελ. 54-58

συγκεκριμένου μισθώματος. Με τη λήξη της συμβάσεως είναι δυνατόν ο μισθωτής είτε να ανανεώσει τη μίσθωση ή να προβεί στην αγορά του πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μορφή μίσθωσης κατά την οποία δεν παρέχονται υπηρεσίες συντήρησης, δεν είναι δυνατόν να ανακληθεί το πάγιο στοιχείο το οποίο και αποσβένεται πλήρως, πράγμα που σημαίνει ότι ο εκμισθωτής λαμβάνει μισθώματα τα οποία αντιστοιχούν στην πλήρη τιμή του πάγιου στοιχείου. Ο εκμισθωτής όσο και ο μισθωτής δικαιούνται να προβούν σε έκτακτη καταγγελία της σύμβασης. Συγκεκριμένα, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει οποτεδήποτε την σύμβαση, με έγγραφη ειδοποίηση του μισθωτή, εφ' όσον μπορεί να αποδείξει ότι συντρέχει κάποιος από τους συμβατικά προβλεπόμενους λόγους καταγγελίας. Αντίθετα, ο μισθωτής έχει δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης αν προβλέπεται κάτι τέτοιο από σχετικό συμβατικό όρο και μόνο με την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και με την προϋπόθεση της καταβολής αποζημίωσης που θα καλύπτει αφ' ενός το κόστος του εκμισθωτή που θα προέλθει από την πρόωρη διακοπή της σύμβασης και αφ' ετέρου τα μισθώματα και ότι άλλα οφείλονται σύμφωνα με τη σύμβαση. Ο εκμισθωτής μπορεί να είναι μια ασφαλιστική εταιρεία, αν το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι ακίνητο, ενώ είναι μια εμπορική τράπεζα ή μια ειδική εταιρεία leasing, αν το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο αφορά εξοπλισμό (κινητό περιουσιακό στοιχείο).

Μια τυπική άμεση συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει δύο στάδια. Κατά το **πρώτο στάδιο**, ο μισθωτής, διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που επιθυμεί να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους μεταβίβασής του. Κατά το **δεύτερο στάδιο**, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή μια επιχείρηση leasing (τον εκμισθωτή) για την αγορά του στοιχείου αυτού και τη μίσθωσή του. Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους. Στο μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την ανανέωση της μίσθωσης μ' ένα ελαττωμένο μίσθωμα σε σύγκριση με το αρχικό μίσθωμα. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με επιμέλεια και να εφαρμόζει όλες τις διατάξεις, οδηγίες κ.α. που σχετίζονται με την καλή

λειτουργία του. Στη σύμβαση μπορεί να καθορισθεί ένα ποσό που θα πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή σε περίπτωση απώλειας ή καταστροφής του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Επίσης, η σύμβαση μπορεί να προβλέπει την απαγόρευση της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή.

Εξ' άλλου, όλα τα έξοδα που είναι σχετικά με την παραγγελία, μεταφορά και εγκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου βαρύνουν αποκλειστικά τον μισθωτή, ο οποίος οφείλει να τα καταβάλλει απ' ευθείας στους δικαιούχους.

Για τη λογιστική παρουσίαση των εργασιών της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψη ότι το περιουσιακό στοιχείο ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή. Ο εκμισθωτής σαν κάτοχος του περιουσιακού στοιχείου έχει το δικαίωμα από τη νομοθεσία (Π.Δ. 88/73) να ενεργεί αποσβέσεις, ενώ ο μισθωτής υπολογίζει το μίσθωμα σαν ένα λειτουργικό έξοδο το οποίο και εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του. Εξ' άλλου τα διάφορα έξοδα που πραγματοποιεί ο μισθωτής, όπως έξοδα συντήρησης, ασφάλιστρα κ.α. μπορούν να εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή.¹⁶

4.2 Λειτουργικές ή Διαχειριστικές Μισθώσεις (Operating or Service Leases)

Οι λειτουργικές ή διαχειριστικές μισθώσεις παρέχουν τόσο περιουσιακά στοιχεία όσο και υπηρεσίες συντήρησης. Οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές μαζί με τα αυτοκίνητα, τα φορτηγά και τα άλλα μεταφορικά μέσα αποτελούν τις κύριες μορφές περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούν τις λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις αυτές συνήθως απαιτούν από τον εκμισθωτή να συντηρεί και να επισκευάζει το περιουσιακό στοιχείο και το κόστος της συντήρησης ενσωματώνεται στις πληρωμές της μίσθωσης.

Ένα σπουδαίο χαρακτηριστικό των λειτουργικών μισθώσεων είναι το γεγονός ότι συνήθως δεν αποσβένονται πλήρως, δηλαδή οι πληρωμές που αξιώνονται από το συμβόλαιο της μίσθωσης

¹⁶ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 52-56

δεν είναι αρκετές για να καλύψουν το πλήρες κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Το συμβόλαιο της μίσθωσης συντάσσεται για μια ορισμένη χρονική περίοδο που είναι σημαντικά μικρότερη από την αναμενόμενη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, συνήθως είναι περίπου 12 μήνες. Ο εκμισθωτής προσδοκά να καλύψει όλο το κόστος είτε με μεταγενέστερες επαναλαμβανόμενες μισθώσεις ή με τη διάθεση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Ένα άλλο χαρακτηριστικό των λειτουργικών μισθώσεων είναι το ότι συχνά περιέχουν έναν όρο ακύρωσης που δίνει το δικαίωμα στο μισθωτή να ακυρώσει τη μίσθωση και να επιστρέψει τον εξοπλισμό πριν από την εκπνοή της βασικής συμφωνίας της μίσθωσης. Το δικαίωμα αυτό αποτελεί μια σπουδαία παροχή προς τον μισθωτή, πράγμα που σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να επιστραφεί αν περιπέσει σε αχρηστία εξαιτίας της τεχνολογικής εξέλιξης ή απλώς επειδή δεν το χρειάζεται πλέον.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω οι λειτουργικές μισθώσεις διαφέρουν από τις χρηματοδοτικές σε δύο βασικά σημεία:

Πρώτο, μια λειτουργική μίσθωση είναι δυνατόν να ανακληθεί και γενικά συνάπτεται για μικρότερη χρονική περίοδο απ' ό τι η χρηματοδοτική μίσθωση και

Δεύτερο, με τη λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την ευθύνη για όλες τις δαπάνες της ιδιοκτησίας, γεγονός που δεν συμβαίνει με τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Η μορφή αυτή της μίσθωσης παρόλο που είναι διαδεδομένη στο εξωτερικό δεν προβλέπεται άμεσα από τον ισχύοντα στην Ελλάδα νόμο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρόλα αυτά υπάρχουν επιχειρήσεις και ιδιαίτερα εταιρίες μίσθωσης αυτοκινήτων και μεγάλοι εισαγωγείς αυτοκινήτων που παρέχουν στην Ελλάδα υπηρεσίες είτε λειτουργικής μίσθωσης (βραχυχρόνια μίσθωση – renting), είτε μακροχρόνιας μίσθωσης και διαχείρισης στόλου (fleet management) την οποία χρησιμοποιούν για κάθε είδους μεταφορικό μέσο (επιβατικό αυτοκίνητο, λεωφορείο, φορτηγό, βυτίο κ.λπ.) που χρησιμοποιείται από εταιρίες ή επαγγελματίες. Η λειτουργική μίσθωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακόμη για ηλεκτρονικούς υπολογιστές, εξοπλισμό γραφείου, μηχανολογικό εξοπλισμό, γεωργικά μηχανήματα, ιατρικό εξοπλισμό και μηχανήματα που χρησιμοποιούνται για τεχνικά έργα.

Η μακροχρόνια μίσθωση καινούριου ή ελαφρά μεταχειρισμένου αυτοκινήτου αποτελεί ένα πακέτο υπηρεσιών που περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα χρηματοδότησης και υπηρεσίες αυτοκινήτου όπως τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα (αστικής ευθύνης, μικτή, πυρός, κλοπής, τρομοκρατικές ενέργειες, θραύση κρυστάλλων κ.λπ.) συντήρηση αντιπροσωπείας, ελαστικά, οδική βοήθεια, επισκευές από ατύχημα ή μηχανική βλάβη, αντικατάσταση του αυτοκινήτου σε περίπτωση ατυχήματος ή βλάβης κ.λπ. και ουσιαστικά ο πελάτης είναι υποχρεωμένος να πληρώνει μόνο τα καύσιμα και τα τυχόν πρόστιμα. Το μίσθωμα, όπως και στην χρηματοδοτική μίσθωση, αναγνωρίζεται σαν λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και δεν επηρεάζει τα στοιχεία του ισολογισμού, αλλά δεν αποδεσμεύει κεφάλαια της επιχείρησης και βελτιώνει τις χρηματορροές της.

Η σύμβαση απαλλάσσεται από τον Ε.Φ.Τ.Ε. και ο Φ.Π.Α. δεν καταβάλλεται άμεσα, αλλά κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Στη χρηματοδοτική μίσθωση παρέχεται έκπτωση φόρου, αφού το 60% των μισθωμάτων για τα αυτοκίνητα έως 1400 κ. εκ. και το 25% για αυτοκίνητα μεγαλύτερα των 1400 κ. εκ. εκπίπτει από τα λειτουργικά έξοδα, ενώ στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης η έκπτωση φόρου είναι 100% ανεξάρτητου κυβισμού. Κατά τη χρηματοδοτική μίσθωση μετά το τέλος της μίσθωσης ο πελάτης έχει δικαίωμα εξαγοράς του αυτοκινήτου, έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος, ενώ κατά την μακροχρόνια μίσθωση ο πελάτης μπορεί να επιλέξει την εξαγορά του αυτοκινήτου, την ανανέωση της σύμβασης με νέο αυτοκίνητο ή την επιστροφή του.

Η συμβολή της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σημαντική για μια επιχείρηση στην περίπτωση της συνολικής μίσθωσης εταιρικών αυτοκινήτων και άρχισε να λειτουργεί συστηματικά στην Ελλάδα από το 1989. Στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής προσφέρει και εγγυάται ένα στόλο αυτοκινήτων σε πλήρη και συνεχή ετοιμότητα, ενώ ο μισθωτής δεν ασχολείται με τίποτα σχετικά με τον απαιτούμενο στόλο του και απλώς καταβάλλει ένα προσυμφωνημένο μίσθωμα. Η μορφή αυτή της σύμβασης επιτρέπει στις επιχειρήσεις να προμηθεύονται και να προσφέρουν αυτοκίνητα στα στελέχη τους, είτε για τις ανάγκες στην εργασία τους, είτε σαν πρόσθετη παροχή (fringe benefit) σε πολύ μικρότερο κόστος από ότι θα

τα αγόραζαν τα στελέχη. Βασικά πλεονεκτήματα της μακροχρόνιας μίσθωσης αποτελούν η αποδέσμευση κεφαλαίων, η εκμετάλλευση αγοραστικής δύναμης, η απαλλαγή από το ρίσκο της μεταπώλησης, τα λειτουργικά πλεονεκτήματά της, οι εκπτώσεις των δαπανών κατά 100%, αλλά και η ευελιξία που παρέχεται στην αυξομείωση του εταιρικού στόλου.¹⁷

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, την τελευταία διετία ο ρυθμός ανάπτυξης του operating leasing καταγράφει επιτάχυνση που προσεγγίζει το 30%, και αυτό γιατί ολοένα και περισσότεροι επιχειρηματίες επιλέγουν τη μακροχρόνια μίσθωση ως λύση διαχείρισης επιβατικών αυτοκινήτων, απολαμβάνοντας τα σημαντικά πλεονεκτήματα που προσφέρει. Το ποσοστό της λειτουργικής μίσθωσης επί των πωλούμενων αυτοκινήτων στην Ελλάδα αγγίζει το 15%, την ώρα που στην Ευρώπη φτάνει το 45%, ενώ στην Αμερική ξεπερνά το 90%.

Σύμφωνα πάντως με εκπροσώπους του κλάδου operating leasing, ως σήμερα το καταναλωτικό κοινό δεν έχει εξοικειωθεί με τη συγκεκριμένη αγορά, καθώς η έννοια του leasing για αρκετούς καταναλωτές είναι αρκετά συγκεχυμένη. Όπως εξηγούν οι ίδιοι κύκλοι, το target group για τις εταιρείες μακροενοικίασης αυτοκινήτων είναι κυρίως στελέχη επιχειρήσεων που θέλουν να ανανεώνουν συχνά τα αυτοκίνητα τους ξεκούραστα, χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες και περιττά έξοδα.¹⁸

4.3 ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ανάλογα με τη διαδικασία της χρηματοδότησης της επένδυσης, οι βασικές διακρίσεις του leasing είναι:

4.3.1 Άμεση μίσθωση (Direct Leasing)

¹⁷ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 62-64

¹⁸ Εφημερίδα «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ της Κυριακής», 2 Νοεμβρίου 2003, σελ.45

Είναι η απλούστερη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου ο πελάτης επιλέγει τον επαγγελματικό εξοπλισμό (ή το ακίνητο) της αρεσκείας του και στη συνέχεια η εταιρεία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό προκειμένου να τον εκμισθώσει στον πελάτη.

Στην άμεση μίσθωση υπάρχει συνήθως διμερής σχέση. Έχουμε δηλαδή τον εκμισθωτή του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή. Μπορεί όμως πολλές φορές να είναι η σχέση και τριμερής. Να περιλαμβάνει δηλαδή τον κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ανεξάρτητη από τον κατασκευαστή, και τον μισθωτή. Η χρήση διαρκεί συγκεκριμένη χρονική περίοδο – η οποία έχει ήδη προσυμφωνηθεί- και αποπληρώνεται μέσω συμφωνημένου ενοικίου(μισθώματος), το οποίο θα καταβάλλεται σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα. Συγχρόνως, παρέχεται το δικαίωμα στον μισθωτή είτε να αγοράσει το πάγιο στη λήξη της σύμβασης είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Η επιλογή του παγίου γίνεται από τον μισθωτή, ανεξάρτητα από το αν το αντικείμενο που θα χρηματοδοτηθεί είναι εξοπλισμός, μεταφορικά μέσα ή ακίνητο. Βέβαια, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να κάνει τη σχετική έρευνα αγοράς, εάν αυτό της ζητηθεί.

Στην άμεση μίσθωση ο εκμισθωτής συνήθως έχει ορισμένες υποχρεώσεις έναντι του μισθωτή. Αναλαμβάνει τη συντήρηση των πάγιων στοιχείων ειδικής τεχνολογίας, όπως υπολογιστές, μηχανές γραφείου κ.α.

Σε άλλα πάγια στοιχεία όπως αυτοκίνητα, αγροτικά μηχανήματα κ.α., που δεν θεωρούνται ειδικής τεχνολογίας, την υποχρέωση της συντήρησης την έχει ο μισθωτής έναντι του εκμισθωτή. Γνωστές διεθνείς εταιρίες που κάνουν άμεση μίσθωση είναι η IBM στον τομέα των υπολογιστών και η Αμερικανική Kearney Trecker Corporation που εκμισθώνει εργαλεία και διάφορες μηχανές.

4.3.2 Πώληση – Μίσθωση (Sale and Leaseback)

Σε μια συμφωνία πώλησης και μίσθωσης η επιχείρηση που κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο (οικόπεδο, κτίριο ή εξοπλισμό) το πουλά σε εταιρεία leasing και ταυτόχρονα γίνεται μια

συμφωνία μίσθωσης του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου στον πωλητή για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους. Ο εκμισθωτής αντί να είναι εταιρεία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα ή μια ασφαλιστική εταιρεία ή ακόμα και ένας μεμονωμένος επενδυτής. Η μίσθωση στην περίπτωση αυτή αποτελεί εναλλακτική λύση υποθήκης.

Μια συμφωνία πώλησης και μίσθωσης έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση υπάρχοντων περιουσιακών στοιχείων ενώ στις άλλες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, έχουμε χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Μια συμφωνία της μορφής αυτής είναι συνήθως για μεγάλη χρονική περίοδο που μπορεί να φτάσει τα 20-30 έτη.

Αξιοσημείωτο είναι το ότι στην περίπτωση αυτή ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως την τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή ή τον εκμισθωτή, ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής – μισθωτής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μελλοντικό μισθωτή να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της απόλυτης αρεσκείας του και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του. Μετά τη λήξη της περιόδου έχει τη δυνατότητα ο μισθωτής να το ξαναγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία. Σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης και οι φόροι, τα τέλη κ.λπ. θα επιβαρύνουν τον μισθωτή. Η πώληση-μίσθωση αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας ιδιαίτερα σε επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, όπου ένα μέρος των παγίων περιουσιακών στοιχείων της έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

4.3.3 Συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ή «εξισορροπητική εκμίσθωση» [Leverage Leasing]

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιείται συνήθως όταν πρόκειται για μεγάλης αξίας πράγματα, όπως πλοία, αεροπλάνα, τραίνα, κ.α. Η συμμετοχική μίσθωση περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, α) τον κατασκευαστή ή προμηθευτή του μισθίου, β) τον εκμισθωτή, γ) τον μισθωτή και δ) τον χρηματοδότη (Χρηματοδοτικό Οργανισμό – Τράπεζα), που χρηματοδοτεί τον

εκμισθωτή με εγγύηση το σύνολο των μισθωμάτων που θα λάβει από τον μισθωτή. Τα τέσσερα αυτά μέρη, που μπορεί καμιά φορά να είναι και περισσότερα, συμμετέχουν αναλογικά.

