

**Τμήμα Τηλεπικοινωνιακών Συστημάτων και Δικτύων**  
**Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Μεσολογγίου**



**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**Η Χρηματοδοτική Μίσθωση LEASING, Νομική Προσέγγιση**

**ΧΑΤΖΗΔΑΚΗ ΧΡΥΣΟΥΛΑ**

**A.M.0897**

**ΚΑΡΔΙΑΗΣ ΔΑΝΙΗΛ**

**A.M.0073**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Δρ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΡΕΜΜΥΔΑΣ**

**ΝΑΥΠΑΚΤΟΣ 2013**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

### ΠΡΟΛΟΓΟΣ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Θεωρητική Επισκόπηση

#### 1.1 Εισαγωγή στην ιστορική εξέλιξη του θεσμού του Leasing

1.1.1 Σύγχρονες εξελίξεις στην ιστορία του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

#### 1.2. Τι είναι η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing):

1.2.1 Πώς λειτουργεί η Χρηματοδοτική Μίσθωση:

1.2.2 Τι μπορεί ή όχι, να γίνει αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1.2.3 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης:

1.2.4 Λειτουργική/Μεικτή/Διαχειριστική χρηματοδότηση Operating Leasing.

#### 1.3. Κατηγορίες – μορφές Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

1.4. Πότε συμφέρει μια επιχείρηση να αξιοποιήσει τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης:

#### 1.5. Διαγραμματική Απεικόνιση της Λειτουργίας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1.6. Πρακτική προσέγγιση τις διαδικασίας υπογραφής μιας τυπικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ:

#### 2.1 Νομικό πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης .

2.1.2. Συμβαλλόμενοι

2.1.3. Περιεχόμενο της σύμβασης

2.1.4. Προϋποθέσεις κατάρτισης σύμβασης Χρηματοδοτικής μίσθωσης

2.1.5. Λειτουργία του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης

2.1.6. Εναρξη και λήξη της χρηματοδοτικής σύμβασης

2.1.7. Σχέσεις μεταξύ των μερών

2.1.8. Λοιπές νομοθετικές ρυθμίσεις.

2.1.9. Συμπληρωματικές ρυθμίσεις

#### 2.2 Σύγκριση. Leasing με παρεμφερείς νομικούς θεσμούς

#### 2.3. Νομοθετική ρύθμιση του Leasing στις Ευρωπαϊκές χώρες

#### 2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση σε συνδυασμό με Αναπτυξιακούς Νόμους:

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

- 3.1. Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης
- 3.2 Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σε Ελλάδα και Εξωτερικό:
- 3.3. Η χρηματοδοτική Μίσθωση την Περίοδο 1994-2007
- 3.4. Ο κλάδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σήμερα

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

- 4.1.. Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης
- 4.2. Συμπεράσματα-Κρίσεις-Προοπτικές.

## ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΤΟΥ LEASING

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

## Πρόλογος

Η οικονομική ανάπτυξη και η παγκοσμιοποίηση των αγορών οδήγησαν στην εμφάνιση νέων μορφών συμβάσεων που καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων της οικονομίας και της διοίκησης των επιχειρήσεων. Ο αυξανόμενος ανταγωνισμός ανάγκασε τις επιχειρήσεις να αναπτύξουν νέα επενδυτικά και χρηματοδοτικά «εργαλεία» για να τις βοηθήσουν να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό. Οι νέες αυτές μορφές συμβάσεων (leasing, factoring, forfeiting, franchising κ. α.), χρειάζονται ένα νομοθετικό πλαίσιο ρύθμισης έτσι ώστε να αναπτυχθούν ομαλά, χωρίς προβλήματα για να μπορέσουν να επιτελέσουν το σκοπό για τον οποίο αναπτύχθηκαν. Είναι όμως σήμερα δεδομένο ότι η ανάπτυξη νομοθετικών πλαισίων ρύθμισης, παρόλο που έχει αναπτυχθεί παγκοσμίως τα τελευταία χρόνια βρίσκεται πίσω σε σχέση με τις ειδικότερες ανάγκες που παρουσιάζει η συμβατική πραγματικότητα της σύγχρονης οικονομίας. Ο τρόπος γεφύρωσης της διάστασης μεταξύ κανόνων δικαίου και σύγχρονης οικονομικής πρακτικής είναι η δυνατότητα των συναλλασσομένων να διαμορφώνουν, ελεύθερα το περιεχόμενο των συμβάσεων βάσει της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων που γίνεται κυρίως με την ανάλογη εφαρμογή κανόνων που διέπουν ήδη ρυθμισμένες συμβάσεις.

Το Financial Leasing η αλλιώς Χρηματοδοτική Μίσθωση όπως έχει αποδοθεί ο όρος στην Ελληνική γλώσσα είναι ένα από αυτά τα χρηματοδοτικά εργαλεία το οποίο έχει κυρίαρχη θέση στα σημερινά επενδυτικά και χρηματοδοτικά τεκταινόμενα. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το νόμο 1665/1986 σαν ένα ακόμη χρηματοδοτικό εργαλείο και μέσο επένδυσης για τις επιχειρήσεις χωρίς να αντικαθιστούσε τις παραδοσιακές μορφές δανεισμού (τραπεζικός δανεισμός - πιστώσεις) και προωθήθηκε κυρίως από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που τις κατείχαν τραπεζικοί οργανισμοί αλλά και από αυτόνομες εταιρείες leasing.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στη μορφή που τη ρύθμισε ο Έλληνας νομοθέτης. Με τον όρο χρηματοδοτική μίσθωση αποδίδεται στα ελληνικά ο θεσμός του Leasing. Ουσιαστικά η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια σύγχρονη μορφή μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης, η οποία αναπτύχθηκε ραγδαία την τελευταία εικοσαετία, λόγω των διευκολύνσεων που προσφέρει στις επιχειρήσεις που την χρησιμοποιούν. Ο θεσμός έχει

χαρακτηριστεί ως μία ευφυής μορφή χρηματοδότησης αφού είναι ένας τρόπος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου χωρίς να είναι αναγκαία η αγορά του ..

Συνήθως σε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης εμπλέκονται τρία μέρη, αλλά οπωσδήποτε τουλάχιστον δυο. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης που αποτελεί τον εκμισθωτή, ο εκάστοτε πελάτης της εταιρίας που αποτελεί το μισθωτή και οι προμηθευτές της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο εκμισθωτής είναι και ο κυριότερος παράγοντας αναφορικά με τις δραστηριότητες της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επενδύοντας ίδια ή δανεικά κεφάλαια, αποκτά τα υπό μίσθωση στοιχεία από τους προμηθευτές του και τα εκμισθώνει στους πελάτες του.

Ο μισθωτής μισθώνει τα αντικείμενα που επιθυμεί από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης καταβάλλοντας περιοδικές πληρωμές για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. ο ίδιος ο μισθωτής θα καθορίσει το είδος αλλά και τις προδιαγραφές του εξοπλισμού που επιθυμεί. Το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ονομάζεται μίσθιο ενώ οι περιοδικές πληρωμές που καταβάλλει ο μισθωτής ονομάζονται μισθώματα. Το μίσθωμα αποτελείται από δύο μέρη, το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου δηλαδή του κόστους κτήσης του μισθίου. Με αυτόν τον τρόπο ο μισθωτής εξασφαλίζει τη χρήση του μισθίου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα .

Οι προμηθευτές είναι αυτοί που κατασκευάζουν ή προμηθεύουν τον εκμισθωτή με τα στοιχεία που θα αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. οι παραπάνω συναλλαγές θα λέγαμε ότι αποτελούν και την αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία μπορεί να είναι τόσο εγχώρια όσο και διεθνής .Όπως σε κάθε αγορά έτσι και στην συγκεκριμένη, οι οικονομικοί παράγοντες της ζήτησης από την πλευρά των μισθωτών και της προσφοράς από την πλευρά των εκμισθωτών, η διαθεσιμότητα της πηγής, το ύψος του κινδύνου, ο ανταγωνισμός αλλά και το μέγεθος της αγοράς θα καθορίσουν το ύψος της τιμής δηλαδή των μισθωμάτων που θα πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής στον εκμισθωτή .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

### **1.1 Εισαγωγή στην ιστορική εξέλιξη του θεσμού του Leasing..**

Δείγματα συναλλαγών που εμφανίζουν ομοιότητες με το θεσμό του leasing εμφανίστηκαν από τους αρχαίους χρόνους. Η πρώτη εμφάνιση αυτών των συναλλαγών έγινε στην Αίγυπτο το 3000 · π.χ. όπου κάποιοι μεγαλοκτηματίες μίσθωναν εκτάσεις γης με όλο τον εξοπλισμό (δούλους, ζώα, πρωτόγονα εργαλεία) έναντι περιοδικών καταβολών και για καθορισμένο χρονικό διάστημα που ήταν ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου. Ανάλογες συμφωνίες έχουν εντοπιστεί σε όλους σχεδόν τους πολιτισμούς (Σουμέριοι, Αρχαία Ελλάδα) με πρώτη γραπτή εμφάνιση του θεσμού με παραπλήσιους όρους που υπάρχουν και σήμερα, στο κώδικα του Χαμουραμί τον 18<sup>ο</sup> π.χ. αιώνα.

Στο Μεσαίωνα επίσης και ειδικότερα στην Αγγλία, που υπήρχαν νομικοί περιορισμοί στην μεταβίβαση γης, αναπτύχθηκε ιδιαίτερα στον τομέα των γεωργικών εκτάσεων. Στην περίοδο της βιομηχανικής επανάστασης, έχουμε την πρώτη εμφάνιση της λειτουργικής μίσθωσης από την Bell Telephone με σκοπό την επέκταση των πωλήσεων των πανάκριβων τότε τηλεφώνων σε επιχειρήσεις των ΗΠΑ .

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην σύγχρονη εποχή πρωτοθεσπίστηκε στις ΗΠΑ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 50 και αναπτύχθηκε στη συνέχεια με επιτυχία σε όλες σχεδόν τις χώρες της δυτικής Ευρώπης.

Το leasing στη βιομηχανική και οικονομική μεταπολεμική ανάπτυξη ήρθε να συμπληρώσει χρηματοδοτικά κενά του κλασσικού δανεισμού. Πιο συγκεκριμένα το leasing στην σύγχρονη μορφή του εμφανίστηκε στις ΗΠΑ το 1952 με την ίδρυση της εταιρίας Us Leasing από τον Dr Boothie. Στη συνέχεια ο Henry Sconfeld ίδρυσε την United State Leasing Corporation που σήμερα έχει μετονομασθεί σε United State Leasing Intemational Inc. Είναι μία από τις εταιρίες leasing στον κόσμο και θεωρείται η πλέον ανεξάρτητη εταιρία.

Την United State Leasing Corporation ακολούθησαν πολλές βιομηχανικές επιχειρήσεις εκμισθώνοντας βιομηχανικά αγαθά και χρησιμοποιώντας τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσω προώθησης των προϊόντων τους .

Στην Αγγλία αν και το leasing εντοπίζεται όπως αναφέραμε στον Μεσαίωνα, η σύγχρονη ανάπτυξη του εμφανίστηκε κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 60. Η επέκταση του όμως έγινε την επόμενη δεκαετία. Στην ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης

συνέβαλε η αντικατάσταση του θεσμού των επιχορηγήσεων από τον θεσμό της απόσβεσης της δαπάνης για επενδύσεις κατά τον πρώτο χρόνο πράγμα που ανακοινώθηκε το 1970. Αντί να λαμβάνουν επιχορήγηση από την κυβέρνηση οι εταιρίες, ήταν δυνατόν να εκπίπτει η κεφαλαιακή δαπάνη από το φορολογητέο εισόδημα του έτους κατά το οποίο έγινε η επένδυση και να μειώνονται έτσι οι υποχρεώσεις τους για την καταβολή φόρου για τα κέρδη τους .

Η πρώτη εταιρία leasing ήταν η " Mercantile Leasing Company που δημιουργήθηκε το 1960 από τον χρηματοδοτικό οργανισμό Mercantile. Ακολούθησαν οι τράπεζες επενδύσεων με θυγατρικές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι εμπορικές τράπεζες με πρωτοπόρο την Barclays Bank που ιδρύει την μεγαλύτερη τραπεζική εταιρία Leasing την Barclays Mercantile Industrial. Ακολουθούν μετά άλλες εταιρίες leasing που δημιουργήθηκαν από βιομηχανικές εταιρίες όπως η Computer Leasing το 1963, η English Electric Leasing το 1964 κ.α. Το 1971 δημιουργείται στην Αγγλία η ένωση των εταιριών leasing, η γνωστή Equipment Leasing Association.

Ανάλογη εμφάνιση και επέκταση έχει η χρηματοδοτική μίσθωση και σε όλες σχεδόν τις άλλες χώρες της δυτικής Ευρώπης. Στην Γαλλία προωθήθηκε από τις Τράπεζες Credit Lyonnais και την societe generale με έμφαση στα κινητά. Στην Δυτική Γερμανία δόθηκε έμφαση στα ακίνητα, ενώ η Ιταλία ακολούθησε τα πρότυπα της Γαλλίας .

Η χρηματοδοτική μίσθωση καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το ν.1665/1986, ως μία σύγχρονη μέθοδος μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων για επαγγελματική και μόνο χρήση. Χρησιμοποιείται ο όρος της αγγλικής γλώσσας financial leasing για τη χρηματοοικονομική μίσθωση .

### **1.1.1 Σύγχρονες εξελίξεις στην ιστορία του θεσμού της Χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

Παρακάτω θα εξετάσουμε την πρόσφατη ανάπτυξη του θεσμού σε διάφορες χώρες και τις πιο σημαντικές εξελίξεις που διαδραματίστηκαν τελευταία στην τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η σύγχρονη εποχή της χρηματοδοτικής μίσθωσης ξεκινάει κατά το έτος 1952 όταν ο Hendry Schonfeld, ίδρυσε τότε την εταιρεία United States Corporation με κεφάλαιο της τάξης των 20.000 δολαρίων. Η εταιρεία αυτή, που σήμερα έχει μετονομασθεί σε United States Leasing International INC., είναι η μεγαλύτερη ανεξάρτητη, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις, εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων. Πολύ σύντομα, μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών ακολούθησαν το παράδειγμα του Schonfeld, όπως η εταιρεία IV και

άλλες, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους. Στις αρχές της δεκαετίας του 1960, οι Αμερικανικές εμπορικές Τράπεζες πήραν την άδεια για την χρηματοδοτική μίσθωση. Η ταχύτατη αυτή ανάπτυξη των εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης στις Η.Π.Α , μπορεί να αποδοθεί στους εξής λόγους:

1. Η χρηματοδοτική μίσθωση έντονα, και ιδιαίτερα στα πρώτα της στάδια ως μέσο προώθησης των πωλήσεων, μπορούσε να δώσει τη δυνατότητα της χρησιμοποίησης ενός παγίου στοιχείου χωρίς την ανάγκη άμεσης εκμετάλλευσης του αντίστοιχου τμήματος.

2. Πρόσφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή, δεδομένου ότι η αναγνωριζόμενη από την φορολογία περίοδος αποσβέσεως, ήταν πάντοτε μεγαλύτερη από την περίοδο εκμισθώσεως του παγίου στοιχείου, κατά τα οποία τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν φυσικά ως εκπεστέα από το φόρο εισοδήματος.

3. Η μη θέσπιση υποχρεώσεως, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο, στον ισολογισμό του μισθωτή (με αντίστοιχη εμφάνιση του συνόλου των μισθωμάτων στο παθητικό) είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητάς τους.

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η ανάγκη μετατροπής της βαριάς βιομηχανίας για την παραγωγή μη στρατιωτικών προϊόντων και κατόπιν η ανάγκη εκσυγχρονισμού ενός αρκετά μεγάλου μέρους της Αμερικάνικης Βιομηχανίας, επέβαλλαν τη διοχέτευση στη βιομηχανία τεραστίων ποσών μέσο-μακροπρόθεσμων κεφαλαίων.

Από την άλλη μεριά, δεν υπήρχε ένα ικανοποιητικό σύστημα παροχής μέσο-μακροπρόθεσμων δανειακών κεφαλαίων, δεδομένου ότι ανέκαθεν το μεγαλύτερο μέρος της αμερικάνικης βιομηχανίας αναπτύχθηκε σε συνάρτηση με τη μεγάλη τους δυνατότητα αυτοχρηματοδότησεως.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες, η χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίστηκε ως ο συνδετικός κρίκος που έλλειπε από την αλυσίδα του όλου συστήματος, πράγμα που συντέλεσε στην ταχύτατη αποδοχή και διάδοση του νέου αυτού πιστοδοτικού εργαλείου για την ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

Κοντά στα τέλη της δεκαετίας του 1970, οι επενδύσεις που καλύπτονταν στις Η.Π.Α μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν κατά εικοσιπέντε φορές 16 μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών και κατά τα 2/3 πιο μεγάλες από τις επενδύσεις που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του ποσοστού του 15% των νέων επενδύσεων σε εξοπλισμό και μηχανήματα, πραγματοποιούνταν με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Η διεθνοποίηση του θεσμού, άρχισε μια δεκαετία περίπου μετά την πρώτη του εμφάνιση στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

Κατά την περίοδο 1960 με 1962 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν εκτός από την Μεγάλη Βρετανία, και στον Καναδά, Σουηδία, Δυτική Γερμανία, Ελβετία και στη Γαλλία. Τη χρονιά 1963 εταιρείες Leasing έκαναν την εμφάνισή τους και στην Ιαπωνία, Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα



ακολούθησαν νεοσύστατες εταιρείες και στη Λατινική Αμερική, Ασία, Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής.

Η διεθνοποίηση του θεσμού κατά τη δεκαετία του '60 έλαβε δύο μορφές:

1. Η επέκταση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης (μέσω υποκαταστημάτων ή θυγατρικών επιχειρήσεων ή άλλων εξαρτημένων εταιρειών), σε άλλες χώρες, κυρίως από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες, συνήθως όμως με τοπική συμμετοχή όπου αυτό ήταν εύκαιρο.

2. Η ανάληψη εργασιών χρηματοδοτικών μισθώσεων σε τρίτες χώρες, κυρίως πάλι από Αμερικάνικες και Αγγλικές εταιρείες Leasing.

Σε αυτόν τον τομέα της -διεθνούς χρηματοδοτικής μισθώσεως- ενεργό ρόλο διαδραμάτισαν (μέσω εξαρτημένων εταιρειών) οι Γαλλικές Τράπεζες Credit Lyonnais and Societe Generale, η Ρωσική Nordic Bank και ο Σκανδιναβικός όμιλος Scandinavian Leasing. Ακόμη, η τράπεζα Greenfield με τη Ρωσική τράπεζα East West Leasing για τη χρηματοδοτική μίσθωση μηχανικού εξοπλισμού και εμπορευματοκιβωτίων (containers) στις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης.

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα, είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με την τραπεζική δραστηριότητα, από την άποψη του ελέγχου από τις Νομισματικές Αρχές.

Οι πιο πρόσφατες, σημαντικές εξελίξεις στον τομέα του leasing από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται, είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων πολύ μεγάλης αξίας ανά 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 εκατό εκατομμυρίων δολαρίων. Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσων μαζικής μεταφοράς. Οι εκμισθώσεις παγίων 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 διάρκειάς της. Δηλαδή, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του '70 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπέρβαινε τα πέντε χρόνια, σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μισθώσεως 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 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και η ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους, για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί όμιλοι.

Σχετικά σύντομα είχαμε τις πρώτες εισαγωγές στο χρηματιστήριο, ωστόσο σήμερα

μόνο μία εταιρεία του κλάδου παραμένει εισηγμένη.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας "κενά" τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μη επιτρέποντας πολλές μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης να έρθουν στην Ελλάδα.

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης. Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη "φαρέτρα" του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

Είκοσι χρόνια μετά, το leasing δεν αποτελεί έναν πρωτοπόρο τομέα, αλλά έναν κλασσικό τομέα δραστηριοτήτων που προσφέρεται από το σύνολο των τραπεζικών ομίλων.

## **1.2. Τι είναι η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing):**

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του Leasing που προέρχεται από την Αγγλική λέξη lease η οποία σημαίνει (εκ)μίσθωση. Στην Ελλάδα ο χρηματοδοτικός αυτός μηχανισμός έχει αναπτυχθεί την τελευταία εικοσαετία παρότι καταγράφονται παραπάνω από πενήντα έτη της σύγχρονης ιστορίας του.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη μέθοδος μέσο-μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης ή επενδυτικής πιστοδότησης, δηλαδή μορφή δανεισμού, σε επιχειρήσεις και επαγγελματίες και εξασφαλίζει την απόκτηση της χρήσης πάγιων στοιχείων σκοπό την επαγγελματική τους χρήση. Είναι δηλαδή ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό εργαλείο το οποίο επιτρέπει σε μια επιχείρηση που θέλει να επενδύσει, να επεκτείνει, ή να εκσυγχρονίσει τον κεφαλαιουχικό της εξοπλισμό χωρίς αυτή να δαπανά άμεσα δικά της κεφάλαια ή να καταφύγει σε δανεισμό από τράπεζες και προσφέρει επιπλέον σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα. Αξίζει να αναφερθεί και η μεγάλη ευελιξία που χαρακτηρίζει τη χρηματοδοτική μίσθωση καθώς επιτρέπει την προσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής της σύμβασης Leasing στις ιδιαιτερότητες της επιχείρησης με απόρροια όλοι οι όροι της σύμβασης να είναι αντικείμενο διαπραγμάτευσης, όπως για παράδειγμα το ποσό, η διάρκεια, το ύψος του μισθώματος και το τίμημα εξαγοράς του πάγιου στοιχείου.

### **1.2.1 Πώς λειτουργεί η Χρηματοδοτική Μίσθωση:**

Ο μισθωτής, δηλαδή η επιχείρηση ή επαγγελματίας επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις επαγγελματικές του ανάγκες και τον προμηθευτή

αυτού. Ο πιστοδοτικός οργανισμός, δηλαδή, η εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (εκμισθωτής) προβαίνει στην αγορά του ακινήτου ή εξοπλισμού από τον συγκεκριμένο προμηθευτή και άρα αποκτά την κυριότητα του πάγιου στοιχείου. Στη συνέχεια ενοικιάζει αυτό στον μισθωτή έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων, δηλαδή δόσεων, που καταβάλλονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα (συνήθως μηνιαία ή τριμηνιαία και προκαταβλητέα, δηλαδή στην αρχή του μήνα) και για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια η οποία αφορά για τον εξοπλισμό, περίοδο μίσθωσης τρία έως πέντε έτη, για το δε ακίνητο δέκα έως δεκαπέντε έτη. Στο τέλος της συμφωνημένης μισθοδοτικής περιόδου ο μισθωτής μπορεί είτε να αγοράσει το πάγιο (εξοπλισμός - ακίνητο) έναντι συμβολικού τιμήματος (συνήθως 0.10 Ευρώ για κινητό εξοπλισμό και 30 Ευρώ για ακίνητο) χωρίς άλλες επιβαρύνσεις όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και λοιπά, αποκτώντας έτσι την κυριότητα από τον εκμισθωτή, είτε μπορεί να ανανεώσει τη υπάρχουσα σύμβαση για ορισμένο όμως χρονικό διάστημα. Να σημειωθεί επίσης ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως για εξοπλισμό, δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο ενώ η σύμβαση για το ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Τα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής και που είναι αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, αμοιβή για την χρήση του επενδυτικού αγαθού, όχι για εξόφληση δανείου, είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Με το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο οποίος διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα και νομή του επενδυτικού αγαθού, τα μισθώματα, ενοίκια, αμοιβές για παροχή υπηρεσίας, τα οποία στην πραγματικότητα είναι τοκοχρεολυτικές δόσεις, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα όπως και τα κοινά ενοίκια των γραφείων μιας επιχείρησης, κάτι που δε θα ήταν εφικτό με οποιαδήποτε μορφή δανεισμού - όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και όχι το χρεολύσιο.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει φορολογικά και αυτό επειδή από νομική σκοπιά, δε συνιστά δανεισμό. Όπως προαναφέρθηκε, είναι μίσθωση, ενοικίαση, παροχή υπηρεσίας με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων για την κατοχή και χρήση αλλότριου περιουσιακού στοιχείου. Καίριο αποτέλεσμα της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή είναι η εμφάνιση μικρότερων Κερδών Χρήσης, η συνακόλουθη "ελαφρότερη" φορολόγηση που συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει συνήθως σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη της

επένδυσης, (συνήθως 0.10 Ευρώ για κινητό εξοπλισμό και 30 Ευρώ για ακίνητο) χωρίς άλλες επιβαρύνσεις όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και λοιπά, αποκτώντας έτσι την κυριότητα από τον εκμισθωτή, είτε μπορεί να ανανεώσει τη υπάρχουσα σύμβαση για ορισμένο όμως χρονικό διάστημα. Να σημειωθεί επίσης ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως για εξοπλισμό, δεν επιβαρύνεται με χαρτόσημο ενώ η σύμβαση για το ακίνητο καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη.

