



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΔΙΠΛΩΜΑ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**ΘΕΜΑ : Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ  
(LEASING) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΑΓΓΕΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΠΑΡΡΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2004**

**ΧΙΟΣ**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> ..... | 6 |
|-----------------------|---|

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

#### Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....   | 8  |
| 1.2 Φορείς Δικαιώματος Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....   | 9  |
| 1.3 Τα Αντικείμενα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....   | 9  |
| 1.4 Μίσθωμα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....  | 10 |
| 1.5 Χρήση και Κυριότητα ενός Πάγιου Στοιχείου κατά την Διάρκεια<br>της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ..... | 11 |
| 1.6 Χρονική Διάρκεια Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....   | 11 |

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

#### ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

|  |    |
|--|----|
| 2.1 Από την Αρχαιότητα στον 21 <sup>ο</sup> αιώνα .....    | 13 |
| 2.2 Σύγχρονες Εξελίξεις .....                              | 14 |
| 2.3 Η Πορεία της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα ..... | 15 |

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

#### ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

|  |    |
|--|----|
| 3.1 Γενικά .....   | 22 |
| 3.2 Διαχειριστική – Λειτουργική Μίσθωση ( Operating Leasing ) .....                    | 22 |
| 3.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση ( Financial Leasing ) .....                                  | 23 |
| 3.4 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....   | 24 |
| 3.4.1 Άμεση Μίσθωση ( Direct Leasing ) .....   | 24 |
| 3.4.2 Πώληση και Επανεκμίσθωση ( Sale and Leaseback ) .....                            | 24 |
| 3.4.3 Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Μίσθωση (Leverage Leasing) .....                    | 25 |
| 3.4.4 Διασυνοριακή ή Διεθνής Χρηματοδοτική Μίσθωση<br>( Cross – Border Leasing ) ..... | 25 |

|   |    |
|---|----|
| 3.4.5 Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης ( Vendor Lease Program ) | 26 |
| 3.4.6 Κοινοπρακτική Μίσθωση ( Syndicated Leasing )          | 26 |
| 3.4.7 Μίσθωση κατά Παραγγελία ( Custom Lease )              | 27 |
| 3.4.8 Ειδική Μορφή Μίσθωσης ( Master Lease Line )           | 27 |

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

##### **ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

|  |    |
|--|----|
| 4.1 Πλεονεκτήματα για τον Μισθωτή                      | 28 |
| 4.2 Μειονεκτήματα για τον Μισθωτή                      | 31 |
| 4.3 Πλεονεκτήματα για τον Εκμισθωτή                    | 32 |
| 4.4 Πλεονεκτήματα για τους Προμηθευτές – Κατασκευαστές | 33 |
| 4.5 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες           | 34 |

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

##### **ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

|   |    |
|---|----|
| 5.1 Τύπος – Περιεχόμενο Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Κινητά     | 35 |
| 5.2 Τύπος – Περιεχόμενο Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Ακίνητα    | 38 |
| 5.3 Δημοσιότητα Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Κινητά και Ακίνητα | 41 |
| 5.4 Έκτακτη Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης                 | 42 |
| 5.4.1 Γενικά  | 42 |
| 5.4.2 Λόγοι Έκτακτης Καταγγελίας της Σύμβασης εκ Μέρους του Εκμισθωτή   | 42 |
| 5.4.3 Συνέπειες Έκτακτης Καταγγελίας από τον Εκμισθωτή                  | 43 |

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

##### **ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΠΛΗΣΙΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ**

|  |    |
|--|----|
| 6.1 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Κοινή Μίσθωση                                       | 45 |
| 6.2 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Πώληση με Παρακράτηση της Κυριότητας από τον Πωλητή | 45 |
| 6.3 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Επικαρπία Πράγματος                                 | 47 |
| 6.4 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από το Πλασματικό   |    |

|  |    |
|--|----|
| Ενέχυρο .....  | 47 |
| 6.5 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από Καταπιστευτική<br>Μεταβίβαση Πράγματος για Εξασφάλιση Απαίτησης ..... | 48 |