Για τη κατάρτιση μιας συμφωνίας συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης ακολουθούνται τα παρακάτω τρία στάδια:

1. Ο μισθωτής διαλέγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που επιθυμεί και συνήθως υποδεικνύει τους όρους με τους οποίους θα πρέπει να γίνει η μίσθωση.
2. Ο εκμισθωτής συμφωνεί για ένα δάνειο από τον δανειστή ύψους ίσου με το 60-80% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που θα αγοραστεί και παρέχει το υπόλοιπο των κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση του περιουσιακού του στοιχείου.
3. Ο δανειστής αποκτά εμπράγματη ασφάλεια (mortgage). Θα πρέπει να τονισθεί ότι ο δανειστής θα πρέπει να εξετάσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που τέθηκαν υποθήκη και τις εκχωρηθείσες πληρωμές της μίσθωσης, σαν μια εγγύηση για το δάνειο που χορήγησε.

Οι συμμετοχικές χρηματοδοτικές μισθώσεις καλύπτουν σήμερα ένα σημαντικό μέρος των χρηματοδοτήσεων και χρησιμοποιούνται από ισχυρές οικονομικές μονάδες που επιδιώκουν φορολογικές απαλλαγές. Συγκεκριμένα η κατηγορία αυτή μίσθωσης επιτρέπει στις εταιρείες leasing να απολαμβάνουν όλα τα φορολογικά πλεονεκτήματα που είναι αποτέλεσμα της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου και της δυνατότητας απόσβεσής τους, παρόλο που είναι δυνατόν να συμμετέχουν στο κόστος κτήσεως των περιουσιακών αυτών στοιχείων μόνο κατά ένα μικρό ποσοστό. Το αν μια μίσθωση είναι μια συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδιαφέρει τον μισθωτή. Από τη σκοπιά του μισθωτή επιλέγεται η κατάλληλη μορφή μίσθωσης, ανεξάρτητα αν ο εκμισθωτής δανείζεται η όχι ένα μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων.

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά από την United State Leasing International το 1963 και εφαρμόστηκε σε μεγάλης αξίας εξοπλισμό, όπως σιδηρόδρομους, αεροπορικές εταιρείες κ.α.

4.3.4 Πώληση – Μίσθωση υπό όρους (Conditional Sale Lease)

Με την πώληση – μίσθωση υπό όρους επιτυγχάνεται η πώληση μέσω μίσθωσης. Ενώ τυπικά ακολουθείται η διαδικασία και οι όροι της μίσθωσης, στην ουσία καταλήγει σε πώληση και εμμέσως αναγνωρίζονται οι όροι της πώλησης. Αυτή η μορφή πώλησης – μίσθωσης υπό όρους προωθείται γιατί και ο εκμισθωτής και ο μισθωτής (πωλητής – αγοραστής) επωφελούνται των πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως φορολογικές απαλλαγές, επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις, διεθνείς εκπτώσεις κ.λ.π.

4.3.5 Μίσθωση κατά παραγγελία (Custom Lease)

Η μίσθωση κατά παραγγελία προβλέπει ειδικές περιπτώσεις και ειδικές ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα μπορεί να ρυθμίσει τις πληρωμές των μισθωμάτων του μισθωτή σύμφωνα με τις δυνατότητες του. Μπορεί ακόμη να προβλέψει τις εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν ασχολείται με την οικονομική εκμετάλλευση ενός εποχιακού προϊόντος.

4.3.6 Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης (Vendor Lease Program)

Πρόκειται για τη μορφή του leasing που δημιουργείται σε συνεργασία με τους προμηθευτές. Ο συνεργαζόμενος προμηθευτής συστήνει στην εταιρία leasing πελάτες του που επιθυμούν να αγοράσουν εξοπλισμό από αυτόν. Το πρόσθετο όφελος για τον πελάτη είναι η έτοιμη λύση χρηματοδότησης που του παρέχεται με την επαφή του με τον προμηθευτή, ενώ απολαμβάνει και τα υπόλοιπα πλεονεκτήματα του leasing. Ο προμηθευτής έχει το βασικό πλεονέκτημα ότι επιτυγχάνει πωλήσεις τοις μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά που δραστηριοποιείται, ενώ απαλλάσσεται του κόστους χρηματοδότησης των πελατών του.

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

Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρηματοδοτηθεί μέσω vendor leasing είναι επενδυτικά αγαθά εκτεταμένης χρήσης και σχετικώς μικρής αξίας ανά μονάδα προϊόντος όπως αυτοκίνητα, Η/Υ, office automation, ιατρικά μηχανήματα, μηχανολογικός εξοπλισμός κ.λπ.

Τα πλεονεκτήματα του vendor leasing είναι ότι δίνει λύση στα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη –μισθωτή, απαλλάσσει τον προμηθευτή από το ρόλο του τραπεζίτη και εξασφαλίζει υγιείς πωλήσεις τοις μετρητοίς που εξοφλούνται σε 18-60 μήνες. Επιπλέον, δίνει σημαντικό πλεονέκτημα έναντι του ανταγωνισμού που δεν προσφέρει αντίστοιχο πρόγραμμα, δημιουργεί περισσότερες προϋποθέσεις για το κλείσιμο της εκάστοτε συμφωνίας και προσφέρει σημαντικές φορολογικές εκπτώσεις για τον πελάτη –μισθωτή. Επιπρόσθετα, δίνεται η δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων κ.λπ. Τέλος, προστατεύει τον μισθωτή από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού, προσφέρει ταχύτητα και ευελιξία στην απόφαση του μισθωτή –τελικού χρήστη να αποκτήσει τον εξοπλισμό και με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του, ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα σε λειτουργία.

4.3.7 Ειδική Μορφή Μίσθωσης (Master Lease Line)

Σε αυτή τη μορφή του Leasing επιτρέπεται στον μισθωτή να αποκτήσει τον εξοπλισμό σταδιακά, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να διαπραγματεύεται νέο συμβόλαιο για κάθε στάδιο ή είδος εξοπλισμού. Έτσι ο μισθωτής συμφωνεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται για

όλη τη σειρά των μηχανημάτων του εξοπλισμού και για ολόκληρη τη χρονική περίοδο της σύμβασης.

4.3.8 Διεθνής Μίσθωση (Off – Shore Lease)

Η διεθνής μίσθωση επεκτείνεται έξω από τα γεωγραφικά όρια μιας χώρας. Στη διεθνή μίσθωση οι πληρωμές γίνονται με ξένο συνάλλαγμα και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι δύο μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, η άμεση μίσθωση και η πώληση – μίσθωση υπό όρους. Η διεθνής μίσθωση, κυρίως, απευθύνεται σε βιομηχανικές επιχειρήσεις που χρειάζονται κεφαλαιουχικό εξοπλισμό.

4.3.9 Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση (Cross border leasing)

Σύμφωνα με τη διασυνοριακή μίσθωση ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από μια εταιρεία leasing του εξωτερικού και μισθώνεται σε ελληνική εταιρεία leasing, η οποία στη συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή. Με την διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση επιτυγχάνεται υπέρ των συμβαλλομένων αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστώτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών. Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά ιδιαίτερη σημασία μετά την άρση των συναλλαγματικών περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και την ελεύθερη διακίνηση των ελληνικών προϊόντων στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ακόμη αυτή η μορφή μίσθωσης συνδέεται για τον εκμισθωτή με πρόσθετους κινδύνους, όπως τον συναλλαγματικό, τον οικονομικό και τον πολιτικό.

4.3.10 Κοινοπρακτική χρηματοδοτική μίσθωση (Syndicated leasing)

Σύμφωνα με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει η από κοινού συνεργασία των εταιρειών leasing προκειμένου να ικανοποιηθεί ένα αίτημα για μίσθωση του οποίου η αξία κρίνεται ιδιαίτερα υψηλή για να καλυφτεί από μια μόνο εταιρεία leasing.

4.3.11 Lease Brokers

Πρόκειται για τη μορφή leasing που γίνεται σε συνεργασία της εταιρείας leasing με μεσίτες. Συνίσταται, πάντως, η αποφυγή μεσιτών εκτός εάν πρόκειται για πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα που δεν έχουν θυγατρική εταιρεία leasing ή Διεύθυνση Χρηματοδοτικών Μισθώσεων.

4.3.12 Tailor -Made Leasing

Η μοναδικότητα της φόρο-λογιστικής, ανταγωνιστικής και χρηματοδοτικής δομής της επιχείρησης, οροθετεί τα χαρακτηριστικά αυτού του προϊόντος leasing. Το leasing μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο, είτε για να λύσει διαρθρωτικά προβλήματα ισολογισμών και cash flow είτε για να προσφέρει δομικές χρηματοδοτικές ευκαιρίες για εκμετάλλευση. Μπορεί επίσης, να αποτελέσει το εργαλείο της πρόληψης της τεχνολογικής απαξίωσης εξοπλισμών, συνδυάζοντας τη χρηματοδότηση με υπηρεσίες ανανέωσης τους, μέσω συνεργείων της εταιρείας leasing με προμηθευτές.

4.3.13 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών

Είναι η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου η εκμίσθωση συνδυάζεται με παροχή υπηρεσιών, όπως η συντήρηση του εξοπλισμού, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.λπ.

4.3.14 Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων (Real Estate Leasing)

Η μορφή αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τον Ν. 2367/1995 και των νομικών κενών και των φορολογικών παραλείψεών του, είχε καταστεί ουσιαστικά ανενεργός. Τα σημαντικότερα σημεία του νόμου αυτού από τα οποία προέρχονταν τα προβλήματα

αναφέρονταν στην ιδιοκτησία και στις αποσβέσεις επί των οικοπέδων που αναλογούν στο εκμισθούμενο ακίνητο και στη διπλή φορολογία κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στην περίπτωση πώλησης και μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι δυνατόν να λειτουργήσει τόσο υπό τη μορφή της άμεσης μίσθωσης, όσο και αυτής της πώλησης και μίσθωσης.¹⁹

4.4 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Από τις διατάξεις των άρθρων 1-3 του ν. 1665/1986 προκύπτει, ότι οι βασικές προϋποθέσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι:

➤ Ειδική Ανώνυμη Εταιρία ως Εκμισθωτής

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία, που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος (άρθρο 2 παρ. 1 1665/1986). Ως προς το ύψος του μετοχικού κεφαλαίου ωστόσο γίνεται η ακόλουθη διάκριση: ο κανόνας είναι, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυτής να μην είναι μικρότερο από εκείνο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας, κατ' εξαίρεση όμως μπορεί να περιοριστεί στο μισό του ορίου αυτού, εφόσον ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μία ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες

¹⁹ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 57-62 , Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 41-44, Εφημερίδα «Η Καθημερινή», Ειδική Έκδοση, 31 Μαρτίου 2002, σελ. 4-5

νόμιμα εγκατεστημένες στην Ελλάδα. Η επιλογή τόσο του εταιρικού τύπου της ανώνυμης εταιρείας όσο και του υψηλού μετοχικού κεφαλαίου προκάλεσε έντονες αντιδράσεις κατά τη συζήτηση στη Βουλή. Οξύτερη όμως κριτική ασκήθηκε κατά της διαφοροποίησης ως προς το ύψος του μετοχικού κεφαλαίου, που συνεπάγεται τη δημιουργία ενός τραπεζικού μονοπωλίου στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Πράγματι η πρόβλεψη μειωμένου μετοχικού κεφαλαίου σε περίπτωση σύστασης εταιρειών leasing από τράπεζες λειτουργεί ενθαρρυντικά για τις τράπεζες, προκειμένου αυτές να επεκτείνουν το πεδίο των χρηματοδοτικών τους δραστηριοτήτων. Η ενίσχυση αυτή των τραπεζών όμως οφείλεται στη χρηματοδοτική λειτουργία της σύμβασης leasing, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι τράπεζες είναι κατά τεκμήριο φερέγγυοι χρηματοδότες. Η πρόκριση άλλωστε γενικότερα υψηλού μετοχικού κεφαλαίου και η επιβολή του εταιρικού τύπου της ανώνυμης εταιρείας έχουν ως στόχο – κατά τον Έλληνα νομοθέτη – οι φορείς του χρηματοδοτικού αυτού συστήματος «να έχουν μέγεθος που να ανταποκρίνεται στο χρηματοδοτικό τους σκοπό και να παρέχουν με την κεφαλαιακή τους διάρθρωση εγγυήσεις ασφάλειας για την επιτυχή διεξαγωγή των εργασιών τους».

Ωστόσο ο Έλληνας νομοθέτης δεν θέλησε να επιφυλάξει τη σύναψη των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης μόνο σε θυγατρικές εταιρείες των τραπεζών ή σε οικονομικά κραταιούς χρηματοδοτικούς φορείς. Γι' αυτό και εισηγήθηκε μία εξαιρετικά ενδιαφέρουσα ρύθμιση, που όμοιά της δεν υπάρχει σε άλλη έννομη τάξη που ρυθμίζει νομοθετικά το καθεστώς των χρηματοδοτικών μισθώσεων, σύμφωνα με την οποία το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να καταβάλλεται όχι μόνο σε μετρητά, αλλά και σε είδος. Δημιουργήθηκε έτσι η δυνατότητα σε κατασκευάστριες εταιρείες, που ενδιαφέρονται να ιδρύσουν εταιρεία leasing, αλλά δεν διαθέτουν το εξαιρετικά υψηλό μετοχικό κεφάλαιο σε μετρητά, να εισφέρουν σε είδος στη συσταθείσα εταιρεία leasing μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και γενικά εξοπλισμό που κατασκευάζουν. Έτσι και στο πλαίσιο του ελληνικού νόμου γίνεται δεκτό, εταιρείες leasing να εξαρτώνται οικονομικά από κατασκευαστές χωρίς να αναιρείται η χρηματοδοτική τους αποστολή.

Εκτός από τη δυνατότητα σύστασης ελληνικών εταιρειών leasing, ο νόμος προβλέπει και τη δυνατότητα εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα και αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όπως προκύπτει από τη διατύπωση του άρθρου 2 § 1 εδ. γ' οι εταιρείες αυτές, οι οποίες έχουν συσταθεί ήδη στο εξωτερικό πριν ζητήσουν την ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για την εγκατάσταση και λειτουργία τους στη Ελλάδα, δεν απαιτείται να είναι ανώνυμες ούτε να έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης του νόμου. Η μόνη δέσμευση στην οποία υπόκεινται οι αλλοδαπές αυτές εταιρείες, είναι ότι το κεφάλαιο που υποχρεούνται να καταβάλλουν πρέπει να είναι ίσο με εκείνο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών.

Αυτές είναι οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για τις εταιρείες που ιδρύονται ή εγκαθίστανται στην Ελλάδα με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Υποστηρίχθηκε ότι αν μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν πληροί τις προϋποθέσεις του νόμου, τότε η καταρτιζόμενη σύμβαση θα είναι άκυρη ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την Α.Κ. 174, έγκυρη όμως ενδεχομένως ως σύμβαση κοινής μίσθωσης ή μίσθωσης –πώλησης κατά μετατροπή σύμφωνα με το άρθρο 182 Α.Κ. Εκτέθηκε ήδη ότι η άποψη αυτή δεν ευσταθεί. Οι προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος αναφορικά με την εταιρεία leasing, τον μισθωτή ή το αντικείμενο της σύμβασης είναι απλά τυπολογικά στοιχεία, τα οποία μπορούν να παραλλάσσουν χωρίς να αναιρείται ο χαρακτήρας της σύμβασης ως χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε περίπτωση απόκλισης από τις προϋποθέσεις του νόμου δεν επέρχονται απλώς οι έννομες συνέπειες του νόμου· οι συμβαλλόμενοι εξακολουθούν να παραμένουν ελεύθεροι να καθορίζουν οι ίδιοι τα στοιχεία με τα οποία θα πραγματοποιηθεί η χρηματοδοτική αποστολή της σύμβασης.²⁰

➤ Επιχείρηση ή Επαγγελματίας ως Μισθωτής

²⁰ Παπαρσενίου Παρασκευή, «Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης –Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα», Αθήνα 1994, σελ. 49-52

Σε αντίθεση με τις ποικίλες και εκτεταμένες προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για τη χρηματοδοτρια εταιρεία leasing, για το λήπτη (μισθωτής) προβλέπει τούτο και μόνο: ότι δεν μπορεί να είναι καταναλωτής. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα μπορεί να συνάψει ως λήπτης σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπό τον περιορισμό ότι το αντικείμενο δεν προορίζεται για ιδιωτική χρήση. Η ελευθερία αυτή ως προς το πρόσωπο του λήπτη κάνει το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιαίτερα ελκυστικό για κάθε επαγγελματία ή επιχείρηση που ενδιαφέρεται για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων.²¹

➤ Παραχώρηση της χρήσης κινητού πράγματος

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί να είναι μόνο η παραχώρηση της χρήσης κινητών πραγμάτων, τα οποία προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του μισθωτή, όπως μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείου, ιατρικά μηχανήματα, μέσα μεταφοράς, εργαλεία κ.λπ. Έτσι αποκλείονται πράγματα που προορίζονται για ιδιωτική καταναλωτική χρήση.²²

➤ Παραχώρηση της χρήσης ακίνητου πράγματος

Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι η οριζόντια ιδιοκτησία μετά του ποσοστού του οικοπέδου που της αναλογεί, πλέον των αναλογούντων θέσεων σταθμεύσεως. Εξαιρούνται τα οικόπεδα και τα διαμερίσματα για ιδιώτες.²³

➤ Μίσθωμα

²¹ Παπαρσενίου Παρασκευή, «Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης –Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα», Αθήνα 1994, σελ. 52

²² Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 44

²³ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 44

Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος, το οποίο μάλιστα – ενόψει του επιδιωκόμενου σκοπού ενίσχυσης μικρομεσαίων επιχειρήσεων για την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων – απολαύει ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης.

Ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την απόκτηση του αγαθού, τη διάρκεια απόσβεσής του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι, προμήθειες στις τράπεζες κ.λπ.), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και τα ποσοστά κέρδους του. Όλα αυτά τα κονδύλια αποτελούν το ποσό, που θα κληθεί να πληρώσει εντέλει ο μισθωτής ως αντάλλαγμα για τη χρήση του πράγματος. Με τον τρόπο αυτό, το συνολικό ποσό που θα καταβάλει ο μισθωτής μπορεί να είναι μεγαλύτερο από τα έξοδα μιας αντίστοιχης πίστωσης (τόκοι, προμήθειες κ.λπ.). Το μειονέκτημα όμως αυτό αντισταθμίζεται με τα φορολογικά πλεονεκτήματα που καθιερώνει ο νόμος για τον μισθωτή.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κάθε τρίμηνο ή εξάμηνο, ανάλογα με τη συμφωνία των μερών, και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Το ποσό του μισθώματος μπορεί είτε να είναι το ίδιο καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης είτε να μειώνεται σταδιακά ανάλογα με την απόσβεση της αξίας του αγαθού είτε, αντιθέτως, λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως, να κλιμακώνεται με αύξουσα τάση. Είναι δυνατόν, ακόμη, να συμφωνήσουν τα μέρη κάποια περίοδο χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων.

Για να αποτρέψει ο νομοθέτης την εκμισθώτρια από το να προσδιορίσει σε ψηλά επίπεδα το μίσθωμα, στην επιδίωξή της να καλυφθεί και από κινδύνους που προέρχονται από κυμαινόμενα οικονομικά στοιχεία (αύξηση των επιτοκίων ή των λειτουργικών εξόδων της εταιρείας, υποτίμηση της δραχμής σε σχέση με ξένα νομίσματα κ.λπ.), επιτρέπει στους συμβαλλόμενους (εκμισθωτή και μισθωτή) – κατά παρέκκλιση από την ισχύουσα νομισματική νομοθεσία – να καθορίσουν το μίσθωμα συνομολογώντας και ορισμένες ασφαλιστικές ρήτρες.

Συνήθως το μίσθωμα θα είναι έτσι υπολογισμένο, ώστε στο τέλος του συμβατικού χρόνου να έχουν καλυφθεί πλήρως τα έξοδα και το κέρδος του εκμισθωτή.²⁴

➤ Διάρκεια της σύμβασης τουλάχιστον τριετής για τα κινητά και δεκαετής για τα ακίνητα

Ενόψει του σκοπού που επιδιώκεται με την χρηματοδοτική μίσθωση και για να αποφευχθεί η κατάχρηση του θεσμού σε επιδιώξεις ξένες προς τον χρηματοδοτικό του χαρακτήρα, ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης τα τρία έτη για τα κινητά, τα πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τα δέκα έτη για τα ακίνητα. Η δικαιολογία της ρύθμισης αυτής γίνεται κατανοητή, αν ληφθεί υπόψη ότι ο εκμισθωτής δεν είναι βιομηχανία παραγωγής ή ιδιοκτήτης των αγαθών, τα οποία ενδιαφέρεται να εκμισθώσει για σύντομο χρονικό διάστημα αλληλοδιαδόχως σε όσο το δυνατόν περισσότερα πρόσωπα. Αντιθέτως, τα αντικείμενα που εκμισθώνει τα αγοράζει κάθε φορά με βάση τις ανάγκες και τις υποδείξεις ενός συγκεκριμένου μελλοντικού μισθωτή. Ο εκμισθωτής – λαμβάνοντας υπόψη το κόστος απόκτησης των αγαθών, την προβλεπόμενη διάρκεια ζωής τους, την πιθανολογούμενη προοπτική αγοράς τους από τον μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης, τα έξοδα χρηματοδότησης και λειτουργίας της εταιρείας του καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος – καθορίζει το ύψος του μισθώματος που πρέπει να καταβληθεί από τον μισθωτή. Όλοι αυτοί οι υπολογισμοί θα αχρηστεύονταν και ο εκμισθωτής θα περιερχόταν σε αδιέξοδο αναφορικά με την απόσβεση του κεφαλαίου που επένδυσε και το κέρδος που προσδοκούσε, αν ο μισθωτής μπορούσε να καταγγέλλει ελεύθερα οποτεδήποτε τη σχετική σύμβαση.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται όμως και με την αγορά του πράγματος από τον μισθωτή. Εάν αυτό συμβεί πριν από την κατώτατη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος, τότε ο μισθωτής οφείλει να καταβάλει τις φορολογικές και λοιπές ελαφρύνσεις που πέτυχε με τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο δικαιολογητικός λόγος της ρύθμισης αυτής είναι

²⁴ Γεωργιάδης Σ. Απόστολος. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising, Αθήνα 1998, σελ. 53-55

προφανής: να μη χρησιμοποιηθεί καταχρηστικά ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, με μόνον αληθή σκοπό τη φορολογική ελάφρυνση συμβάσεων πωλήσεως.

Κατά τη συμφωνημένη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης κανείς από τους συμβαλλομένους δεν έχει δικαίωμα καταγγελίας, εκτός από τις περιπτώσεις και για τους λόγους που προβλέπονται ειδικά στη σύμβαση. Συνήθως προβλέπεται ότι δικαίωμα καταγγελίας έχει μόνο ο εκμισθωτής στην περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή ως προς την πληρωμή του μισθώματος.²⁵

➤ Δικαίωμα του μισθωτή να αγοράσει το πράγμα ή να ανανεώσει τη μίσθωση

Στην επίτευξη του χρηματοδοτικού σκοπού της σύμβασης Leasing αποβλέπει και σύζευξή της με το δικαίωμα προαίρεσεως του μισθωτή, είτε να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη της μίσθωσης (ή και πριν από αυτήν), είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Τονίσθηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της σύμβασης καθορίζεται με βάση τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του αντικειμένου και επομένως κατά τη λήξη της σύμβασης ο εκμισθωτής θα έχει αποσβέσει το κεφάλαιο που επένδυσε και θα έχει αποκομίσει και κέρδος. Για το λόγο αυτό συμφωνείται συνήθως ότι ο μισθωτής μετά τη λήξη της σύμβασης δικαιούται είτε να αγοράσει το μίσθιο καταβάλλοντας μικρό τίμημα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς του πράγματος ασκείται από το λήπτη με μονομερή, καθαρή, μη ανακλητή, άτυπη δήλωση του, που απευθύνεται προς την εταιρεία leasing και ταυτόχρονη καταβολή σ' αυτήν του τιμήματος. Το τίμημα είναι συνήθως ένα συμβολικό ποσό, που υπολείπεται σημαντικά της αγοραίας αξίας του αγαθού κατά τη στιγμή άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης από το λήπτη, αφού η εταιρεία leasing έχει ήδη κατά τη διάρκεια της ανέκκλητης περιόδου επανεισπράξει το σύνολο των κονδυλίων που διέθεσε συμπεριλαμβανομένων των τόκων και του επιπρόσθετου κέρδους της. Ο νόμος παρέχει τη δυνατότητα στο λήπτη να ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς και πριν από τη λήξη της σύμβασης, οπότε εκτός από το τίμημα θα πρέπει να καταβάλει και τις υπολειπόμενες δόσεις με

²⁵ Γεωργιάδης Σ. Απόστολος. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising, Αθήνα 1998, σελ. 56

αφαίρεση του τόκου προεξόφλησης, απαγορεύει όμως την άσκηση αυτού του δικαιώματος πριν από την πάροδο της τριετίας, κρίνοντας ότι γίνεται προς καταστρατήγηση του χρηματοδοτικού σκοπού της σύμβασης. Έτσι, σε περίπτωση που ο λήπτης ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς πριν από την πάροδο της τριετίας, οφείλει να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του δημοσίου ή τρίτων, που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το πράγμα.²⁶

Ο μισθωτής όμως μπορεί να προτιμήσει να ασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης, οπότε θα εξακολουθεί να παραμένει υπόχρεος προς καταβολή δόσεων στην εταιρεία leasing. Ο ίδιος ο νομοθέτης αντιλαμβάνεται τη σύμβαση αναμίσθωσης ως χρηματοδοτική και ορίζει ότι σε περίπτωση λήξης του χρόνου της αρχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης και μη άσκησης από το μισθωτή του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς, η εταιρεία leasing μπορεί να συμφωνήσει με το μισθωτή νέα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για όσο χρόνο συμφωνήσουν και χωρίς περιορισμό ελάχιστης διάρκειας. Με δεδομένο ότι η ανανεωμένη σύμβαση είναι και αυτή σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η δήλωση ανανέωσης του μισθωτή θα πρέπει να περιβληθεί τον έγγραφο τύπο που απαιτεί το άρθρο 4 § 1 του νόμου για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ωστόσο εγγύτερη εξέταση της σύμβασης χρηματοδοτικής αναμίσθωσης γεννά αμφιβολίες αναφορικά με το χρηματοδοτικό χαρακτήρα της σύμβασης αυτής. Συγκεκριμένα με την ομαλή λήξη της σύμβασης αυτής αφενός μεν η εταιρεία leasing έχει εκπληρώσει τη χρηματοδοτική της αποστολή, αφετέρου δε ο μισθωτής έχει καταβάλει ολοκληρωτικά την αντιπαροχή του, έχει επιστρέψει δηλαδή στην εταιρεία leasing εντόκως το σύνολο των κονδυλίων χρηματοδότησής του επαυξημένα με το κέρδος της. Το «αίσιον πέρας» της χρηματοδοτικής αποστολής της σύμβασης leasing βρίσκει τον αντίκτυπό του και στη σύμβαση «χρηματοδοτικής» αναμίσθωσης. Ειδικότερα, οι δόσεις που ο μισθωτής καταβάλλει τώρα στην εταιρεία leasing είναι αισθητά χαμηλότερες σε σχέση με τις αρχικές, αφού δεν έχουν πλέον το χαρακτήρα της τμηματικής επιστροφής των κονδυλίων χρηματοδότησης προς την

²⁶ Παπαρσενίου Παρασκευή, «Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης–Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα», Αθήνα 1994, σελ. 54-56

εταιρεία leasing. Ακόμη περισσότερο οι εφεξής καταβλητές δόσεις προσλαμβάνουν το χαρακτήρα ανταλλάγματος για την αξία χρήσης του πράγματος, η οποία όμως κοστολογείται από την εταιρεία leasing σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα, δεδομένου ότι το κυρίαρχο χρηματοδοτικό ενδιαφέρον της έχει κορεσθεί πλέον με βάση τη σύμβαση leasing.

Ως αποτέλεσμα το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή προς ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι στην ουσία ένα δικαίωμα προαίρεσης προς μετατροπή της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε κοινή μίσθωση, όπου βρίσκουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων ΑΚ 574 επ. και όχι ο ειδικός νόμος 1665/1986.²⁷

4.5 ΣΥΣΤΑΤΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ

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

- ❖ **Κινητά:** στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητού ή αεροσκάφους ο απαιτούμενος τύπος είναι το έγγραφο (άρθρο 4 § 1). Το έγγραφο αυτό δεν απαιτείται να είναι έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή συμβολαιογραφικό, απαιτείται δε μόνο για την κυρίως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για τη σύμβαση με την οποία αγοράζει το πράγμα η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- ❖ **Ακίνητα:** όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά σε ακίνητο, τόσο η κύρια σύμβαση όσο και οι τροποποιητικές της συμβάσεις καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρθρο 1 § 3 ν. 1665/1986). Ευνόητο είναι ότι ο συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται, κατά τις γενικές διατάξεις, προκειμένου να αποκτήσει η εκμισθώτρια την κυριότητα του ακινήτου από τον προμηθευτή. Αν και δεν ορίζεται ρητώς στον νόμο, τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα πρέπει να περιβληθεί και η δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσεως από τον μισθωτή κατά το τέλος της διάρκειας της σύμβασης. Συμβολαιογραφικός τύπος θα

²⁷ Γεωργιάδης Σ. Απόστολος. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising, Αθήνα 1998, σελ. 57

πρέπει επίσης να τηρηθεί: α) για τη σύναψη τυχόν νέας σύμβασης κατά το άρθρο 3 § 2 ν. 1665/1986· β) για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή σε τρίτον κατά το άρθρο 3 § 4 ν. 1665/1986· γ) για τη συναίνεση της εκμισθώτριας προς μεταβίβαση της συμβατικής σχέσης κατά την ίδια διάταξη· καθώς και δ) για την εξαγορά του μισθίου πριν από τη λήξη του συμβατικά καθορισμένου χρόνου κατά το άρθρο 6 § 9 εδ. β' ν. 1665/1986.²⁸

5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ LEASING

²⁸ Γεωργιάδης Σ. Απόστολος. «Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising, Αθήνα 1998, σελ. 58-60

5.1 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

(LEASING)

Η τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει έναντι των άλλων μορφών διάφορα πλεονεκτήματα. Ειδικότερα η χρησιμοποίηση της μεθόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση των υπηρεσιών ενός περιουσιακού στοιχείου με τη χρήση ίδιων και /ή ξένων κεφαλαίων. Εξ άλλου, ορισμένα από τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα μπορούσαν να τα χαρακτηρίσουμε ως πλασματικά, ενώ άλλα πλεονεκτήματα διατηρούνται μόνο για ορισμένο χρόνο και είναι μεταβαλλόμενα.

Συγκεκριμένα, ως **πλεονεκτήματα** της μίσθωσης παγίων περιουσιακών στοιχείων θεωρούνται τα έξης:

1. **Η διατήρηση του κεφαλαίου κίνησης.** Ίσως το κυριότερο πλεονεκτήματα της μίσθωσης ΠΠΣ είναι το ότι απαιτεί μικρή αν όχι καμία πληρωμή ρευστών. Έτσι η μίσθωση παρέχει 100% χρηματοδότηση. Παρόλα αυτά θα ήταν παραπλάνηση να λεχθεί ότι η χρηματοδοτική μίσθωση γι' αυτό το λόγο υπερέχει από τις άλλες μορφές χρηματοδότησης. Για παράδειγμα, αν η χρηματοδότηση με τραπεζικό δανεισμό αποτελεί την εναλλακτική λύση χρηματοδότησης που θα μπορούσε να συγκριθεί με τη χρηματοδοτική μίσθωση θα ήταν δυνατόν, με ορισμένους όρους, να προτιμηθεί ο δανεισμός. Ακόμη το γεγονός ότι η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει κατά 100% όχι ίδια πηγή χρηματοδότησης, σημαίνει ότι χρησιμοποιεί περισσότερο από τη δυνατότητα της επιχείρησης να χρησιμοποιήσει ξένα κεφάλαια, πράγμα που κάνει μόνο στην περίπτωση ενός 100% δανεισμού. Τελικά, η μίσθωση παρέχει στην επιχείρηση τη δυνατότητα χρησιμοποίησης του περιουσιακού στοιχείου και δεν περιέχει σ' αυτή η τιμή εκποίησης του. Αν υφίσταται μια σημαντική τιμή εκποίησης τότε θα την στερηθεί με τη συμφωνία της μίσθωσης η οποία παρέχει μόνο 100% χρηματοδότηση, για τη χρησιμοποίηση του περιουσιακού στοιχείου.

2. **Η βελτίωση της εικόνας του ισολογισμού της επιχείρησης.** Η επιχείρηση με το να χρησιμοποιήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση του αναγκαίου

περιουσιακού στοιχείου εκτός του ότι διατηρεί, όπως προαναφέρθηκε, το κεφάλαιο κίνησης της, παρουσιάζει ακόμη έναν υψηλότερο δείκτη χρηματοδοτικής μόχλευσης και γενικότερα μια πιο βελτιωμένη εικόνα του ισολογισμού της. Η κατάσταση αυτή την επιτρέπει να αντιμετωπίσει μ' άλλη ισχύ τους προμηθευτές της, τις τράπεζες κ.λ.π.

3. Η αποφυγή του κινδύνου απαξίωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει στον μισθωτή μια δυνατότητα αποφυγής του κινδύνου απαξίωσης του ΠΠΣ και ακόμη επιτρέπει την ανανέωση, τον εκσυγχρονισμό και την επέκταση των παραγωγικών εγκαταστάσεων χωρίς την διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή την προσφυγή σε δανεισμό. Παρόλο που η ακύρωση λειτουργικής μίσθωσης μπορεί να προσφέρει αυτό το πλεονέκτημα, συνήθως μια χρηματοδοτική μίσθωση δεν δίνει αυτό το πλεονέκτημα. Πράγματι, αν ο εκμισθωτής γνωρίζει τον κίνδυνο της απαξίωσης, τότε είναι σίγουρο ότι θα θελήσει να τον περάσει στον μισθωτή υπό την μορφή των υψηλότερων πληρωμών μίσθωσης. Μόνο όταν ο εκμισθωτής προβλέπει ότι το κόστος απαξίωσης είναι χαμηλότερο απ' ότι το εκτιμά ο μισθωτής τότε είναι δυνατό, έστω κατά ένα μέρος, με μια χρηματοδοτική μίσθωση να αποφευχθεί ο κίνδυνος της απαξίωσης.