Τα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής και που είναι αμοιβή για παροχή υπηρεσίας, αμοιβή για την χρήση του επενδυτικού αγαθού, όχι για εξόφληση δανείου, είναι λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή. Με το μηχανισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο οποίος διαχωρίζει την κατοχή και χρήση από την κυριότητα και νομή του επενδυτικού αγαθού, τα μισθώματα, ενοίκια, αμοιβές για παροχή υπηρεσίας, τα οποία στην πραγματικότητα είναι τοκοχρεολυτικές δόσεις, εκπίπτουν πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα όπως και τα κοινά ενοίκια των γραφείων μιας επιχείρησης, κάτι που δε θα ήταν εφικτό με οποιαδήποτε μορφή δανεισμού - όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι και όχι το χρεολύσιο.

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει φορολογικά και αυτό επειδή από νομική σκοπιά, δε συνιστά δανεισμό. Όπως προαναφέρθηκε, είναι μίσθωση, ενοικίαση, παροχή υπηρεσίας με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων για την κατοχή και χρήση αλλότριου περιουσιακού στοιχείου. Καίριο αποτέλεσμα της πλήρους έκπτωσης των μισθωμάτων από τα ακαθάριστα έσοδα του επενδυτή είναι η εμφάνιση μικρότερων Κερδών Χρήσης, η συνακόλουθη "ελαφρότερη" φορολόγηση που συνυπολογιζόμενη με την εκταμίευση των μισθωμάτων καταλήγει συνήθως σε χαμηλότερη χρηματοοικονομική δαπάνη της επένδυσης.

### **1.2.2 Τι μπορεί ή όχι, να γίνει αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:**

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει τις δαπάνες για εξοπλισμό κινητό και ακίνητο κάθε επιχείρησης, για παράδειγμα:

- Βιομηχανίες
- Βιοτεχνίες
- Μικροεπιχειρήσεις
- Καταστήματα
- Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών
- Ξενοδοχεία

- Εργαστήρια

και πολλές άλλες επιχειρήσεις. Οι παραπάνω αυτές επιχειρήσεις μπορούν να προμηθευτούν ακίνητα πάγια όπως:

- Κτίρια
  - Διαμερίσματα
  - Καταστήματα
- ... κλπ.

Μπορούνε επίσης να προμηθευτούν και πάγιο κινητό εξοπλισμό όπως:

- Απλές ταμειακές μηχανές
- Ηλεκτρονικούς υπολογιστές
- Φωτοτυπικά μηχανήματα
- Μηχανήματα FAX
- Ιατρικά εργαλεία
- Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα
- Φορτηγά
- Πούλμαν
- Λεωφορεία
- Αυτοκίνητα
- Έπιπλα
- Τεχνικά μηχανήματα οδικών και άλλων έργων.

- Ορισμένες εταιρείες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων, συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

- Άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνον εξοπλισμού.

- Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.

- Προτιμάται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα, γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωσή του σε άλλο ενδιαφερόμενο.

- Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρεία όσο ευρύτερη η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.

- Ελάχιστο ύψος επένδυσης 5.000.000 δρχ. ενώ για άλλες 3.500.000 δρχ.

Αντιθέτως, δε μπορούνε να είναι αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Αναλώσιμα καταναλωτικά αγαθά και είδη τελικού καταναλωτή
- Πλοία και πλωτά ναυπηγήματα

- Οικόπεδα

Επίσης, ιδιώτες δεν μπορούν να επωφεληθούν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### **1.2.3 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης:**

Δικαίωμα για σύναξη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει οποιαδήποτε επιχείρηση ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή ή τις δραστηριότητές της.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα ζητήσει από τον μισθωτή, στοιχεία για την οικονομική, επιχειρηματική κατάσταση αλλά και τον εξοπλισμό που σκοπεύει να αποκτήσει. Δηλαδή, θα ζητήσει χρηματοοικονομικά στοιχεία των τριών προηγούμενων ετών και αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων. Τα ετήσια κέρδη και το καθαρό εισόδημα είναι ικανά να καλύψουν το μίσθωμα.

Για την αγορά εξοπλισμού των υπό ίδρυση επιχειρήσεων χρειάζεται:

- α) Προϋπολογισμός εσόδων - εξόδων
- β) Να γίνει μελέτη βιωσιμότητας της επιχείρησης
- γ) Διάφορα στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

Επίσης, υπάρχουν όροι οι οποίοι διέπουν και αφορούν τη συμμετοχή και τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνήθως η συμμετοχή του επενδυτή δεν είναι αναγκαία και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση σε ποσοστό 100%. Σε ορισμένες περιπτώσεις η συμμετοχή από τη πλευρά του επενδυτή μπορεί να αγγίζει ποσοστά της τάξεως του 10% ή 20%. Η διάρκεια της σύμβασης εκ νόμου και όπως προλέχθηκε προηγούμενα σε άλλη παράγραφο είναι όχι μικρότερη των τριών ετών και πιο συγκεκριμένα τρία με πέντε έτη για κινητό εξοπλισμό και δέκα με δεκαπέντε για ακίνητα πάγια στοιχεία.

Όροι :

- α) Υπό ποιες προϋποθέσεις, με ποιες συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη της προβλεπόμενης χρονικής διάρκειας.
- β) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να αγορασθεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξει η τριετία και η σύμβαση.
- γ) Υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτους πριν τη λήξη της σύμβασης.

### **1.2.4 Λειτουργική/Μεικτή/Διαχειριστική χρηματοδότηση Operating Leasing.**

Το βασικό χαρακτηριστικό της λειτουργικής μίσθωσης είναι και η σπουδαιότερη διαφορά αυτής με τη χρηματοδοτική μίσθωση. Έτσι σε αυτή τη μορφή μίσθωσης ο μισθωτής, βάση ρήτρας της σύμβασης έχει το δικαίωμα να καταγγείλει πριν την λήξη αυτής, μέσα

σε ένα βραχυπρόθεσμο χρονικό διάστημα και να επιστρέψει το αντικείμενο στον εκμισθωτή. Το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό αυτής της μορφής μίσθωσης είναι πολύ σημαντικό για τον μισθωτή αλλά και γενικότερα για την εθνική οικονομία αφού δίνει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να ανανεώνουν τον εξοπλισμό τους στην περίπτωση τεχνολογικής απαξίωσης του μισθίου ή εμφάνισης οικονομικού κινδύνου, με μία καινούρια μίσθωση. Οπότε ο επενδυτικός κίνδυνος μεταφέρεται στον εκμισθωτή στη συγκεκριμένη μίσθωση. Ο εκμισθωτής είναι επίσης υπεύθυνος για την ασφάλιση και τη γενικότερη συντήρηση του μισθίου. Είναι δηλαδή ο ίδιος υπεύθυνος για να είναι το μίσθιο κατάλληλο για την προσδοκώμενη του χρήση. Για περιουσιακά στοιχεία επιχειρήσεων όπως ηλεκτρονικοί υπολογιστές, φωτοτυπικά, εκτυπωτές και άλλα τα οποία χαρακτηρίζονται απλό ταχεία τεχνολογική απαξίωση αυτή η μορφή μίσθωσης ενδείκνυται.

Εφόσον ο μισθωτής μπορεί να διακόψει τη σύμβαση είναι εύλογο ότι το κόστος κτήσης αλλά και η καθαρή απόδοση που επιθυμεί ο εκμισθωτής δεν έχουν καλυφθεί. Η απόσβεση της αξίας του αντικειμένου από τον εκμισθωτή πιθανότατα θα ολοκληρωθεί από την εκμίσθωση του στοιχείου σε μία σειρά από διαφορετικούς κάθε 8 φορά μισθωτές. Αυτό δεν αποτελεί αναγκαστικά μειονέκτημα για τον εκμισθωτή αφού μπορεί να μισθώσει το συγκεκριμένο αντικείμενο σε μεγάλο αριθμό μισθωτών ή ακόμα και να το πουλήσει. Το μίσθωμα στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης είναι μεγαλύτερο από αυτό της χρηματοδοτικής αφού εκτός του κόστους κεφαλαίου και της καθαρής απόδοσης συνυπολογίζονται και τα έξοδα συντήρησης και ασφάλισης που καταβάλλει ο εκμισθωτής. Στις περισσότερες περιπτώσεις λειτουργικής μίσθωσης ο εκμισθωτής είναι και ο κατασκευαστής του μισθίου.

### **1.3. Κατηγορίες - μορφές Χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

#### **1) Άμεση ή Ευθεία Χρηματοδοτική Μίσθωση (Direct Leasing):**

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση και αυτό γιατί περιλαμβάνει μια διμερή σχέση όπου τα υπάρχουν δύο συμβαλλόμενοι, ο κατασκευαστής και εκμισθωτής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής ( να θυμίσουμε ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής, δηλαδή, ο κατασκευαστής ή προμηθευτής του παγίου - ο μισθωτής - και η ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι ο εκμισθωτής).

Πρόκειται για τεχνική που χρησιμοποιείται, κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά, από μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις όπως μεγάλες εταιρείες φορητών ,τρακτέρ ,επιβατικών αυτοκινήτων, κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών και κατασκευαστές μηχανών γραφείου, με σκοπό την προώθηση των πωλήσεών τους. Τη ρύθμιση του χρηματοδοτικού σκέλους την αναλαμβάνει εξειδικευμένη θυγατρική εταιρεία τους. Ιδιαίτερα γνωστή είναι η περίπτωση της IBM στον τομέα των ηλεκτρονικών διερευνητών, ενώ λιγότερο γνωστή είναι της αμερικάνικης εταιρείας Keepney and Tracker Corporation που εκμισθώνει τις εργαλείο-μηχανές που κατασκευάζει.

Τη παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών, όπως τη τεχνική συντήρηση του παγίου στοιχείου, την εκπαίδευση του προσωπικού και άλλα, συνήθως την αναλαμβάνει ο εκμισθωτής (π.χ. στην περίπτωση ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις όπου την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (π.χ. στην περίπτωση φορητών αυτοκινήτων). Η άμεση ή ευθεία χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια σύγχρονη τεχνική που προσφέρει σε όλες τις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες, τη δυνατότητα να αποκτήσουν καινούριο ή μεταχειρισμένο εξοπλισμό από την Ελλάδα ή το Εξωτερικό και ακίνητα προς επαγγελματική χρήση.

Τα χαρακτηριστικά του Direct Leasing, είναι η τυποποίηση του πάγιου στοιχείου που μισθώνεται, η συνήθης σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (γύρω στους 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως, η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κινδύνου "οικονομικής απαξιώσεως" από τον εκμισθωτή. Επίσης, κύριο προσδιοριστικό στοιχείο για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της "εμπορικής" επί της χρηματοδοτικής" πλευράς.

Όσον αφορά τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται, όσο και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που πλαισιώνουν αυτή την τεχνική, αυτά είναι σχεδόν ίδια με αυτά που ισχύουν και γενικά για το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εν συντομία να πούμε ότι πρέπει, πρώτον, ο εκμισθωτής να εξασφαλίσει όσο μπορεί τη φερεγγυότητα του μισθωτή ως προς την καταβολή των μισθωμάτων και δεύτερον, να αποφευχθούν τυχόν σημαντικές αστάθειες όσον αφορά τις περιπτώσεις των αποζημιώσεων που μπορεί να χρειαστεί να αποδοθούν για μερική ή ολική φθορά του παγίου στοιχείου. Με λίγα λόγια και οι δυο πλευρές πρέπει να είναι ενήμερες επί όλου του κόστους που απορρέει από το αντικείμενο μίσθωσης.

Επίσης, είναι ευνόητο ότι για το κλάδο της βαριάς βιομηχανίας και κατασκευαστικής είναι πολύ ελκυστική η τεχνική της άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης γιατί σε τέτοιες



περιπτώσεις το κόστος απόκτησης του παγίου φθάνει σε πολύ μεγάλα ποσά και μπορεί να χρειάζεται να χρησιμοποιηθεί για μικρή χρονική διάρκεια (π.χ. η εκμίσθωση γεωτρήπανου για την κατασκευή υπόγειου σιδηρόδρομου).

#### Οφέλη και δυνατότητες:

##### Direct Leasing Εξοπλισμού:

- Άμεση επένδυση σε νέα πάγια
- Μεγιστοποίηση του φορολογικού οφέλους
- Συνδυασμό με αναπτυξιακούς νόμους και χρήση αφορολόγητων αποθεματικών.

##### Direct Leasing Ακινήτων:

- Αντικατάσταση ενοικίου
- Απόκτηση νέων ακινήτων για παραγωγικούς σκοπούς
- Απόκτηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα από ενοίκια (αυτοχρηματοδοτούμενα)
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις

##### Leasing Ακινήτων

- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

## **2) Μίσθωση με Παροχή Υπηρεσιών (Service Leasing):**

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών που μπορούν να είναι όπως είπαμε, η συντήρηση, η εκπαίδευση του προσωπικού κ.α. Αυτή η περίπτωση είναι σύνηθες να εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή, ανεξάρτητη σύμβαση.

## **3) Χρηματοδοτική Μίσθωση-Πώληση (Vendor Leasing):**

Είναι μια τεχνική προώθησης των πωλήσεων, κατά την οποία ένας προμηθευτής εξοπλισμού υπογράφει μία σύμβαση-πλαίσιο με μία εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στην συνέχεια προσκομίζει πελάτες για τελική αγορά μέσω της μακροπρόθεσμης ενοικίασης, που προσφέρει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Από την εταιρεία αυτή ο προμηθευτής εισπράττει ολόκληρο το τίμημα κατά την υπογραφή της σύμβασης ενοικίασης με τον πελάτη.

Διάφοροι όροι υπεισέρχονται στην τελική σύμβαση, ανάλογα με τις επιθυμίες των πελατών, οπότε γίνεται λόγος για μίσθωση κατά παραγγελία (π.χ. εποχιακή διακύμανση,

ανάλογα με τις πωλήσεις του τελικού προϊόντος, στην πληρωμή των ενοικίων και άλλα). Η συνεργασία μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του προμηθευτή εξοπλισμού, με διάφορα σχήματα, συμβάλλει στην αύξηση των πωλήσεων και των δύο μερών και συν τοις άλλοις δίνει στον προμηθευτή και ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου του στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλαμβάνει κίνδυνο έναντι του προμηθευτή - συνεργάτη της. Η μορφή αυτή leasing, προτιμάται συνήθως από εισαγωγείς-εμπόρους αυτοκινήτων, computers κτλ. Όλη η γραφειοκρατική διαδικασία καθώς και ο έλεγχος των πελατών-μισθωτών μετατίθεται στον προμηθευτή-συνεργάτη.

#### Πλεονεκτήματα του προγράμματος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης-Πώλησης

##### (Vendor Leasing):

- Επιλύει τα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη - μισθωτή.
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- Εξασφαλίζει άμεσα πωλήσεις τοις μετρητοίς.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμή τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 36-60 μήνες. Εξαλείφει πιθανά "όχι", συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας.
- Παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως, ασφάλιση, συντήρηση, εφοδιασμός αναλωσίμων, κ.λ.π.
- Παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη - μισθωτή.
- Προστατεύει την επιχείρηση από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στη διάθεση του μισθωτή, με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

#### **4) Πώληση και Επαναμίσθωση Παγίων Στοιχείων (Sale and Lease Back):**

Κατά την πώληση και επαναμίσθωση μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο, του οποίου έχει την κυριότητα, στην εταιρεία εκμίσθωσης η οποία με τη σειρά της το εκμισθώνει πίσω στην οικονομική μονάδα-επιχείρηση. Αυτή η χρηματοοικονομική τεχνική χρησιμοποιείται για την εξυγίανση της επιχειρήσεως για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών ρευστότητας, με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κινήσεως (π.χ. λόγω ζημιών ή ακινητοποιήσεως του σε πάγια στοιχεία), ή στην επαύξηση του υφισταμένου κεφαλαίου κινήσεως, που θεωρείται απαραίτητη για τη διερεύνηση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης. Επίσης δίνεται η

δυνατότητα στην επιχείρηση να βελτιώσει την ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Δηλαδή, ενώ η κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση και επαναμίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επενδύσεως.

Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ακόμη, η τεχνική αυτή αφορά την πώληση και επαναμίσθωση κάθε είδους εξοπλισμού και ακινήτων (στα ακίνητα με δυνατότητα σύμβασης διάρκειας έως και 25 χρόνια). Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν, επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

#### Οφέλη και δυνατότητες από τη πώληση και επαναμίσθωση:

##### Sale and lease back Εξοπλισμού:

- Απόκτηση ρευστότητας
- Ορθολογικοποίηση δανεισμού
- Ευεργετήματα αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 (για εξοπλισμό)
- Προγραμματισμό και επιτάχυνση της φορολογικής απόσβεσης του παγίου.

##### Sale and lease back Ακινήτων:

- Απαλλαγή από τη καταβολή του φόρου μεταβίβασης τόσο κατά την υπογραφή όσο και κατά τη λήξη της σύμβασης
- Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση του ακινήτου
- Τα μισθώματα δεν φορολογούνται με Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκτός εάν αφορούν σε βιομηχανοστάσιο
- Ενισχύει τη ρευστότητα και βελτιώνει τους οικονομικούς δείκτες (ρευστότητας και ξένων προς ιδίων κεφαλαίων) της επιχείρησης, χωρίς να επιβαρύνει το δανεισμό
- Δημιουργούνται ευνοϊκές συνθήκες για αναδιάρθρωση και βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του μισθωτή
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.
- Απαλλαγή από το φόρο υπεραξίας που προκύπτει από την μεταβίβαση του ακινήτου

- Τα μισθώματα δεν φορολογούνται με Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκτός εάν αφορούν σε βιομηχανοστάσιο
- Ενισχύει τη ρευστότητα και βελτιώνει τους οικονομικούς δείκτες (ρευστότητας και ξένων προς ιδίων κεφαλαίων) της επιχείρησης, χωρίς να επιβαρύνει το δανεισμό
- Δημιουργούνται ευνοϊκές συνθήκες για αναδιάρθρωση και βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του μισθωτή
- Δυνατότητα αναχρηματοδότησης (Releasing) για ήδη υπάρχουσες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων
- Δυνατότητα διασφάλισης σταθερού επιτοκίου για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

### **Παραδείγματα επάνω στη τεχνική της Πώλησης και Επαναμίσθωσης Παγίων**

#### **Στοιχείων:**

##### παράδειγμα 1ο:

Μια βιομηχανική επιχείρηση έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 10 εκατομμύρια δραχμές. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχείρησης (αύξηση κεφαλαίου, μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις).

Αν τώρα η επιχείρηση αυτή πουλήσει την αποθήκη και στη συνέχεια τη μισθώσει από τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 10 εκατ. δρχ. το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της, ενώ στον εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του παγίου στοιχείου.

Εάν αντίθετα η επιχείρηση χρησιμοποίησε την ανορθόδοξη μέθοδο να χρηματοδοτήσει την ανέγερση της αποθήκης μειώνοντας το κεφάλαιο κινήσεως, τότε η μέθοδος του Sale and Lease Back επιτρέπει την επανασύσταση του κεφαλαίου κινήσεως, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της επιχείρησης.

##### παράδειγμα 2ο:

Η επιχείρηση "ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ Α.Ε." έχει ιδιόκτητο ακίνητο στο οποίο στεγάζονται οι κεντρικές διοικητικές και παραγωγικές της εγκαταστάσεις. Η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 100.000 Ευρώ ενώ η εμπορική του αξία ανέρχεται σε 2.000.000 Ευρώ. Η επιχείρηση αποφάσισε να προβεί σε νέες επενδύσεις και χρειάζεται χρηματοδότηση.

Εάν προχωρήσει σε πώληση και επαναμίσθωση του επιχειρηματικού της ακινήτου, η επιχείρηση από τη μία πλευρά θα εισπράξει την εμπορική του αξία ύψους 2.000.000 Ευρώ για την χρηματοδότηση των επιχειρηματικών της σχεδίων, από την άλλη θα δημιουργήσει έκτακτα κέρδη από την πώληση στοιχείου παγίου ενεργητικού τα οποία ισούνται με [Τιμή Πώλησης] μείον [Αναπόσβεστη Αξία] ή συγκεκριμένα στο παράδειγμα

2.000.000Ευρώ - 100.000Ευρώ = 1.900.000Ευρώ. Για τα έκτακτα αυτά κέρδη των 1.9 εκατ. Ευρώ, ο φόρος που θα προέκυπτε θα ήταν περίπου 665.000Ευρώ.

Μετά την πρόσφατη ψήφιση του σχετικού Νόμου (Φ.Ε.Κ 15 / 28.01.2004), η επιχείρηση απαλλάσσεται οποιασδήποτε καταβολής φόρου τόσο για τα έκτακτα κέρδη από την πώληση του ακινήτου όσο και για τη μεταβίβασή του. Το ποσό των 2.000.000 Ευρώ χρησιμοποιείται κατά βούληση (χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων, αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού, κεφάλαιο κίνησης), η υπεραξία των 1.900.000 Ευρώ εμφανίζεται απλώς σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, ενώ ταυτόχρονα η επιχείρηση κάνει χρήση των φορολογικών ελαφρύνσεων που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση.

### **5) Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων:**

Η αγορά και η κατασκευή ακινήτων δεσμεύει πολύτιμους πόρους μιας αναπτυσσόμενης επιχείρησης, οι οποίοι θα έπρεπε να διοχετεύονται στο παραγωγικό-συναλλακτικό κύκλωμα και στη διάθεση για την επέκταση των δραστηριοτήτων τους. Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων είναι το εργαλείο που προσφέρει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να αποκτήσουν επαγγελματική στέγη -μέσω της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του, το ακίνητο που θέλει- για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και συγχρόνως να εκμεταλλευτούν όλα τα φορολογικά και λοιπά πλεονεκτήματα χωρίς να δεσμεύουν ίδια κεφάλαια ή να κάνουν χρήση βραχυχρόνιων τραπεζικών πιστοδοτήσεων επιβαρύνοντας τα στοιχεία του ισολογισμού τους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων αποτελεί μακροχρόνιο χρηματοδοτικό εργαλείο στα χέρια των επιχειρήσεων με διάρκεια από 10 έως 25 ή και 30 ακόμη χρόνια μισθωτικής περιόδου.

Όταν λήξει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε συμβολική τιμή που έχει προκαθοριστεί από το συμβόλαιο της μίσθωσης και συνήθως είναι πολύ μικρή, χωρίς να καταβάλλει κανένα επιπλέον ποσό όπως για παράδειγμα φόρο μεταβίβασης και αυτό γιατί αυτός ο φόρος καταβάλλεται μόνο στην αρχή κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ενσωματώνεται μαζί με όλα τα άλλα έξοδα (τα συμβολαιογραφικά, του δικηγόρου,

της μεταγραφής των συμβολαίων στο υποθηκοφυλάκειο), στην αξία της σύμβασης και καταβάλλονται σταδιακά με τα μισθώματα.

Όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη του ακινήτου βαρύνουν το μισθωτή. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα εντοπίζεται στην άμεση χρήση του ακινήτου από τον επιχειρηματία με την καταβολή του πρώτου μισθώματος αντί καταβολής όλου του ποσού. Σε πρώτο στάδιο, ο μισθωτής θα πρέπει να προσκομίσει τα έγγραφα στην εταιρεία leasing όπως το συμβόλαιο του ιδιοκτήτη, το τοπογραφικό, την άδεια οικοδομής, για να προωθηθούν στην τεχνική και νομική υπηρεσία της εταιρείας leasing για τον αρχικό έλεγχο.

Οι δύο αυτές υπηρεσίες θα συντάξουν την έκθεση ελέγχου και στη συνέχεια η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης αφού τη μελετήσει λαμβάνοντας υπόψη της παράλληλα και τα οικονομικά και νομιμοποιητικά στοιχεία του μισθωτή, θα αποφασίσει αν θα προβεί στη χρηματοδότηση της αγοράς ή κατασκευής του ακινήτου.

Αν εγκριθεί και πραγματοποιηθεί η σύμβαση leasing, ο μισθωτής θα πετύχει την 100% χρηματοδότηση του ακινήτου που επιθυμεί ενώ συγχρόνως θα μειωθεί το χρηματοδοτικό κόστος λόγω της φοροαπαλλαγής που προβλέπεται για τη χρηματοδοτική μίσθωση αφού τα μισθώματα θεωρούνται τοκοχρεολυτικές δόσεις(υπολογίζονται βάσει ενός ονομαστικού επιτοκίου, που είναι δύο έως τέσσερις ποσοτικές μονάδες υψηλότερο από το επιτόκιο της διαπραγματευτικής) και εκπίπτουν από τα έσοδα.