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7**

### **ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ**

|  |    |
|--|----|
| 7.1 Συμμετέχοντα μέρη .....  | 49 |
| 7.2 Σχέσεις των Συμμετεχόντων Μερών με τα Πάγια Στοιχεία .....                           | 50 |
| 7.2.1 Ιδιοκτησία Μισθίου .....   | 50 |
| 7.2.2 Τρόποι Προστασίας των Τριών Συμμετεχόντων Μερών .....                              | 50 |
| 7.2.3 Σχέσεις μεταξύ Εκμισθωτή , Μισθωτή και Κατασκευαστή<br>μιας Σύμβασης Leasing ..... | 50 |
| 7.2.4 Συντήρηση – Επισκευή Μισθίου .....   | 51 |
| 7.2.5 Ασφάλεια Χρηματοδότησης .....  | 51 |
| 7.2.6 Ασφάλεια του Μισθίου .....   | 51 |
| 7.3 Ενέργειες μετά την Λήξη της Σύμβασης .....   | 52 |
| 7.4 Ενέργειες του Εκμισθωτή πριν την Υπογραφή της Σύμβασης .....                         | 52 |
| 7.4.1 Αναφορικά με τον Μισθωτή και την Επιχείρηση του .....                              | 52 |
| 7.4.2 Αναφορικά με το Μίσθιο .....   | 53 |
| 7.5 Εγγυήσεις .....  | 53 |

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8**

### **ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ...54 ΜΕΡΩΝ ΜΙΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

### **ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ .....**

56

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10**

### **ΤΡΟΠΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ**

|  |    |
|--|----|
| 10.1 Καταβολή Μισθωμάτων στο Τέλος της Περιόδου Πληρωμής ..... | 59 |
| 10.2 Προκαταβολή Μισθωμάτων .....                              | 60 |
| 10.3 Καταβολή Μισθωμάτων όταν Υπάρχει Υπολειμματική Αξία ..... | 61 |

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11**

### **ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ**

|   |           |
|---|-----------|
| 11.1 Γενικά .....   | 63        |
| 11.2 Η Μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας .....                           | 63        |
| 11.3 Υπολογισμός Επιτοκίου – Κόστους .....                                | 64        |
| 11.4 Συγκριτικό Παράδειγμα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και<br>Δανεισμού ..... | 65        |
| <b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b> .....   | <b>69</b> |
| <b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ</b> .....  | <b>71</b> |
| <b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ</b> .....                                | <b>88</b> |
| <b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....   | <b>93</b> |

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός αυτής της εργασίας είναι η παρουσίαση ενός νέου χρηματοοικονομικού θεσμού για την Ελλάδα , του Leasing ή αλλιώς χρηματοδοτική μίσθωση. Ο θεσμός αυτός μαζί με κάποιους άλλους όπως είναι το Factoring – Forfaiting – Venture Capital προέκυψε μέσα από την ανάγκη για αναμόρφωση και εκσυγχρονισμό του τραπεζικού μας συστήματος .

Οι ελληνικές τράπεζες στην προσπάθεια τους να ανταπεξέλθουν στον ολοένα μεγαλύτερο ανταγωνισμό και στις ταχύτατα μεταβαλλόμενες συνθήκες τόσο στο εσωτερικό της χώρας μας όσο και στο εξωτερικό στράφηκαν στην υιοθέτηση αυτών των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών.

Οι θεσμοί αυτοί παρουσιάζουν πολλά πλεονεκτήματα εδώ και πολλά χρόνια στις αναπτυγμένες βιομηχανικά χώρες της Ευρώπης και της Αμερικής . Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιήθηκε στο εξωτερικό σαν ένα νέο μέσο χρηματοδότησης χωρίς να καταργήσει ή να υποκαταστήσει τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης (π.χ. δανεισμός – πίστωση).

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα ξεκίνησε στα τέλη του 1986 με το νόμο 1665/86 και αφορούσε στην αρχή μόνο την μίσθωση κινητών αγαθών. Αργότερα επεκτάθηκε μέσω του νόμου 2367/95 στη μίσθωση των επιχειρηματικών ακινήτων.

Με την ψήφιση του νόμου 1665/86 δημιουργήθηκε στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή και ανάπτυξη του.

Ακολούθησε λοιπόν ο έλληνας νομοθέτης το πρότυπο ορισμένων χωρών όπως η Γαλλία που δημιούργησαν ειδικό νομοθετικό πλαίσιο για το θεσμό , ενώ άλλες απέφυγαν τη νομοθετική ρύθμιση προβλημάτων της χρηματοδοτικής μίσθωσης με αποτέλεσμα για να προκύψει κάποια λύση σε αυτά να πρέπει κανείς να καταφύγει στα δικαστήρια όπως η Γερμανία..