4. Οι εξοικονομήσεις από τη φορολογία. Η χρηματοδοτική μίσθωση παρέχει 100% φορολογική έκπτωση για τα μισθώματα με εξαίρεση τα ιδιωτικής χρήσης επιβατικά αυτοκίνητα. Οι πληρωμές της μίσθωσης θεωρούνται έξοδα τα οποία εκπίπτουν από τα προς φορολογία κέρδη. Αντίθετα, όταν αγοράζεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αφαιρούνται από τα προς φορολογία κέρδη μόνο οι δαπάνες τόκων και οι αποσβέσεις. Ένας πλήρης καθορισμός των σχετικών φορολογικών εξοικονομήσεων που συνδέονται τόσο με τη χρηματοδοτική μίσθωση όσο κι με την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί κάλλιστα να πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας το υπόδειγμα μίσθωσης έναντι του υποδείγματος αγοράς.

Πράγματι, χρησιμοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνει τη δυνατότητα ταχύτερης απόσβεσης του απαιτούμενου περιουσιακού στοιχείου από αυτή που προβλέπεται από αυτή

που προβλέπεται από τη νομοθεσία, εφόσον το καταβαλλόμενο μίσθωμα θεωρείται λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει στο σύνολο της από τα προ φορολογία κέρδη.

Για παράδειγμα, ας θεωρήσουμε ότι μια επιχείρηση ενδιαφέρεται να αποκτήσει ένα μηχάνημα αξίας κτήσης 1500 ευρώ. Στην περίπτωση της αγοράς η απόσβεση του θα πραγματοποιηθεί σε μια πενταετία με βάση τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης, δηλαδή μ' έναν ετήσιο συντελεστή απόσβεσης 20%. Στην περίπτωση της μίσθωσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο 1665/1986 (άρθρο 3§1) η χρηματοδοτική μίσθωση μπορεί να είναι τριετής, οπότε ο ετήσιος συντελεστής απόσβεσης θα είναι 33,33%.

Αν θεωρήσουμε ότι το κόστος του κεφαλαίου της επιχείρησης είναι ίσο με 8%, τότε θα έχουμε τις εξής φορολογικές ελαφρύνσεις, από το φορολογητέα κέρδη, σε όρους παρούσας αξίας:

(α) Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Έτη	Συντελεστές απόσβεσης	Ύψος ετήσιας απόσβεσης	Συντελεστής αναγωγής	Παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)=(2)*1500	(4)	(5)=(3)*(4)
1	33,3%	500	0,9259	426,95
2	33,3%	500	0,8573	428,65
3	33,3%	500	0,7938	396,90
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
Σύνολο	100%	1500		1288,50

(β) Στην περίπτωση της αγοράς

Έτη	Συντελεστές απόσβεσης	Ύψος ετήσιας απόσβεσης	Συντελεστής αναγωγής	Παρούσα αξία
(1)	(2)	(3)=(2)*1500	(4)	(5)=(3)*(4)
1	20%	300	0,9259	277,77
2	20%	300	0,8573	257,19
3	20%	300	0,7938	238,14
4	20%	300	0,7350	220,50
5	20%	300	0,6806	204,18
Σύνολο	100%	1500		1197,8

Από το παραπάνω παράδειγμα συνάγεται ότι φορολογική ελάφρυνση θα είναι μεγαλύτερη στη περίπτωση της χρησιμοποίησης της χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι της αγοράς. Εξ άλλου, η διαφορά θα είναι τόσο μεγαλύτερη όσο η περίοδος απόσβεσης, στην περίπτωση της αγοράς, θα είναι μεγαλύτερη και επομένως ο συντελεστής της ετήσιας απόσβεσης θα είναι μικρότερος. Ακόμη υπάρχει σταδιακή και όχι άμεση εκταμίευση του Φ.Π.Α. στην αρχική φάση της αγοράς του εξοπλισμού. Ειδικότερα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων δεν επιβαρύνονται ούτε με Φ.Π.Α., με εξαίρεση τα βιομηχανοστάσια, ούτε με τέλη χαρτοσήμου.

5. Το μετά τη φορολογία κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι χαμηλότερο από το μετά τη φορολογία κόστος της χρηματοδότησης με ίδια κεφάλαια.

6. Η ευκολία στην απόκτηση πίστωσης. Σε μερικές περιπτώσεις οι επιχειρήσεις με μικρές πιστωτικές δυνατότητες μπορούν να βρουν τη χρηματοδοτική μίσθωση πιο προσιτή από το να λάβουν ένα δάνειο. Αφού ο εκμισθωτής υφίσταται τον κίνδυνο της αθέτησης σαν κάθε άλλος πιστωτής, η πιστωτική του θέση θα εκφράζεται από το επίπεδο

των πληρωμών της μίσθωσης. Στην επέκταση που ο βαθμός εγγύησης του εκμισθωτή είναι ανώτερος από αυτόν του πιστωτή θα μπορέσει αυτό να αποτελέσει ένα βάσιμο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το συμβόλαιο χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι λιγότερο επαχθές από τις συμφωνίες σύναψης δανείου, δεδομένου ότι συνήθως τα επιτόκια που προσφέρουν οι εταιρίες leasing είναι ανταγωνιστικά με εκείνα που προσφέρονται στον τραπεζικό δανεισμό.

7. Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί πλεονέκτημα για τις επιχειρήσεις που έχουν χαμηλά ή προστατευόμενα κέρδη επειδή ο εκμισθωτής θα είναι σε θέση να φέρει κέρδη από το φορολογικό κίνητρο επένδυσης μ' ένα χαμηλότερο ποσοστό μίσθωσης. Η χρηματοδοτική μίσθωση συντελεί στην αύξηση της αποδοτικότητας της επιχείρησης.

8. Η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει την τμηματική χρηματοδότηση της απόκτησης σχετικά μικρού εξοπλισμού για τον οποίο η χρηματοδότηση με ξένα κεφάλαια θα ήταν ακατόρθωτη.

9. Η χρηματοδοτική μίσθωση επιτρέπει στην επιχείρηση να αποφεύγει τα προβλήματα που συνδέονται με τη διάθεση του μεταχειρισμένου εξοπλισμού, ενώ διατηρεί μια άριστη συγκρότηση της κεφαλαιακής δομής της επιχείρησης, όπως προαναφέρθηκε.

10. Η διαδικασία απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου με τη τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και απλούστερη και δεν απαιτούνται στις περισσότερες περιπτώσεις πρόσθετες εξασφαλίσεις όπως είναι οι προσημειώσεις, οι υποθήκες, κ.α. Ακόμη απαλλάσσονται από τις επιβαρύνσεις των δανειακών συμβάσεων όπως είναι το χαρτόσημα, κ.α. και υπάρχει η δυνατότητα διαμόρφωσης μισθωμάτων ("tailor made").

11. Η χρηματοδοτική μίσθωση διαθέτει στην επιχείρηση μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση χωρίς να μειώνει την ιδιοκτησία της ή τον έλεγχό της.

12. Η χρηματοδοτική μίσθωση διασφαλίζει 100% ελάττωση του κόστους, χωρίς να απαιτείται η συμμετοχή του επιχειρηματία.

13. Με τη σύναψη της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν θίγονται τα κίνητρα που εξασφαλίζονται στους επενδυτές μέσω του αναπτυξιακού νόμου 2601/1998. Ειδικότερα για τις ελληνικές επιχειρήσεις και κυρίως τις ΜΜΕ, είναι δυνατόν να αποτελέσει την τεχνική που θα μπορέσει να επιλύσει πολλά από τα υπάρχοντα προβλήματα τους, παρόλο που έχει παρατηρηθεί ότι και οι μεγάλες επιχειρήσεις προσφεύγουν όλο και περισσότερο στη χρηματοδοτική μίσθωση. Η τεχνική αυτή αν και μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιοδήποτε μεγέθους επιχείρηση, κατά την αιτιολογική έκθεση του Ν.1665/1986, αναφέρεται ιδιαίτερα η δυνατότητα χρησιμοποίησης της από τις ΜΜΕ «που δεν διαθέτουν το αναγκαίο κεφάλαιο και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα λόγω συνήθως αδυναμίας παροχής εμπραγμάτων ή προσωπικών ασφαλειών».

Ακόμη θα ενισχύσει την ανταγωνιστικότητά τους, θα βοηθήσει στην ανανέωση του εξοπλισμού τους, στην αύξηση της παραγωγικότητάς τους και θα διευκολύνει στην κατάρτιση των προϋπολογισμών τους. Θα πρέπει ίσως να υπάρξει μια νέα νομοθετική ρύθμιση των προβλημάτων που δημιουργούνται από την εφαρμογή της μεθόδου αυτής στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Εξ αλλού δεν θα πρέπει να υποτιμήσουμε το ρόλο που θα πρέπει να παίζουν και οι εταιρίες leasing, οι τράπεζες και οι ασφαλιστικές εταιρίες στα πλαίσια μιας τέτοιας προσπάθειας.

Δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι η χρηματοδοτική μίσθωση στερείται μειονεκτημάτων. Οι επικριτές της θεωρούν βασικά σαν **μειονεκτήματα** το ποσό των εξόδων της και τους επαχθείς όρους των συμβάσεων της και σε ορισμένες περιπτώσεις κρίνεται ακριβό προϊόν γιατί λανθασμένα συγκρίνεται άμεσα το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης με αυτό του τραπεζικού δανεισμού. Αρκετές είναι οι περιπτώσεις όπου οι φορολογικές εξοικονομήσεις που ήδη αναφέραμε σαν πλεονεκτήματα να υπερκαλύπτονται από υψηλά ενοίκια. Μεταξύ των μειονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρεται το ψυχολογικής φύσης μειονέκτημά της. Υπάρχουν επιχειρηματίες ακόμη και σήμερα που πιστεύουν ότι η μίσθωση, αντί της

αγοράς, αποτελεί στοιχείο προσβολής της ισχύος της επιχείρησής τους και ότι αποτελεί μια πολύπλοκη χρονοβόρα διαδικασία.²⁹

➤ Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για τον μισθωτή – επενδυτή.

Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα του leasing για τις επιχειρήσεις που επιλέγουν αυτό το μέσο χρηματοδότησης, είναι ότι γίνεται κατορθωτό να καλυφθεί αμέσως ολόκληρη η επένδυση χωρίς να χρειάζεται καμία εκταμίευση και συμμετοχή στο κόστος της εκ μέρους τους. Έτσι γίνεται δυνατή όχι μόνο η ανάπτυξη, αλλά και αυτή ακόμα η δημιουργία επιχειρήσεων εκεί όπου δεν υπάρχουν ικανά διαθέσιμα ίδια κεφάλαια.

Η επιχείρηση, δεν είναι υποχρεωμένη να εκταμιεύσει αμέσως, ολικά ή μερικά, την αξία του εξοπλισμού που επιθυμεί να προμηθευτεί.

Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ωφελούνται σημαντικά από το θεσμό leasing, που τους παρέχει τη δυνατότητα να αποκτήσουν ή να εκσυγχρονίσουν τον μηχανολογικό τους εξοπλισμό, που κατ' επέκταση θα συμβάλει στην ανάπτυξη της παραγωγικής τους δραστηριότητας.

Οι εταιρίες leasing, εξειδικευμένες στον τρόπο αυτό χρηματοδότησης, εξαρτώνται συνήθως από μεγάλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, ιδιαίτερα Τράπεζες, αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, να μπορούν να αντλήσουν φθηνότερα κεφάλαια και κατά συνέπεια να είναι σε θέση να μειώσουν το κόστος της επένδυσης, αλλά και του τιμήματος πώλησης των αγαθών από τους προμηθευτές τους, τόσο από τον λόγο τυποποίησης τους, όσο και από τον λόγο αύξησης των πωλήσεων τους.

Τα φορολογικά πλεονεκτήματα, που βέβαια εξαρτώνται από τη νομοθεσία κάθε χώρας, με στόχο την αύξηση των επενδύσεων μέσω του θεσμού αυτού και τη δυνατότητα έκπτωσης ολόκληρου του ποσού των καταβαλλομένων μισθωμάτων ως λειτουργικής δαπάνης, σε αντίθεση

²⁹ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 73-79

με την έκπτωση μόνο του τόκου και των αποσβέσεων που γίνεται με τον κοινό δανεισμό, συνιστούν λόγο έμμεσης μείωσης του συνολικού κόστους της επένδυσης.

Ως μειονέκτημα του θεσμού, μπορεί να ληφθεί το καταρχήν μεγαλύτερο συγκριτικά κόστος της επένδυσης μέσω του leasing, σε σχέση με την μέσω δανεισμού χρηματοδότηση. Λαμβάνοντας όμως υπόψη το λογιστικό και φορολογικό καθεστώς κάθε χώρας, που δίνουν σαφή πλεονεκτήματα στο θεσμό του leasing, καθώς και την ταχύτητα και απλούστευση των διαδικασιών που παρέχει, αντισταθμίζεται το βάρος του μειονεκτήματος αυτού.

Ο επενδυτής – μισθωτής, αν και δεν αποκτά την κυριότητα του πράγματος, αλλά απλώς και μόνο τη χρήση του, φέρει εντούτοις, όσο διαρκεί η σύμβαση, πολλά από τα βάρη, τις δαπάνες και τους κινδύνους που κανονικά βαρύνουν τον κύριο, πράγμα που από μια άποψη επιφέρει ανισότητα και οδηγεί σε υπέρμετρη επαύξηση των υποχρεώσεων του. Στην πραγματικότητα το μειονέκτημα αυτό είναι μόνο φαινομενικό, αφού από την αρχή ο επενδυτής – μισθωτής απολαμβάνει όλα τα ωφελήματα από την χρήση και εκμετάλλευση του μισθίου, αλλά μπορεί ακόμα και στο τέλος της περιόδου και εφόσον έχει εξοφλήσει το τίμημα, να αποκτήσει κυριότητα.³⁰

➤ Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για την εταιρία Leasing.

Η εταιρία leasing με τη χρηματοδότηση αυτή αποκτά ασφάλεια εμπράγματης φύσης, αφού στηρίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας, που αποτελεί εξαιρετο μέσο προστασίας της, αλλά και πλεονεκτήματα συνάμα σε σύγκριση με τα άλλα γνωστά μέσα εμπράγματης φύσης π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις στα ακίνητα και ενέχυρο στα κινητά.

Το πλεονέκτημα αυτό όμως, μπορεί να μετατραπεί σε μειονέκτημα στην περίπτωση κακής οργάνωσης της μισθώτριας επιχείρησης, ή ακόμα και της φύσης των μισθωτών κινητών, που εύκολα μπορούν να εκποιηθούν σε αγνώστους τρίτους, να διαλυθούν, να χάσουν την αξία τους, γεγονότα που συνιστούν αυξημένο κίνδυνο που η εκμισθώτρια εταιρία πρέπει να

³⁰Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ.48-49

σταθμίσει στο αρχικό στάδιο λήψης της απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης. Στα ακίνητα αρκεί η προσεκτική εκτίμηση της αξίας αγοράς, η κανονική νομική τάξη των τίτλων ιδιοκτησίας ως και η πολεοδομική νομιμότητα σε ότι αφορά τους συντελεστές δόμησης και των επιτρεπομένων.³¹

➤ Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για τον πωλητή του αντικειμένου.

Ένα πρώτο πλεονεκτήματα για τον κατασκευαστή, προμηθευτή και γενικότερα πωλητή του αντικειμένου της μίσθωσης, είναι ότι συναλλάσσεται με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα εταιρία leasing ως αγοράστρια από την οποία πληρώνεται συνήθως μετρητοίς. Λόγω των μεγάλων δυνατοτήτων για νέες επενδύσεις που προσφέρει το leasing και τυποποίησης των πωλούμενων αγαθών, αυξάνονται οι πωλήσεις του, με αυτονόητες ευεργετικές επιπτώσεις μείωσης του κόστους και αύξησης των κερδών.³²

➤ Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες.

Τα πλεονεκτήματα του leasing είναι σαφώς ευεργετικά και για τις οικονομίες των χωρών εκείνων που είναι εγκατεστημένα τα πρόσωπα που συμμετέχουν στην σύναψη και υλοποίηση του. Με το leasing περιορίζονται κατά πολύ οι υπερτιμολογήσεις των κεφαλαιουχικών αγαθών λόγω παρεμβολής της εταιρίας leasing, ιδιαίτερα όταν αυτή είναι εγκατεστημένη στη χώρα του λήπτη. Έτσι ο θεσμός του leasing, προσφέρει αυτόνομα πρόσθετα ευεργετήματα στις Εθνικές Οικονομίες, ιδίως σε εκείνες που βρίσκονται ακόμη στο στάδιο της ανάπτυξης. Σημαντικά οφέλη προκύπτουν και από την αύξηση τόσο της παραγωγής από τις νέες επενδύσεις, όσο και της παραγωγικότητας των επιχειρήσεων μέσω των άμεσων ή έμμεσων φόρων.³³

5.2 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

³¹ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ.49

³² Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ.49-50

³³ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 50

5.2.1 Οικονομικά οφέλη των συμμετεχόντων μερών

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι αποδεδειγμένα διεθνώς μια ενδιαφέρουσα μέθοδος για την άσκηση της μέσο-μακροπρόθεσμης πίστης των αναπτυξιακών επενδυτικών προγραμμάτων. Σαν μια εναλλακτική και συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης καλύπτει τις ανάγκες των παραγωγικών φορέων εκεί που δεν μπορεί ο παραδοσιακός δανεισμός.

Η προώθηση και η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει κάποια οικονομικά οφέλη στα συμμετέχοντα μέρη που είναι ο εκμισθωτής, ο μισθωτής και ο κατασκευαστής- προμηθευτής. Οικονομικά οφέλη εξασφαλίζονται και στην εθνική οικονομία της χώρας που θεσμοθετεί και προωθεί την υλοποίηση του θεσμού.