#### **6) Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leveraged Leasing):**

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση ιδίως με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (Big Ticket Leasing).

Η μέθοδος αυτή της συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης προϋποθέτει τη σύμπραξη τεσσάρων μερών: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή (εταιρεία leasing) και το μακροπρόθεσμο δανειστή (τραπεζικός οργανισμός).

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο, καταβάλλοντας μέρος μόνο της αξίας του (συνήθως 20% - 40%). Το υπόλοιπο ποσό καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δηλαδή, οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα, και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, από την εκποίηση του παγίου στοιχείου.

Παράλληλα ο δανειολήπτης-εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στην περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του δανειολήπτη-εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως Τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη τοποθέτηση.

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Υπό αυτές τις συνθήκες, η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά, για την ολική χρηματοδότηση πάγιων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μέσο-μακροπρόθεσμο δανεισμό.

#### **7) Ειδική μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Master Leasing Line):**

Μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του πελάτη μπορεί να υπογραφεί μια σύμβαση-πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων.

#### **8) Διασυνοριακή ή Διεθνής Μίσθωση (Cross-border ή Off-shore):**

Πρακτικά, ο προς μίσθωση εξοπλισμός αγοράζεται από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Εξωτερικού, μισθώνεται σε Ελληνική εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία στην συνέχεια τον μισθώνει σε εγκατεστημένο στην Ελλάδα μισθωτή. Η περίπτωση αυτή διαφοροποιείται από τις προηγούμενες κατά το στοιχείο της πληρωμής των μισθωμάτων σε συνάλλαγμα, γεγονός που περικλείει πρόσθετους κινδύνους.

#### **9) Κοινοπρακτικό Syndicated Leasing**

Η κοινοπρακτική μίσθωση είναι αντίστοιχη των κοινοπρακτικών δανείων όπου λόγω μεγάλης αξίας του εξοπλισμού, συμμετέχουν από κοινού δύο ή περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα μία παραγωγική επένδυση σε μηχανολογικό εξοπλισμό μεγάλης αξίας σπάει σε δύο ή περισσότερες

εταιρίες με σκοπό τη μείωση του κινδύνου από ενδεχόμενη αφερεγγυότητα του μισθωτή. Κατά τα άλλα οι επιμέρους συμβάσεις εκπληρώνονται σαν να επρόκειτο για μια κλασσική χρηματοδοτική μίσθωση .

#### **10) Φορολογικό Tax Based Leasing**

Η φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια μορφή μίσθωσης η οποία δίνει την ευκαιρία σε επιχειρήσεις οι οποίες δεν έχουν φορολογητέα κέρδη και δεν μπορούν να προμηθευτούν τον επιθυμητό εξοπλισμό, να τον αποκτήσουν δια μέσου χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκχωρώντας όμως τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θα είχαν στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δίνει ένα λογικό μίσθωμα, αλλά το βασικό κίνητρο για τον εκμισθωτή είναι οι σημαντικές φορολογικές ωφέλειες που θα απολαμβάνει. Οι ωφέλειες αυτές περιλαμβάνουν μια έκπτωση επί της αγοραίας αξίας του εξοπλισμού συν τις αποσβέσεις του μίσθιου. Οι όροι της σύμβασης διατυπώνονται ύστερα από προσεκτική μελέτη της νομοθετικής φορολογίας έτσι ώστε να αποκομισθούν όλα τα φορολογικά οφέλη.

#### **11) Χρηματοδοτική Υπομίσθωση**

Βάση της παραγράφου I του άρθρου ( και των παραγράφων I, 6 και 7 του άρθρου 6, παρατηρείται μια ιδιαιτερότητα σχετικά με τον κλασικό τύπο χρηματοδοτικής μίσθωσης. πιο συγκεκριμένα, προκύπτει ότι η εκμισθώτρια εταιρία δεν είναι απαραίτητο να αγοράσει το αντικείμενο προκειμένου να το εκμισθώσει, αλλά μπορεί να το μισθώσει από τον προμηθευτή-κατασκευαστή η και ακόμα από άλλη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό την υπεκμίσθωση του.

Ως προς την ορθότητα αυτής της ρύθμισης έχουν διατυπωθεί αρκετές επιφυλάξεις. Η δυνατότητα αυτή του εκμισθωτή αναφορικά με την απόκτηση του μίσθιου φαίνεται να έρχεται σε αντίθεση με το βασικό χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, να είναι εξασφαλισμένος δηλαδή ο εκμισθωτής με το δικαίωμα κυριότητας πάνω στο μίσθιο. Αυτός είναι και ένας από τους κύριους λόγους για τους οποίους η συγκεκριμένη μορφή μίσθωσης δεν αναμένεται να βρει σημαντικό έδαφος εφαρμογής. Αλλά θέματα που έχουν ανακύψει είναι, τα δυσεπίλυτα ερμηνευτικά προβλήματα σχετικά με τη δημοσιότητα της σύμβασης, αλλά και το αυξημένο κόστος στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εξαιτίας των περισσότερων συμβολαιογραφικών εγγράφων και της υποβολής τους σε δημοσιότητα. Πάντως η απόφαση για τη σύναψη η όχι μιας τέτοιας σύμβασης είναι ζήτημα επιχειρηματικής καθαρά απόφασης.



Αντίθετα δε φαίνεται να είναι δικαιολογημένες οι επιφυλάξεις σχετικά με τους κινδύνους που διατρέχουν οι δανειστές του εκμισθωτή, και αυτό γιατί αφενός ο εκμισθωτής θα πρέπει να θεωρείται κατά τεκμήριο φερέγγυος χρηματοδοτικός οργανισμός για να συναφθεί η σύμβαση και αφετέρου το μίσθιο δεν μεταφέρεται στην κυριότητα του εκμισθωτή και κατά συνέπεια δεν υπάρχει περίπτωση τα περιουσιακά στοιχεία του εκμισθωτή να μην μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διεκδίκησης από τους δανειστές του σε περίπτωση αφερεγγυότητας του.

## **12) Πώληση-Μίσθωση Υπό Όρους-Conditional Sale Lease**

Η πώληση-μίσθωση υπό όρους είναι μία μορφή μίσθωσης η οποία ενώ τυπικά ακολουθεί του ευρύτερους όρους και τη διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ουσιαστικά πραγματοποιείται για να προωθήσει τη διαδικασία πώλησης και αγοράς του αντικειμένου ανάμεσα στα μέρη. Η δυνατότητα που δίνεται στους συμβαλλόμενους να εκμεταλλευτούν κατά τη διάρκεια της σύμβασης όλα τα οφέλη που αυτή αποδίδει μέχρι να πραγματοποιηθεί η αγοραπωλησία του αντικειμένου αποτελεί σημαντικό κίνητρο από το να αγοραστεί εξ αρχής αυτό .

## **13) Custom Lease-Μίσθωση Κατά Παραγγελία**

Στη μίσθωση κατά παραγγελία αναγνωρίζονται ειδικές περιπτώσεις και ανάγκες του μισθωτή και αυτές αποτελούν το αντικείμενο πάνω στο οποίο καθορίζονται οι όροι της σύμβασης. τέτοιες πιθανές ανάγκες μπορεί να είναι η διευθέτηση των πληρωμών των μισθωμάτων ανάλογα με τις δυνατότητες του μισθωτή, το ύψος των μισθωμάτων τα οποία μπορεί να είναι φθίνοντα ή αύξοντα, αλλά και εποχιακές ανάγκες του μισθωτή όταν αντικείμενο εκμετάλλευσής του είναι εποχιακά προϊόντα.

## **1.4. Πότε συμφέρει μια επιχείρηση να αξιοποιήσει τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης:**

Για το πότε συμφέρει να χρησιμοποιείται ο θεσμός του Leasing, η απάντηση είναι πολύ προφανής:

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση συμφέρει όταν ο συντελεστής απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού είναι χαμηλός.

Αναφέρθηκε σε άλλη παράγραφο ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι η μόνη μορφή πιστοδότησης όπου το σύνολο του τοκοχρεολυσίου εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα του

επενδυτή. Αν ο επενδυτής δανειζόταν θα κατέβαλλε τοκοχρεολυτικές δόσεις και έναντί τους, θα ενεργούσε έκπτωση μόνο στους τόκους. Τώρα, επειδή θα ήταν και ιδιοκτήτης του επενδυτικού αγαθού θα είχε δικαίωμα να εκπέσει και τις αποσβέσεις στα ποσοστά που ορίζει ο νόμος. Αν όμως η επιτρεπόμενη απόσβεση είναι χαμηλή, ενδέχεται το ετήσιο χρεολύσιο να είναι μεγαλύτερο από την ετήσια απόσβεση με συνέπεια, την εκταμίευση χρημάτων χωρίς αντίστοιχη και ανάλογη φορολογική ελάφρυνση.

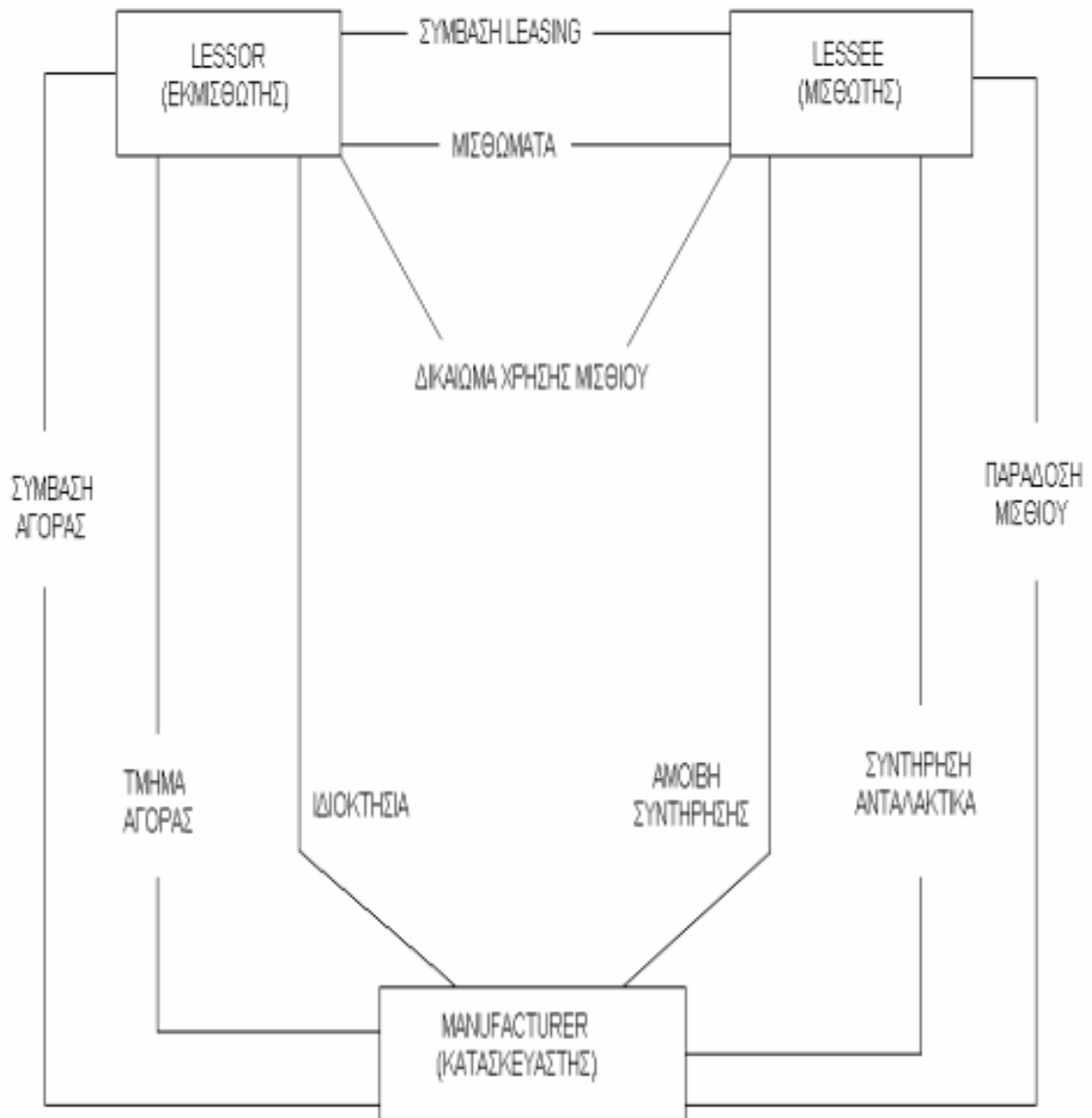
Την λύση σε αυτό το πρόβλημα παρέχει η Χρηματοδοτική Μίσθωση που είναι - όπως είπαμε - η μόνη μορφή πιστοδότησης (όχι χρηματοδότησης) στην οποία κάθε πληρωμή που γίνεται από τον μισθωτή στον εκμισθωτή εκπίπτει πλήρως από τα ακαθάριστα έσοδα του πρώτου.

Αυτό είναι που καθιστά το Leasing σε πολλές περιπτώσεις, όχι βέβαια όλες, την πιο συμφέρουσα μορφή πιστοδότησης από τον ισόποσο και ίσης χρονικής διάρκειας τραπεζικό δανεισμό ή από την αγορά με χρήση ιδίων κεφαλαίων (όπου η μόνη φορολογική ελάφρυνση της αρχικής εκταμίευσης για την αγορά προέρχεται από τις αποσβέσεις).

Κάτω όμως από τρεις σημαντικές και απαράβατες προϋποθέσεις οι οποίες είναι:

- Κερδοφορία του μισθωτή
- Χαμηλό συντελεστή απόσβεσης
- Διάρκεια μίσθωσης ή, το πολύ, ίση με τη διάρκεια απόσβεσης του επενδυτικού αγαθού (αν ο συντελεστής απόσβεσης είναι 20% ετησίως -δηλαδή, το αγαθό αποσβένεται σε πέντε χρόνια- η διάρκεια της μίσθωσης δε πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία). Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σήμερα ένα αυτοτελές πιστοδοτικό εργαλείο, "περιορισμένης εμβέλειας", η χρήση του οποίου συμφέρει μόνο όταν συντρέχουν οι συγκεκριμένοι και αποκρυσταλλωμένοι παράγοντες και προϋποθέσεις που αναπτύχθηκαν πιο πάνω.

**1.5. Διαγραμματική Απεικόνιση της Λειτουργίας της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:**



## 1.6.Πρακτική προσέγγιση της διαδικασίας υπογραφής μιας τυπικής σύμβασης Χρηματοδοτικής

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφεται η διαδικασία και ο τρόπος αξιολόγησης των επιχειρήσεων, καθώς και οι όροι σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο μισθωτής προβαίνει στη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον θεωρεί ότι αυτή θα φέρει κάποια επιθυμητά αποτελέσματα στην επιχείρηση του και συγκεκριμένα:

- βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και παραγωγικότητας της επιχείρησης του με τη χρησιμοποίηση του μισθούμενου μηχανολογικού εξοπλισμού
- ανταγωνιστικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σύγκριση με άλλες μορφές χρηματοδότησης, λαμβανομένων βέβαια υπόψη και των φορολογικών πλεονεκτημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- κατάρτιση ολοκληρωμένης τεχνικοοικονομικής μελέτης από την οποία θα προκύπτει τόσο η σκοπιμότητα της επένδυσης όσο και η ταμειακή δυνατότητα έγκαιρης καταβολής των μισθωμάτων
- εξασφάλιση υπηρεσιών συντήρησης, επιδιόρθωσης του μισθίου και προμήθειας ανταλλακτικών.

Μπορούμε να διακρίνουμε έξι βήματα στη διαδικασία υπογραφής μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης:

### Βήμα 1<sup>ο</sup>

Το πρώτο στάδιο της διαδικασίας είναι η προετοιμασία και η υποβολή του φακέλου της αίτησης προς την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης για τη μίσθωση του πάγιου εξοπλισμού που έχει επιλεγεί από τον υποψήφιο μισθωτή. Η επιλογή των προς απόκτηση αντικειμένων και η τελική του τιμή αποτελεί αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ του μισθωτή και του προμηθευτή, χωρίς στις περισσότερες των περιπτώσεων να παρευρίσκεται η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο φάκελος της αίτησης περιλαμβάνει την περιγραφή των προς μίσθωση αντικειμένων, τη προσφορά του προμηθευτή προς τον εκμισθωτή, στοιχεία για τους κυριότερους μετόχους, το διοικητικό συμβούλιο, τους διαχειριστές, τυχόν συγγενείς επιχειρήσεις, τους βασικούς πελάτες και προμηθευτές, την ακίνητη περιουσία της επιχείρησης και μεταξύ άλλων, στοιχεία οικονομικής φύσεως όπως δημοσιευμένους ισολογισμούς των τριών τελευταίων ετών ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας εισοδήματος, νομιμοποιητικά έγγραφα και διάφορα πληροφοριακά στοιχεία που

αφορούν την ακίνητη περιουσία των μετόχων, ενδεχόμενων τριτεγγυητών, φωτοτυπία της ταυτότητας του ή των ατόμων που δεσμεύουν με την υπογραφή τους την εταιρία.

Σε περιπτώσεις που η μίσθωση είναι σημαντικής αξίας δηλαδή αποτελεί αξιόλογη επένδυση πρέπει με το φάκελο να υποβάλλεται σχετική τεχνοοικονομική μελέτη, από την οποία πρέπει να προκύπτουν οι πρόσοδοι που αναμένεται να αποφέρει η επένδυση, ώστε να αξιολογείται η βιωσιμότητά της και να μπορεί να καθοριστεί ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις πραγματικές δυνατότητες της επιχείρησης.

## Βήμα2°

Το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας είναι η εξέταση, ανάλυση και η επεξεργασία :του φακέλου από τα στελέχη της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εκτός από τα στοιχεία που υποβάλλει ο μισθωτής πηγές αντλήσεων πληροφοριών για την εταιρία είναι α) οι εξειδικευμένες εταιρίες παροχής πληροφοριών (ICAP) απ'όπου γίνεται έλεγχος των δυσμενών στοιχείων, β) από κύκλους της αγοράς για τον έλεγχο της φερεγγυότητας και αξιοπιστίας του υποψηφίου μισθωτή, γ) την προσωπική επαφή με τους φορείς της επιχείρησης του μισθωτή και από την επίσκεψη στην επαγγελματική της εγκατάσταση για την αποτύπωση μιας καλύτερης άποψης για την εικόνα του μισθωτή.

Σημαντικό ρόλο στην θετική εξέταση ενός αιτήματος έχει ο εξοπλισμός και ορισμένα από τα χαρακτηριστικά του:

- δυνατότητα χρησιμοποίησης του και από άλλες επιχειρήσεις, δηλαδή δεν πρέπει το μίσθιο να εξυπηρετεί αποκλειστικά και μόνο εξειδικευμένες ανάγκες της επιχείρησης του μισθωτή, γιατί σε περίπτωση πρόωρης διακοπής της μίσθωσης η πιθανότητα ζημιάς για τον εκμισθωτή είναι κατά πολύ αυξημένη.
- αποτελεσματική λειτουργία αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας της οποίας ανήκει το μίσθιο, έτσι ώστε να είναι δυνατή η πώληση του αν παραστεί ανάγκη σε μία αντιπροσωπευτική τιμή.
- λειτουργική αυτονομία του μηχανολογικού εξοπλισμού, δηλαδή να μην εξαρτάται η λειτουργία του από την ένταξη του σε κάποιο παραγωγικό μηχανισμό ή σε κάποιο ακίνητο, αλλά να είναι δυνατή, σε περίπτωση που κριθεί απαραίτητο η αφαίρεση του από τη παραγωγική διαδικασία του μισθωτή χωρίς να υποστεί ζημιά ή να μειωθεί η αξία του σε μεγάλο ποσοστό.

- εξασφάλιση συνεχούς ροής υπηρεσιών συντήρησης, επιδιόρθωσης και προμήθειας ανταλλακτικών.

### ΒΗΜΑ 3<sup>ο</sup>

Αν το στάδιο της εξέτασης του αιτήματος είναι θετικό τότε η έγκριση του αιτήματος είναι το επόμενο στάδιο της διαδικασίας για την υπογραφή της σύμβασης. Σ' αυτό το στάδιο λαμβάνονται οι αποφάσεις για το είδος των διασφαλίσεων και πάντα ανάλογα με τα στοιχεία της υποψήφιας εταιρίας. Ως διασφαλίσεις εννοούμε όλες εκείνες τις εγγυήσεις που θα εξασφαλίσουν μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή. Μια βασική διασφάλιση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ήδη η κυριότητα επί του εξοπλισμού ή των ακινήτων. Παρόλα αυτά η εκμισθώτρια εταιρία ενδέχεται να ζητήσει μεμονωμένα ή σε συνδυασμό εγγυήσεις όπως:

1. Προσωπική εγγύηση ή τριτεγγύηση υπέρ τρίτου. Η διασφάλιση αυτή ζητείται σχεδόν πάντα, όταν πρόκειται κυρίως για επιχειρήσεις οι οποίες έχουν οικογενειακό χαρακτήρα, με αποτέλεσμα τα μέλη της οικογένειας να μοιράζονται τον επιχειρηματικό κίνδυνο ή από του κύριους μέτοχους μιας εταιρίας ειδικά όταν οι τελευταίοι διαθέτουν σημαντική ακίνητη περιουσία ή όταν το όνομα τους έχει ένα ειδικό βάρος στους οικονομικούς κύκλους.
2. Εγγύηση επαναγοράς. Ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει από τον προμηθευτή να υπογράψει ένα κείμενο το οποίο ονομάζεται «εγγύηση επαναγοράς» σύμφωνα με το οποίο ο προμηθευτής αναλαμβάνει, σε περίπτωση που η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης προβεί στην καταγγελία της σύμβασης, να εξαγοράσει το μισθωμένο αντικείμενο στο ποσό που θα αντιστοιχεί στην προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί με τον μισθωτή.
3. Εγγυητική επιστολή τραπεζής. Με τη εγγυητική επιστολή τραπεζής, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει το δικαίωμα σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης, να καταπέσει την εγγυητή και να ζητήσει από την εκδότρια τράπεζα να τις δοθούν εκείνα τα ποσά που αφορούν τα ληξιπρόθεσμα και μελλοντικά μισθώματα και που αντιστοιχούν στο ποσοστό κάλυψης της εγγυητικής πάνω στην αξία αγοράς. Η παραπάνω διασφάλιση θεωρείται ως πλέον σίγουρη έχει όμως υψηλά έξοδα για τον μισθωτή (θεωρείται από τις τράπεζες ως σύναψη δανείου και ακολουθούνται οι ίδιες χρονοβόρες διαδικασίες) και χρησιμοποιείται κυρίως από μεγάλες εταιρίες με ανοιχτά όρια εγγυητικών και συνήθως με ποσοστά εξασφάλισης που κατά μέσο όρο κινούνται στο 50% της αξίας αγοράς.