Ήδη εφαρμόζεται με ιδιαίτερη επιτυχία στην Ελλάδα και οι ειδικοί θεωρούν ότι υπάρχουν ακόμα μεγάλα περιθώρια για περαιτέρω ανάπτυξη του.

Παρά τις διαφορές που υπάρχουν στις διάφορες χώρες και που οφείλονται στο διαφορετικό νομοθετικό καθεστώς της κάθε χώρας η κεντρική ουσία είναι η ίδια : η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να ανανεώσει , να εκσυγχρονίσει και να επεκτείνει τον εξοπλισμό της και τις εγκαταστάσεις της , χωρίς η ίδια να χρειάζεται να διαθέσει ίδια κεφάλαια ή να καταφύγει στον τραπεζικό δανεισμό.

Στα κεφάλαια που ακολουθούν γίνεται λεπτομερής παρουσίαση του νέου αυτού θεσμού για την Ελλάδα ως εξής :

Στο πρώτο κεφάλαιο δίδεται η έννοια του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και εξετάζονται οι φορείς του δικαιώματος χρηματοδοτικής μίσθωσης , τα αντικείμενα της , η χρήση και κυριότητα του πάγιου στοιχείου κατά την διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Επίσης αναλύονται οι οικονομικοί όροι της μίσθωσης όπως είναι το μίσθωμα και η χρονική διάρκεια αυτής .

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη του θεσμού από την αρχαιότητα έως σήμερα , οι σύγχρονες εξελίξεις του καθώς και η πορεία του θεσμού στην Ελλάδα .

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται λεπτομερώς τα είδη της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή καθώς και τα πλεονεκτήματα που έχει για τον εκμισθωτή , τους προμηθευτές – κατασκευαστές του μισθίου και τις εθνικές οικονομίες αποτελούν το αντικείμενο του τέταρτου κεφαλαίου .

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Ειδικότερα εξετάζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της για τα κινητά και τα ακίνητα , η δημοσιότητα που απαιτείται για αυτήν , οι λόγοι της έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης εκ μέρους του εκμισθωτή και οι συνέπειες της .

Η διάκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από τις άλλες δικαιοπρακτικές μορφές αποτελεί το αντικείμενο του έκτου κεφαλαίου .

Στο έβδομο κεφάλαιο εξετάζεται το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο τρόπος λειτουργίας του . Γίνεται αναφορά για τα μέρη που συμμετέχουν σε αυτήν , τις σχέσεις που έχουν τα συμμετέχοντα μέρη με τα πάγια στοιχεία (ιδιοκτησία μισθίου , τρόποι προστασίας των τριών συμμετεχόντων μερών , συντήρηση – επισκευή μισθίου , ασφάλεια μισθίου), τις ενέργειες που γίνονται μετά την λήξη της , τις ενέργειες του εκμισθωτή πριν την υπογραφή της σύμβασης και τις εγγυήσεις που απαιτούνται από την πλευρά της εκμισθώτριας εταιρείας .

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμμετεχόντων μερών μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζονται στο όγδοο κεφάλαιο .

Στο ένατο εξετάζονται διάφορα λογιστικά θέματα που αφορούν τον μισθωτή .

Οι τρόποι υπολογισμού των μισθωμάτων που πρέπει να καταβάλει ο μισθωτής στην εκμισθώτρια εταιρεία αναλύονται στο δέκατο κεφάλαιο .

Τέλος , στο ενδέκατο γίνεται μία σύγκριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τον παραδοσιακό τραπεζικό δανεισμό και δίνεται ένα παράδειγμα για να γίνει αντιληπτό πότε συμφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση και πότε ο δανεισμός .

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

### 1.1 Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Το Leasing γνωστό στην Ελλάδα με το νόμο Ν. 1665/86 ως “ Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ” είναι μία σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων για την απόκτηση κινητών ή ακινήτων , που προορίζονται για επαγγελματική χρήση και η εξόφληση των οποίων γίνεται μέσω ενός προκαθορισμένου μισθώματος που καταβάλλεται σε συμφωνημένα χρονικά διαστήματα .