Πράγματι, σύμφωνα με το χαρακτήρα, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του θεσμού, διαγράφονται θετικά αποτελέσματα και για τα συμμετέχοντα μέρη και για την οικονομία της χώρας.

Ειδικότερα θα πρέπει να τονισθούν τα κίνητρα των συμμετεχόντων μερών για την προώθηση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Πολλά από αυτά τα κίνητρα εντοπίζονται στο οικονομικό όφελος όλων των μερών από την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή στους αναπτυξιακούς νόμους, όπως επιδοτήσεις επιτοκίων, επιχορηγήσεις κεφαλαίων, φορολογικές απαλλαγές κ.λ.π. Ορισμένα από αυτά τα κίνητρα ακολουθούν πιο κάτω.

Επειδή βρισκόμαστε, στην Ελλάδα, στην αρχή της εφαρμογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καλό θα είναι να εξετασθούν οι παράγοντες που συνέβαλλαν στην ανάπτυξη του θεσμού σ' άλλες χώρες και προφανώς θα συμβάλλουν και στην ανάπτυξη του και στην Ελλάδα.

Η ανάπτυξη του θεσμού προϋποθέτει κίνητρα ή ειδικότερα οικονομικά οφέλη τόσο στα συμμετέχοντα μέρη (εκμισθωτής- εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωτής – χρήστης και προμηθευτής- κατασκευαστής) όσο και στην εθνική οικονομία της χώρας γενικότερα.

Τα κίνητρα αυτά υπάρχουν κυρίως μέσα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του ίδιου του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνδέονται με τους αναπτυξιακούς νόμους. Ορισμένα από τα κίνητρα αυτά είναι:

1. Τα χαμηλά επιτόκια που διαμορφώνονται από τον υγιή ανταγωνισμό που αναπτύσσεται μεταξύ των τραπεζών, προς όφελος των εκμισθωτών και μισθωτών. Οι τράπεζες λοιπόν χρηματοδοτούν εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή ιδρύουν θυγατρικές.
2. Τα οφέλη που αποφέρουν στις κατασκευαστικές εταιρείες οι πωλήσεις των προϊόντων τους που επιτυγχάνονται μέσω των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης με ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης.
3. Η ευελιξία που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να αντικαθιστά και να ανανεώνει τον εξοπλισμό στον μισθωτή λόγω της απλούστευσης των διαδικασιών, της έλλειψης γραφειοκρατίας και της μεγάλης ποικιλίας εξοπλισμού.
4. Οι εκπώσεις του εξοπλισμού που προβλέπεται στη διακίνησή του από χώρα σε χώρα μέσω των εταιρειών X /M φθάνει μέχρι 30%, πράγμα το οποίο δίνει περιθώρια κέρδους στον εκμισθωτή, ο οποίος στη συνέχεια μπορεί να διαμορφώσει χαμηλότερα μισθώματα στον μισθωτή.
5. Τα οφέλη από τους αναπτυξιακούς νόμους. Η σύνδεση του νόμου της χρηματοδοτικής μίσθωσης 1665/86 με τον αναπτυξιακό νόμο 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 πριμοδοτήσεις, οι φορολογικές απαλλαγές και ελαφρύνσεις, οι ετήσιες αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.λ.π. Τα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων οδηγούν τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με την κατάλληλη αξιοποίηση αυτών σε υψηλά κέρδη και παράλληλα τους μισθωτές σε χαμηλά μισθώματα.
6. Οι δυνατότητες που υπάρχουν από τη σύνδεση του νόμου της χρηματοδοτικής μίσθωσης (1665/86) με τους Κανονισμούς της Ε.Ο.Κ. 355/77 και 797/85 του FEOGA

που ενισχύουν ειδικά αγροτικά επενδυτικά προγράμματα με ευνοϊκούς όρους και με δωρεάν κοινοτική συμμετοχή μέχρι 50% περίπου.

5.2.2 Η ευρεία εφαρμογή του θεσμού

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει, ακόμη, την ευρεία εφαρμογή του σε όλους τους τομείς, όπου είναι δυνατή, τόσο στον ιδιωτικό τομέα, όσο και στο δημόσιο. Μπορεί να εφαρμοστεί απ' όλες τις επιχειρήσεις μικρές, μεσαίες και μεγάλες, τόσο στον πρωτογενή όσο και στον δευτερογενή τομέα και να καλύψει επενδυτικές ανάγκες σε κινητό μηχανολογικό εξοπλισμό παντός είδους.

Εκεί που κυρίως εφαρμόζεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συμβάλλει αποτελεσματικά είναι οι αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις που διαρκώς αυξάνουν τις παραγωγικές τους επενδύσεις. Αυτές οι επιχειρήσεις είναι:

1. Οι νέες επιχειρήσεις που βρίσκονται στο ξεκίνημα και θέλουν να αξιοποιήσουν τον δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια σε άλλες δραστηριότητες.
2. Οι επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας που θέλουν συνεχώς να αναβαθμίζουν και να εκσυγχρονίζουν τον εξοπλισμό τους.
3. Οι μεγάλες επιχειρήσεις που έχουν πολλούς κλάδους και θέλουν να διαθέτουν στους κατά κλάδους διευθυντές τους τη δυνατότητα να προμηθεύονται με ευελιξία τα απαραίτητα, κυρίως μικρά, μηχανήματα εκτός προϋπολογισμού.
4. Οι μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις που δεν μπορούν να ανοιχθούν στην κεφαλαιαγορά με ομόλογα, ομολογίες κ.α.
5. Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν κερδοφόρα προϊόντα αλλά έχει κορεσθεί η αγορά και θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα και τα ίδια κεφάλαια για άλλες δραστηριότητες (μάρκετινγκ πωλήσεις κ.λ.π.)

Άλλοι παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του θεσμού και κυρίως στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες, όπως συνέβη στις Η.Π.Α., Αυστραλία, Αγγλία, κ.λ.π., είναι :

1. Οι υψηλοί ρυθμοί παραγωγής ορισμένων βιομηχανικών επιχειρήσεων που δημιουργούν ανάγκες αυξημένης χρηματοδότησης.
2. Οι σχετικά περιορισμένες ανάγκες της μέσης επιχείρησης λόγω της μεγάλης συμμετοχής ιδίων κεφαλαίων (αυτοχρηματοδότησης) που δεν επιτρέπει να δημιουργηθεί ένα αποτελεσματικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων πιστώσεων, οπότε η χρηματοδοτική μίσθωση έρχεται να καλύψει αυτό το κενό.
3. Η διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το δικαίωμα που δόθηκε σ' όλες σχεδόν τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να ιδρύουν θυγατρικές σ' άλλες χώρες και να αναπτύξουν τις δραστηριότητες του θεσμού και να ελέγχουν ένα μέρος της ξένης αγοράς.

5.2.3 Φορολογικά κίνητρα

❖ Η διεθνής εμπειρία

Σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις περισσότερες χώρες όπου εφαρμόστηκε, έπαιξε και η νομοθεσία της φορολογίας.

Στις Η.Π.Α. και στη Μ. Βρετανία υπήρξε το ευνοϊκότερο κλίμα από φορολογικής πλευράς για την προώθηση και ανάπτυξη του θεσμού. Για παράδειγμα, στη Μ. Βρετανία οι εταιρείες επωφελούνται από την επιταχυνόμενη απόσβεση (Accelerated Depreciation) που έχει φορολογική απόδοση μέχρι και 100% και συμβάλλει στην ανάπτυξη του θεσμού.

Στην Ευρωπαϊκή Ήπειρο δε συνέβαλαν και τόσο οι φορολογικές νομοθεσίες για την ανάπτυξη του θεσμού. Στη Γαλλία και στην Ιταλία, για παράδειγμα, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν επωφελούνται από την επιταχυνόμενη απόσβεση και δεν απολαμβάνουν τα φορολογικά πλεονεκτήματα γιατί τα μισθώματα φορολογούνται.

Στην Ιαπωνία, όπως και στις Ευρωπαϊκές χώρες, οι φορολογικές ρυθμίσεις δεν αποτέλεσαν σημαντικό στοιχείο για την ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και κυρίως στο βιομηχανικό τομέα. Η επιτυχία του θεσμού οφείλεται κυρίως στον υψηλό δανεισμό σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια και στην κεφαλαιουχική επένδυση και λιγότερο στα φορολογικά πλεονεκτήματα που απολαμβάνουν οι επιχειρήσεις.

Εξάλλου η συνολική απόδοση της φορολογίας στο θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαρτάται από πολλούς παράγοντες (εκτός από τα επενδυτικά κίνητρα) όπως:

1. Η νομοθεσία της φορολογίας περιλαμβανομένης και της διαδικασίας της απόδοσης των φόρων.
2. Το ύψος των κερδών των επιχειρήσεων.
3. Η πληρωμή των μερισμάτων (εάν υπάρχουν).
4. Η πληρωμή των φόρων σε σχέση με το χρόνο είσπραξης των κερδών.
5. Τα φορολογικά κλιμάκια στα οποία ανήκουν οι εταιρείες.
6. το ύψος των επιτοκίων κ.α.

Για τις ατομικές επιχειρήσεις με περιορισμένη απόδοση της φορολογίας, τα πλεονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης συγκριτικά με τις άλλες μορφές χρηματοδότησης είναι προφανώς μεγαλύτερα, όσο μεγαλύτερη είναι η χρονική διάρκεια του διαστήματος κατά το οποίο η εταιρεία πρέπει να πληρώσει τους φόρους.

Πάντως, για τον εκμισθωτή τα κεφαλαιουχικά αγαθά που αγοράζονται και ανήκουν στην ιδιοκτησία του θεωρούνται ως επενδύσεις και οι σχετικές δαπάνες υπόκεινται στο σύστημα αποσβέσεων που μειώνουν τη φορολογητέα ύλη και συνεπώς τα φορολογικά οφέλη. Για τον μισθωτή τα κατά έτος καταβαλλόμενα μισθώματα θεωρούνται σαν έξοδα λειτουργίας και εκπίπτουν από τη φορολογητέα ύλη. Γενικά η φορολογία λειτουργεί σαν κίνητρο και στον εκμισθωτή και στον μισθωτή και πολλές φορές η φοροαπαλλαγή φθάνει μέχρι και 70%.

Τέλος, οι φορολογικές διατάξεις είναι ευνοϊκές για τη χρηματοδοτική μίσθωση όταν στα μισθώματα υπολογίζεται η επιταχυνόμενη απόσβεση των αποκτημένων πάγιων στοιχείων.

❖ Τα φορολογικά κίνητρα στην Ελληνική νομοθεσία

Επειδή η φορολογική νομοθεσία επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το ύψος και τους όρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνεπώς την ανάπτυξη του θεσμού, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη μίσθωση αυτή.

Στο νόμο 1665/86 υπάρχουν διατάξεις που ευνοούν τη δημιουργία προϋποθέσεων για την ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Αυτές οι προϋποθέσεις που μειώνουν το κόστος λειτουργίας των εταιρειών και διαμορφώνουν χαμηλότερα μισθώματα, είναι τα φορολογικά κίνητρα και απαλλαγές από διάφορες επιβαρύνσεις.

- A. Τα κίνητρα της φορολογίας εισοδήματος που δεν αλλάζουν καθόλου από το καθεστώς που ισχύει στις ανώνυμες εταιρείες.
- B. Οι απαλλαγές από ορισμένες επιβαρύνσεις όπως τα δικαιώματα φόρων, τελών, υπέρ τρίτων κ.λ.π.

5.2.4 Φορολογία εισοδήματος

Η φορολογία εισοδήματος αναφέρεται κυρίως στις αποσβέσεις, στις επισφαλείς απαιτήσεις και στις εκπτώσεις από τα καθαρά κέρδη.

⇒ Αποσβέσεις

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργήσουν αποσβέσεις στα πάγια στοιχεία που αγοράζουν για εκμίσθωση. Οι αποσβέσεις αυτές αναγνωρίζονται και θεωρούνται νόμιμες εάν προβλέπονται στο ν. δ. 3323/55 και τηρούν τους εξής όρους:

1. Να καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία.

2. Να φθάνουν μέχρι το ύψος των συντελεστών που προσδιορίζονται από το Π.Δ. 88/73.
3. Να ενεργούνται μέχρι να αποκτηθεί η αξία του αποκτημένου μισθίου.
4. Να γίνονται υποχρεωτικά ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν κέρδη ή όχι.
5. Να θεωρείται σαν βάση υπολογισμού η αξία απόκτησης του μισθίου, τόσο στο καινούργια όσο και στα μεταχειρισμένα ημερομίσθια.

⇒ Επισφαλείς απαιτήσεις

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργούν, για να καλύψουν τις επισφαλείς απαιτήσεις, έκπτωση μέχρι 2% του συνόλου των ληξιπρόθεσμων μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης που δεν εισπράττονται μέχρι της 31^{ης} Δεκεμβρίου κάθε χρόνου. Η λογική της έκπτωσης αυτής βασίζεται στο ότι οι εταιρείες Leasing συναλλάσσονται με πολλές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που έχουν υψηλό βαθμό «ρίσκου».

⇒ Καθαρά κέρδη

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να ενεργήσουν αφορολόγητες εκπτώσεις βάσει των διατάξεων του αναπτυξιακού νόμου 1262/82 (άρθρα 12, 13, και 14) όπως ακριβώς θα ενεργούσε ο μισθωτής του πράγματος αν το είχε αγοράσει και είχε αποκτήσει την κυριότητα. Έτσι, με βάση αυτά, μπορούν να ενεργούνται εκπτώσεις από τα πάγια στοιχεία που υπάγονται στο ν. 1262/82.

Ακόμη θα πρέπει να αναφέρουμε ότι προβλέπεται κλιμάκωση των εκπτώσεων στα αφορολόγητα ποσά ανάλογα με το ύψος της επένδυσης και την περιοχή που αρχίζουν από 40% και φθάνουν μέχρι και 70%.

5.2.5 Απαλλαγές ή μειώσεις από ορισμένες επιβαρύνσεις

Διάφορες ρυθμίσεις σε απαλλαγές ή μειώσεις από επιβαρύνσεις και δικαιώματα τρίτων προβλέπονται στις συμβάσεις και στα έξοδα και έσοδα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτές οι ρυθμίσεις είναι:

1. Οι απαλλαγές των συμβάσεων που αφορούν οποιοδήποτε φόρο, εισφορές, δικαιώματα τρίτων, τέλη κ.λ.π. όπως είναι:
 - ⇒ Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται μεταξύ μισθωτή – εκμισθωτή.
 - ⇒ Οι συμβάσεις για δάνεια ή μισθώσεις μεταξύ των εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και των Τραπεζών ή Πιστωτικών Ιδρυμάτων.
 - ⇒ Οι συμβάσεις πιστώσεων μεταξύ των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και των ξένων προμηθευτών.
 - ⇒ Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τρίτους

2. Οι απαλλαγές των εσόδων των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης από διάφορους φόρους, εισφορές, τέλη, δικαιώματα τρίτων (εκτός του Φ.Π.Α. και του φόρου εισοδήματος). Για παράδειγμα, τα έσοδα που προέρχονται α) από τα μισθώματα συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και β) από την αξία της πώλησης του πάγιου στοιχείου στο μισθωτή από τον εκμισθωτή.

3. Οι απαλλαγές των δαπανών, των τόκων, των προμηθειών που προέρχονται από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και τραπεζών από κάθε φορολογική επιβάρυνση υπέρ του δημοσίου ή τρίτων και κυρίως του 8% που προβλέπεται στις τραπεζικές εργασίες.

4. Οι τελωνειακές απαλλαγές που προβλέπονται για εισαγόμενα κεφαλαιουχικά αγαθά που προορίζονται για χρηματοδοτική μίσθωση.

Ο νόμος για το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) ν. 1642/86 δεν αναφέρεται στο θεσμό του Leasing. Δεν προβλέπει την επαγωγή των υπηρεσιών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης στο νόμο. Μόνο ο νόμος για τη χρηματοδοτική μίσθωση 1665/86 αναφέρει ότι απαλλάσσονται οι εργασίες του από κάθε φόρο, εισφορά, δικαιώματα υπέρ τρίτων, τέλη κ.α. εκτός του Φ.Π.Α.. Πάντως, από τη φύση του ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να ενταχθεί στις υπηρεσίες που προβλέπονται στο άρθρο 8 του Ν. 1642/86 για τον Φ.Π.Α..

Το Φ.Π.Α. θα επιβαρύνει τον μισθωτή – προστίθεται στα μισθώματα – και θα αποδίδεται στο δημόσιο από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι σαν φορολογητέα ύλη θα υπολογίζεται η αξία του μισθίου και τα έξοδα που επιβαρύνουν το μισθωτή, όπως ασφάλιστρα, συντήρηση, μεταφορικά κ.α.

Τέλος, περισσότερες διευκρινήσεις και διασαφηνίσεις σε ότι αφορά το Φ.Π.Α. και τις άλλες φορολογικές διαδικασίες θα γίνουν, πιστεύεται, με τη σταδιακή εφαρμογή του νόμου και ίσως χρειαστούν συμπληρωματικά νομοθετήματα.³⁴

5.2.6 Ο Αναπτυξιακός χαρακτήρας του νόμου του Leasing 1665/86

Ο νόμος 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση προβλέπει ορισμένα αναπτυξιακά κίνητρα όπως:

- Οι εταιρείες Leasing απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου Δικαίου, πλην του φόρου προστιθέμενης αξίας (άρθρο 6, παρ.1).
- Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών του νόμου αυτού για την εξασφάλιση πιστώσεων δανείου που τους παρέχονται, απαλλάσσεται από κάθε ειδικό τέλος ή άλλη επιβάρυνση (άρθρο 6, παρ.6).
- Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής σε εταιρείες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης

³⁴ Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης, Χρηματοδοτική μίσθωση -Financial Leasing, Μια σύγχρονη πηγή χρηματοδότησης, Αθήνα 1988, σελ.85-91

θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του (άρθρο 6, παρ.4).

- Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις επί των μισθίων ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα δικαιούταν να ενεργήσει ο μισθωτής αν είχε αγοράσει και ήταν κύριος του μισθίου (άρθρο 6, παρ.5)

Ο νόμος 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση προβλέπει ακόμη κίνητρα μέσω της σύνδεσής του με τους αναπτυξιακούς νόμους 1262/82 και 1892/90, όπως:

- Επιχορηγήσεις κεφαλαίων, επιδοτήσεις επιτοκίων, πριμοδοτήσεις, φορολογικές απαλλαγές, αποσβέσεις του εξοπλισμού κ.α.
- Έκπτωση για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων μέχρι 2% επί του ύψους των μισθωμάτων από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τα κίνητρα αυτά, όμως, (επιδοτήσεις, επιχορηγήσεις κ.λ.π.) αφορούν μόνο :

1. Τα καινούργια μηχανήματα
2. Τα παραγωγικά μηχανήματα που δεν προβλέπουν άλλες περιπτώσεις, όπως παλιά μηχανήματα που συνήθως χρησιμοποιούν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης κ.α.³⁵

5.3 ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ LEASING

Σύμφωνα με απόψεις του κλάδου, αλλά και από την ισχύουσα νομοθεσία προκύπτουν οι κάτωθι ευκαιρίες για την αγορά του Leasing:

³⁵ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 57

- ↪ Η εισαγωγή των ακινήτων στην αγορά χρηματοδοτικής μίσθωσης (8/2/99), χωρίς την επιβολή Φ.Π.Α. ή χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων συμβάσεων για ακίνητα (πλην βιομηχανοστασίων).
- ↪ Η έκρηξη της αγοράς ακινήτων (Real Estate) εν γένει στην Ελλάδα.
- ↪ Το πολύ χαμηλό ποσοστό των χρηματοδοτούμενων μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ιδιωτικών επενδύσεων, οδηγεί στην εκτίμηση ότι υπάρχουν σημαντικά περιθώρια για περαιτέρω αύξηση της ζήτησης υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- ↪ Η αναμενόμενη αποκλιμάκωση των επιτοκίων.
- ↪ Οι Ολυμπιακοί αγώνες του 2004 που θα διοργανωθούν στην Αθήνα.
- ↪ Η κατάργηση των ευεργετικών διατάξεων περί αφορολογήτων αποθεματικών ανοίγει μια νέα αγορά για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης προκειμένου να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και σε εκείνες τις επιχειρήσεις που καρπώνονταν των ωφελειών των διατάξεων αυτών.
- ↪ Ο συνδυασμός των προαναφερθέντων παραγόντων – ευκαιριών- αύξησε σημαντικά το μέγεθος της αγοράς από 142,2 δις δρχ.(1998) σε 246,1 δις δρχ. για το 1999. Η όξυνση του ανταγωνισμού – 15 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης – εκτιμάται ότι από μόνη της θα ωθήσει ακόμα περισσότερο την αγορά.

Αντίστοιχα εκτιμάται ότι υπάρχουν και ενδεχόμενες απειλές για τις εταιρίες του κλάδου, όπως:

- ↪ Υφιστάμενες στρεβλώσεις στην αγορά του Leasing

Ακίνητα: δεν εκπίπτει το μέρος του μισθώματος που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου, τα διάφορα έξοδα (Φ.Π.Α., συμβολαιογραφικά, κόστη υποθηκοφυλακείου, κ.λ.π.) δεν προσausζάνουν την αξία κτήσεως. Εξαιρούνται τα οικόπεδα.

Πλοία και πλωτά ναυπηγήματα: δεν αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

I.X. οχήματα: Ισχύει έκπτωση μισθώματος κατά 60% για κυβισμό έως και 1400cc και κατά 25% για κυβισμό άνω των 1400cc. Αντιθέτως μέσω των εταιριών ενοικιάσεως αυτοκινήτων προβλέπεται έκπτωση μισθώματος έως και 100%.

Αποκλειστικότητα σκοπού: δεν επιτρέπεται στις εταιρίες του κλάδου να συμμετέχουν σε άλλες εταιρίες ομοειδούς ή άλλης δραστηριότητας, να συμμετέχουν σε κοινοπραξίες, να διενεργούν κατασκευές.

Operating Leasing: δεν προβλέπεται από το υφιστάμενο νομικό καθεστώς.

- ↪ Επιθετική τιμολογιακή πολιτική νεοεισερχόμενων εταιριών στην εν λόγω αγορά.
- ↪ Χαμηλότοκα δάνεια σταθερού κόστους.
- ↪ Άνοιγμα της αγοράς με συμμετοχή και αλλοδαπών εταιριών, κυρίως ευρωπαϊκών, όταν το υπάρχον θεσμικό και νομικό πλαίσιο το επιτρέψει.
- ↪ Ελάχιστη (3 έτη) διάρκεια συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- ↪ Φθίνουσες αποσβέσεις.
- ↪ Αύξηση συντελεστών τακτικών αποσβέσεων. Τα συστήματα ηλεκτρονικών υπολογιστών και του εξοπλισμού γραφείων εν γένει υπόκεινται σε συντελεστή απόσβεσης 33% ή και 100%.
Υπαρξη υψηλών συντελεστών αποσβέσεων (πολλαπλές βάρδιες /φθίνουσες περιοχές).
- ↪ Κοινοτικά προγράμματα (η επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι επιλέξιμη).
- ↪ Χρηματοδότηση από προμηθευτές
- ↪ Χρονομίσθωση I.X. αυτοκινήτων (100% έκπτωση των μισθωμάτων).
- ↪ Κυριότητα των παγίων.
- ↪ Άγνοια περί του θεσμού (γενική εντύπωση περί μη συμφέρουσας λύσης – υψηλότατα τιμολόγια κατά το παρελθόν).³⁶

³⁶Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ. 69-70

6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

6.1 ΤΟ LEASING ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο θεσμός του leasing μπορεί να εφαρμοστεί από όλες τις επιχειρήσεις μικρές, μεσαίες και μεγάλες, τόσο στον πρωτογενή, όσο και στον δευτερογενή τομέα και να καλύψει επενδυτικές ανάγκες σε κινητό μηχανολογικό εξοπλισμό παντός είδους.

Εκεί που κυρίως εφαρμόζεται ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συμβάλλει αποτελεσματικά είναι οι αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις που διαρκώς αυξάνουν τις παραγωγικές τους επενδύσεις, αυτές οι επιχειρήσεις είναι:

- Οι νέες επιχειρήσεις που βρίσκονται στο ξεκίνημα και θέλουν να αξιοποιήσουν τον δανεισμό και τα ίδια κεφάλαια σε άλλες δραστηριότητες.

- Οι επιχειρήσεις υψηλής τεχνολογίας που θέλουν συνεχώς να αναβαθμίζουν και να εκσυγχρονίζουν τον εξοπλισμό τους.
- Οι μεγάλες επιχειρήσεις που έχουν πολλούς κλάδους και θέλουν να διαθέτουν στους κατά κλάδους διευθυντές τους τη δυνατότητα να προμηθεύονται με ευελιξία τα απαραίτητα, κυρίως μικρά, μηχανήματα εκτός προϋπολογισμού.
- Οι μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις που δεν μπορούν να απευθυνθούν στην κεφαλαιαγορά με ομόλογα, ομολογίες κ.α.
- Οι επιχειρήσεις που διαθέτουν κερδοφόρα προϊόντα αλλά έχει κορεσθεί η αγορά και θέλουν να χρησιμοποιήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα και τα ίδια κεφάλαια για άλλες δραστηριότητες (μάρκετινγκ, πωλήσεις κ.λ.π.)

Άλλοι παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του θεσμού του leasing είναι:

- Οι υψηλοί ρυθμοί παραγωγής ορισμένων βιομηχανικών επιχειρήσεων που δημιουργούν ανάγκες αυξημένης χρηματοδότησης.
- Οι σχετικά περιορισμένες ανάγκες της επιχειρήσεις, λόγω της μεγάλης συμμετοχής ιδίων κεφαλαίων (αυτοχρηματοδότησης) που δεν
- επιτρέπει να δημιουργηθεί ένα αποτελεσματικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων πιστώσεων, οπότε η χρηματοδοτική μίσθωση έρχεται να καλύψει αυτό το κενό.
- Η διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το δικαίωμα που δόθηκε σε όλες σχεδόν τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να ιδρύουν θυγατρικές σε άλλες χώρες και να αναπτύξουν τις δραστηριότητες του θεσμού και να ελέγχουν ένα μέρος της ξένης αγοράς.

Για να εφαρμοσθεί αποτελεσματικά ο θεσμός του Leasing στις επιχειρήσεις θα πρέπει να υπάρχουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:

1. Αναφορικά με το μισθωτή και την επιχείρηση του

- ⇒ Ικανοποιητική οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή που ελέγχεται με βάση αναλύσεις ισολογισμών των τελευταίων ετών, διασταύρωση πληροφοριών από εξωτερικές πηγές κ.λ.π.
- ⇒ Αξιοπιστία και ήθος του φορέα.
- ⇒ Συνέπεια της επιχείρησης στις υποχρεώσεις της προς τρίτους (συλλέγονται πληροφορίες και ερευνώνται τα λεγόμενα δυσμενή στοιχεία («ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ» ΤΗΣ Ε.Ε.Τ.-ΔΙΑΣ), όπου καταγράφονται διαμαρτυρήσεις συναλλαγματικών, επιστροφές επιταγών, πλειστηριασμοί, αγωγές πτωχεύσεων κ.λ.π.
- ⇒ Υποβολή τεκμηριωμένης τεχνοοικονομικής μελέτης (όταν πρόκειται για μίσθωση εξοπλισμού μεγάλης αξίας) από την οποία να προκύπτει τόσο η σκοπιμότητα της επένδυσης όσο και η ταμιακή δυνατότητα του μισθωτή να καταβάλλει εμπρόθεσμα τα μισθώματα.
- ⇒ Άρτια τεχνική οργάνωση της επιχείρησης και υψηλό επίπεδο τεχνικής κατάρτισης και εμπειρίας του προσωπικού ιδίως όταν το προς μίσθωση πράγμα είναι μεγάλης αξίας και απαιτούνται ειδικές γνώσεις για το χειρισμό και τη συντήρησή του.
- ⇒ Μέσο-μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και θετικές προοπτικές δυναμικής ανάπτυξης της επιχείρησης (εξετάζονται, εκτός από μικροοικονομικά και μακροοικονομικά, κυρίως κλαδικά στοιχεία).

2. Αναφορικά για τον εξοπλισμό

- ⇒ Δυνατότητα χρησιμοποίησής του και από άλλες επιχειρήσεις δηλαδή δεν πρέπει το μίσθιο να εξυπηρετεί αποκλειστικά και μόνο εξειδικευμένες ανάγκες της επιχείρησης του μισθωτή, γιατί τότε η πιθανότητα ζημίας για τον εκμισθωτή, σε περίπτωση πρόωρης διακοπής της μίσθωσης, είναι κατά πολύ αυξημένη.
- ⇒ Αποτελεσματική λειτουργία αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο, έτσι ώστε να είναι δυνατή η πώληση, αν παραστεί ανάγκη, του μισθίου σε μια αντιπροσωπευτική τιμή.

- ⇒ Φερεγγυότητα και καλή φήμη του κατασκευαστή.
- ⇒ Λειτουργική αυτονομία του μηχανικού εξοπλισμού, δηλαδή να μην εξαρτάται η λειτουργία του από την ένταξή του σε κάποιο παραγωγικό μηχανισμό, αλλά να είναι δυνατή, σε περίπτωση τούτο κριθεί απαραίτητο, η αφαίρεση του από την παραγωγική διαδικασία του μισθωτή, χωρίς να υποστεί ζημία ή να μειωθεί η αξία του.
- ⇒ Εξασφάλιση συνεχούς ροής υπηρεσιών συντήρησης, επιδιόρθωσης και προμήθειας ανταλλακτικών.

3. Για τον μισθωτή

- ⇒ Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας της επιχείρησής του με τη χρησιμοποίηση του μισθούμενου μηχανικού εξοπλισμού.
- ⇒ Ανταγωνιστικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σύγκριση με άλλες μορφές χρηματοδότησης, λαμβανομένων βέβαια υπόψη και των φορολογικών πλεονεκτημάτων του LEASING.
- ⇒ Κατάρτιση ολοκληρωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης από την οποία θα προκύπτει τόσο η σκοπιμότητα της επένδυσης όσο και η ταμιακή δυνατότητα έγκαιρης καταβολής των μισθωμάτων.
- ⇒ Εξασφάλιση υπηρεσιών συντήρησης, επιδιόρθωσης κ.λ.π. του μισθίου και προμήθειας ανταλλακτικών.
- ⇒ Όχι ταχεία τεχνολογική απαξίωση του μισθίου, δεδομένου ότι στη κανονική περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης και επομένως είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τα μισθώματα μέχρι την ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση του εξοπλισμού.³⁷

³⁷ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ.51-53

6.2 ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΟΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥΣ

Η αγορά των χρηματοδοτικών μισθώσεων λειτουργεί από την δεκαετία του 1980 στην Ελλάδα. Η πρώτη εταιρία του κλάδου ήταν η ALPHA LEASING A.E., η οποία είχε ιδρυθεί αρχικά (με διαφορετική επωνυμία) το έτος 1981. Εν συνεχεία ακολούθησε η ίδρυση των E.T.B.A. LEASING A.E., και ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ A.E. το 1987 κατόπιν η ίδρυση της ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ LEASING A.E. το 1989.

Με την πάροδο του χρόνου ιδρύθηκαν και άλλες εταιρίες, με αποτέλεσμα ο κλάδος των χρηματοδοτικών μισθώσεων σήμερα να αριθμεί περί τις 15 επιχειρήσεις, οι οποίες εμφανίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.³⁸

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ
---------------------------	------------------	-----------------------

³⁸Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία–Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ.58-60

ABN AMBRO ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ Α.Ε.	Ο.Δ.	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ALPHA LEASING Α.Ε.	41	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
E.F.G. EUROBANK Α.Ε.	15	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ERGO LEASING Α.Ε.	25	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΑΤΕ LEASING Α.Ε.	35	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING Α.Ε.	4	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΕΘΝΙΚΗ ΛΙΖΙΝΓΚ Α.Ε.	21	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING Α.Ε.	40	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
E.T.B.A. LEASING Α.Ε.	30	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΙΟΝΙΚΗ ΛΙΖΙΝΓΚ Α.Ε.	16	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.	25	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΛΑΪΚΗ LEASING Α.Ε.	22	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
Ο.Τ.Ε. LEASING Α.Ε.	12	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	20	Χρηματοδοτικές μισθώσεις
ΣΙΤΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.	12	Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Πηγή: ICAP DATABANK

6.3 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

6.3.1 Διεθνές Leasing – Σύμβαση της ΟΤΤΑΒΑ

Στις 28 Μαΐου 1988 στην ΟΤΤΑΒΑ του Καναδά υπό αιγίδα του Unidroit η διεθνής σύμβαση για το Leasing. Τη σύμβαση αυτή, για την σύνταξή της οποίας συνεργάστηκαν ειδικοί επιστήμονες και εμπειρογνώμονες του κλάδου από όλες τις ηπείρους, υιοθέτησαν με την κοινή πράξη τους 55 χώρες από όλα τα νομικά συστήματα, εκ των οποίων η Γκάνα, η Γουινέα, οι Φιλιππίνες, η Νιγηρία και η Τανζανία την υπέγραψαν αμέσως. Αργότερα το ίδιο έκανε και το Μαρόκο, η Ιταλία και η Γαλλία.

Η σύμβαση αυτή αποτελεί το αποτέλεσμα διαβουλεύσεων σε μία προσπάθεια συγκερασμού των συμφερόντων που συγκρούονται γύρω από τη σύναψη και λειτουργία του leasing. Αποτελεί επίσης και το αποτέλεσμα ενός νομικού συμβιβασμού, καθώς συντάχθηκε από νομικούς προερχόμενους από χώρες με εντελώς νομική παράδοση και αντίληψη.

Η θέσπιση ενιαίων νομικών κανόνων για την ρύθμιση των σχέσεων ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη και αυτών έναντι των τρίτων, όταν πρόκειται για διεθνές leasing, όταν δηλαδή ο λήπτης-επενδυτής συμβάλλεται με χρηματοδότη οίκο που είναι εγκατεστημένος σε άλλη χώρα, έχει ιδιαίτερη σημασία από πολλές απόψεις. Βοηθά στην ομαλή εξέλιξη της συναλλαγής, τόσο στις χώρες που επιδιώκουν την αύξηση των εξαγωγών τους, όσο και εκείνες που επιδιώκουν την πραγματοποίηση στην επικράτεια τους νέων επενδύσεων.

Οι λύσεις που υιοθετήθηκαν και κατεγράφησαν στη διεθνή σύμβαση αυτή για τα διάφορα ζητήματα που δημιουργήθηκαν από τη δεκαετία του 1950, εύλογα αναμένεται να υιοθετηθούν και από τις χώρες που προτίθενται να εισάγουν το θεσμό του leasing, αλλά και από αυτές που έχουν εισάγει το θεσμό αλλά η ρύθμιση τους διαφέρει από εκείνη της διεθνούς σύμβασης ώστε να εναρμονίσει η λειτουργία της σύμβασης στο εσωτερικό και το εξωτερικό.