4. Προσημειώσεις I Υποθήκες. Σε περιπτώσεις επιχειρήσεων και εταιριών με βεβαρημένα οικονομικά στοιχεία ή με δυσμενή στοιχεία είναι δυνατόν να ζητηθεί προσημείωση (και σπάνια υποθήκη γιατί συνεπάγεται υψηλά έξοδα) επί ακινήτου, συνήθως αστικού. Η εν λόγω εξασφάλιση (εμπράγματη ασφάλεια) αν και η πλέον σίγουρη έχει τα μειονεκτήματα του κόστους και των χρονοβόρων γραφειοκρατικών διαδικασιών, αποτελεί έσχατη λύση γιατί αφενός αντιτίθεται και στα χαρακτηριστικά του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι η ταχύτητα και τα χαμηλά έξοδα, αφετέρου δε είναι συνυφασμένη με το κλασσικό δανεισμό.
5. Κατάθεση αξιόγραφων ως εγγύηση. Μια άλλη διασφάλιση είναι η κάλυψη των ετησίων μισθωμάτων με την κατάθεση στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αξιόγραφων. Η πρακτική που ακολουθείται είναι κάθε φορά που ο μισθωτής εκπληρώνει καλώς τις ετήσιες υποχρεώσεις του να ανανεώνονται τα αξιόγραφα με τα ποσά του επόμενου χρόνου, τα δε παλιά αξιόγραφα να επιστρέφονται στο μισθωτή.
6. Ίδια συμμετοχή (αυξημένο πρώτο μίσθωμα). Η καταβολή από το μισθωτή κάποιας προκαταβολής της τάξεως του 10%, 20% ή 30% ή και παραπάνω στην αρχή της μίσθωσης, η οποία θα καλύπτει άμεσα μέρος του κεφαλαίου που η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης εκταμίευσε για την αγορά του κεφαλαιουχικού αγαθού. Πρέπει να τονίσουμε ότι η ίδια συμμετοχή νοείται μόνο με τη μορφή αυξημένου πρώτου μισθώματος γιατί σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση ο νόμος απαγορεύει τη συνιδιοκτησία του μισθωτή στην χρηματοδοτικής μίσθωσης. είναι μία μορφή διασφάλισης που την προτιμούν αρκετοί μισθωτές, χρησιμοποιείται όμως σχεδόν πάντοτε συνδυαστικά με κάποιες άλλες διασφαλίσεις.
7. Ειδική διασφάλιση στην πώληση και επαναμίσθωση. Μια μορφή διασφάλισης που χρησιμοποιείται συχνά στην περίπτωση της πώλησης και επαναμίσθωσης είναι ο καθορισμός του τιμήματος αγοράς σε επίπεδα χαμηλότερα της εκτιμημένης αξίας του εξοπλισμού που πρόκειται να πουληθεί και να επαναμισθωθεί π. χ. έστω μια εταιρία με εκτιμημένο μηχανολογικό εξοπλισμό στα 100.000€, ο οποίος πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο πώλησης και επαναμίσθωσης. Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης συμφωνεί να δώσει ποσό έστω 70.000€ για την αγορά του παραπάνω εξοπλισμού. Η διαφορά 30.000€ θεωρείται ως εξασφάλιση για τον εκμισθωτή σε περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

#### Βήμα 4°

Υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ή ενός προσυμφώνου που αποκαλείται «Πρόταση χρηματοδοτικής Μίσθωσης» από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη δηλαδή την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και του μισθωτή, η οποία αποτελείται από α) το γενικό μέρος (προοίμιο), όπου αναφέρονται οι γενικοί όροι μιας σύμβασης και είναι κοινοί για όλες τις συμβάσεις και β) από το παράρτημα όπου αναφέρονται οι ειδικοί όροι και που είναι διαφορετικοί για κάθε σύμβαση, όπως και όλα τα ειδικά στοιχεία του αιτήματος που έχει εγκριθεί (εκμισθωτής, μισθωτής, προμηθευτές, περιγραφή και αξία εξοπλισμού, διάρκεια μισθοδοτικής περιόδου, Φ.Π.Α., δικαίωμα αγοράς και ασφάλιση), καθώς και τους όρους ενεργοποίησης της υποχρέωσης του εκμισθωτή για την αγορά του πράγματος που επέλεξε προς μίσθωση ο πελάτης του. Τέτοιοι όροι είναι η διαβεβαίωση του μισθωτή ότι ο εκμισθωτής δεν έχει καμία ανάμειξη, έμμεση, άμεση ή ευθύνη σχετικά με την επιλογή, παραγγελία, παράδοση ή εγκατάσταση του εξοπλισμού. Άλλος βασικός όρος είναι η ασφάλιση του εξοπλισμού πριν την παραλαβή του από τον μισθωτή, για κάθε κίνδυνο και για ποσό τουλάχιστον ίσο με την αξία κτήσης του μισθίου.

#### Βήμα 5°

Επικοινωνία της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον προμηθευτή, με την οποία γνωστοποιείται στο δεύτερο η έγκριση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου εξοπλισμού και αναλαμβάνει η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης την υποχρέωση αγοράς τούτου τοις μετρητοίς σε ορισμένο χρόνο και εφόσον προσκομισθεί τιμολόγιο στο όνομα της .

Εν συνεχεία έχουμε την παραλαβή του εξοπλισμού από τον μισθωτή και την υπογραφή του «πιστοποιητικού παραλαβής-αποδοχής εξοπλισμού», με το οποίο πιστοποιείται ότι έγινε η παραλαβή και ο έλεγχος του εξοπλισμού και βρέθηκε κατάλληλος από κάθε άποψη, όπως και ότι τηρήθηκαν οι διατάξεις που σχετίζονται με την ασφάλεια και ότι έχουν ληφθεί οι τυχόν απαιτούμενες άδειες από τις αρμόδιες αρχές. Ακόμη παρέχεται η βεβαίωση ότι ασφαλίστηκε ο εξοπλισμός σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

#### Βήμα 6°

Στο τελευταίο στάδιο γίνεται η πληρωμή από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης προς τον προμηθευτή της καθαρής αξίας του εξοπλισμού ενώ ο Φ.Π.Α. παρακρατείται και



αποδίδεται στην εφορία για λογαριασμό του προμηθευτή με την υποχρέωση της εταιρίας να δώσει στον προμηθευτή το αποδεικτικό απόδοσης του Φ.Π.Α.

Μετά την ολοκλήρωση όλων των φάσεων της διαδικασίας που περιγράφονται παραπάνω έχει ολοκληρωθεί η τριγωνική σχέση μεταξύ εκμισθωτή, μισθωτή και προμηθευτή. Ο εκμισθωτής έχει τη κυριότητα του εξοπλισμού που έχει εγγράψει στο πάγιο ενεργητικό του, ο μισθωτής έχει στην κατοχή του τον εξοπλισμό και τον χρησιμοποιεί για τις επαγγελματικές του ανάγκες καταβάλλοντας τα προβλεπόμενα μισθώματα και ο προμηθευτής έχει εισπράξει το τίμημα της πώλησης του αντικειμένου από την εκμισθώτρια εταιρία.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

### **2.1 Νομικό πλαίσιο Χρηματοδοτικής μίσθωσης .**

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζει ένα παράξενο φαινόμενο όσον αφορά τη περίπτωση της Ελλάδας και της ρύθμισής της από το νομοθέτη αφού είναι η μόνη χώρα διεθνώς που η νομοθετική ρύθμιση προηγήθηκε της συναλλακτικής πρακτικής. Έτσι η πρώτη νομοθετική προσπάθεια έγινε ήδη από της 20 Ιουλίου 1981 με την κατάθεση προς ψήφιση του νομοσχεδίου «περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως παραγωγικών μέσων και εξοπλισμού» το οποίο αποτελεί και τη βάση του νόμου 1665/1986, ο οποίος τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το ν. 2367/1995.

Οι λόγοι που επέβαλαν τη νομοθετική ρύθμιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης αναφέρονται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου 1665/1986 και είναι οι εξής:

1. Ανάγκη ενίσχυσης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων για να αποκτήσουν σύγχρονο μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό, έτσι ώστε να μπορούν να γίνουν ανταγωνιστικές στη νέα παγκόσμια πραγματικότητα και, κατ' επέκταση, να ενισχυθεί η Ελληνική οικονομία αφού οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αφορούν την «ραχοκοκαλιά» της,
2. ανάγκη θέσπισης ειδικών φορολογικών κανόνων - κινήτρων έτσι ώστε ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης να είναι ελκυστικός και να εξασφαλιστεί η επιτυχία του,
3. διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της εταιρίας που εκμισθώνει ένα αντικείμενο, δεδομένου ότι αυτά απειλούνται, σύμφωνα με το ν.4112/29 όπου χάνεται αυτόματα κάθε εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε εξοπλισμό ο οποίος τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο βιομηχανικής χρήσης, εάν αυτό το ακίνητο έχει υποθηκευτεί λόγω σύναψης δανείου.
4. ρύθμιση του καθεστώτος λειτουργίας των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης έτσι ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών χρηματοδοτικού σκοπού.
5. καθορισμό των πλαισίων εποπτείας, η οποία ασκείται από την Τράπεζα της Ελλάδος.

## **2.1.2. Συμβαλλόμενοι**

### **Εκμισθωτής**

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορούν να καταρτίσουν ανώνυμες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι όποιες πρέπει να έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με ελάχιστο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ύψους 9.000.000€. Είναι το μισό κεφάλαιο από αυτό που θα πρέπει να έχει για να συσταθεί μια ανώνυμη τραπεζική εταιρία το οποίο είναι 18.000.000€. Το κεφάλαιο μπορεί να καταβληθεί είτε σε μετρητά είτε σε είδος ενώ οι μετοχές της εταιρίας πρέπει απαραίτητως να είναι ονομαστικές, έτσι ώστε να διευκολύνεται η εποπτεία και ο έλεγχος της Τράπεζας της Ελλάδος η οποία σε περίπτωση παράβασης του νόμου μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις Α.Ε. μέτρα. Απαραίτητη για τη σύσταση εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ. Ι του νόμου 1665/1986 είναι και ειδική άδεια η οποία συνδέεται με τη χρηματοδοτική λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης της Τράπεζας της Ελλάδος .

Ο νομοθέτης έθεσε τέτοιους περιορισμούς στη δημιουργία εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης έτσι ώστε οι επιχειρήσεις που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στην αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να έχουν τόσο το μέγεθος ώστε να είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, όσο και την απαραίτητη κεφαλαιακή διάρθρωση έτσι ώστε να παρέχουν κάποια εχέγγυα ασφάλειας για τις οικονομικές συναλλαγές στις οποίες δραστηριοποιούνται. Επίσης δίνει τη δυνατότητα στην υπό σύσταση εταιρία να καταθέσει μετοχικό κεφάλαιο όχι μόνο σε μετρητά αλλά και σε είδος. Δίνεται έτσι η δυνατότητα σε εταιρίες με υψηλή παραγική διάρθρωση να εισφέρουν σε είδος και να δημιουργήσουν εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης .

### **Μισθωτής**

Ως μισθωτής μπορεί να προχωρήσει στη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που επιθυμεί να χρησιμοποιήσει τα αντικείμενα της σύμβασης (κινητά ή ακίνητα ή συνδυασμός τους) αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση. Από τη σύμβαση αποκλείονται ιδιώτες οι οποίοι επιθυμούν το αντικείμενο για προσωπική τους χρήση καθώς σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ανάπτυξη των επενδύσεων των επιχειρήσεων με απώτερο σκοπό την εξέλιξη των τελευταίων.

Κατ' αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ο σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο οποίος έχει μέσω των παραγωγικών επενδύσεων, αναπτυξιακό χαρακτήρα.

Επίσης ο νόμος παρέχει στο μισθωτή την δυνατότητα να μεταβιβάσει σε τρίτο όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τα οποία απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με όρο την έγγραφη συναίνεση του τελευταίου όπως και την καταχώριση της μεταβίβασης στο βιβλίο του Πρωτοδικείου όπου καταχωρείται και η σύμβαση. Επιτρέπεται επίσης και η υπεκμίσθωση με έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και με την προϋπόθεση ότι ο υπομισθωτής δεν είναι καταναλωτής.

### **2.1.3. Περιεχόμενο της σύμβασης**

#### Αντικείμενο

Ως αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ.1 του ν.1665/1986 και σύμφωνα με την τροποποίηση που επήλθε από το ν.2367/1995 θεωρείται κάθε κινητό ή ακίνητο στοιχείο ή συνδυασμός και των δύο, τα οποία όμως θα πρέπει να προορίζονται για επαγγελματική και μόνο χρήση.

Η σημαντικότερη καινοτομία του νόμου 2367/95 είναι η επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στα ακίνητα. Σύμφωνα με το νόμο η έννοια ακίνητο περιλαμβάνει οριζόντιες και κάθετες εκτάσεις, μετά του ποσοστού των οικοπέδων που αναλογούν σε αυτά, καθώς και τον χώρο που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης. Περιλαμβάνει ακόμα και αγροτικές εκτάσεις. Από την κατηγορία εξαιρούνται τα οικόπεδα που είναι οικοδομήσιμα μεν, οικοδομημένα δε.

Από την εξαίρεση του νόμου εκπίπτουν μη οικοδομημένα οικόπεδα τα οποία αποτελούν αντικείμενο απόκτησης από εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με σκοπό την οικοδόμησή τους και την εκμίσθωση του οικοδομήματος ή τμήματος αυτού σε μισθωτές. Μάλιστα η σύμβαση μπορεί να υπογραφεί πριν την ανέγερση της οικοδομής αλλά ο εκμισθωτής έχει να λαμβάνει μισθώματα μόνο μετά την παράδοση του μισθίου.

Αναφορικά με τα αεροσκάφη δεν είχε αμφισβητηθεί η δυνατότητα τους να αποτελούν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης και πριν το ν.2367/1995 αλλά και μετά την τροποποίησή του, θεσπίστηκε και ρητά πλέον αυτή η δυνατότητα .

Ξεχωριστή κατηγορία αποτελούν από μόνα τους τα πλοία ή πλωτά ναυπηγήματα τα οποία δεν αποτελούν αντικείμενα χρηματοδοτικής μίσθωσης όσον αφορά τα κινητά στοιχεία. Βάση του άρθρου 3, παρ.4 του ν.2743/1999, πλοίο μπορεί να γίνει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν πρόκειται για πλοίο αναψυχής και προορίζεται βέβαια για επαγγελματική χρήση.

Η παραχώρηση της χρήσης του αντικειμένου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή γίνεται έναντι περιοδικών πληρωμών που ονομάζονται μισθώματα. Τα μισθώματα αυτά παρέχουν στον μισθωτή φορολογικά πλεονεκτήματα. Ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται με βάση το κόστος κτήσης του αντικειμένου την διάρκεια απόσβεσής του, τα έξοδα χρηματοδότησης, τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και την καθαρή απόδοση που επιθυμεί από την επένδυση του.

Τα μισθώματα καταβάλλονται ανά τρίμηνο ή εξάμηνο ανάλογα με τη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών, αλλά πάντα στην αρχή της περιόδου.

### Διάρκεια

Ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης τα τρία έτη για τα κινητά, τα πέντε έτη για τα αεροσκάφη και τα δέκα έτη για τα ακίνητα. Η κατώτατη διάρκεια αρχίζει να υπολογίζεται όχι με την παράδοση του μισθίου, αλλά με την υπογραφή της σύμβασης. Ο λόγος είναι ότι γίνεται για να υπολογιστεί το κόστος απόκτησης του αντικειμένου, της ωφέλιμης ζωής του, της προοπτικής αγοράς του από τον μισθωτή, τα λειτουργικά έξοδα του, τα έξοδα χρηματοδότησης του, καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος που επιθυμεί για να υπολογίσει το μίσθωμα.

Η διάρκεια της σύμβασης καθορίζεται από την οικονομική ζωή του αντικειμένου. Ο εκμισθωτής μετά η λήξη της σύμβασης θα έχει επανακτήσει το αρχικό κόστος της επένδυσης του αλλά και μια καθαρή απόδοση αυτής. Για το λόγο αυτό οι περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχουν ρήτρες, οι οποίες δίνουν το δικαίωμα στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης είτε να αγοράσει το μίσθιο σε χαμηλή τιμή είτε να ανανεώσει τη σύμβαση μίσθωσης με μίσθωμα κατά πολύ μικρότερο του αρχικού.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μόνο στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής δεν θα ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις του όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων, έχει το δικαίωμα ο εκμισθωτής να καταγγείλει τη σύμβαση. Η σύμβαση ακόμα λύεται όταν το μίσθιο αποκτάται από τον μισθωτή. Όταν αυτό συμβεί πριν την κατώτατη διάρκεια της σύμβασης ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει τις φορολογικές και λοιπές ελαφρύνσεις που απολάμβανε με τη σύναψη της σύμβασης.

#### **2.1.4.Προυποθέσεις κατάρτισης σύμβασης Χρηματοδοτικής μίσθωσης**

##### Τύπος

Για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται συστατικός τύπος που διαφέρει ανάλογα με το αντικείμενο. Ο νομοθέτης ευνοεί την καθιέρωση και ανάπτυξη στον ελληνικό χώρο τυποποιημένων συμβάσεων leasing που διαμορφώνονται από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς τη σύμπραξη του εκάστοτε λήπτη ο οποίος προσχωρεί αποδεχόμενος τους διατυπωμένους συμβατικούς όρους στο σύνολο τους, ουσιαστικά πρόκειται για σύμβαση προσχωρήσεως ή σύμβαση με γενικούς όρους.

Στην περίπτωση των κινητών και των αεροσκαφών, ο απαιτούμενος τύπος της σύμβασης είναι έγγραφο, το οποίο δεν είναι ανάγκη να είναι συμβολαιογραφικό. Το έγγραφο αυτό απαιτείται μόνο για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και όχι για τη σύμβαση αγοράς του αντικειμένου από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον δεν υπάρχει υποχρέωση θεώρησης από την Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) της περιοχής.

Στην περίπτωση σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων τόσο η κύρια, όσο και οι τροποποιητικές συμβάσεις καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο συμβολαιογραφικός τύπος απαιτείται έτσι ώστε να αποκτήσει ο εκμισθωτής την κυριότητα του αντικειμένου και την κατοχή ενός άμεσα εκτελεστού τίτλου.

##### Δημοσιότητα

Με την έγγραφη κατάρτιση της σύμβασης, αυτή ισχύει μεταξύ των συμβαλλομένων. Για να μπορούν όμως να αντιτάσσονται τα εξ αυτής δικαιώματα και έναντι τρίτων, ο νόμος αιτεί και την τήρηση διατυπώσεως δημοσιότητας για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Καθιερώνεται διαφορετικό σύστημα για τα ακίνητα και τα αεροσκάφη.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών καταχωρείται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή, καθώς και στο πρωτοδικείο Αθηνών, στο ειδικό βιβλίο που καταχωρούνται συμβάσεις σύστασης πλασματικού ενεχδρου επί μηχανημάτων με σκοπό την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων προς τις επιχειρήσεις.

Με το νόμο καθιερώνεται διπλό σύστημα δημοσιότητας για ακίνητα και αεροσκάφη. Πιο συγκεκριμένα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων

καταχωρούνται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Επίσης καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949, του Πρωτοδικείου Αθηνών.

Αντίστοιχα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αεροσκαφών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41, παρ.3 και 47 εδάφιο α' καταχωρούνται στα μητρώα αεροσκαφών και στο βιβλίο του άρθρου 5 του νομοθετικού διατάγματος 1083/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

### **2.1.5.Λειτουργία του θεσμού Χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

#### Ανάλυση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης από τη μία μεριά εμφανίζει στοιχεία που συναντούμε σε μία σύμβαση προσχώρησης ενώ από την άλλη έχει όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που διέπουν την ελευθερία των συμβάσεων, δηλαδή την ελευθερία του ατόμου να συνάπτει την σύμβαση και την ελευθερία του ατόμου να καθορίζει το περιεχόμενο της.

Σύμβαση προσχώρησης είναι, με την κλασσική έννοια του όρου, οι τυποποιημένες συμβάσεις, όπου οι όροι είναι διατυπωμένοι και προκαθορισμένοι από πριν. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οι γενικοί όροι της σύμβασης είναι προκαθορισμένοι από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο μισθωτής προσχωρεί σε αυτούς χωρίς να έχει την δυνατότητα μεταβολής του περιεχομένου τους. Αντίθετα στους ειδικούς όρους της σύμβασης υπάρχει ελευθερία καθορισμού του περιεχομένου τους και από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη.

Οι γενικοί όροι της σύμβασης διατυπώνονται σε ιδιωτικό συμφωνητικό που αποτελείται συνήθως από 26 ή 27 όρους στην περίπτωση που υπάρχει τριτεγγύηση υπέρ του μισθωτή, ενώ οι ειδικοί όροι της σύμβασης διατυπώνονται πάλι σε ιδιωτικό συμφωνητικό που ονομάζεται παράρτημα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. ειδικότερα στο παράρτημα συνομολογούνται και γίνονται αποδεκτοί οι αναφερόμενοι στη σύμβαση κάθε συγκεκριμένου είδους εξοπλισμού, ειδικοί όροι και συμφωνίες.

### **2.1.6. Έναρξη λήξη της χρηματοδοτικής σύμβασης**

Για την έναρξη ισχύος της σύμβασης, έχουμε επίσης διάκριση μεταξύ των κινητών και των ακινήτων και αεροσκαφών. Όσον αφορά τα κινητά, η έναρξη ισχύος της σύμβασης για τα συμβαλλόμενα μέρη αρχίζει από την κατάρτισή της, ενώ για τα ακίνητα και τα αεροσκάφη για να μπορεί μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, η οποία καταρτίστηκε εγκαίρως, να δεσμεύει και τρίτους χρειάζεται να τηρηθούν οι ειδικές διατυπώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ.2, του ν.1665/1986.

Η σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει μετά την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου με την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα που έχει για ανανέωση της σύμβασης. Μετά την λήξη αυτής ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να επιστρέψει το αντικείμενο στον εκμισθωτή και με τη σειρά του ο πρώτος δεν έχει την υποχρέωση πλέον για την καταβολή μισθωμάτων στον εκμισθωτή.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί επίσης να λήξει όταν ο μισθωτής ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης που έχει μετά τη λήξη της σύμβασης για να αγοράσει το αντικείμενο. Η άσκηση του δικαιώματος για την αγορά του μισθίου γίνεται από τον μισθωτή μονομερώς και στη συνέχεια καταβάλλεται το τίμημα που έχει συμφωνηθεί.

Στο σημείο αυτό έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

- το τελικό τίμημα αγοράς είναι συμβολικό και κατά κύριο λόγο οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης το καθορίζουν στα 3€ ανά τιμολόγιο πώλησης.
- εξαιτίας του γεγονότος ότι μετά τη λήξη της σύμβασης ο εκμισθωτής θα έχει αποσβέσει το κεφάλαιο που επένδυσε και θα έχει αποκομίσει το κέρδος του, το δικαίωμα για ανανέωση της σύμβασης παραμένει ουσιαστικά ανενεργό και έτσι σχεδόν το 100% των πελατών επιλέγουν το δικαίωμα αγοράς έναντι 3€ ανά τιμολόγιο πώλησης.

### **Καταγγελία της Σύμβασης**

Όπως έχει προαναφερθεί, η διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι συγκεκριμένη και δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι μικρότερη από την ελάχιστη που αποδεικνύει ο νόμος.

Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρξει αθέτηση των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή και κυρίως της υποχρέωσης του τελευταίου όσον αφορά την καταβολή των μισθωμάτων ο εκμισθωτής δικαιούται να ζητήσει τη συμμόρφωση του μισθωτή ή να



προχωρήσει σε καταγγελία της σύμβασης. Με την καταγγελία της σύμβασης το αντικείμενο επέρχεται στην κυριότητα του εκμισθωτή και η σύμβαση λήγει. Μάλιστα ο εκμισθωτής έχει και το δικαίωμα να αξιώσει και τα εναπομείναντα συμφωνηθέντα μισθώματα, μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Η καταγγελία της σύμβασης για καθυστέρηση καταβολής μισθώματος δεν προσκόπτει σε ιδιαίτερες δυσκολίες με την προϋπόθεση ότι τηρήθηκε ο συμβολαιογραφικός τύπος που συνιστά τίτλο εκτελεστό, οπότε η αναγκαστική εκτέλεση γίνεται με την αφαίρεση του πράγματος μέσω δικαστικού επιμελητή στον οποίο παρέχεται η σχετική εντολή στο απόγραφο του τίτλου, ύστερα από επίδοση επιταγής προς απόδοση του πράγματος και παρέλευση τριήμερης προθεσμίας εκτέλεσης και παράδοση του στην εταιρία με σύνταξη σχετικής έκθεσης χωρίς να υπάρχει ανάγκη προσφυγής στο δικαστήριο για έκδοση απόφασης απόδοσης του πράγματος. Αντίθετα στην περίπτωση καταγγελίας για παράβαση άλλων ορών της σύμβασης η απόδειξη της παράβασης πρέπει να γίνει με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο που έχει αποδεικτική ισχύ ως στοιχείο του βέβαιου της απαίτησης για απόδοση του πράγματος.

### Πτώχευση του Μισθωτή

Κατά η ρητή επιταγή του ν. 1665/1986 (άρθρο 4 παρ.3) η πτώχευση επιφέρει τη λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. με τη λύση της σύμβασης δε δικαιούται ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και είναι υποχρεωμένος να το επιστρέψει στον εκμισθωτή. Αντίθετα η πτώχευση του εκμισθωτή δεν επιφέρει τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα και η αξίωση κατά του μισθωτή περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία με αποτέλεσμα η καταβολή των μισθωμάτων να γίνεται στον σύνδικό.

### 2.1.7.Σχέσεις μεταξύ των μερών

#### 1. η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που καταρτίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, δεν είναι μία σύμβαση απλής μίσθωσης, αλλά μία μεικτή σύμβαση. Η σύμβαση αυτή έχει τα χαρακτηριστικά τεσσάρων συμβάσεων. Πιο συγκεκριμένα, της σύμβασης μίσθωσης, της σύμβασης εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής δίνει το δικαίωμα στον μισθωτή να διαπραγματευτεί με τον προμηθευτή του αντικειμένου προς μίσθωση, τόσο το αντικείμενο όσο και τους όρους της σύμβασης πώλησης την οποία και θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, της σύμβασης εκχωρήσεως, με την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί στον μισθωτή τις απαιτήσεις που έχει από τον προμηθευτή έτσι

ώστε να είναι σε θέση ο τελευταίος να αναγκάσει τον προμηθευτή να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του και τέλος, του συμφώνου προαιρέσεως με το οποίο και παρέχεται το δικαίωμα στον μισθωτή να ανανεώσει τη σύμβαση μετά τη λήξη της ή να προβεί στην αγορά του αντικειμένου καταβάλλοντας το συμφωνηθέν τίμημα .