Η χρηματοδοτική Μίσθωση επιτρέπει σε μια επιχείρηση ανεξάρτητα από την νομική της μορφή ή την δραστηριότητα της να ανανεώσει , να εκσυγχρονίσει και να διευρύνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις να κατασκευάσει ή να αγοράσει ακίνητα χωρίς να χρειάζεται , είτε να δανεισθεί τα ποσά αυτά από κάποιο πιστωτικό ίδρυμα έναντι εμπράγματων ή προσωπικών εξασφαλίσεων , είτε να τα αγοράσει εκταμιεύοντας τα αναγκαία ποσά επιβαρύνοντας έτσι τη ρευστότητα της .

Στο θεσμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης συμμετέχουν τρία μέρη :

- ο εκμισθωτής (lessor) , συνήθως μια εταιρεία Leasing
- ο μισθωτής (lessee) , οποιαδήποτε επιχείρηση ανεξάρτητα από την νομική της μορφή (ΑΕ , ΕΠΕ , ΕΕ , ΟΕ , ΑΤΟΜΙΚΗ ) ή τη δραστηριότητα της και κάθε ελεύθερος επαγγελματίας και
- ο παραγωγός – κατασκευαστής ενός αγαθού .

Το σύστημα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης λειτουργεί ως εξής :

Ο ελεύθερος επαγγελματίας ή η επιχείρηση ( μισθωτής ) επιλέγει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο που κατά τη άποψη του ικανοποιεί καλύτερα τις παραγωγικές του ανάγκες καθώς και τον προμηθευτή ή πωλητή του και στη συνέχεια υποβάλλει το αίτημα του στην εταιρεία Leasing ( εκμισθωτής ) . Η εταιρεία Leasing αφού εγκρίνει το αίτημα του μισθωτή , προβαίνει στην αγορά του μισθίου από τον παραγωγό – κατασκευαστή του για λογαριασμό του μισθωτή και στην συνέχεια το παραχωρεί σε αυτόν έναντι κάποιου μισθώματος που έχει προσυμφωνηθεί .

Με τη Χρηματοδοτική Μίσθωση ( Leasing ) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει τον επαγγελματικό εξοπλισμό ή ακίνητο χωρίς να του ανήκει , χωρίς δηλαδή να του έχει παραχωρηθεί η νομική κυριότητα του . Αυτό που ενδιαφέρει τον μισθωτή είναι η χρήση του εξοπλισμού και τα οικονομικά οφέλη που του αποδίδει και όχι η κυριότητα του .



Οι όροι της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , τα μισθώματα και η χρονική διάρκεια της κ.λ.π. καθορίζονται σύμφωνα με τις ανάγκες του μισθωτή – χρήστη .

Τέλος πρέπει να πούμε ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση διαφέρει από χώρα σε χώρα γιατί διαφέρουν οι νομικές , φορολογικές και οικονομικές συνθήκες που επικρατούν σε αυτές .

## 1.2 Φορείς Δικαιώματος Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Δικαίωμα για Χρηματοδοτική Μίσθωση ως μισθωτής έχει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο , δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου το οποίο ασκεί επιχείρηση ή επάγγελμα και θέλει να προμηθευτεί κινητά πάγια στοιχεία ( π.χ. μηχανήματα , μηχανές γραφείου , μεταφορικά μέσα ) ή ακίνητα ( π.χ. γραφεία , καταστήματα , αποθήκες ) για επαγγελματική χρήση.

Ο μισθωτής – χρήστης είναι αυτός που επιλέγει το πάγιο στοιχείο που του ικανοποιεί καλύτερα τις παραγωγικές του ανάγκες καθώς και τον προμηθευτή ή πωλητή του και στην συνέχεια υποβάλλει το αίτημα του στην εταιρεία Leasing (εκμισθωτής).

Η εταιρεία Leasing αφού εγκρίνει το αίτημα του μισθωτή , προβαίνει στην αγορά του μισθίου από τον παραγωγό – κατασκευαστή του για λογαριασμό του μισθωτή και στην συνέχεια το παραχωρεί σε αυτόν έναντι κάποιου προσυμφωνημένου μισθώματος .

Ο μισθωτής – χρήστης είναι αυτός που εκμεταλεύεται οικονομικά το πάγιο στοιχείο και αυξάνει ή βελτιώνει έτσι την παραγωγική του ικανότητα .