Το ζήτημα της νομικής φύσης του leasing αντιμετωπίζεται ήδη στο προοίμιο της σύμβασης, όπου αναφέρεται ανάμεσα στους επιδιωκόμενους από τη σύμβαση σκοπούς και η ανάγκη προσαρμογής των διατάξεων που διέπουν τη σύμβαση μίσθωσης στις τριγωνικές σχέσεις που δημιουργούνται γύρω από το leasing.

Οι σημαντικότερες διατάξεις της σύμβασης είναι, βέβαια, εκείνες που ρυθμίζουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών (άρθρα 7-14).³⁹

6.3.2 Διεθνές Leasing – Εξέλιξη σε Διάφορες Χώρες

Ο θεσμός του leasing αναπτύχθηκε σημαντικά στις διάφορες Ευρωπαϊκές χώρες. Στη συνέχεια παραθέτουμε μία σύντομη αναφορά στην ανάπτυξη του θεσμού σε μερικές από αυτές τις χώρες.

→ **Αγγλία**

Η χρηματοδοτική μίσθωση στη Μεγάλη Βρετανία όπως και στις Η.Π.Α. είχε γρήγορη ανάπτυξη και έφθασε να καλύπτει ένα μεγάλο ποσοστό των επενδύσεων. Έτσι το ποσοστό συμμετοχής της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο σύνολο των επενδύσεων το 1970, για παράδειγμα, μόνο στον κινητό μηχανολογικό εξοπλισμό, έφτασε το 5%, τα υψηλά ποσοστά συμμετοχής της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο σύνολο των επενδύσεων συνεχίστηκαν και τα επόμενα χρόνια. Το 1990 το ποσοστό φθάνει το 8.4%.

Η Μεγάλη Βρετανία είναι από τις πρώτες χώρες που άρχισε να κάνει εξαγωγή της χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αρχές του 1960. με αποτέλεσμα το 1990 το ποσό των εξαγωγικών επενδύσεων μέσω LEASING τα φθάσει τα £ 122 εκατ.

Τα τελευταία χρόνια η Χ /Μ στη Μεγάλη Βρετανία χρησιμοποιήθηκε ως μεσοπρόθεσμων βιομηχανικών χρηματοδοτήσεων έφθασε στο 30% των εξωγενών επενδυτικών κεφαλαίων και στο 12 % των συνολικών επενδύσεων στις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και στον μηχανολογικό εξοπλισμό.

Το ύψος της αξίας του μηχανολογικού εξοπλισμού και των βιομηχανικών εγκαταστάσεων ξεπέρασε το ποσό των £ 10000 εκατ. το 1990.

→ **Γαλλία**

Μεγάλη ανάπτυξη παρουσίασε η χρηματοδοτική μίσθωση και στη Γαλλία, κυρίως, στη δεκαετία του 1970. Το βασικό στην ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στη Γαλλία έπαιξαν οι Τράπεζες και κυρίως η Credit Lyonnais και η Societe Generale.

³⁹ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ.71

Η χρηματοδοτική μίσθωση στη Γαλλία αναπτύχθηκε με πολύ γρήγορο ρυθμό παρά το γεγονός ότι δεν αξιοποιήθηκαν τα φορολογικά πλεονεκτήματα όπως στις Αγγλοσαξονικές χώρες στις οποίες αποτέλεσαν τον σημαντικότερο παράγοντα ανάπτυξης του.

Με τη στέρηση των φορολογικών πλεονεκτημάτων τα κέρδη των εταιρειών X/M περιορίστηκαν πολύ, έφθασαν τα τελευταία 25 χρόνια σε σχέση με τον κύκλο εργασιών τους δυο φορές χαμηλότερα από αυτά των Η.Π.Α., με αποτέλεσμα την περιορισμένη ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αντίθετα το ποσοστό των επενδύσεων σε σχέση με τον κύκλο εργασίας ήταν διπλάσιο από των Η.Π.Α.. Αυτό οφείλεται στην έλλειψη ιδίων κεφαλαίων σε σχέση με τις ανάγκες των επενδυτικών κεφαλαίων, που ήταν στη Γαλλία πάντοτε ένα σοβαρό πρόβλημα για τις επιχειρήσεις. Έτσι, κατά καιρούς καθιερώνονταν ειδικές περιπτώσεις χρηματοδοτήσεων, όπως η χρηματοδοτική μίσθωση, που παρείχαν εξασφάλιση μεγαλύτερου δανεισμού σε σύγκρισή με τα ίδια κεφάλαια.

Η περίπτωση αυτή, του δανεισμού με μεγαλύτερα ποσά από τα ίδια κεφάλαια, εμφανίστηκε ταυτόχρονα και στη Δυτική Γερμανία και οφείλεται στο διπλάσιο ρυθμό αύξησης της παραγωγικότητας αυτών των χωρών από εκείνο των Η.Π.Α. στην οποία συνέβαλε το ύψος των επενδύσεων που έφθασε το 1990 το 26% του ακαθάριστου εθνικού προϊόντος των χωρών αυτών έναντι 17% των Η.Π.Α..

Ακόμη το ποσοστό συμμετοχής των επενδύσεων μέσω της X/M τον ίδιο χρόνο έφθασε το 8.8% του συνολικού των επενδύσεων.

➔ Δυτική Γερμανία

Παρόμοια ανάπτυξη με την Αγγλία και τη Γαλλία είχε η χρηματοδοτική μίσθωση και στη Δυτική Γερμανία. Η επέκταση της X/M στη Δ. Γερμανία ήρθε λίγο αργότερα από ότι στις προαναφερθείσες χώρες. Η μεγάλη αύξηση εμφανίζεται στο τέλος της δεκαετίας του 1970 και στις αρχές του 1980.

Η χρηματοδοτική μίσθωση στη Δυτική Γερμανία βρήκε ιδιαίτερη εφαρμογή στα ακίνητα πάγια στοιχεία σε σχέση με τις άλλες χώρες που προώθησαν πολύ τα κινητά.

➔ Άλλες χώρες - Ευρώπη

Η χρηματοδοτική μίσθωση επεκτάθηκε κατά τη διάρκεια των δεκαετιών του 1960 και 1970 σε πολλές χώρες των πέντε ηπείρων και ειδικά στις χώρες της Δ. Ευρώπης.

Έτσι εκτός από τις Ευρωπαϊκές χώρες που αναφέρθηκαν πιο πάνω, δηλαδή Αγγλία, Γαλλία και Δυτική Γερμανία η Χ /Μ αναπτύχθηκε παράλληλα και σε άλλες χώρες όπως Αυστρία, Βέλγιο, Δανία, Φιλανδία, Ιρλανδία, Ιταλία, Λουξεμβούργο, Ολλανδία, Νορβηγία, Πορτογαλία, Σουηδία και Ελβετία.

Σε όλες αυτές τις χώρες της Δυτικής Ευρώπης παρά το γεγονός ότι η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη, σημειώθηκαν αισθητές διακυμάνσεις ή ακόμη και κάμψη.

Ακόμη, το 1984, σε όλες τις Ευρωπαϊκές χώρες υπήρχαν από 400 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι τουλάχιστον 7 εταιρείες έχει η Πορτογαλία κα 15 η Ολλανδία. Στην Πορτογαλία πρωτοεμφανίστηκε ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης το 1986.⁴⁰

7. ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING ΜΕ ΠΑΡΕΜΦΕΡΕΙΣ

NΟΜΙΚΟΥΣ ΘΕΣΜΟΥΣ

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί αναμφισβήτητα μια ιδιαίτερα χρήσιμη τεχνική η οποία παρουσιάζει αρκετές ομοιότητες και διαφορές από άλλες παρεμφερείς υπάρχουσες μορφές συμβάσεων όπως είναι η μίσθωση πράγματος, η πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή, η επικαρπία, το πλασματικό ενέχυρο και η καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος.

⁴⁰ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000 σελ.72-73

8.1 Μίσθωση

Στη μίσθωση πράγματος ο μεν εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρήσει στον μισθωτή, όσο διαρκεί ο χρόνος της σύμβασης, τη χρήση του πράγματος, ο δε μισθωτής να καταβάλει το συμφωνηθέν μίσθωμα.

Οι βασικές ομοιότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την μίσθωση πράγματος είναι ότι:

- Έχουν τους ίδιους συμβαλλόμενους, τον εκμισθωτή και τον μισθωτή.
- Υπάρχει η παραχώρηση της χρήσης του μισθίου από τον εκμισθωτή προς τον μισθωτή, ενώ η κυριότητα παραμένει καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης στον εκμισθωτή, ο οποίος λαμβάνει μια αμοιβή (μίσθωμα) για την παραχώρηση της χρήσης του μισθίου.

Υπάρχουν όμως και βασικές διαφορές μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και μίσθωσης πράγματος που είναι οι εξής:

- Στη χρηματοδοτική μίσθωση το μίσθιο επιλέγεται από τον μισθωτή και κατόπιν αγοράζεται από τον εκμισθωτή, ενώ στην περίπτωση της μίσθωσης πράγματος το μίσθιο είναι της απόλυτης επιλογής του εκμισθωτή.
- Στη χρηματοδοτική μίσθωση, ο μισθωτής δεν έχει τη δυνατότητα να στραφεί κατά του εκμισθωτή (εταιρεία leasing) για τυχόν ελαττώματα του μισθίου ή για τη μη ύπαρξη των συνομολογημένων ιδιοτήτων του, ενώ φέρει τον επενδυτικό κίνδυνο που πηγάζει από την τεχνολογική απαξίωσή του. Στη μίσθωση πράγματος αν το μίσθιο παραδοθεί με πραγματικό ελάττωμα ή παρουσιασθεί ελάττωμα κατά την διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής δικαιούται σε μείωση ή μη καταβολή του μισθώματος ή την απαίτηση αποζημίωσης για την μη εκτέλεση της σύμβασης.
- Η διάρκεια της σύμβασης στη χρηματοδοτική μίσθωση προσδιορίζεται από την οικονομική ζωή του πράγματος και τα μισθώματα υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο με τα τοκοχρεολύσια ενός δανείου, ενώ στη μίσθωση πράγματος ούτε η διάρκεια της μίσθωσης, ούτε το ύψος του μισθώματος συνδέονται άμεσα με την αξία κτήσης του περιουσιακού στοιχείου.

- Στη χρηματοδοτική μίσθωση, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) επιδιώκει να καρπωθεί τους τόκους από το κεφάλαιο που διέθεσε και όχι τον πορισμό εσόδων από την παραχώρηση της χρήσης του συγκεκριμένου, όπως συμβαίνει στη μίσθωση πράγματος.⁴¹

8.2 Πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή

Η μορφή αυτή συναλλαγής εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έχει συμφωνηθεί η κατά δόσεις εξόφληση του τιμήματος αγοράς ενός πράγματος. Όπως και στο leasing, έτσι και εδώ, η διατήρηση της κυριότητας του πράγματος αποβλέπει στην εμπράγματη εξασφάλιση της καταβολής του οφειλόμενου ποσού (χωρίς να αποβλέπει ο κύριος του πράγματος στην επαναφορά σε αυτόν της κατοχής του). Είναι δηλαδή σαφής ο πιστωτικός χαρακτήρας και των δύο δικαιοπραξιών.

Οι διαφορές όμως είναι σημαντικές. Καταρχήν, στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας από τον πωλητή, η κυριότητα του πράγματος περιέρχεται αυτοδίκαια στον αγοραστή με την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης της εξόφλησης του οφειλόμενου τιμήματος.

Στο leasing, αντίθετα, για να αποκτήσει την κυριότητα ο μισθωτής, θα πρέπει να ασκήσει εμπρόθεσμα και νομότυπα το δικαίωμα επιλογής που του έχει παραχωρηθεί με τη σύμβαση leasing. Επίσης, στο leasing, ο εκμισθωτής δεν είναι και πωλητής του πράγματος και δεν έχει καμία σχέση με αυτό πριν από τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αφού το πράγμα επιλέγεται από τον μισθωτή, ο δε προμηθευτής είναι κάποιο τρίτο πρόσωπο, άσχετο προς τον εκμισθωτή, το οποίο παραδίδει το πράγμα απευθείας στον μισθωτή, εισπράττοντας το τίμημα από τον εκμισθωτή. Σε αντίθεση με την πώληση, ο εκμισθωτής στο leasing δεν προμηθεύει το πράγμα στον μισθωτή, ούτε το παραδίδει σε αυτόν, ούτε εγγυάται την ύπαρξη ορισμένων ιδιοτήτων.

⁴¹ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 80

Μια άλλη διαφορά είναι η εξής: όταν ο πωλητής που έχει διατηρήσει την κυριότητα ασκήσει λόγω υπερημερίας του αγοραστή το δικαίωμα υπαναχώρησης από τη σύμβαση, δεν μπορεί να αξιώσει το ανεξόφλητο υπόλοιπο της αξίας πώλησης του πράγματος.

Αντίθετα, στο leasing, ο εκμισθωτής μπορεί να διεκδικήσει, με τη μορφή αποζημίωσης, μέρος ή και το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων σε περίπτωση που ο μισθωτής παραβεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις και βέβαια με την επιφύλαξη των διατάξεων «περί αδικαιολόγητου πλουτισμού».⁴²

8.3 Επικαρπία

Η επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα για την πλήρη χρήση και κάρπωση ξένου πράγματος διατηρούμενης της ουσίας του πράγματος ακέραιη.

Οι βασικές ομοιότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την επικαρπία βρίσκονται στην δυνατότητα του επικαρπωτή, όπως και του μισθωτή, να χρησιμοποιήσει και να καρπωθεί ξένο πράγμα του οποίου η κυριότητα ανήκει στον εκμισθωτή και στην υποχρέωση του επικαρπωτή, όπως και του μισθωτή, να επιδείξει την αναγκαία επιμέλεια για την διατήρηση του πράγματος στην καλύτερη κατάσταση, παρουσιάζοντας μόνο φυσιολογικές φθορές.

Οι διαφορές τους είναι:

- Το δικαίωμα του μισθωτή στην χρηματοδοτική μίσθωση είναι ενοχικού χαρακτήρα, ενώ η επικαρπία αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα (προσωπική δουλεία).
- Οι κίνδυνοι και οι ευθύνες που υφίσταται ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση είναι ευρύτερες από αυτές του επικαρπωτή.
- Ο εκμισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση με τη λήξη της περιόδου της μίσθωσης συνήθως λαμβάνει την αξία του μισθίου και δεν ενδιαφέρεται για την κατάσταση του πράγματος, ενώ στην επικαρπία ο εκμισθωτής ενδιαφέρεται άμεσα για την καλή

⁴² Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 45-46

κατάσταση του πράγματος κατά τη λήξη της επικαρπίας έτσι ώστε να συνεχίσει την εκμετάλλευσή του.⁴³

8.4 Πλασματικό ενέχυρο

Το πλασματικό ενέχυρο είναι ενέχυρο για πράγμα, που παραχωρείται από τον οφειλέτη, το οποίο ανήκει στην κυριότητά του υπέρ του δανειστή, ενώ ο οφειλέτης διατηρεί την κατοχή και τη χρήση του.

Οι ομοιότητες του με τη χρηματοδοτική μίσθωση είναι:

- Η υποχρεωτική δημοσιότητα της σύμβασης.
- Το δικαίωμα του οφειλέτη να έχει την κατοχή του πράγματος και να το χρησιμοποιεί.
- Η υφιστάμενη εμπράγματη εξασφάλιση υπέρ του δανειστή.

Οι διαφορές τους είναι οι εξής:

- Στη χρηματοδοτική μίσθωση τα περιουσιακά στοιχεία που μισθώνονται είναι αγαθά διάρκειας, ενώ το πλασματικό ενέχυρο αφορά κυρίως εμπορεύματα.
- Ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι κύριος του περιουσιακού στοιχείου και επομένως δεν μπορεί να συστήσει ενέχυρο, ενώ στο πλασματικό ενέχυρο ο οφειλέτης μπορεί να το ενεχυριάσει για την εξασφάλιση της απαίτησης και δεύτερου δανειστή, αφού διατηρηθεί η χρονική προτεραιότητα για την προνομιακή ικανοποίηση του κάθε δανειστή.
- Στη χρηματοδοτική μίσθωση είναι δυνατόν σε ορισμένες περιπτώσεις ο εκμισθωτής να παραχωρήσει το περιουσιακό στοιχείο χωρίς δικαστική απόφαση, ενώ στη περίπτωση όπου ένας δανειστής εξασφαλίζεται με πλασματικό ενέχυρο είναι υποχρεωμένος να κινήσει την διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης που απαιτεί δικαστική απόφαση.⁴⁴

⁴³ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 81

⁴⁴ Λαζαρίδης Τ. Γιάννης «Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης»(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising), Αθήνα 2001,σελ. 81-82

8.5 Καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος

Εδώ, για την εξασφάλιση κάποιας απαίτησης ο οφειλέτης, και μέχρι εκείνη τη στιγμή κύριος του πράγματος, μεταβιβάζει την κυριότητα αυτού υπέρ του δανειστή του, διατηρώντας ταυτόχρονα την κατοχή και τη χρήση του πράγματος.

Η ομοιότητα με το leasing είναι αυτονόητη (εμπράγματη εξασφάλιση δανειστή, κατοχή και χρήση πράγματος από τον οφειλέτη) αλλά και η διαφορά είναι εμφανής αφού στο leasing, η κυριότητα του πράγματος πριν από τη σύναψη της σχετικής σύμβασης ανήκε όχι, φυσικά, στον οφειλέτη (μισθωτή) αλλά στον τρίτο, τον προμηθευτή, που είναι και εκείνος ο οποίος πουλάει δηλαδή μεταβιβάζει την κυριότητα του πράγματος στο δανειστή (εκμισθωτή).