ειδικότερα:

i) Σύμβαση μισθώσεως

Όπως αναφέραμε και παραπάνω, χαρακτηρίσαμε το βασικό περιεχόμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ως σύμβαση μισθώσεως. Πιο συγκεκριμένα, στην απλή μίσθωση ο εκμισθωτής είναι υπεύθυνος στη διάρκεια της σύμβασης να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για χρήση, είναι υπεύθυνος για τυχόν ελαττώματα του μισθίου και φέρει επίσης τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του μισθίου.

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για χρήση, είναι υπεύθυνος ο ίδιος για τυχόν ελαττώματα του αντικειμένου, γι τυχαία γεγονότα καταστροφής του, για την κλοπή ή απώλεια του και υποχρεούται σε περίπτωση που προκληθεί βλάβη στο αντικείμενο να το επισκευάσει ή να καταβάλλει τα εναπομείναντα μισθώματα και έτσι να απαλλαγεί από οποιαδήποτε υποχρέωση.

ii) Σύμβαση εντολής

Ένα χαρακτηριστικό της χρηματοδοτικής μίσθωσης, είναι ότι το αντικείμενο προς μίσθωση, είναι αποτέλεσμα της τελικής επιλογής του υποψήφιου μισθωτή. Ο υποψήφιος μισθωτής είναι ελεύθερος να επιλέξει τόσο το μίσθιο, όσο και τον προμηθευτή αυτού, στοιχείο πολύ σημαντικό για τον ενδιαφερόμενο μισθωτή, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για αντικείμενα ειδικής τεχνολογίας που τα χαρακτηρίζουν ιδιαίτερες τεχνικές προδιαγραφές.

iii) Σύμβαση εκχώρησης

Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνεται συνήθως και η εκχώρηση του δικαιώματος από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, των απαιτήσεων που έχει ο πρώτος από τον προμηθευτή, από την σύμβαση πώλησης του αντικειμένου. Πρόκειται για εκχώρηση συγκεκριμένων απαιτήσεων λόγω ελαττωμάτων ή ελλείψεως συμφωνημένων ιδιοτήτων και όχι για την μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού θεσμού.

#### iv) Σύμφωνο προαίρεσης

Η συμφωνία μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή, αναφορικά με το δικαίωμα του πρώτου να αγοράσει το αντικείμενο ή να ανανεώσει τη σύμβαση μετά τη λήξη αυτής, αποτελεί σύμφωνο προαίρεσης, με το οποίο θεμελιώνεται το συγκεκριμένο δικαίωμα του μισθωτή και καθορίζεται το περιεχόμενο της οριστικής σύμβασης (πώλησης ή μίσθωσης του αντικειμένου) που ολοκληρώνεται με μονομερή δήλωση του μισθωτή.

### 2. η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και προμηθευτή

Ο εκμισθωτής και ο προμηθευτής -κατασκευαστής του αντικειμένου, συνδέονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης. Η σύμβαση αυτή καταρτίζεται είτε αυτοπροσώπως μεταξύ των δύο μερών, είτε μέσω του μισθωτή, ο οποίος ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του εκμισθωτή. Εδώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι ακόμα και εάν η σύμβαση πώλησης πρόκειται να καταρτισθεί αυτοπροσώπως ανάμεσα στον εκμισθωτή και στον προμηθευτή πολλές φορές ο μισθωτής είναι αυτός που κάνει τις διαπραγματεύσεις των όρων πώλησης με τον προμηθευτή.

Στη σύμβαση πώλησης πρέπει εκτός των άλλων να συμφωνείται τόσο ότι η παράδοση του αντικειμένου από τον προμηθευτή θα γίνει απευθείας στον μισθωτή χωρίς μεσολάβηση του εκμισθωτή όσο και ότι τα δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή από την σύμβαση πώλησης εκχωρούνται στον μισθωτή.

### 3. η σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή

Ο μισθωτής δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή του αντικειμένου. Παρ' όλα αυτά με βάση τα δικαιώματα που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μετά την πώληση του αντικειμένου, έχει το δικαίωμα να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει να τηρήσει τις υποχρεώσεις του ως πωλητής π. χ. την καταβολή αποζημίωσης .

### **2.1.8 Λοιπές νομοθετικές ρυθμίσεις.**

#### Φορολογικές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις

1. εκτός από το φόρο εισοδήματος και το ΦΠΑ απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. και γενικά τρίτων: α) οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτούν κινητά προς εκμίσθωση (από τις απαλλαγές αυτές εξαιρούνται τα επιβατικά αυτοκίνητα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, τα οποία εντούτοις καλύπτουν ένα μεγάλο μέρος των εργασιών των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης που λειτουργούν στη χώρα). Β) οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης γ) οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εδώ περιλαμβάνεται η περίπτωση μεταβίβασης εκ μέρους του μισθωτή σε τρίτο ολοκλήρου του ενοχικού δεσμού που τον συνδέει με τον εκμισθωτή, η υπομίσθωση κλ. δ) τα μισθώματα και τα παραστατικά είσπραξης τους, ε) το τίμημα πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή.
2. η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.
3. τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του μισθωτή και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.
4. οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, από τράπεζες εσωτερικού ή εξωτερικού ή ξένους προμηθευτές, οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ ξένων προμηθευτών και εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων όπως η καταβολή μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά κλπ.
5. για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων επιτρέπεται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης να εκπίπτουν από τα έσοδα τους ποσοστό μέχρι 2% του συνολικού ύψους των απαιτήσεων τους (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από μισθώματα κατά την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.
6. τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα για τις καταρτιζόμενες ενώπιον συμβολαιογράφων συμβάσεις, δηλαδή για εκείνες με τις οποίες περιέρχονται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά κυριότητα ή κατοχή κινητά που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο νόμος ορίζει ότι

περιορίζονται στο κατώτατο όριο των δικαιωμάτων που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

7. οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα διενέργειας αποσβέσεων στα μίσθια ίσον με εκείνες που θα είχε δικαίωμα να ενεργεί ο μισθωτής εάν το πράγμα ήταν δικό του.

### **2.1.9. Συμπληρωματικές ρυθμίσεις**

Σχετικά με τη λειτουργία του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης θεσπίστηκαν επίσης τα εξής:

1. με το άρθρο του ν.1892/90 δίδεται το δικαίωμα στο μισθωτή να διενεργεί τις αφορολόγητες εκπτώσεις του άρθρου 12 του ίδιου νόμου και επί της αξίας του εξοπλισμού που αποκτάται με χρηματοδοτικής μίσθωσης
2. σύμφωνα με το Π.Δ. 1085/23.06.87 επιτρέπεται στις εμπορικές τράπεζες να χρηματοδοτούν από τα ίδια διαθέσιμα τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης με ελεύθερα διαπραγματεύσιμους όρους (επιτόκιο, διάρκεια κ.λ.π.). οι σχετικές χορηγήσεις δεν υπόκεινται σε δέσμευση ή αποδέσμευση επί χορηγήσεων. Με την ΠΔΠΤΕ 1833/21.11.90 επιτρέπεται επίσης στην Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος και στις Τράπεζες Επενδύσεων να χρηματοδοτούν στα πλαίσια της παραπάνω πράξης τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.
3. σύμφωνα με την απόφαση της επιτροπής Νομισματικών και Πιστωτικών Θεμάτων (απόφαση 433/24.10.89) ορίζεται ότι οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν δάνεια σε συνάλλαγμα στα πλαίσια της ΠΔΠΤΕ 1011/24.04.87.
4. Με βάση το ν. 2065/92 (άρθρο 10, παρ.9) περιορίζεται το ποσοστό έκπτωσης από τα λειτουργικά έσοδα των μισθωμάτων που αφορούν ΙΧ αυτοκίνητα. Έτσι μέχρι 1400 κυβικά εκ. το ποσοστό περιορίζεται στο 60% ενώ πάνω από 1400 κυβ.εκ μόλις στο 25%. Το πρόβλημα που δημιουργείται γίνεται ακόμα μεγαλύτερο λόγω του ότι το παραπάνω άρθρο δεν περιλαμβάνει τις εταιρίες μίσθωσης με αποτέλεσμα να οδηγείται σε κατάρρευση η αγορά των αυτοκινήτων για τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι κατά τα πρώτα στάδια λειτουργίας του θεσμού διαπιστώθηκαν επιπρόσθετα θέματα για τα οποία θα απαιτηθεί νομοθετική ρύθμιση προκειμένου να επεκταθεί το Leasing και σε νέους τομείς. Ειδικότερα σημειώνεται η

αναγκαιότητα να επιτραπεί στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης να συνάπτουν συμβάσεις μίσθωσης επαγγελματικών φορτηγών αυτοκινήτων τα οποία αντιπροσωπεύουν σημαντικό ποσοστό των ετήσιων επενδύσεων κινητού εξοπλισμού που πραγματοποιούνται στη χώρα. Σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις η ιδιοκτησία των επαγγελματικών φορτηγών συναρτάται με τη δυνατότητα απόκτησης άδειας αυτοκινήτου από φυσικό πρόσωπο με συνέπεια να μην είναι δυνατή η αγορά αυτών των μέσων από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## **2.2. Σύγκριση Leasing με παρεμφερείς νομικούς θεσμούς**

### **A. Μίσθωση**

Είναι ο πλησιέστερος προς το leasing νομικός θεσμός. Όπως στη μίσθωση έτσι και στο leasing παραχωρείται στο λήπτη - μισθωτή η χρήση του πράγματος που ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή έναντι καταβολής μισθώματος.

Σημαντικές όμως είναι οι διαφορές της μίσθωσης από το leasing. Ειδικότερα:

Στο leasing ο μισθωτής είναι εκείνος που επιλέγει το μίσθιο που αγοράζει στην συνέχεια ο εκμισθωτής. Ο μισθωτής δηλαδή ευθύνεται για τυχόν ελαττώματα του μισθούμενου πράγματος, για την ύπαρξη των συνομολογηθένων ιδιοτήτων του κ.λ.π. αλλά φέρει τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης του. Εκτός από τον ευρύτερο κύκλο ευθυνών και υποχρεώσεων που βαρύνουν το μισθωτή στο leasing, άλλη σημαντική διαφορά είναι ότι εδώ η διάρκεια σύμβασης προσδιορίζεται από την οικονομική ζωή του πράγματος και τα μισθώματα υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο με τα τοκοχρεολύσια ενός δανείου, δηλαδή έτσι ώστε να επιστέφεται στον εκμισθωτή μέσω των μισθωμάτων ολόκληρη ή σχεδόν ολόκληρη η αξία κτήσης του πράγματος πλέον τόκων (ολική τοκοχρεολυτική απόσβεση)

Στην περίπτωση του leasing σκοπός του εκμισθωτή ως κυρίου του πράγματος δεν είναι ο πορισμός εσόδων από την παραχώρηση της χρήσης αυτού σε τρίτο, αλλά η κάρπωση των τόκων από το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την αγορά του αντικειμένου της μίσθωσης το οποίο επέλεξε ο ίδιος ο χρήστης για να ικανοποιήσει τις επαγγελματικές του ανάγκες,

### **B. Πώληση Με Παρακράτηση Κυριότητας Από Τον Πωλητή**

Η μορφή αυτής της 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

εμπράγματα 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 τους είναι σημαντικές:

1. καταρχήν στην πώληση με τον όρο της διατήρησης της κυριότητας από των 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 ασκηθεί εμπρόθεσμα και νομότυπα το δικαίωμα επιλογής που του έχει παραχωρηθεί με την σύμβαση leasing
2. στο leasing ο εκμισθωτής δεν είναι και πωλητής του πράγματος και δεν είχε καμία σχέση με αυτό πριν από την 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 παραδίδει σε αυτόν ούτε εγγυάται την ύπαρξη ορισμένων ιδιοτήτων.
3. άλλη διαφορά είναι όταν ο πωλητής που έχει διατηρήσει την κυριότητα να ασκήσει λόγω υπερημερίας του αγοραστή το δικαίωμα υπαναχώρησης από την σύμβαση δεν μπορεί να αξιώσει το ανεξόφλητο υπόλοιπο της αξίας της 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»

### Γ. Επικαρπία

Η καταρχήν ομοιότητα με το leasing είναι πρόδηλη και συνιστάται στην από την πλευρά του επικαρπωτή χρήση ξένου πράγματος (ανήκει στον ψιλό κύριο) και στην κάρπωση όλων των σχετικών ωφελειών. Επίσης, όπως και στο leasing ο μισθωτής έτσι και εδώ ο επικαρπωτής έχει την υποχρέωση να επιδείξει τη αναγκαία επιμέλεια για τη διατήρηση του πράγματος στην καλύτερη δυνατή κατάσταση, λαμβανομένης βέβαια υπόψη της φυσιολογικής φθοράς του.

Μια πρώτη διαφορά είναι ότι η επικαρπία είναι εμπράγματο δικαίωμα ενώ το δικαίωμα του μισθωτή στο leasing είναι ενοχικού χαρακτήρα. Επίσης οι ευθύνες και οι κίνδυνοι που αναλαμβάνει ο μισθωτής στο leasing είναι κατά πολύ ευρύτεροι σε σχέση με εκείνους του επικαρπωτή τούτο γιατί ο μισθωτής έχει όλες τις ευθύνες και τους κινδύνους που κανονικά βαρύνουν τον ιδιοκτήτη (π.χ. τυχαία καταστροφή, τεχνολογική απαξίωση, κεκρυμμένα ελαττώματα).

Ο επικαρπωτής, αντίθετα είναι υποχρεωμένος να φροντίζει μόνο για τη διατήρηση του πράγματος σε καλή κατάσταση. Πέρα από αυτό ο σκοπός στον οποίο αποβλέπουν από τη μία μεριά ο εκμισθωτής στο leasing και από την άλλη ο ψηλός κύριος διαφέρει. Συγκεκριμένα ο πρώτος αποβλέπει να του επιστραφεί έντοκα το κεφάλαιο που διέθεσε για να αγοράσει το μίσθιο ενώ ο δεύτερος να εκμεταλλευτεί το πράγμα. Αυτό σημαίνει ότι ο ψηλός κύριος ενδιαφέρεται άμεσα για την κατάσταση του πράγματος και μετά τη λήξη του χρόνου της επικαρπίας ώστε να είναι σε θέση να το εκμεταλλευθεί με ένα οποιονδήποτε τρόπο, σε αντίθεση με τον εκμισθωτή του Leasing που έχει εισπράξει με την εκπνοή της μισθωτικής περιόδου, εντόκως το σύνολο της αξίας του μισθίου.

### **2.3. Νομοθετική ρύθμιση το Leasing στις Ευρωπαϊκές χώρες**

Για να μπορέσουμε να έχουμε μια ολοκληρωμένη άποψη για το Leasing θα πρέπει να συγκρίνουμε τον θεσμό όπως έχει αυτός αναπτυχθεί και βασισθεί στο ν. 1665/1986 με τους αντίστοιχους νόμους στις Ευρωπαϊκές χώρες. Στις περισσότερες Δυτικές χώρες ο θεσμός του Leasing αναπτύχθηκε σαν εργαλείο της χρηματοοικονομικής πρακτικής και μετά τέθηκαν σε λίγες χώρες τα θεσμικά πλαίσια.

Πάντως το νομικό καθεστώς του Leasing γενικά διαφέρει από χώρα σε χώρα της Ε.Ε λόγω της πολυμορφίας των νομικών συστημάτων.

Η τάση που επικράτησε στην Ευρώπη είναι να μη ρυθμίζεται νομοθετικά αλλά να ισχύουν οι διατάξεις του αστικού δικαίου όπως αυτές εφαρμόζονται από την νομολογία των δικαστηρίων κάθε χώρας. Πιο συγκεκριμένα ρυθμίσεις υπάρχουν ως προς την φορολογική αντιμετώπιση του Leasing που άλλωστε είναι το βασικό στοιχείο που το διαφοροποιεί από άλλες χρηματοδοτικές λειτουργίες.

Τα παραπάνω ισχύουν για τις περισσότερες χώρες της Ευρώπης εκτός της Γαλλίας του Βελγίου και της Ελλάδας όπου υφίστανται ειδικοί νομοθετικοί κανόνες. Βέβαια ακόμη και στις χώρες που δεν έχει ρυθμιστεί νομοθετικά το Leasing υπάρχουν διατάξεις που καθορίζουν το πλαίσιο λειτουργίας την εποπτεία και τις υποχρεώσεις των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.



Τέλος πρέπει να αναφέρουμε ότι βασικότερη διαφορά από την άποψη των φορολογικών ρυθμίσεων είναι το γεγονός ότι σε μερικές χώρες υπάρχει η υποχρέωση κεφαλαιοποίησης του αντικειμένου από τον οικονομικό ιδιοκτήτη (μισθωτή) και όχι από τον νόμιμο (εκμισθωτή).

#### **2.4. Η Χρηματοδοτική Μίσθωση σε συνδυασμό με Αναπτυξιακούς Νόμους:**

Ο αναπτυξιακός νόμος 2601/98 επιτρέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση της χρήσης καινούριου σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τα είδη της ενίσχυσης μπορούν να πάρουν τις κάτωθι μορφές:

- Επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Φορολογική απαλλαγή με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού, ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης

##### Τρόπος λειτουργίας:

- Χρηματοδοτείται όλη η αξία του εξοπλισμού.
- Η επιδότηση μισθώματος υπολογίζεται στην αξία του εκμισθωμένου εξοπλισμού.
- Το ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης που ορίζεται στην περιοχή δραστηριότητας του μισθωτή.
- Η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εγκατάσταση και την πιστοποίηση έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας του εξοπλισμού και μετά την πληρωμή των μισθωμάτων από την επιχείρηση, ανά τρίμηνο.
- Η επιδότηση υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσεως του εξοπλισμού, το οποίο εμπεριέχεται στο εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα. Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει καταβολή μισθωμάτων σε διαστήματα μικρότερα του τριμήνου, η καταβολή της επιδότησης γίνεται ανά τρίμηνο.
- Τα ποσά της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογισθούν τα καθαρά κέρδη που φορολογούνται.
- Ο εξοπλισμός μετά τη λήξη της μίσθωσης θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης.

### Διάκριση των επενδυτικών φορέων:

•Νέοι φορείς: Νεοϊδρυόμενες εταιρικές ή ατομικές επιχειρήσεις, καθώς και εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος πριν παρέλθει πενταετία από τη σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.

-Είδη ενίσχυσης: Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης & Φορολογική απαλλαγή.

•Παλαιοί φορείς: Εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος μετά την πάροδο της πενταετίας από την σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις.

- Είδη ενίσχυσης: Φορολογική απαλλαγή.

### . Κίνητρα από τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο:

Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει την επιδότηση μισθωμάτων ή τη δημιουργία αφορολόγητων αποθεματικών για επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση.

Αν και στο νόμο αυτόν υπάγονται επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ωστόσο χρήση του γίνεται μόνον από τις μεγάλες οικονομικές μονάδες, καθώς οι μικρότερες αντιμετωπίζουν δυσκολία προκειμένου να λάβουν τις απαραίτητες εγκρίσεις.

Πάντως, με τις τελευταίες τροποποιήσεις της νομοθεσίας και οι μικρότερου μεγέθους εταιρείες μπορούν μέσω του Leasing και του φορολογικού αποθεματικού τους να πραγματοποιήσουν αποσβέσεις των επενδύσεών τους. Δηλαδή, αν από τα κέρδη τους διαθέσουν ποσοστό έως 35% για τη δημιουργία φορολογικού αποθεματικού και πραγματοποιήσουν την επένδυσή τους μέσω Leasing, τότε πραγματοποιούν και την απόσβεσή της στη διάρκεια τριών έως πέντε ετών (όσο δηλαδή διαρκεί η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης).

Στον αναπτυξιακό νόμο υπάγονται οι εξής επιχειρηματικές δραστηριότητες:

- Εκείνες στον πρωτογενή τομέα (π.χ. θερμοκήπια, κτηνοτροφικές μονάδες, επιχειρήσεις ιχθυοκαλλιέργειας).

- Στον δευτερογενή τομέα (μεταποιητικές μονάδες).

- Στον τριτογενή.

- Στον τουρισμό. Ειδικά σε αυτήν τη κατηγορία αυξάνεται το μέγιστο ενισχυόμενο ποσό στο ύψος των 10 εκατ. ευρώ.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**

### **3.1.Εταιρίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης**

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης ουσιαστικά αποτελούν χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που έχουν σαν κύριο σκοπό την εκμίσθωση αντικειμένων. Προκειμένου να επιτελέσουν το κύριο τους σκοπό είναι απαραίτητη η διεκπεραίωση κάποιων συμπληρωματικών λειτουργιών, όπως η εξεύρεση διαθεσίμων, η προσέλκυση πελατείας, η ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας των ενδεχόμενων μισθωτών και άλλες λειτουργίες.

Μια ιδιαιτερότητα με τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα είναι ότι δεν χρησιμοποιούν πάντα εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις στις χρηματοδοτικές πράξεις στις οποίες προβαίνουν όποτε είναι αναγκαίο να στελεχώνονται με ανθρώπινο δυναμικό, υψηλής επαγγελματικής κατάρτισης, αλλά και να δίνουν έμφαση στην επιστημονική αξιολόγηση του μισθωτή, έτσι ώστε να αντιμετωπίζουν αυτή τη μορφή κινδύνου.

Η προσέλκυση πελατείας, όπως και σε κάθε επιχείρηση, έτσι και στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μια ιδιαίτερα σημαντική λειτουργία. Τόσο στα πρώτα στάδια λειτουργίας της επιχείρησης, που θα πρέπει να γίνουν γνωστά τα πλεονεκτήματα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και των προϊόντων και υπηρεσιών τα οποία προσφέρει η επιχείρηση, όσο και στη συνέχεια της λειτουργίας της εταιρίας όπου η ποιότητα του χαρτοφυλακίου της, θα αποτελέσει τον κύριο μοχλό απόκτησης ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος στην αγορά που δραστηριοποιείται, η προσέλκυση της κατάλληλης πελατείας, τόσο σε ποσότητα όσο και σε ποιότητα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες.

Τα στελέχη της εταιρίας θα πρέπει να είναι ικανά τόσο στην πραγματοποίηση των πωλήσεων, όσο και σε θέματα λογιστικής χρηματοδοτικής λειτουργίας, όσο και διοίκησης των επιχειρήσεων και σε άλλα θέματα. Θα πρέπει επιπλέον να είναι σε θέση να αξιολογούν τα επενδυτικά προγράμματα της εταιρίας, να αντλούν πηγές χρηματοδότησης με τους πιο

ευνοϊκούς για την εταιρία όρους και να αξιολογούν διεξοδικά τους υποψήφιους μισθωτές και να αποκλείουν συνεργασίες με αφερέγγυους πελάτες.

Η οργάνωση των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης παίζει πρωταρχικό ρόλο, τόσο για την ίδρυση και διατήρηση της εταιρίας, όσο και για την ανταγωνιστικότητα που αυτή θα επιδείξει σε ένα συνεχώς αναπτυσσόμενο κλάδο. Κύριο στοιχείο της οργάνωσης μιας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η Γενική Διεύθυνση η οποία επιτελεί τις κυριότερες λειτουργίες της επιχείρησης, όπως την οικονομική διαχείριση η οποία επιτελεί διαδικασίες εξεύρεσης διαθέσιμων και λογιστικής παρακολούθησης. Τα κυριότερα τμήματα μιας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το τμήμα εκμίσθωσης, το οικονομικό τμήμα, το τμήμα οικονομοτεχνικής ανάλυσης και το νομικό τμήμα .