Επίσης ο μισθωτής κάνοντας χρήση ενός άλλου δικαιώματος του , αυτού της προαίρεσης ( άρθρο 1 §1 Ν. 1665/86 ) μπορεί στο τέλος της περιόδου μίσθωσης είτε να αγοράσει το πάγιο στοιχείο , είτε να παρατείνει την μίσθωση για ορισμένο χρόνο .

Ο λόγος για τον παραπάνω περιορισμό σχετικά με το ποιος έχει το δικαίωμα για Leasing είναι ότι ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στοχεύει στην ενίσχυση των μικρομεσαίων κυρίως επιχειρήσεων για τη πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων .

Αποκλείονται λοιπόν όλοι οι ιδιώτες που θέλουν να αποκτήσουν αγαθά για αποκλειστικά προσωπική τους χρήση ( π.χ. υπάλληλοι , φοιτητές , συνταξιούχοι ).

## 1.3 Τα Αντικείμενα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Σύμφωνα με τους νόμους 1665/86 – 2367/95 – 2682/99 αντικείμενο Χρηματοδοτικής Μίσθωσης είναι κάθε πάγιο στοιχείο ( κινητό ή ακίνητο ) το οποίο χρησιμοποιείται από τον μισθωτή για επαγγελματική χρήση με σκοπό την επαύξηση της οικονομικής του δραστηριότητας .

- Κινητός Εξοπλισμός : Μηχανήματα , εξοπλισμός γραφείων , αυτοκίνητα , μεταφορικά μέσα , εργαλεία , Η/Υ , αεροπλάνα κ.λ.π.
- Ακίνητα : Αγροτεμάχια , καταστήματα , γραφεία , ιατρεία , εμπορικά κέντρα , αποθήκες , ολόκληρα εργοστασιακά συγκροτήματα , δηλαδή κτίσματα μετά του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί σε αυτά ,

σε σχέση με το συνολικό εμβαδό του οικοπέδου και ο ακάλυπτος χώρος του που χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως parking .

Πρέπει να επισημάνουμε εδώ ότι υπάρχουν κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που κάνουν τον εξοπλισμό περισσότερο ή λιγότερο αποδεκτό για εκμίσθωση από τις εταιρείες Leasing . Ο λόγος γι' αυτό είναι ότι οι εταιρείες Leasing έχουν σαν κύρια εξασφάλιση απέναντι στον μισθωτή την κυριότητα του εξοπλισμού η οποία και διατηρείται σε αυτές μέχρι και την καταβολή και του τελευταίου προσυμφωνημένου μισθώματος από την πλευρά του μισθωτή .

Ποιο συγκεκριμένα ο εξοπλισμός θα πρέπει :

- Να είναι παραγωγικά αυτοτελής .
- Να μπορεί να χρησιμοποιηθεί από ένα μεγάλο αριθμό χρηστών .
- Να αφαιρείται εύκολα .
- Να έχει μεγάλη αξία ώστε να δικαιολογείται η Χρηματοδοτική του μίσθωση .
- Να μπορεί να χρησιμοποιηθεί περαιτέρω μέσω μιας μεγάλης αγοράς μεταχειρισμένων αυτού του είδους .
- Να προτιμώνται τα αστικά ακίνητα όπως μαγαζιά , γραφεία , διαμερίσματα για επαγγελματική χρήση , κ.λ.π.
- Να είναι καινούργιος είτε ελαφρώς μεταχειρισμένος .

#### **1.4 Μίσθωμα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Ένας ελεύθερος επαγγελματίας ή μία επιχείρηση για να μπορέσει να χρησιμοποιήσει ένα κινητό ή ακίνητο πάγιο στοιχείο , πρέπει να καταβάλλει κάποιο ποσό στον εκμισθωτή γνωστό ως μίσθωμα .

Το μίσθωμα αυτό είναι προσυμφωνημένο μεταξύ των δύο πλευρών και προσδιορίζεται με βάση το ποσό που πλήρωσε ο εκμισθωτής για την αγορά του , τους αναλογούντες τόκους , τα έξοδα , τις προμήθειες προς τις τράπεζες και ένα περιθώριο κέρδους του εκμισθωτή .

Το μίσθωμα μπορεί να υπολογιστεί σε χαμηλά επίπεδα ιδίως στην περίπτωση που το μίσθιο-αντικείμενο της μίσθωσης είναι ένα ευκολόχρηστο αντικείμενο , το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για περαιτέρω διάθεση αμέσως μετά τη λήξη της σύμβασης σε τιμή που να καλύπτει τα έξοδα και το κέρδος του εκμισθωτή .