Εκεί όμως που η ομοιότητα φθάνει μέχρι την πλήρη ταύτιση με το θεσμό της καταπιστευτικής μεταβίβασης πράγματος, είναι η ειδική εκείνη μορφή leasing που αποκαλείται sale and lease back (πώληση και επανεκμίσθωση).

Σε αυτή την περίπτωση δηλαδή, πωλείται στην εταιρεία leasing από τον αντισυμβαλλόμενο της, μηχανικός εξοπλισμός ο οποίος ταυτόχρονα επανεκμισθώνεται από το νέο ιδιοκτήτη (εταιρεία leasing) στον παλαιό, που είναι πλέον ο μισθωτής.⁴⁵

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

⁴⁵ Κλαδική Μελέτη «Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα», Δεκέμβριος 2000, σελ. 47-48

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι σύνθετες και πολύπλοκες, ακριβώς γιατί είναι σύνθετο το προϊόν που συνδυάζει επιτόκια, κεφάλαια, αξία αντικειμένου (ακινήτου ή εξοπλισμού), καθώς και φόρους. Είναι λοιπόν, ένα φορολογικό χρηματοδοτικό προϊόν, το οποίο, εκτός από τα υπόλοιπα βασικά και επιμέρους χαρακτηριστικά του, βοηθάει μία επιχείρηση να ελέγξει και τους φόρους της. Ωστόσο, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που ο μισθωτής έχει ζημιωθεί, γιατί για παράδειγμα, δεν πρόσεξε ή δεν κατανόησε τα «ψιλά γράμματα» της σύμβασης. Μερικά από τα πιο βασικά σημεία που θα πρέπει να εξετάσει προσεκτικά ο πελάτης είναι η ορθή αναγραφή των ειδικών όρων, όπως: χρονική διάρκεια (αριθμός μισθωμάτων), συχνότητα, ύψος και είδος μισθώματος (προκαταβλητέο ή ληξιπρόθεσμο), βάση υπολογισμού επιτοκίου, α' αυξημένο μίσθωμα (αν υπάρχει) και υπολειμματική αξία. Επιπλέον, είναι σημαντικό να διευκρινίσει το επιτόκιο προκαταβολών και προεξόφλησης.

Υπάρχουν κάποια συγκεκριμένα μυστικά που μπορούν να αποτρέψουν τον μισθωτή από επιζήμια λάθη κατά την υπογραφή μιας σύμβασης leasing. Αρχικά, αν και η παράσταση ενός δικηγόρου δεν είναι υποχρεωτική, ωστόσο θεωρείται χρήσιμη και μάλλον απαραίτητη προκειμένου να αποσαφηνισθούν τα «λεπτά» σημεία της σύμβασης, αλλά και να αποφευχθούν ασάφειες που, πιθανόν, αργότερα να «αδειάσουν» το πορτοφόλι μας. Για τους ίδιους λόγους είναι χρήσιμη και η παρουσία ενός οικονομολόγου που να έχει την ικανότητα να διαμορφώσει ολοκληρωμένη και σαφή εικόνα για τις απαιτήσεις της εταιρείας leasing από εσάς, αλλά και τις μηνιαίες οικονομικές υποχρεώσεις σας, μέχρι το τέλος της σύμβασης. Το κοινό, απλό αλλά και πολύτιμο μυστικό είναι να φεύγετε από το τελικό ραντεβού σας με την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την οποία θα συνεργαστείτε, αφού έχετε κατανοήσει και την παραμικρή λεπτομέρεια της σύμβασης. Ρωτήστε λοιπόν, μέχρις «εξαντλήσεως» τα στελέχη της εταιρείας, απαιτώντας όλες τις διευκρινίσεις, όσο ασήμαντες και αν δείχνουν. Τα «πονηρά» μυστικά των όρων της σύμβασης, αν βεβαίως αυτά υπάρχουν, βρίσκονται στα ψιλά γράμματα ή πίσω από κάποιες γενικευμένες διατυπώσεις του συμβολαίου σας.

Θα πρέπει επίσης ο μισθωτής να ενημερωθεί με ακρίβεια για την υπολειμματική αξία της σύμβασης σας. Στην υπολειμματική αξία αποτυπώνεται, άλλωστε, και το ακριβές επιτόκιο, σύμφωνα με το οποίο υπολογίστηκε και τελικά διαμορφώθηκε η σύμβασή σας. Συνήθως η υπολειμματική αξία είναι της τάξεως της μιας δραχμής ή του ενός ευρώ. Σε περίπτωση που η υπολειμματική αξία αντιπροσωπεύει ένα σημαντικό ποσοστό της συνολικής αξίας της σύμβασης (π.χ. 10%), τότε ο μισθωτής πρέπει να εξακριβώσει αν το πραγματικό επιτόκιο είναι το ίδιο με αυτό που φαίνεται στη σύμβαση.

Επιπλέον ο μισθωτής πρέπει να διασταυρώσει και να επιβεβαιώσει ότι η προσφορά - γραπτή ή προφορική -, που του έγινε από την εταιρεία leasing, είναι η ίδια και με τους ίδιους όρους με την τελική σύμβαση. Σε κάθε άλλη περίπτωση, αποφύγετε να υπογράψετε, αν δεν διευκρινίσετε όλες τις διαφορές που υπάρχουν μεταξύ της αρχικής προσφοράς και της σύμβασης.

Η εταιρεία του leasing πρέπει κάθε μήνα να αποστέλλει το τιμολόγιο στον πελάτη της. Ωστόσο, ο πελάτης διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει και την αναλυτική εικόνα των χρεώσεων του, αίτημα που η εταιρεία leasing πρέπει να ικανοποιήσει. Η καταβολή των μισθωμάτων πρέπει να γίνεται ακριβώς στην ημερομηνία που έχει ορισθεί διότι οι μεγαλύτερες προσαυξήσεις και τελικά απώλειες κεφαλαίων του πελάτη, γίνονται από καθυστερήσεις καταβολής των μισθωμάτων, γιατί επιβαρύνονται με τόκους υπερημερίας. Το επιτόκιο υπερημερίας καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και σήμερα διαμορφώνεται σε 11.25%.

Επιπρόσθετα είναι υποχρεωτική η ασφάλιση του εξοπλισμού ή του ακινήτου που γίνεται με leasing, έξοδο με το οποίο επιβαρύνεται ο πελάτης. Συνήθως η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης προτείνει στους πελάτες της μία ασφαλιστική εταιρεία, ωστόσο ο πελάτης έχει το δικαίωμα να απευθυνθεί και να καταλήξει σε οποιαδήποτε άλλη εταιρεία επιθυμεί. Προϋπόθεση που θέτει η εταιρεία leasing είναι το ασφαλιστρο συμβόλαιο να πληροί όλους εκείνους τους όρους που εκείνη κρίνει απαραίτητους. Η υποθήκευση κανενός περιουσιακού σας στοιχείου δεν είναι υποχρεωτική, παρόλο που συχνά οι εταιρείες leasing το επιδιώκουν.

Η εξασφάλιση που παρέχει ο πελάτης προς την εταιρεία leasing (υποθήκες) έχει αξία. Συνεπώς, όσο μεγαλύτερη εξασφάλιση προσφέρει στην εταιρεία, τόσο πρέπει να μειώνεται το μίσθωμά

του. Μην ξεχάσετε να διεκδικήσετε την έκπτωση αυτή. Μην ξεχνάτε επίσης ότι όσο διαρκεί η χρηματοδοτική μίσθωση, το αντικείμενό της αποτελεί περιουσιακό στοιχείο της εκμισθώτριας εταιρείας. Πρέπει επίσης, να γνωρίζετε ότι δεν υπάρχει νόμος που διασφαλίζει την εταιρεία leasing σε περίπτωση θανάτου του μισθωτή. Έτσι, νομικά, η εταιρεία διασφαλίζεται μόνον στην περίπτωση που ο κληρονόμος έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς, όποτε και αυτός αναλαμβάνει και την εξόφληση της οφειλής του leasing, ενώ σε περίπτωση μη αποδοχής δεν επιβαρύνεται με κανένα χρέος.

Ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε δαπάνη ή εν γένει επιβάρυνση που έχει σχέση με την καταβολή του μισθώματος (όπως ενδεικτικά δημοτικά τέλη, χαρτόσημο, πάσης φύσεως φόρους κ.λ.π.) ή τη χρήση του μισθίου.

Το τίμημα αγοράς πριν από τη λήξη της μίσθωσης (πρόωρη αγορά) θα πρέπει να αναφέρεται σε όλες τις συμβάσεις, όπου θα εμφανίζεται ακριβώς το προεξοφλητικό επιτόκιο. Το ακριβές του τιμήματος πρόωρης αγοράς εξαρτάται από το χρόνο άσκησης αυτού του δικαιώματος, το τότε ισχύουν μίσθωμα και τον Δείκτη Μέτρησης (επιτόκιο) προσαυξημένο κατά 1%. Τέλος, ο μισθωτής, για να εκμεταλλευθεί πλήρως τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του leasing πρέπει να τηρεί βιβλία Γ' κατηγορίας και να εμφανίζει, κατά κανόνα, κερδοφόρα αποτελέσματα. Αυτά είναι κάποια από τα πιο βασικά σημεία που θα πρέπει να προσέξει ο μισθωτής πριν συνάψει μια σύμβαση leasing.⁴⁶

⁴⁶ Εφημερίδα «Η Καθημερινή», Ειδική Έκδοση, 31 Μαρτίου 2002, σελ.12

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

Κος. Σαπουντζής Γεώργιος
Τμήμα Εξυπηρέτησης Πελατών

Τράπεζα Κύπρου

OPERATING LEASING

Βενιζέλου 39
65403 Καβάλα
Τηλ. 2510/621055

1. Η προσέγγισή των πελατών με ποιον τρόπο γίνεται;

Η προσέγγισή των πελατών μας γίνεται συνήθως μέσω τραπεζών, προσωπικών γνωριμιών και παλιών πελατών μας. Επίσης, μέσω αντιπροσωπειών αυτοκινήτων όταν ο πελάτης ενδιαφέρεται για αυτοκίνητα μεσαίου και υψηλού κυβισμού, ενώ για αυτοκίνητα μεσαίου και χαμηλού κυβισμού έρχεται απευθείας στην εταιρία μας.

2. Ποια προϊόντα παρέχει η εταιρία σας;

Η εταιρία μας προσφέρει επιβατηγά αυτοκίνητα, επαγγελματικά αυτοκίνητα, εξοπλισμό ιατρικών και ιατρικά μηχανήματα, εξοπλισμό γραφείων και επαγγελματικών χώρων για χρηματοδοτική μίσθωση.

3. Ποια προϊόντα έχουν μεγαλύτερη ζήτηση;

Κατά κύριο λόγο η εταιρία μας ασχολείται με τη μίσθωση επιβατηγών και επαγγελματικών αυτοκινήτων, ενώ σπάνια με εξοπλισμό ιατρείων και επαγγελματικών χώρων, λόγω του ότι δεν υπάρχει δευτερογενής αγορά για τα συγκεκριμένα προϊόντα επειδή υπόκεινται σε τεχνολογική απαξίωση.

4. Ποια είναι τα πλεονεκτήματα που προσφέρει η εταιρία σας σε σχέση με τη μίσθωση επιβατηγών και επαγγελματικών αυτοκινήτων;

Σαν πρώτο πλεονέκτημα μπορούμε να αναφέρουμε ότι στα μισθώματα συμπεριλαμβάνονται όλα τα έξοδα κίνησης (service, τέλη κυκλοφορίας, ασφάλιστρα κ.λ.π.).

Επίσης, με τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, είναι στην επιλογή του μισθωτή να αποφασίσει αν θα αποκτήσει την κυριότητα του αυτοκινήτου έναντι συμβολικού τιμήματος.

5. Ποια είναι η άποψη σας όσον αφορά την εξέλιξη του Leasing στην Ελλάδα σε σχέση με την Ευρωπαϊκή Ένωση;

Εκτιμάται ότι οι επενδύσεις μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης θα αυξηθούν κατά την τρέχουσα δεκαετία, πλησιάζοντας τα ποσοστά που σημειώνουν οι Ευρωπαίοι εταίροι επειδή

οι επιχειρηματίες θα κατανοήσουν τα φορολογικά οφέλη που απορρέουν από την χρήση του.

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (Leasing)

N 1665/1986 (φ. 194)

Άρθρο 1

Έννοια.

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά τον άρθρο 2 εταιρία να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού πράγματος που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου μίσθωσης.
2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και κινητό που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή.

Άρθρο 2

Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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 την μετατροπή ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο κεφάλαιο απαιτείται και για τη χορήγηση άδειας

εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ανώνυμης εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης αρκεί κατ' εξαίρεση να είναι ίσο τουλάχιστον προς το μισό του κατά την προηγούμενη παράγραφο ορίου, όταν ανήκει κατ' απόλυτη πλειοψηφία σε μια ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκαταστημένες στην Ελλάδα.
4. Το κατά τις παραγράφους 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες.
5. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.
6. Ελεγκτές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.
7. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες του άρθρου αυτού που 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 τραπεζικές εταιρίες μέτρα.

Άρθρο 3

Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία έτη, Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για τρία έτη.
2. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλόμενων, ο χρόνος που πέρασε

έως 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 καταβάλει έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει

καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

Άρθρο 4

Τύπος – Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων.

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.
2. Οι δικαιοπραξίες της παρ. 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο ντου άρθρου 5 του ν. δ. 1038/1949 (Φ.Ε.Κ. 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 οποιοδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλου εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

3. Αν μισθωτής πωχεύσει, λύεται σύμβαση η χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

Άρθρο 5

Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση.

1. Για τον καθορισμό μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίες συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν 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 χειροτέρευσης 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 παράγραφο 1 του άρθρου τούτου.

Άρθρο 6

Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις.

1. Εκτός από το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, λοιπών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς

τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

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

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

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

συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ93). 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 εταιρείες αυτού του νομού για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά τους.
5. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε τι δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους.
6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και 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 από πιστώσεις της παραγράφου 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλονται σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (Φ.Ε.Κ. 9).
8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους έκπτωση έως 2% του ύψους των

μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ενεργούν αφορολόγητες εκπτώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12,13 και 14 του ν. 1262/1982 (Φ.Ε.Κ. 70), εφόσον ο μισθωτής θα είχε αυτό το δικαίωμα αν είχε αγοράσει το πράγμα και είχε αποκτήσει κυριότητα.

10. Σε περιπτώσεις επενδύσεων που υπάγονται στο ν. 1262/1982 η δαπάνη για την απόκτηση των κινητών πραγμάτων του άρθρου 1 συνυπολογίζεται στο συνολικό κόστος της κατά το άρθρο 1 του ν. 1262/1982 παραγωγικής επένδυσης για να καθοριστεί το ύψος της επιχορήγησης κατά το άρθρο 7 του ίδιου νόμου. Η

επιχορήγηση από το Δημόσιο επενδύσεων, των οποίων η δαπάνη καλύπτεται μερικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εκταμιεύεται κατά το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 1262/1982, εφ' όσον έχει εγκατασταθεί μισθωμένος εξοπλισμός αξίας ίσης προς το ποσό που θα έπρεπε να έχει δαπανηθεί αν ο εξοπλισμός είχε χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δάνειο.

Άρθρο 7

Προεδρικά διατάγματα.

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του υπουργού Εθνικής Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφοι 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 δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Άρθρο 8

Έναρξη ισχύος.

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.⁴⁷

⁴⁷ Γαλάνης Π. Βασιλείος, Η λειτουργία των σύγχρονου χρηματοοικονομικού θεσμού στη χώρα μας.(Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising, Venture Capital), Αθήνα 2000, σελ.177-182

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγαπητίδου Δ. και Δημητρίου Χαράλαμπος (1995), *Η επέκταση του θεσμού του leasing στα ακίνητα*, Αθήνα
2. Γαλάνης Π. Βασίλειος (2000), *Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικού θεσμού στη χώρα μας, (Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising, Venture Capital)*, Αθήνα
3. Γεωργιάδης Σ. Απόστολος (1998), *Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Leasing-Factoring-Forfeiting Franchising*, Αθήνα
4. Εφημερίδα «Η Καθημερινή», Ειδική Έκδοση, 31 Μαρτίου 2002
5. «Επιχειρείν», Μακεδονία, σελ.45, 2 Νοεμβρίου 2003
6. Κλαδική Μελέτη (2000), *Χρηματοπιστωτικά Εργαλεία-Προϊόντα*, Αθήνα
7. Λαζαρίδης Τ. Γιάννης (2001), *Σύγχρονες Μορφές Χρηματοδότησης (Leasing, Factoring, Forfeiting, franchising)*, Αθήνα
8. Μάζης Κ. Παναγιώτης (1990), *Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)*, Αθήνα
9. Μητσιόπουλος Θ. Γιάννης (1988), *Χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing): Μια σύγχρονη πηγή χρηματοδότησης*, Αθήνα
10. «Όλα όσα πρέπει να ξέρετε για το Leasing», Η Καθημερινή, Ειδική Έκδοση, Κυριακή 31 Μαρτίου 2002
11. Παπαρσενίου Παρασκευή (1994), *Η Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης: Κριτική Ανάλυση υπό το Πρίσμα της Ευθύνης για Πραγματικά Ελαττώματα*, Αθήνα