#### A) Τμήμα εκμίσθωσης- προσέλευση πελατείας .

Η υπηρεσία της εταιρίας που ασχολείται με την εκμίσθωση, αποτελεί τον κορμό της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα στελέχη αυτής της υπηρεσίας θα πρέπει να έχουν άρτια επιστημονική κατάρτιση και την απαιτούμενη πείρα στα θέματα που σχετίζονται με τις υπηρεσίες προσέλευσης πελατείας. Δεν κρίνεται απαραίτητο όμως το ανθρώπινο δυναμικό της συγκεκριμένης υπηρεσίας να έχει το ταλέντο του πωλητή. Η υπηρεσία προσέλευσης πελατείας είναι το τμήμα της επιχείρησης που από αυτό θα περάσουν τον απαιτούμενο έλεγχο και αξιολόγηση οι υποψήφιοι μισθωτές. Οι πελάτες που θα προκριθούν από αυτό το τμήμα θα γίνουν αντικείμενο ανάλυσης τόσο από το τμήμα υπηρεσίας προσέλευσης πελατείας όσο και από αυτό της οικονομοτεχνικής ανάλυσης. Με τη συνεργασία των παραπάνω υπηρεσιών θα καταρτισθεί το κατάλληλο πρόγραμμα εκμίσθωσης έτσι ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες του εκάστοτε πελάτη. Στη συνέχεια με τη συμβολή του νομικού τμήματος της επιχείρησης καταρτίζεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Κατόπιν υπογράφεται η σύμβαση μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών και στη συνέχεια ακολουθεί ο έλεγχος εκτέλεσης των όρων που αυτή περιλαμβάνει όπως παράδοση του αντικειμένου στο μισθωτή, αποδοχή από τον μισθωτή της καταλληλότητας του μισθίου, υπογραφή όλων των σχετικών πρωτοκόλλων , καταβολή του τιμήματος στον προμηθευτή-κατασκευαστή, έλεγχος εκπληρώσεως οικονομικών όρων που ενδεχομένως να είχαν τεθεί στον μισθωτή κ.α.

Μετά την ολοκλήρωση της εκμίσθωσης τα αρμόδια στελέχη της υπηρεσίας θα αναλάβουν την παρακολούθηση της ομαλής εξέλιξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα στελέχη αυτά θα έχουν ως αρμοδιότητες να παρακολουθούν την

δραστηριότητα του μισθωτή και να επεμβαίνουν εάν εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις αναφορικά με την ικανοποίηση των ορών της σύμβασης. Τέτοιες περιπτώσεις πιθανώς να είναι η μη καταβολή των μισθωμάτων. Αν πράγματι παρατηρηθούν τέτοιες αποκλίσεις, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει τη δυνατότητα να λάβει τα κατάλληλα μέτρα έτσι ώστε να υπερασπιστεί τα συμφέροντα της. Μάλιστα στην περίπτωση που ο μισθωτής επιδείξει απόλυτη αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του η εταιρία έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση να αφαιρέσει το μίσθιο από τον μισθωτή και στη συνέχεια να προχωρήσει στη εκμίσθωση του αντικειμένου σε άλλους πελάτες .

### B) Οικονομικό τμήμα

Η υπηρεσία που είναι υπεύθυνη για την οικονομική διαχείριση της εταιρίας, έχει ως κύριες λειτουργίες την εξεύρεση και τη διαχείριση των διαθέσιμων της επιχείρησης καθώς και τη λογιστική παρακολούθηση των εργασιών. Σημαντικό στοιχείο για την εταιρία έτσι ώστε να επιτυγχάνει τόσο χαμηλό λειτουργικό κόστος, όσο πλήρη και άμεση λογιστική ενημέρωση είναι η μηχανογράφηση των εργασιών της.

### Γ) Τμήμα οικονομοτεχνικής ανάλυσης

Το τμήμα οικονομοτεχνικής ανάλυσης έχει ουσιαστικό ρόλο στην διαδικασία αξιολόγησης της εκάστοτε περίπτωσης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αυτό γιατί η οικονομοτεχνική αξιολόγηση των διαφόρων περιπτώσεων εκμίσθωσης αποτελεί και τη μόνη εξασφάλιση της εταιρίας στις περισσότερες περιπτώσεις λόγω ότι στη χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενυπάρχουν οι εμπράγματα εξασφαλίσεις. Το συγκεκριμένο τμήμα θα πρέπει να είναι καταρτισμένο από έμπειρους μηχανικούς και οικονομολόγους. Το τμήμα αυτό μπορεί να χωρίζεται και σε επιμέρους τμήματα και να υπάρχει συνεργασία μεταξύ αυτών, στις διαδικασίες αξιολόγησης.

Όσον αφορά την τεχνική πλευρά του τμήματος, οι μηχανικοί που το αποτελούν, εμπλέκονται σε διαδικασίες όπως ο έλεγχος της αξίας του αντικειμένου που θα εκμισθωθεί, η ταχύτητα οικονομικής απαξίωσης του, η τεχνολογική εξέλιξη του κλάδου, η αξιολόγηση από τεχνικής άποψης του μισθωτή κ.α. Λέγοντας τεχνική αξιολόγηση του μισθωτή εννοούμε την αξιολόγηση του βαθμού εκσυγχρονισμού των παραγωγικών του εγκαταστάσεων, την αξιολόγηση των παραγωγικών του διαδικασιών, τον έλεγχο ποιότητας των προϊόντων του

κ.α. η τεχνική στελέχωση του τμήματος γίνεται από μηχανικούς που είναι ειδικευμένοι σε βιομηχανικά θέματα με την απαραίτητη πείρα.

Αναφορικά με την οικονομική πλευρά του τμήματος δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην χρηματοοικονομική αξιολόγηση του μισθωτή, αλλά και στην όσο το δυνατόν ακριβέστερη πρόβλεψη της ταμειακής ρευστότητας του, δεδομένου ότι από την τελευταία εξαρτάται άμεσα η ικανότητα του μισθωτή για την απρόσκοπτη καταβολή των μισθωμάτων. Έμφαση ακόμα δίνεται και στην έρευνα του κλάδου στον οποίο και δραστηριοποιείται ο μισθωτής, στην αξιολόγηση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος του τελευταίου στην αγορά που δραστηριοποιείται, αλλά καις την επιχειρηματική δραστηριότητα και αξιοπιστίας του φορέα.

#### Δ) Νομικό τμήμα

Το νομικό τμήμα από την πλευρά του, καταρτίζει σε συνεργασία με τον τμήμα υπηρεσιών εκμίσθωσης τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και παρακολουθεί την τήρηση όλων των νομικών προϋποθέσεων που αυτή περιέχει.

### **3.2 Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης σε Ελλάδα και Εξωτερικό:**

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είπαμε, είναι ένας πιστοδοτικός οργανισμός (Χρηματοδοτικό Ίδρυμα κατά τον Νόμο 2076/92) που "δανείζεται" και "δανείζει" με σκοπό το κέρδος, το οποίο προκύπτει από τη διαφορά ανάμεσα στην κοστολόγηση των όσων δανείζεται και στην τιμολόγηση των όσων δανείζει. ' Οι κύριες λειτουργίες μιας τέτοιας εταιρείας είναι:

- α) Η εξεύρεση διαθέσιμων
- β) Η προσέλκυση πελατείας
- γ) Η ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του ενδεχόμενου μισθωτή, και φυσικά
- δ) Η εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου.

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

Στη διάρκεια της τελευταίας δωδεκαετίας, είναι θεαματική η είσοδος και η ανάπτυξη χρηματοδοτικών εταιρειών στην αρένα της οικονομικής ζωής στη χώρα μας. Η συνεχώς εξελισσόμενη πορεία του Leasing κεντρίζει το ενδιαφέρον κάθε ατόμου, πρωταγωνιστή ή μη, των οικονομικών τεκταινόμενων που διαδραματίζονται στις μέρες μας. Η αγορά της

χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ανοδική πορεία και προβλέπεται ότι θα συνεχίσει ανοδικά και τα επόμενα χρόνια.

Οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύουν στην Ελλάδα, μέχρι στιγμής είναι 13. Όλες τους είναι θυγατρικές τραπεζικών ανωνύμων εταιριών. Στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης το βασικό μερίδιο της αγοράς το κατέχουν τέσσερις εταιρίες οι οποίες με δημοσιευμένα στοιχεία του 2004 κατέκτησαν περίπου το 67,5% του μεριδίου αγοράς των εταιριών Ieasing και συγκεκριμένα, Eurobank Ieasing 19,4%, Κύπρου Ieasing 17.6%, Alpha leasing 15.8%, Πειραιώς Ieasing 14.7%

Πιο συγκεκριμένα:

#### 1. Aspis Leasing A.E .

Η Aspis Leasing A.E. ιδρύθηκε το 1992 με την επωνυμία Abn Arnro Leasing (Hellas) S.A., ως θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Ολλανδικής Τράπεζας Abn Arnro Bank. Το 2002 εξαγοράστηκε από την Aspis Bank συνεχίζοντας σήμερα τη δραστηριότητα της με την επωνυμία Aspis Leasing A.E.

#### 2. Alpha Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η Alpha Leasing ιδρύθηκε το 1982 και είναι θυγατρική της τράπεζας Alpha Bank. Εισήχθηκε στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών στις 17/7/1987 και είναι η εταιρία που πραγματοποίησε πρώτη, σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, τον Απρίλιο του 1999. Επιπλέον το 2000 συμμετέχει κατά 16,36% στην Alpha Leasing Ρουμανίας, ενώ το 2001 προβαίνει σε συγχώνευση, μέσω απορροφήσεως, με την Ιονική Leasing A.E.

#### 3. Ate Leasing A.E.

Η Ate Leasing ιδρύθηκε το 1992 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Αγροτικής Τράπεζας

#### 4. Αττικής Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η Αττικής Leasing ιδρύθηκε το 2002 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Τράπεζας Αττικής.

#### 5. Γενική Leasing A.E.

Θυγατρική εταιρία της Γενικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. ιδρύθηκε το 1987 από την Citibank N.A. με την επωνυμία Citileasing και αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών πραγμάτων. Εξαγοράστηκε από την Γενική Τράπεζα τον Αύγουστο του 2001 με σκοπό την επέκταση των εργασιών του Ομίλου της Γενικής τράπεζας και στις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Μετά την εξαγορά άλλαξε και ο τίτλος της εταιρίας και συνεχίζει πλέον τις δραστηριότητες της με το τίτλο Γενική Leasing.

#### 6. Εγνατία Leasing A.E.

Η Εγνατία Leasing ιδρύθηκε το 2001 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Εγνατίας Τράπεζας.

#### 7. Εθνική Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Η Εθνική Leasing ιδρύθηκε το 1991 και είναι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας.

#### 8. Εμπορική Leasing A.E.

Η Εμπορική leasing ιδρύθηκε το 1990 και είναι θυγατρική της εμπορικής τράπεζας στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων. Η Εταιρία ιδρύθηκε το 1989 από τη Τράπεζα Banque Nationale De Παρις και λειτούργησε από το 1990 μέχρι το 1993 σαν ένα της Banque Nationale de Paris με την Εμπορική Τράπεζα. Από τον Αύγουστο του 1993 και μετά η εταιρία απορροφήθηκε εξ ολοκλήρου από την Εμπορική Τράπεζα και έκτοτε λειτουργεί αποκλειστικά σαν μία θυγατρική της Εμπορικής Τραπέζης.

#### 9. Efg Eurobank Leasing A.E.

Η Efg Eurobank Ergasias χρηματοδοτικές μισθώσεις ΑΕ, ιδρύθηκε το 1999 και είναι 100% θυγατρική εταιρία της Τράπεζας efg eurobank ergasias. Η εταιρία είχε προχωρήσει σε συγχώνευση με την Ergoleasing A.E

#### 10. Κύπρου Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις A.E.

Η Κύπρου Leasing ιδρύθηκε το 1997 και είναι μέλος του Συγκροτήματος της Τράπεζας Κύπρου.

#### 11. Λαϊκή Leasing A.E.



Η εταιρία Λαϊκή Leasing ιδρύθηκε το 1998 και είναι θυγατρική εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης της Λαϊκής Τράπεζας και της Λαϊκής Κυπριακής Τράπεζας.

#### 12. Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

Η Πειραιώς Leasing ιδρύθηκε το 1991 και είναι μέλος του ομίλου Πειραιώς και θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς. Το 2001 προχώρησε στην εξαγορά της ΟΤΕ Leasing και το 2003 στη συγχώνευση δια απορρόφησης της ΕΤΒΑ Leasing ΑΕ και κατά συνέπεια στην αύξηση του μεριδίου της στην αγορά.

#### 13. Probank Leasing Α.Ε.

Η Probank Leasing Α.Ε., είναι θυγατρική εταιρία της Τράπεζας Probank και ιδρύθηκε το 2002.

### **3.3. Η χρηματοδοτική Μίσθωση την Περίοδο 1994-2007**

Κατά την τελευταία δεκαετία, οι ιδιωτικές επιχειρήσεις ανέπτυξαν σαφές ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο χρηματοδοτικό εργαλείο, με αιχμή το 1999, οπότε και επιτράπη η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων.

Πιο συγκεκριμένα:

Το 1994 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με χρηματοδοτική μίσθωση διαμορφώθηκε σε 153.000.000€. Το 1995 αυξήθηκε κατά 5,19% και ανήλθε σε 201.300.000€. Το 1996 διατήρησε τους ρυθμούς ανάπτυξης (ποσοστό 5,13%) καθώς ανήλθε σε 253.100.000€. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 145.000.000€ και τα υπόλοιπα αφορούσαν κυρίως οχήματα. Το 1997 οι επενδύσεις σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση ανήλθαν σε 349.800.000€, ποσοστό 6,42% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις με leasing σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 195 εκατ.€ και οχημάτων 296,4 εκατ. €. Το 1998 το ύψος των συνολικών επενδύσεων με χρηματοδοτική μίσθωση ανήλθαν σε 418.000.000€, ποσοστό 5,99% επί των ιδιωτικών επενδύσεων. Οι επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό απορρόφησαν 239.000.000€. Την επόμενη χρονιά, το 1999, το ποσοστό επενδύσεων σε κινητά με χρηματοδοτική μίσθωση αυξήθηκε αισθητά και διαμορφώθηκε σε 8,36% επί των συνολικών ιδιωτικών επενδύσεων. Έτη, επενδύσεις ύψους 610.000.000€ χρηματοδοτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ τη χρονιά αυτή εγκαινιάστηκε η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, που επέφερε στις εταιρίες συνολικά έσοδα 121.000.000€ αυξάνοντας τη συνολική παραγωγή τους σε

721.000.000€. Το 2000, η συνολική παραγωγή των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ανήλθε σε 1.030.000.000€ εκ των οποίων τα 340.700.000€ αφορούσαν επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ από τα υπόλοιπα σε κινητά. Το 2001 αυξήθηκε κατά 26,2% η αξία των νέων συμβάσεων που διαμορφώθηκε σε 1.350.000.000€. η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 25,74% της συνολικής αξίας των νέων συμβάσεων του 2001, δηλαδή 347.490.000€. Τα επαγγελματικά οχήματα απορρόφησαν τα 229,8 εκατ. € ή ποσοστό 17,67%. Το 2002 παρατηρήθηκε επιβράδυνση στους ρυθμούς ανάπτυξης, δεδομένης της αναμονής για τη ψήφιση της απαλλαγής του ΦΜΑ επί των συμβάσεων Πώλησης και Επαναμίσθωσης που τελικά ψηφίστηκε στο τέλος του έτους. Έτσι, η αξία των νέων συμβάσεων αυξήθηκε κατά 18,5% και ανήλθε σε 1.536.000.000€. η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 28,22% δηλαδή 433.459.200€. Χρηματοδοτήσεις ύψους 528,2 εκατ. € ή ποσοστό 34,4% αφορούσαν μηχανολογικό εξοπλισμό, ενώ η συνολική εκμίσθωση ακινήτων αντιπροσωπεύει το 28,22% δηλαδή 433,58εκατ.€. Οι συμβάσεις leasing σε επαγγελματικά οχήματα ανήλθαν σε 248,2εκατ.€ ή ποσοστό 16,15%. Ο τομέας του εξοπλισμού γραφείου με συμβάσεις 86,8 εκατ. € αντιπροσωπεύει ποσοστό 5,65%, ενώ ένα ποσοστό 9,51% ή 146,1 εκατ. € προήλθε από συμβάσεις επιβατικών αυτοκινήτων. Σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, οι νέες συμβάσεις σημείωσαν αύξηση 51% και ανήλθαν σε € 2.360,4 εκατ. το 2004 από € 1.964,5 εκατ. το 2003. Το 2005 υπήρξε μια αύξηση της τάξης του 15%. Το 2006 οι νέες συμβάσεις αυξήθηκαν κατά 20% από το 2005, ενώ κατά είδος εξοπλισμού αφορούσαν σε ποσοστό 57,65% ακίνητα, 17,45% μηχανήματα, 9,06% επαγγελματικά οχήματα, 9,01% επαγγελματικά αυτοκίνητα, 3,40% εξοπλισμό γραφείου και 3,42% λοιπό εξοπλισμό. Η Αττική απορρόφησε το 65% των νέων συμβάσεων .

#### **3.4. Ο κλάδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης σήμερα**

Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι, η ελληνική αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπεται να παρουσιάσει σημαντικό ρυθμό ανάπτυξης η οποία θα οφείλεται τόσο στο γενικό πλαίσιο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας όσο και στις συνθήκες του κλάδου.

Η ένταξη της χώρας στην ΟΝΕ, το πρόγραμμα σύγκλισης, η μείωση του πληθωρισμού και η λειτουργία της ελληνικής οικονομίας μέσα στο σταθερό περιβάλλον της ΟΝΕ, θέτουν τις βάσεις της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας και δημιουργούν μεγάλες προοπτικές για επενδύσεις.

Το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που διαμορφώνεται το 2007 έχει άμεσες επιπτώσεις και στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Λόγω του παραπάνω, η άνοδος

του κλάδου θα συνεχιστεί, αλλά σε βραδύτερους ρυθμούς σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις. Γενικά προβλέπεται μια αύξηση της τάξης του 15% για το 2007, έναντι του 20% του 2006.

Ως αποτέλεσμα του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος και της στενότητας κεφαλαίων που παρουσιάζουν οι επιχειρήσεις στην αγορά, η ζήτηση των δανείων θα παρουσιάσει αύξηση, άρα και η ζήτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα αυξηθεί. Δεδομένου του προβλήματος ρευστότητας οι επιχειρήσεις θα καταφύγουν κυρίως στην πώληση και επαναμίσθωση ως μορφή χρηματοδότησης, έτσι ώστε να βελτιώσουν την ρευστότητα τους. Αναφορικά με το είδος των συμβάσεων η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων προβλέπεται ότι θα είναι και τη χρονιά του 2007 η επικρατέστερη.

Η επιδείνωση του οικονομικού κλίματος θα έχει ως αποτέλεσμα και την ανάγκη για τον σχηματισμό μεγαλύτερων προβλέψεων για επισφαλής απαιτήσεις από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που εκτιμούνται ότι θα είναι τριπλάσιες των εκτιμώμενων. Επιπλέον γίνεται αναγκαιότητα η επιδίωξη για την υπογραφή ποιοτικών και όχι ποσοτικών συμβάσεων. Οι εταιρίες πλέον θα προχωρούν στη σύναψη συμβάσεων με πελάτες που θα πληρούν όλα τα κριτήρια φερεγγυότητας, ακόμη και εάν αυτό σημαίνει μείωση των εργασιών τους, όπως επισημαίνουν υψηλόβαθμα στελέχη εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### 4.1. Πλεονεκτήματα-Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρήση της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρέχει στον επενδυτή-μισθωτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων αλλά και ορισμένα μειονεκτήματα.

#### Πλεονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1. Το κυριότερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εξασφάλιση της χρηματοδότησης του νέου εξοπλισμού ή ακινήτου κατά 100%, η άμεση χρησιμοποίηση αυτού με τη καταβολή του πρώτου μισθώματος και χωρίς να απαιτείται πάντοτε η ίδια συμμετοχή.
2. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον εξοπλισμό και το τμήμα των μισθωμάτων που αφορά σε κτίριο θεωρούνται δαπάνες και μειώνουν το φορολογητέο εισόδημα.
3. Ο μισθωτής απολαμβάνει ορισμένες φορολογικές απαλλαγές και οφέλη από αναπτυξιακούς νόμους. Συγκεκριμένα, τα μισθώματα εκπίπτονται εξολοκλήρου από τα έσοδα του μισθωτή, εξασφαλίζοντας έτσι μια αυξημένη φορολογική ωφέλεια σε σύγκριση για παράδειγμα, με την τοκοχρεολυτική δόση του μακροπρόθεσμου δανεισμού όπου μόνον ο τόκος εκπίπτει.
4. Η διαδικασία υπογραφής μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δε χρειάζονται προσημειώσεις, υποθήκες κ.τ.λ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.

5. Ο επενδυτής μπορεί να επιτύχει καλύτερους όρους προμήθειας εξοπλισμού ή απόκτησης επαγγελματικού ακινήτου, καθώς η αξία τους εξοφλείται άμεσα τοις μετρητοίς.

6. Η διάρκεια της μίσθωσης και το ύψος του μισθώματος ορίζονται σύμφωνα με τις οικονομικές δυνατότητες της επιχείρησης, αφού ληφθούν υπόψη και τυχόν εποχικοί παράγοντες και έτσι δημιουργούνται σημαντικά πλεονεκτήματα για τον προγραμματισμό της επενδυτικής πολιτικής της επιχείρησης.

7. Η πραγματοποίηση επένδυσης σε καινούριο εξοπλισμό μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης από νέες ή υφιστάμενες επιχειρήσεις μπορεί να συνδυαστεί με τα οφέλη που προκύπτουν από την υπαγωγή της στον 26 αναπτυξιακό νόμο, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από αυτόν.

8. Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του παγίου στοιχείου έναντι προσυμφωνηθέντος (συνήθως συμβολικού) τιμήματος. Η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης.

9. Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού που σταδιακά με την πάροδο του χρόνου μειώνεται η αξία του (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός), τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.

10. Η χρηματοδοτική μίσθωση προστατεύει τον μισθωτή από την αύξηση του πληθωρισμού, καθώς τα μισθώματα συμφωνούνται στην αρχή της σύμβασης και παραμένουν σταθερά μέχρι τη λήξη της και έτσι δεν επηρεάζονται από μελλοντική ανάπτυξη του πληθωρισμού.

11. Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης και της κεφαλαιακής της διάρθρωσης.

12. Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών νόμων και των Προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

13. Για τα τραπεζικά συγκροτήματα η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

14. Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διασφαλίζονται από τον κίνδυνο πτώχευσης του μισθωτή, διότι διατηρούν την ιδιοκτησία του εξοπλισμού και επιπλέον απολαμβάνουν σοβαρά φορολογικά κίνητρα (αποσβέσεις, σύσταση αφορολόγητου αποθεματικού).

#### Μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης:

1. Το φαινομενικό κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού. Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάξει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση.

2. Διαφεύγει η ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση του ιδιόκτητου εξοπλισμού, ωφέλεια που συμψηφίζεται μέχρι ενός βαθμού από την πλήρη φοροαπαλλαγή των μισθωμάτων.

3. Παρά την θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μιας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

4. Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους από τυχαία περιστατικά ή ανωτέρα βία, έναντι του εκμισθωτή και διατρέχει τον κίνδυνο της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης αν αθετήσει κάποιον όρο της για σημαντικό διάστημα. Στην περίπτωση αυτή, ο εκμισθωτής μπορεί να του αφαιρέσει τον εξοπλισμό και να απαιτήσει την άμεση πληρωμή όλων των μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης.

5. Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για την διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού.



#### **4.2.Συμπεράσματα-Κρίσεις –Προοπτικές**

Τελειώνοντας την ανάλυση μας σχετικά με το θεσμό του leasing θα θέλαμε να διαπιστώσουμε τα εξής συμπεράσματα:

Η ανάπτυξη του leasing παγκοσμίως έχει άμεση συσχέτιση με τους κύκλους της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας συσχετίζεται με την πορεία της εθνικής οικονομίας. Τούτο είναι επόμενο αφού ως χρηματοδοτικό μέσο παραγωγικού κυρίως εξοπλισμού έχει εξάρτηση από την τάση των επενδύσεων.

Η ανάλυση έδειξε τις μεγάλες διαφορές στη νομική, φορολογική, λογιστική αλλά και χρηματοοικονομική αντιμετώπιση από χώρα σε χώρα γεγονός που δεν επιτρέπει την μεγαλύτερη ανάπτυξη του θεσμού και ειδικότερα της διασυνοριακής χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε αντίθεση με τις διεθνείς εξελίξεις. Στο ευρύτερο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπου κοινοί κανόνες οδηγούν άλλα χρηματοδοτικά μέσα σε ταχύτερη ανάπτυξη. Κατά συνέπεια είναι επιβεβλημένο να αναπτυχθούν νομοθετικά πλαίσια, λογιστικά πρότυπα ευρέως αποδεκτά και κοινά για όλη τη παγκόσμια αγορά με σκοπό την ώθηση του θεσμού σε μεγαλύτερα επίπεδα ανάπτυξης.

Ειδικότερα για την περίπτωση της Ελλάδος πρέπει να ξεπεραστούν οι ασάφειες και οι περιορισμοί που αφορούν το νομικό πλαίσιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, με άμεση συνέπεια όχι μόνο την αύξηση της αγοράς του leasing αλλά και θετικές επιπτώσεις στην εθνική οικονομία μέσω των αλυσιδωτών αντιδράσεων σε πολλούς άλλους τομείς της. Επιπλέον πρέπει να επανεξεταστούν κάποιοι περιορισμοί που αφορούν τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα. Αντίθετα πολύ θετικά κρίνονται, στην παρούσα φάση, οι περιορισμοί που αφορούν την χρηματοδοτική μίσθωση για καταναλωτές και τη λειτουργική μίσθωση γιατί έτη εξασφαλίζεται η παραγωγική κατεύθυνση των χρηματοδοτήσεων με αποτέλεσμα να αναδεικνύεται η χρηματοδοτική πλευρά της μίσθωσης και όχι αυτή που την αναδεικνύει ως μέσω προώθησης πωλήσεων. Επίσης με αυτούς τους περιορισμούς προστατεύεται η εθνική οικονομία από ακραίες καταναλωτικές τάσεις με δυσάρεστες επιπτώσεων; σε βασικούς δείκτες της ελληνικής οικονομίας (πληθωρισμός, δημόσιο έλλειμμα).

Από την ανάλυση των συμβάσεων φαίνεται ότι και η Ελλάδα ακολουθεί με μικρή στέρηση την παγκόσμια τάση που αναδεικνύει; τις εταιρίες παροχής υπηρεσιών ως τον καλύτερο πελάτη των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης. τέλος οι προοπτικές του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην παγκόσμια αγορά είναι ευοίωνες με την



προϋπόθεση της επίλυσης των προβλημάτων ομοιογένειας του θεσμού σε όλες τις χώρες καθώς και της επιτυχούς ανάπτυξης του σε χώρες της ανατολικής Ευρώπης.

Ειδικότερα για την Ελλάδα οι προοπτικές του θεσμού θα είναι ιδιαίτερα θετικές αν συμβούν τα εξής:

1. ανάπτυξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης στον ευρύτερο ελλαδικό χώρο, πέρα από τα στενά όρια της αττικής (80% των συμβάσεων αφορούν εταιρίες που είναι εγκατεστημένες στην Αττική-Βοιωτία). Η ανάπτυξη θα γίνει με την σωστή εκμετάλλευση του μεγάλου δικτύου των ελληνικών τραπεζών σε συνδυασμό με την προώθηση του θεσμού στην επαρχία μέσω της γνωστοποίησης των πλεονεκτημάτων του.
2. η αναμενόμενη μετατροπή πολλών δημόσιων υπηρεσιών και ΔΕΚΟ σε ΑΕ θα ανοίξουν την αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης με πολλές θετικές επιπτώσεις και στις δύο πλευρές .
3. η ενδεχόμενη λύση του φορολογικού προβλήματος θα οδηγήσει στην είσοδο στον Χ.Α.Α. όλων σχεδόν των εταιριών με ιδιαίτερα θετικές επιπτώσεις στο κόστος άντλησης κεφαλαίων και κατ' επέκταση στη σταδιακή πτώση των επιτοκίων.

Συγκεκριμένα προτείνεται:

1. Τροποποίηση του νόμου περί leasing, ώστε να δίνεται η δυνατότητα στην εταιρία leasing να εκμισθώνει οικόπεδα που προορίζονται για ανέγερση ακινήτου, αλλά και εδαφικές εκτάσεις που προορίζονται για να χρησιμοποιηθούν ως υπαίθριοι επαγγελματικοί χώροι.
2. μείωση του κόστους απόκτησης των ακινήτων. Σε αυτή την κατεύθυνση θα μπορούσε να συμβάλει η μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, όπου στη χώρα μας επιβάλλεται με τον τρίτο υψηλότερο συντελεστή στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Σε καλύτερη μείωση του κόστους κατασκευής θα οδηγούσε η αντικατάσταση του ΦΜΑ με τον Φόρο προστιθέμενης αξίας. Σχετική μελέτη του Ιδρύματος οικονομικών και βιομηχανικών ερευνών επιβεβαιώνει αυτήν την άποψη.
3. βελτίωση του τρόπου φορολόγησης των εταιριών leasing. Οι εταιρίες leasing ασκούν στα πλαίσια της δραστηριότητας τους μία χρηματοδοτική λειτουργία όπως και τα πιστωτικά ιδρύματα. Συνεπώς, το έσοδο τους για τις υπηρεσίες χρηματοδότησης που προσφέρουν θα έπρεπε να είναι ο πιστωτικός τόκος και όχι

ολόκληρο το μίσθωμα. Ο στρεβλός και σε μεγάλο βαθμό παράλογος προσδιορισμός των φορολογητέων κερδών των εταιριών leasing, έχει ως συνέπεια να αναζητούνται συνεχώς τρόποι βελτίωσης του υπάρχοντος καθεστώτος. Όσο το καθεστώς αυτό παραμένει, καμία ουσιαστική βελτίωση δε μπορεί να επέλθει.

4. Η λογιστική αντιμετώπιση των συμβάσεων leasing στην Ελλάδα νοθεύει τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και τους ισολογισμούς, τόσο των μισθωτών όσο και των εταιριών leasing. Ο παραπάνω χειρισμός αντιβαίνει τις βασικές αρχές της λογιστικής και κυρίως τον βασικό κανόνα της «πραγματικής εικόνας των λογιστικών καταστάσεων». Είναι λοιπόν, αναγκαίος ο λογιστικός χειρισμός των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Η σύγκριση των δεικτών που προκύπτουν από την εφαρμογή των δύο μεθόδων, αποδεικνύει ότι δεν μπορούν να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα με τον τρόπο που απεικονίζεται λογιστικά το leasing στη χώρα μας. Με την υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων οι οικονομικές καταστάσεις τόσο των εταιριών leasing όσο και των εταιριών που μισθώνουν πάγια με leasing, θα αποτελέσουν χρήσιμο εργαλείο στα χέρια των χρηστών τους.

5. από χρηματοοικονομική άποψη, το leasing δεν είναι κατ' ανάγκη πιο συμφέρον από τον τραπεζικό δανεισμό. Το παραπάνω συμπέρασμα έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς δεν ταυτίζεται με την πλειοψηφία των άρθρων που γράφονται στις οικονομικές εφημερίδες και εμφανίζουν το leasing ως πανάκεια για τη χρηματοδότηση οποιασδήποτε πάγιας επένδυσης. Το leasing δεν θα έπρεπε να θεωρείται ανταγωνιστικό των τραπεζικών χορηγήσεων, αλλά αντίθετα να αποτελεί ένα συμπληρωματικό χρηματοδοτικό εργαλείο. Οι τράπεζες και οι θυγατρικές τους εταιρίες leasing θα έπρεπε να δίνουν στις επιχειρήσεις με χαμηλή πιστοληπτική ικανότητα, την δυνατότητα να χρηματοδοτήσουν τις επενδύσεις τους με πιο ανταγωνιστικό επιτόκιο σε σχέση με το επιτόκιο του τραπεζικού δανεισμού, αν η εμπορική αξία του ακινήτου που θέλουν να αποκτήσουν είναι μεγάλη. Η πρόκριση του leasing σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό είναι συνάρτηση των συγκεκριμένων συνθηκών που επικρατούν σε κάθε περίπτωση. Για παράδειγμα, επιχειρήσεις που δεν έχουν ακίνητα, είναι πολύ δύσκολο να δανειστούν χρήματα για την απόκτηση του ακινήτου, δεδομένου ότι οι τράπεζες ζητούν την υποθήκευση ακινήτων για την εξασφάλιση τους. τέλος κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να ληφθούν υπόψη εκτός από αμιγώς ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια. Η βελτίωση των δεικτών φερεγγυότητας της επιχείρησης είναι ένα σημαντικό όφελος, που στη

χώρα μας έχει εφαρμογή εξαιτίας του γεγονότος ότι τα μισθωμένα ακίνητα δεν κεφαλαιοποιούνται, ανεξάρτητα από τους όρους της σύμβασης.

6. από νομική πλευρά, μολονότι δεν υπάρχει ειδική νομοθετική ρύθμιση για την προστασία του συναλλασσόμενου με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, γίνεται δεκτό ότι εφαρμόζεται στις σχέσεις αυτές ο ν.2251/1994 «περί προστασίας των καταναλωτών», παρά τις επιφυλάξεις που έχουν διατυπωθεί σχετικά με το εύρος της έννοιας του καταναλωτή και την ενδεχόμενη ανάγκη ερμηνευτικού περιορισμού της έννοιας αυτής. Ευκταίο θα ήταν να υπήρχε δυνατότητα προληπτικού ελέγχου όλων των τυποποιημένων συμβάσεων και των γενικών όρων των συναλλαγών από ειδικό όργανο του οποίου αποστολή θα ήταν πρωτίστως η προστασία του οικονομικά ασθενέστερου. Σήμερα όμως ο ρόλος αυτός απόκειται στα δικαστήρια να ελέγχουν κάθε φορά το κύρος των στερεότυπων συμβάσεων προσχωρήσεως και των γενικών όρων των συναλλαγών προστατεύοντας τον ενδιαφερόμενο μισθωτή από τυχόν επαχθείς όρους, που ενδεχομένως να επιδιώξουν να του επιβάλλουν οι οικονομικά ισχυρότερες εταιρίες Leasing.

## **Γλωσσάριο του Leasing:**

Χρηματοδοτική Μίσθωση: Είναι ο Ελληνικός όρος για το Leasing.

Μίσθιο: Είναι το στοιχείο εξοπλισμού, όπως ένα όχημα ή ένα ακίνητο το οποίο αποτελεί αντικείμενο Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Εκμισθωτής: Είναι η εταιρεία η οποία παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μισθωτής: Είναι ο πελάτης της εταιρείας Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Υπολειμματική αξία: Είναι η αξία εξαγοράς του αντικειμένου της Χρηματοδοτικής μίσθωσης στο τέλος της σχετικής σύμβασης.

Προκαταβλητέα μισθώματα: Αυτά που καταβάλλονται στην εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης στην έναρξη ισχύος μιας σύμβασης leasing.

Εξασφάλιση: Είναι οι εγγυήσεις που μπορούν να ζητήσουν οι εταιρίες leasing προκειμένου να προχωρήσουν στη σύναψη μιας σύμβασης. Οι εγγυήσεις αυτές μπορούν να είναι ακίνητα ή κινητά περιουσιακά στοιχεία.

Επιτόκιο Euribor: Είναι το επιτόκιο του Ευρώ στη διατραπεζική αγορά. Το συγκεκριμένο επιτόκιο συνήθως αποτελεί τη βάση πάνω στην οποία προστίθενται όλες οι επιβαρύνσεις όπως οι εισφορές, το περιθώριο κέρδους της Τράπεζας ή της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Operating Leasing ή Μακροενοικίαση: Πρόκειται για την ενοικίαση αυτοκινήτων από μια επιχείρηση για μεγάλο χρονικό διάστημα, όπως για τρία ή πέντε χρόνια. Στη λήξη της μακρόχρονης αυτής ενοικίασης η επιχείρηση δεν αποκτά την κυριότητα του αυτοκινήτου.

Vendor Leasing: Είναι η συνεργασία της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες leasing με προμηθευτές εξοπλισμού επιχειρήσεων.

Custom Lease: Πρόκειται για τα προγράμματα Χρηματοδοτικής μίσθωσης, τα οποία προσαρμόζονται πλήρως στις ανάγκες του μισθωτή. Για παράδειγμα, αν υπάρχει διακύμανση στις εισπράξεις του μισθωτή, να μπορεί να μεταβάλλει τις μηνιαίες δόσεις που καταβάλλει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Direct Leasing: Είναι η πιο απλή μορφή Χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ο πελάτης επιλέγει τον εξοπλισμό που επιθυμεί και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τον αγοράζει. Στη συνέχεια τον ενοικιάζει στον πελάτη της.

Prime Rate: Είναι το βασικό επιτόκιο σε μια σύμβαση Χρηματοδοτικής μίσθωσης το οποίο προσαυξάνεται με περιθώρια κέρδους της Τράπεζας και της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Spread: Αποτελεί το περιθώριο κέρδους της εταιρείας που παρέχει υπηρεσίες Χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Service Leasing: Πρόκειται για την παροχή υπηρεσιών Χρηματοδοτικής μίσθωσης σε συνδυασμό με την παροχή άλλων υπηρεσιών, όπως είναι η συντήρηση του εξοπλισμού ή η εκπαίδευση του προσωπικού που θα τον χρησιμοποιήσει.

Sale and leaseback: Πρόκειται για την πώληση και επαναμίσθωση. Είναι μια συνηθισμένη λύση στο Εξωτερικό και πρόσφατα και στην Ελλάδα για επιχειρήσεις οι οποίες έχουν ανάγκες ρευστού. Πωλούν ένα περιουσιακό τους στοιχείο στην εταιρεία leasing αλλά διατηρούν τη χρήση του μέσω της μεθόδου του leasing.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

- Γεωργιάδης Σ.  
Απόστολος , νέες μορφές συμβάσεων σύγχρονης οικονομίας:  
Leasing, factoring, forfaiting, franchising, εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 2000
- Μητσιόπουλος  
Θ. Γιάννης, Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing),  
Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, εκδόσεις Σμπίλιας «το Οικονομικό»,  
Αθήνα 1992
- Ρόκας Κ.  
Νικόλαος, Στοιχεία Τραπεζικού Δικαίου, εκδόσεις Σάκκουλα,  
Αθήνα 2002
- Αλεβιζοπούλου,  
2004, Τρόποι χρηματοδότησης μίας μεταποιητικής επιχείρησης: επιλογή  
μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και τραπεζικού δανείου
- Παναγιώτης Κ.  
Μάζης, "Η Χρηματοδοτική Μίσθωση - Leasing" Εκδόσεις: Δίκαιο και  
Οικονομία Π. Ν. Σακκούλας 3η έκδοση (2003) - (1<sup>η</sup> έκδοση 1989).

## **ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

- Σελίδες  
Ελληνικών Τραπεζών στο Διαδίκτυο (π.χ. [www.eurobank.gr](http://www.eurobank.gr) ,  
[www.atobank.gr](http://www.atobank.gr), [www.piraeusbank.gr](http://www.piraeusbank.gr) κ.λ.π.)
- [www.e-unico.gr](http://www.e-unico.gr)  
και [www.el.wikipedia.org](http://www.el.wikipedia.org) /ηλεκτρονικές βιβλιοθήκες εγκυκλοπαίδειες.
- [www.disabled.gr/lib](http://www.disabled.gr/lib)

- [www.dsa.gr](http://www.dsa.gr)  
(Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών)
- [www.hba.gr](http://www.hba.gr)  
(Ελληνική Ένωση Τραπεζών)
- [www.aspisbank.gr](http://www.aspisbank.gr)  
(Aspis Leasing A.E.)
- [www.alphaleasing.gr](http://www.alphaleasing.gr)  
(Alpha Leasing A.E.)
- [www.ateleasing.gr](http://www.ateleasing.gr)  
(Ate Leasing A.E.)
- [www.atticabank.gr](http://www.atticabank.gr)  
(Αττικής Leasing A.E.)
- [www.geniki.gr](http://www.geniki.gr)  
(Γενική Leasing A.E.)
- [www.egnatiasite.gr](http://www.egnatiasite.gr)  
(Εγνατία Leasing A.E.)
- [www.ethnolease.gr](http://www.ethnolease.gr)  
(Εθνική Leasing A.E.)
- [www.leasing.gr](http://www.leasing.gr)  
(Εμπορική Leasing A.E.)
- [www.eurobank.gr](http://www.eurobank.gr)  
(Efg Eurobank Leasing A.E.)
- [www.bankofcyp rus.gr](http://www.bankofcyp rus.gr)  
(Κύπρου Leasing A.E.)
- [www.laiki.com](http://www.laiki.com)  
(Λαϊκή Leasing A.E.)
- [www.pireausleasing.gr](http://www.pireausleasing.gr)  
(Πειραιώς Leasing A.E.)
- [www.probank.gr](http://www.probank.gr)  
(Probank Leasing A.E.)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

#### **1. Νόμος 1665/1986 (ΦΕκ ΑΔ 194) «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης»**

##### Άρθρο 1

##### Έννοια

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



συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ.2 στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ/τος Ι038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών .

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

## Άρθρο 2

### **Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης**

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου Ι αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιρειών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια επίσης απαιτείται: α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
2. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελαχίστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχ<sup>η</sup> υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.
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 αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες.
5. οι μετοχές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.
6. Ελεγκτές των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του σώματος Ορκωτών Λογιστών.
7. η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις

παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες 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 (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια 8.
2. αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, 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 τη πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να είχε καταβάλλει 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 παραγράφου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου τ!ς κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτή τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση της κυριότητας ή . άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για

το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και την άρθρου 1, παρ.2, του ν.4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

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

#### Άρθρο 5

##### **Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση**

1. Για το καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωσης 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 μισθώσεως. Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρες συναλλάγματος όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου τούτου.

#### Άρθρο 6

##### **Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις**

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προστιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικός τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα, είτε μεταγενέστερα:

α) οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, κινητά 9 πράγματα που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των πραγμάτων τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

β) οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι κατά το άρθρο δύο 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 δύο εταιρίες και στα παραστατικά είσπραξής τους.

ε) το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή 10.

2.τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων 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. Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στις πενήντα χιλιάδες (50.000) δραχμές. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται.

3. σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύσταση 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 παρ., του άρθρου 7, του ν.4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού

9 με το άρθρο 27, παρ.10, ν.2682/1999, πριν από τη λέξη <<Πράγματα>> προστέθηκε η λέξη «κινητά»

10 με το άρθρο 11, παρ. 7, ν.2367 /1995 αντικαταστάθηκε η λέξη <<κινητά>> με τη λέξη «πράγματα>>

11 τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11, παρ.8, ν.2367/1995 του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

4. τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του. Παραλλήλως ,. ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παραγράφου I του άρθρου 3I του ν. 2238/1994. ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.ΙΟ.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ 269Α')

5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998~ η εταιρία χρηματοδοτικής μισθωτής ενεργεί αποσβέσεις για τα ακίνητα

πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, 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 ή πιστώσεις της παρ.6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα κατά το άρθρο 2 εταιρίες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου I του νόμου 4494/1966 (ΦΕΚ 9).

8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις 12 τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11, παρ.9-ΙΟ, ν.2367/1995. Για το ζήτημα όμως που ήδη δημιουργείται μετά τη κατάργηση του άρθρου 8, παρ.6, ν.ΙΟ83/1980 και κατ' επέκταση της Ν.Ε.289/1980 με το άρθρο 12, ν.2601/1998, βλ.παραπ.σημ.334. 13 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27, παρ.3, ν.2682/1999 χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Απαλλάσσονται από, τυχών, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων: α) η μεταβίβαση ακινήτου απ' την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν απ' τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

10. αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και στις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφ' όσον,

προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης ισχύουσες διατάξεις.

Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δε συγκεντρώνουν στο πρόσωπο τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής σύμβασης πριν από τη λήξη

11. οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων

12. η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2214/1994 (ΦΕΚ 75Α) .

#### 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, παρ.2 και 7 και των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού.

Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις .

#### Άρθρο 8

##### **Έναρξη ισχύος**

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

**2. Υ.Α. 131881 (Γεωργίας) της 26.10/7.11.1988. «Εφαρμογή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (Νόμος 1665/1986) στα γεωργικά μηχανήματα» (ΦΕΚΒ' 809)**

Ο Υφυπουργός Γεωργίας

Έχοντας υπόψη:

1. το άρθρο 84, παρ.1 και 2 του ν.614/77 (ΦΕΚ 167Α) «περί κυρώσεως του Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας».

2. την αριθμ.45892/2511/853/11.5.1974 απόφασή μας «περί καθορισμού δικαιολογητικών απογραφής γεωργικών μηχανημάτων».
3. την αριθμ.106333/7113/B4/29.9.71 (ΦΕΚ 804/B) απόφασή μας «περί απογραφής και αδειών κυκλοφορίας αυτοκινήτων αγροτικών μηχανημάτων» όπως αυτή τροποποιήθηκε με την αριθμ.141320/26.10.87 (ΦΕΚ 607B) απόφαση μας.
4. ....
5. την αριθμ.1066/13.7.88 Γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου Γεωργίας.
6. την ανάγκη προσαρμογής στο ν.1665/86 (ΦΕΚ 194Α) της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαδικασία εισαγωγής και απογραφής των γεωργικών μηχανημάτων, αποφασίζουμε:

I. Επιτρέπεται στο όνομα του μισθωτή η απογραφή και κυκλοφορία των εγκεκριμένων τύπων αυτοκινούμενων γεωργικών μηχανημάτων που μισθώνονται σε Φυσικά ή Νομικά πρόσωπα για ίδια γεωργική χρήση, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1665/86 «περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης».

2. ο εκμισθωτής προκειμένου να του χορηγηθεί «Δελτίο Ταξινόμησης Αγροτικού Μηχανήματος», πρέπει, εκτός των άλλων, να κατέχει και κατάλληλα εργαλεία επισκευών και επάρκεια ανταλλακτικών για την επισκευή και συντήρηση των γεωργικών μηχανημάτων που εισάγει στη γεωργία. Στη περίπτωση που δε διαθέτει τα παραπάνω προσόντα μπορεί να συμβληθεί με άλλο Φυσικό ή Νομικό πρόσωπο που έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις ώστε να εξασφαλίζει την τεχνική εξυπηρέτηση των εκμισθωμένων γεωργικών μηχανημάτων .

3. ο μισθωτής υποχρεούται να προσκομίζει στην αρμόδια Νομαρχιακή Υπηρεσία Εγγείων Βελτιώσεων, αντί της υπεύθυνης δήλωσης περί κατοχής γεωργικού μηχανήματος ,αντίγραφο της Σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης μαζί με λοιπά δικαιολογητικά που προβλέπονται για τις απογραφές γεωργικών μηχανημάτων,προκειμένου να του χορηγηθούν άδεια κυκλοφορίας και κρατικές πινακίδες.

4. η άδεια κυκλοφορίας, που χορηγείτε στο όνομα του μισθωτή, είναι περιορισμένης διάρκειας και η ισχύς της λήγει με τη λήξη της ισχύος της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία δε μπορεί να είναι μικρότερη των τριών ετών. Μπορεί να παραταθεί η ισχύς της παραπάνω άδειας κυκλοφορίας για όσο χρόνο παρατείνεται και η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5. όταν, για οποιοδήποτε λόγο, λήξει η ισχύς της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, επιστρέφονται στην Υπηρεσία η άδεια κυκλοφορίας και οι κρατικές πινακίδες του γεωργικού μηχανήματος.

Στην περίπτωση που ο μισθωτής αποκτήσει τη κυριότητα του γεωργικού μηχανήματος, του χορηγείται εκ νέου η άδεια κυκλοφορίας και οι κρατικές πινακίδες, χωρίς χρονικό περιορισμό, κατά τις ισχύουσες διατάξεις με την προϋπόθεση ότι, αν δεν έχει παρέλθει τριετία από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, θα καταβληθούν τα ποσά που αναλογούν για επιβαρύνσεις υπέρ του δημοσίου ή τρίτων όπως ο νόμος 1665/86 ορίζει.

### **3. Νόμος 1959/1991 «Για οδικές μεταφορές, τις επικοινωνίες και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 123)**

#### Άρθρο 17

##### Εφαρμογή χρηματοδοτικής μίσθωσης

Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν.δ. 1146/1972 «Περί του τρόπου μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσικλετών» (ΦΕΚ 64Α') προστίθεται παράγραφος 3, που έχει ως εξής:

«3. Κατ' εξαίρεση των οριζομένων σ' % προηγούμενες παραγράφους, στο βιβλιάριο μεταβολών του άρθρου 1 του παρόντος καταχωρίζεται και το ενοχικό δικαίωμα επί αυτοκινήτου ή μοτοσικλέτας κάθε κατηγορίας και χρήσης, που προέρχεται από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον από τον ενδιαφερόμενο μισθωτή η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου οχήματος έχει καταχωρηθεί απαραίτητως στο ειδικό δημόσιο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 «Περί κυρώσεως της από 12 Νοεμβρίου 1948 και της τροποποιητικής και συμπληρωματικής ταύτης από 15<sup>ης</sup> Απριλίου 1949 συμβάσεως δια γεωργικά βιομηχανικά δάνεια και περί ειδικών επί των εν λόγω δανείων διατάξεων» (ΦΕΚ 49Α'). Στην κατά τα ανωτέρω καταχώριση στο βιβλιάριο γίνεται απαραίτητως ειδική μνεία, ότι το αυτοκίνητο ή η μοτοσικλέτα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986 «Περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης» (ΦΕΚ 194Α').

Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται ο τρόπος της κατά τα ανωτέρω καταχώρισης, το περιεχόμενο της, τα απαιτούμενα για τη καταχώριση και την έκδοση της αδείας δικαιολογητικών, ο τρόπος και οι περιπτώσεις διαγραφής της καταχώρισης και ανάκλησης της άδειας κυκλοφορίας, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή τη διάταξης αυτής και του ν.1665/1986».



**4. Κ. Υ.Α. Α2/40819/7167 (Οικονομικών-Μεταφορών) της 7/20.11.1991 <<Λεπτομέρειες εφαρμογής των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα αυτοκίνητα οχήματα>> (ΦΕΚ Β' 955).**

Οι Υπουργοί Οικονομικών και Μεταφορών και Επικοινωνιών

Έχοντας υπόψη:

1. τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν.1959/91 «Για τις οδικές μεταφορές, τις επικοινωνίες και άλλες διατάξεις» (Α' 123).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν.δ. 1146/72 «περί του τρόπου μεταβιβάσεως δικαιωμάτων επί αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσικλετών» (Α' 64) .
3. Τις διατάξεις του ν. 1665/1986 (Α' 194) «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης», αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε παρακάτω τις λεπτομέρειες εφαρμογής των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα αυτοκίνητα οχήματα .

1. η αρχική έκδοση του βιβλιαρίου μεταβολών κατοχής και κυριότητας γίνεται από την αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών στο όνομα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά τη διαδικασία που ορίζεται με την αριθμ. ΣΤ-3365/73 κανονιστική απόφαση (Β' 166).

2. Τα φύλλα των βιβλιαρίων μεταβολών κατοχής και κυριότητας αυτοκινήτων , οχημάτων και μοτοσικλετών όπου γίνονται ή καταχωρούνται οι επικυρώσεις συμφωνίας μεταβιβάσεως συμπληρώνονται ως εξής:

α) στη θέση του «πωλητή» μεταβολών αναγράφεται η επωνυμία της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης στην οποία ανήκει το αυτοκίνητο .

β) στη θέση του «αγοραστή» αναγράφεται το πρόσωπο φυσικό ή νομικό υπέρ του οποίου έχει καταρτιστεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπέρ του οποίου θα εκδοθεί η άδεια κυκλοφορίας.

γ) στη θέση των παρατηρήσεων αναγράφεται η ένδειξη ότι «έχει παραχωρηθεί η χρήση του αυτοκινήτου δυνάμει της αριθμ .... σύμβασης χρηματοδοτικής σύμβασης η οποία ισχύει για ... χρόνια».

δ) η καταχώριση της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται από τον συντήξαντα αυτή συμβολαιογράφο, ο οποίος και υπογράφει την σχετική καταχώριση.

3. σε περίπτωση λύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη και σύναψης νέας για το ίδιο αυτοκίνητο μεταξύ των ίδιων ή διαφορετικών

συμβαλλόμενων ή σε περίπτωση ανανέωσης της σύμβασης ενεργείται σχετική καταχώριση από τους συμβολαιογράφους σε άλλο φύλλο του βιβλιαρίου μεταβολών κατοχής και κυριότητας των αυτοκινήτων.

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

5. σε περίπτωση αγοράς του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, η αγορά αυτή γίνεται μόνο από συμβολαιογραφική πράξη.

Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου μετά τη πάροδο τριετίας, από το μισθωτή η αγορά μπορεί να γίνει και με συμφωνία πωλητή και αγοραστή καταχωρισμένη στο βιβλιάριο μεταβολών κατοχής και κυριότητας ενώπιον των εξουσιοδοτημένων προς το σκοπό αυτό υπαλλήλων του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών.

6. Αν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αναφέρεται σε Δ.Χ. αυτοκίνητα λυθεί πριν από τη λήξη της για οποιοδήποτε λόγο ή αν η λυθείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν ανανεωθεί, η άδεια κυκλοφορίας του Δ.Χ. αυτοκινήτου αφαιρείται, ο κάτοχος δε αυτής υποχρεούται εντός χρονικού διαστήματος ενός (1) μηνός να ζητήσει τον αποχαρακτηρισμό του αυτοκινήτου του χωρίς να υφίσταται για την περίπτωση αυτή υποχρέωση προσκομίσεως του αυτοκινήτου στην οικεία Υπηρεσία του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών για επιθεώρηση.

7. αν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία αναφέρεται σε Φ.Ι.Χ. αυτοκίνητα λυθεί πριν από τη λήξη της για οποιοδήποτε λόγο ή αν η λυθείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν ανανεωθεί, η άδεια κυκλοφορίας του Φ.Ι.Χ. αυτοκινήτου αφαιρείται, στο κάτοχο δε αυτής ( φυσικό ή νομικό πρόσωπο) χορηγείτε νέα άδεια κυκλοφορίας Φ.Ι.Χ. αυτοκινήτου, εφόσον έχει τις απαιτούμενες από τις διατάξεις του ν.1959/91 προϋποθέσεις.

8. οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται ανάλογα και επί επιβατηγών Ι.Χ. αυτοκινήτων και μοτοσικλετών. Στις περιπτώσεις αυτές η καταχώριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνονται από τις οικείες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες επί των πιστοποιητικών τελωνείων (όταν πρόκειται για ανάρητα αυτοκίνητα ή μοτοσικλέτες) ή επί του φύλλου (2) της άδειας κυκλοφορίας αυτών, αντίγραφο δε αυτών υποβάλλεται και στην οικεία Υπηρεσία Συγκοινωνιών, η οποία τοποθετεί αυτό στο φάκελο του αυτοκινήτου.

9. οι άδειες κυκλοφορίας των οχημάτων αυτών ισχύουν για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η χρηματοδοτική μίσθωση. Σε περίπτωση λήξης αυτής χωρίς απόκτηση της κυριότητας του αυτοκινήτου από τον μισθωτή ή μη ανανέωσης της, οι άδειες κυκλοφορίας

ανακαλούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Συγκοινωνιών από το όνομα του μισθωτή και επανέρχεται το όχημα στο όνομα της Εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση εξόφλησης των τυχόν οφειλόμενων τελών κυκλοφορίας και λοιπών επιβαρύνσεων.

10. απαγορεύεται η μεταβίβαση άδειας κυκλοφορίας Δ.Χ. αυτοκινήτου ή άδειας κυκλοφορίας Ε.Ι.Χ. ή επιβατικής μοτοσικλέτας ιδιωτικής χρήσης της οποίας ο κάτοχος κυκλοφορεί αυτοκίνητο με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

11. η ισχύς της απόφασης αυτής αρχίζει από τη δημοσίευση της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## **5. Νόμος 2286/1995 «Προμήθειες του δημοσίου τομέα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ Α' 19).**

### Άρθρο 1

#### Ορισμός-Πεδίο εφαρμογής-Εξαιρέσεις

1. στις διατάξεις του νόμου αυτού υπάγονται τ κάθε είδους προμήθειες αγαθών που ενεργούνται από: α) το Δημόσιο, β) τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, γ) τα ΝΠΔΔ που αποτελούν οργανισμούς της καθ' ύλην αυτοδιοίκησης, δ) τις δημόσιες και παραχωρηθείσες επιχειρήσεις και οργανισμούς, ε) τις τράπεζες που ανήκουν στο νομικό πρόσωπο του Δημοσίου, είτε στο σύνολο τους, είτε κατά πλειοψηφία, στ) τα κρατικά νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, ζ) τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις αυτών και η) τις ενώσεις που συγκροτούνται από έναν ή περισσότερους από τους παραπάνω φορείς.

2. προμήθειες του δημοσίου τομέα είναι συμβάσεις από επαχθή αίτια, που συνάπτονται εγγράφως μεταξύ ενός προμηθευτή αφενός και των φορέων που ορίζονται στην παρ.1 αφετέρου και έχουν ως αντικείμενο την αγορά, τη χρηματοδοτική μίσθωση και τη μίσθωση αγαθών. Επίσης, θεωρούνται προμήθειες του δημοσίου τομέα και οι συμβάσεις ανάθεσης εκτελέσεως εργασιών, εγκατάστασης, συντήρησης, μεταφοράς ή και άλλων εργασιών που σχετίζονται με την προμήθεια των ανωτέρω αγαθών, εφόσον όμως η αξία αυτών υπερβαίνει την αντίστοιχη των εργασιών.

3. με προεδρικό διάταγμα των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Εμπορίου και του κατά περίπτωση αρμοδίου υπουργού μπορεί να:

α) επεκτείνει ολικά ή μερικά η εφαρμογή του νόμου αυτού για τις συμβάσεις προμηθειών:

αα) άλλων φορέων, πέραν εκείνων της παρ.1,

ββ) μηχανολογικού, ηλεκτρολογικού, ηλεκτρονικού ή άλλης μορφής εξοπλισμού και αγαθών που ενσωματώνονται σε δημόσια έργα, όπως αυτά προσδιορίζονται από τις κείμενες διατάξεις.

β) εξαιρούνται από τις διατάξεις του νόμου αυτού ολικά ή μερικά φορείς της παρ.!,

γ) να ρυθμίζεται ο τρόπος και οι προϋποθέσεις σύναψης και εκτέλεσης συμβάσεων προμηθειών στους τομείς του ύδατος, της ενέργειας, των μεταφορών και των τηλεπικοινωνιών.

4. με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Εμπορίου και μετά από γνώμη της Επιτροπής Πολιτικής και Προγραμματισμού Προμηθειών (ΕΠΠΠ) μπορεί να εξαιρούνται συγκεκριμένες προμήθειες των φορέων της παρ. 1.

5.εξαιρούνται από τις διατάξεις του νόμου αυτού :

I. Φορείς:

α) Η Προεδρία της Δημοκρατίας

β) η Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και κάθε άλλη δημόσια υπηρεσία ή νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που πραγματοποιεί προμήθειες αγαθών για την αποκατάσταση σεισμοπλήκτων ή πληγέντων από άλλες θεομηνίες.

γ) οι ενοριακοί ναοί, οι εκκλησιαστικές σχολές, τα εκκλησιαστικά ιδρύματα, η Αποστολική Διακονία της Εκκλησίας της Ελλάδος και λοιποί εκκλησιαστικοί φορείς.

δ) τα θέατρα, τα μουσεία και οι πινακοθήκες, τα ωδεία και οι ορχήστρες, η Εθνική Λυρική Σκηνή, η Στέγη Καλών Τεχνών και Γραμμάτων, η Κρατική Σχολή Ορχηστρικής τέχνης λοιποί συναφείς φορείς.

ε) οι εν γένει παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμοί και τα κέντρα παιδική μέριμνας.

στ) τα γηροκομεία και γενικά τα ιδρύματα κοινωνικής προστασίας και πρόνοιας, εκτός του Πατριωτικού Ιδρύματος Κοινωνικής Πρόνοιας και Αντίληψης .

ζ) οι φοιτητικές λέσχες, οι σχολικές επιτροπές και οι βιβλιοθήκες.

Η) οι εταιρείες προστασίας ανηλίκων και προστασίας αποφυλακισμένων.

Ι) οι οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εκτός του Ιδρύματος Κοινωνικών Ασφαλίσεων και του Οργανισμού Γεωργικών Ασφαλίσεων.

Ια) η Αρχαιολογική Εταιρία.

Ιβ) το Κέντρο Ψυχικής Υγιεινής.

Ιγ) το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών.

Ιδ) το Κέντρο Διεθνούς Ευρωπαϊκού Δικονομικού Δικαίου .

Ιε) το Κέντρο Βρεφών «η Μητέρα».

Ιστ) οι τραπεζικές, οι ασφαλιστικές και οι χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις του δημοσίου τομέα, εκτός των προμηθειών τους σε μηχανογραφικά, τηλεπικοινωνιακό εξοπλισμό, καθώς και σε μηχανήματα κλιματισμού και αναπαραγωγής εγγράφων.

Ιζ) τα Καταστήματα Αφορολόγητων Ειδών. ,

Ιη) που λειτουργούν με τη μορφή ανώνυμης εταιρίας και οι μετοχές τους έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο.

Ιθ) τα Επιμελητήρια.

Κ) ο όμιλος της ΔΕΠ.

II. Προμήθειες:

Α) που προβλέπονται από διεθνείς συμφωνίες η από ειδική διαδικασία διεθνούς

Β) πολεμικών ειδών που εκτελούνται από τους δευτερεύοντες διατάκτες το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, από μεταβιβαζόμενες σε αυτούς πιστώσεις η από τις υπηρεσίες και τα πλοία του πολεμικού ναυτικού.

Γ) που έχουν προηγουμένως με σχετική πράξη χαρακτηριστεί απόρρητες.

Δ) που επιβάλλονται για τη προστασία ουσιωδών συμφερόντων της ασφάλειας της χώρας.

Ε) που η σύναψη και η εκτέλεση τους πρέπει να συνοδεύεται από ιδιαίτερα μέτρα ασφαλείας.

Στ) εργαστηριακού εξοπλισμού, επιστημονικών ειδών, υλικών και συγγραμμάτων, που προορίζονται για εκπαιδευτικούς σκοπούς η για επιστημονικά πειράματα και έρευνες των ανωτάτων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της χώρας, των τεχνολογικών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, των ερευνητικών κέντρων, των ινστιτούτων και λοιπών ερευνητικών φορέων.

Ζ) που προορίζονται μόνο για τη τουριστική προβολή της χώρας στο εξωτερικό ή για εξοπλισμό των υπηρεσιών του εξωτερικού του Υπουργείου Τουρισμού,

Η) προμήθειες και επισκευές, που προορίζονται για τις ανάγκες του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και αφορούν πολεμικά είδη, όπως όπλα, τυποποιημένο οπλισμό, πλοία, λέμβους και γενικά ναυπηγήματα, αεροπλάνα, ελικόπτερα, άρματα μάχης, ειδικά οχήματα και τυποποιημένα τροχοφόρα, πυρομαχικά, εκρηκτικά, υλικά οχύρωσης, διαβιβάσεων, ναρκαλιείας, κατασκευής μέσω άμυνας, λιμανιών, οικοδομήσιμα ή κοινόχρηστα υλικά

μηχανικού, εξαρτήματα και ανταλλακτικά τούτων, ως και εργαλεία συντήρησης, επισκευής και λειτουργίας τους .

Θ) που αφορούν καύσιμα και ελαιολιπαντικά, γραφική ύλη και ανταλλακτικά μηχανημάτων και οχημάτων τρόφιμα και λοιπά αναλώσιμα είδη παντοπωλείου και φάρμακα των συμβουλίων περιοχής των άρθρων 48 του ν.2218/1994 (ΦΕΚ 90Α'), των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου βαθμού (ΟΤΑ), των συνδέσμων τους, των δημοτικών και κοινοτικών ιδρυμάτων τους και των νομικών τους προσώπων δημοσίου δικαίου, τηρουμένων κατά τα λοιπά των διατάξεων της επομένης παραγράφου και των παραγράφων 1 έως και 11 και 14 έως και 16 του άρθρου 2 του παρόντος .

6. οι ανωτέρω προμήθειες και επισκευές, καθώς και οι προμήθειες των εξαιρουμένων από τον παρόντα νόμο φορέων εκτελούνται από τους αρμόδιους κατά περίπτωση φορείς, επιφυλασσομένων των κοινοτικών διατάξεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες ή τις θεσπιζόμενες προς τούτο ειδικές διατάξεις.

#### **6. ΠΔ. 456/1995 «Περί κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο των κειμένων διατάξεων που αφορούν στην παροχή επενδυτικών κινήτρων» (ΦΕΚ Α' 269)**

##### Άρθρο 19

##### Παροχή κινήτρων εξοπλισμού ε χρηματοδοτική μίσθωση

1. στις επιχειρήσεις του άρθρου 2 που αποκτούν τη χρήση καινούριου μηχανολογικού εξοπλισμού με χρηματοδοτική μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1665/1986, όπως ισχύει και υπό την προϋπόθεση ότι στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωσης ο εξοπλισμός θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης, είτε η χρήση του εξοπλισμού αυτού συνδυάζεται με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου του παρόντος νόμου είτε όχι, παρέχεται επιδότηση υπολογιζόμενη επί της αξίας κτήσης από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού. Το παρεχόμενο ποσοστό επιχορήγησης που θα ελάμβανε η επιχείρηση εάν είχε αγοράσει τον εξοπλισμό αυτό και υπαγόταν στις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 9 του παρόντος. Για τον προσδιορισμό του ποσοστού τα επιδότησης, προκειμένου για χρήση εξοπλισμού αξίας μεγαλύτερης των πέντε (5) και μέχρι είκοσι πέντε (25) δις. Δρχ., έχουν ανάλογη εφαρμογή τα οριζόμενα στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

Η καταβολή της επιδότησης αρχίζει μετά την εγκατάσταση του μισθωμένου εξοπλισμού και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 5, στις περιπτώσεις δε που η χρήση του εξοπλισμού με χρηματοδοτική μίσθωση συνδυάζεται και με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης του παρόντος, η καταβολή της επιδότησης για το μισθωμένο εξοπλισμό αρχίζει μετά και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. Η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εκάστοτε πληρωμή των δόσεων του μισθώματος από την επιχείρηση σε δόσεις, κάθε μία εκ των οποίων υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσεως του εξοπλισμού, το οποίο εμπεριέχεται στην εκάστοτε καταβαλλόμενη δόση του μισθώματος. Σε περίπτωση που η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προβλέπει καταβολή των καταβολών των δόσεων του μισθώματος σε διαστήματα μικρότερα του τριμήνου, η καταβολή της επιδότησης γίνεται ανά τρίμηνο. Η επιδότηση του παρόντος άρθρου παρέχεται μόνο για την απόκτηση της χρήσης εξοπλισμού αξίας κτήσης μέχρι πέντε (5) δις. Δρχ. και προκειμένου για μεταποιητικές επιχειρήσεις μέχρι είκοσι πέντε (25) δις. Δρχ. Στις περιπτώσεις που η χρήση του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού συνδυάζεται και με επένδυση που υπάγεται στις διατάξεις επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου του παρόντος, η επιδότηση παρέχεται για την αξία εκείνη του εξοπλισμού, η οποία αθροιζόμενη με το ύψος της επένδυσης συμπληρώνει το ποσό των πέντε (5) δις.δρχ. ή είκοσι πέντε (25) δις.δρχ. κατά περίπτωση.

Τα ποσά των δόσεων της επιδότησης που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογιστούν τα καθαρά κέρδη που φορολογούνται.

Για την εφαρμογή του κινήτρου της επιδότησης της παραγράφου αυτής ισχύουν ανάλογα οι ρυθμίσεις των άρθρων 1 και 23 του παρόντος, που αφορούν στην υποβολή της αίτησης υπαγωγής και τα απαιτούμενα γι' αυτήν δικαιολογητικά, στο ελάχιστο ύψος, στην έναρξη, στην αξιολόγηση, στην έγκριση και έκδοση των αποφάσεων υπαγωγής, ολοκλήρωσης και έναρξης παραγωγικής λειτουργίας, στον επιτόπιο έλεγχο και τα όργανα ελέγχου, καθώς και στην επιστροφή της καταβληθείσας επιδότησης.

Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας καθορίζονται οι αναγκαίες λεπτομέρειες για την εφαρμογή του κινήτρου της παραγράφου αυτής.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής έχουν εφαρμογή για τις αιτήσεις υπαγωγής που υποβάλλονται από την 1 η Νοεμβρίου 1994 και μετά.

2. οι επιχειρήσεις της προηγούμενης παραγράφου και με την ίδια ως άνω προϋπόθεση μπορούν να κάνουν χρήση του κινήτρου των αφορολόγητων εκπτώσεων των άρθρων 12, 13 και 14 ή του ειδικού αφορολόγητο'!! αποθεματικού του άρθρου 22 του ν.1828/89, επί της αξίας κτίσης από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του χρησιμοποιούμενου από τις επιχειρήσεις αυτές καινούριου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.

Σε περίπτωση που η επιχείρηση μετά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αποκτά την κυριότητα του εξοπλισμού, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της περίπτωσης α της παραγράφου 1 του άρθρου 14.

3. επιχείρηση που έτυχε, "- ταν κινήτρου της επιδότησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δεν μπορεί να εφαρμόσει το κίνητρο των αφορολόγητων εκπτώσεων ή του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού της προηγούμενης παραγράφου 2, για τη χρήση με χρηματοδοτική μίσθωση του ιδίου εξοπλισμού.

**7. Νόμος 2520/1997 «Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 173)**

**Άρθρο 25**

**Χρηματοδοτική μίσθωση αγροτικών εκτάσεων**

1. απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης και υπεραξίας οι αγροτικές εκτάσεις τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση της κυριότητας των αγροτικών εκτάσεων προς τους αγρότες στη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης για αγροτικές εκτάσεις φορολογούνται επί των εισπραττόμενων τόκων, υπολογίζονται δε, και θεωρούνται ως έξοδα και οι αποσβέσεις επί της αξίας των αγροτικών εκτάσεων.

Επιτρέπεται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης το ποσό των χρεολυσίων που εισπράττουν να φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης, το οποίο συμπληρίζεται με τη ζημία από τη πώληση της αγροτικής έκτασης κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. επιδοτείται σε περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) το επιτόκιο για τα δέκα (10) πρώτα χρόνια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το ανώτερο επιτόκιο προσαυξάνεται κατά πέντε (5) ποσοστιαίες μονάδες στις περιπτώσεις:



- α) των νέων αγροτών που είναι αρχηγοί και κάτοχοι αγροτικών εκμεταλλεύσεων σύμφωνα με τον κανονισμό 2328/1991 και
- β) των αγροτών που είναι κάτοικοι ορεινών και μειονεκτικών περιοχών, όπως αυτές χαρακτηρίζονται σύμφωνα με την οδηγία 75/268/ΕΟΚ.

**8. Νόμος 2469/1997 «Περιορισμός και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των κρατικών δαπανών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 38)**

Άρθρο 8

Χρηματοδοτική μίσθωση

Οι δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και ΝΠΔΔ, δύνανται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, που διέπουν την κατάρτιση αυτών των συμβάσεων. Εάν η χρηματοδοτική μίσθωση καταλήξει είτε σε απόκτηση είτε σε οριστική μεταβίβαση του κινητού ή ακινήτου περιουσιακού στοιχείου, ισχύουν οι σχετικές με την εν λόγω απόκτηση ή μεταβίβαση διατάξεις.

Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζεται το ρυθμιστικό πλαίσιο, οι σχετικές διοικητικές κυρώσεις μη εφαρμογής του, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια και οδηγία αξιοποίησης της περιουσίας των δημοσίων οργανισμών, ασφαλιστικών φορέων και ΝΠΔΔ.

**9. Ν.2682/1999 (ΦΕΚ Α' 16/8.2.1999)**

**«Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις»**

Άρθρο 27

Χρηματοδοτική μίσθωση

1. Η παρ.2 ου άρθρου 1 του ν.1665/1986 (ΦΕΚ 194Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«2. αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία».

2. το πρώτο εδάφιο της παρ.3 του άρθρου 1 του ν.1665/1986 (ΦΕΚ 194Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ.1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

3. η παρ.5 του άρθρου 6 του ν.1665/1986, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.11 του άρθρου 11 του ν.2367/1995 (ΦΕΚ 261Α'), αντικαθίσταται ως εξής: «5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

4. η παρ.12 του άρθρου 31 του ν.2238/1994 αντικαθίσταται ως εξής:

«12. η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986 ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης».

5. στο άρθρο 6 του ν.1665/1986 προστίθεται παρ.12, που έχει ως εξής:

«12. η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.2214/1994 (ΦΕΚ 75Α')».

6. Το δεύτερο εδάφιο της παρ.16 του άρθρου 8 του ν. 1882/1990 (ΦΕΚ 43Α'), όπως αυτό προστέθηκε με την παρ.2 του άρθρου 8 του ν.2386/1996 (ΦΕΚ 43Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

«Κατ' εξαίρεση, δεν θεωρούνται τα συμφωνητικά του προηγουμένου εδαφίου που καταρτίζονται από επιτηδευματίες ή τρίτους με το Δημόσιο, τις τράπεζες, τους οργανισμούς,

τις επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, τους δήμους και τις κοινότητες, τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις, τις επιχειρήσεις που εκδίδουν κάρτες συναλλαγών και τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986».

7. στην παρ.1 του άρθρου 20 του ν.2065/1992 (ΦΕΚ 113Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«ακίνητα που αποτελούν αντικείμενα σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση».

8.στην περίπτωση ζ' της παρ.3 του άρθρου 28 του ν.2238/1994 προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις».

9. στην παρ.1 του άρθρου 22 του ν.2459/1997 (ΦΕΚ17Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:

«Ειδικά για τα ακίνητα τα οποία είχε συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση».

10. στο πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παρ.1 του άρθρου 6 του ν.1665/1986 (ΦΕΚ 194Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ.7 του άρθρου 11 του ν.2367/1995 (ΦΕΚ 261Α'), πριν από τη λέξη «πράγματα» προστίθεται η λέξη «κινητά».