Σε περίπτωση που ο μισθωτής ασκήσει κάποια από τις επιλογές που του παρέχει το δικαίωμα της προαίρεσης , θα πρέπει να καταβάλλει το σύνολο των μισθωμάτων τα οποία θα καλύπτουν βέβαια τα έξοδα που προαναφέραμε αλλά και το κέρδος του εκμισθωτή .

Σε περίπτωση έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης λόγω π.χ. υπερημερίας του μισθωτή , όλα τα μισθώματα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά με αποτέλεσμα να καλύβονται όλα τα έξοδα και να προκύπτει και κέρδος για τον εκμισθωτή .

Το μίσθωμα καταβάλλεται περιοδικά και κατά κανόνα στην αρχή της κάθε περιόδου . Οι περίοδοι καταβολής του μισθώματος καθορίζονται ανάλογα με τη συμφωνία των δύο μερών και τις ιδιαιτερότητες της κάθε επένδυσης . Π.χ. τριμηνιαία μισθώματα για τους δύο πρώτους χρόνους και εξαμηνιαία για τους υπόλοιπους .

Το ποσό του μισθώματος μπορεί να είναι είτε το ίδιο καθ' όλη τη διάρκεια της συμβάσεως , είτε να μεταβάλλεται ανάλογα με την οικονομική κατάσταση και ρευστότητα της επιχείρησης . Π.χ. μία επιχείρηση που έχει κάποια προβλήματα τα ρευστότητας στην αρχή , συμφωνεί να πληρώνει μικρότερα μισθώματα στην αρχή και

μεγαλύτερα στη συνέχεια . Είναι επίσης δυνατόν να υπάρχει και κάποια περίοδο χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων .

Ο νομοθέτης για να εμποδίσει την εκμισθώτρια να προσδιορίσει το μίσθωμα σε υψηλά επίπεδα προσπαθώντας έτσι να καλυφθεί από αυξήσεις στα επιτόκια ή τα λειτουργικά της έξοδα , δίνει τη δυνατότητα και στις δύο πλευρές να καθορίσουν το μίσθωμα χρησιμοποιώντας και κάποιες ασφαλιστικές ρήτρες . Π.χ. ρήτρα επιτοκίου ή ρήτρα είδους .

### **1.5 Χρήση και Κυριότητας ενός Πάγιου Στοιχείου κατά την Διάρκεια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Στην Χρηματοδοτική Μίσθωση ο μισθωτής αποκτάει το δικαίωμα της χρήσης του επαγγελματικού εξοπλισμού ο οποίος στην πραγματικότητα δεν του ανήκει , χωρίς αυτό ταυτόχρονα να σημαίνει και παραχώρηση της νομικής του κυριότητας .

Η λογική γι' αυτό βρίσκεται στην άποψη ότι αυτό που πραγματικά ενδιαφέρει τον μισθωτή είναι η χρήση του πάγιου στοιχείου μιας και αυτή είναι που του αποφέρει οικονομικά οφέλη και όχι η κυριότητα του .

Η κυριότητα παραμένει στον εκμισθωτή και αποτελεί γι' αυτόν ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα μαζί με την ποιότητα του πελάτη και τη φερεγγυότητα του .

Επίσης πρέπει να επισημάνουμε ότι ο μισθωτής δεν γίνεται κύριος του μισθίου με την πληρωμή της τελευταίας δόσης – μισθώματος , αλλά μόνο εάν ο ίδιος το θελήσει , ασκώντας το δικαίωμα που έχει μετά το τέλος της σύμβασης Leasing ή και πριν από αυτό , να αγοράσει το μίσθιο αντί του δικαιώματος του να παρατείνει τη μίσθωση ή τη λύση της επιστροφής του μισθίου στον εκμισθωτή – ιδιοκτήτη του .

Η συμφωνία αυτή μεταξύ μισθωτή – εκμισθωτή είναι γνωστή ως σύμφωνο προαίρεσης .

Το πρόβλημα της προστασίας του δικαιώματος της κυριότητας του εκμισθωτή αντιμετωπίζεται με την δημοσιότητα των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης .

Σύμφωνα με το άρθρο 4 §2 του Ν. 1665/86 οι ανωτέρω συμβάσεις καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 ( ΦΕΚ 179 ) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών . Με την καταχώριση αυτή οι τρίτοι δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα . Επίσης οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο , για το τεκμήριο κυριότητας σύμφωνα με το άρθρο 1110 του Αστικού Κώδικα και του άρθρου 1 §2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται .

Στην περίπτωση που ο μισθωτής πτωχεύσει κατά την διάρκεια της μίσθωσης , η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται και ο εκμισθωτής έχει το δικαίωμα χωρίς περιορισμούς να αναλάβει το μίσθιο .

### **1.6 Χρονική Διάρκεια Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Η διάρκεια της σύμβασης Leasing ( Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ) είναι ένας από τους βασικότερους οικονομικούς της όρους . Εξαρτάται κυρίως από τη διάρκεια της οικονομικής ή τεχνολογικής ζωής του εκμισθώμενου πάγιου στοιχείου .

Ο νόμος επιβάλλει ως ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης τα 3 έτη για τα κινητά , τα 5 έτη για τα αεροσκάφη και τα 10 έτη για τα ακίνητα πάγια στοιχεία .

Αν συμφωνηθεί μικρότερη , ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια .

Αν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λυθεί πριν από την λήξη της ( άρθρο 3 §1 ) του Ν. 1665/86 και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο μίσθιο μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων , ο χρόνος που πέρασε έως την λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για την νέα σύμβαση .

Η ρύθμιση αυτή μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι ο εκμισθωτής δεν είναι παραγωγός ή ιδιοκτήτης του πάγιου στοιχείου ( κινητό ή ακίνητο ) , το οποίο θέλει να εκμισθώσει για σύντομο χρονικό διάστημα , διαδοχικά, σε όσο το δυνατόν περισσότερα πρόσωπα .

Αντιθέτως τα πάγια στοιχεία που προορίζονται για εκμίσθωση τα αγοράζει πάντα με βάση τις ανάγκες και τις υποδείξεις του συγκεκριμένου μισθωτή .

Ο εκμισθωτής με βάση το κόστος αποκτήσεως του πάγιου στοιχείου , την προβλεπόμενη διάρκεια ζωής του , την προοπτική αγοράς του από τον μισθωτή κατά την λήξη της μίσθωσης , τα έξοδα λειτουργίας της εταιρείας του και το ποσοστό κέρδους που θέλει , καθορίζει το ύψος του μισθώματος που πρέπει να καταβάλλει ο μισθωτής .

Για να αποφευχθεί λοιπόν η πιθανότητα ο εκμισθωτής τελικά να μην κάνει απόσβεση του κεφαλαίου που επένδυσε και να αποκομίσει κάποιο κέρδος , κατά τη συμφωνημένη διάρκεια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης κανείς από τους συμβαλλόμενους δεν έχει δικαίωμα καταγγελίας , εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται ειδικά στη σύμβαση .

Συνήθως προβλέπεται ότι δικαίωμα καταγγελίας έχει μόνο ο εκμισθωτής , στην περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή ως προς την πληρωμή του μισθώματος .

Επιπλέον πρέπει να επισημάνουμε , ότι περιορισμός ως προς το μέγιστο χρόνο διάρκειας της σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης δεν υπάρχει .

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

#### 2.1 Από την Αρχαιότητα στον 21ο Αιώνα

Η πρώτη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκε το 3000 π.χ. στην Αίγυπτο , όταν κατά την δυναστεία του Menes , καταρτίστηκε μία πράξη με την οποία , ένας κτηματίας εκμίσθωνε σε κάποιους άλλους γνωστούς ως Muskemus (Μικροί Άνθρωποι ) , κάποια έκταση γης , μαζί με όλο τον εξοπλισμό , τους δούλους , τα κοπάδια των ζώων , έναντι περιοδικών καταβολών , εποχιακά ή για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα .

Το 2000 π.χ. οι Σουμέριοι χρησιμοποιούν το θεσμό αυτό για τη μίσθωση γης και εργαλείων . Τον 18 αιώνα π.χ. πολλοί συγγραφείς βρίσκουν στοιχεία του Leasing στον κώδικα του Χαμουραμί .

Ανάλογες μορφές με την χρηματοδοτική μίσθωση έχουμε και στην εποχή του Ιουστινιανού , όπως και κατά την διάρκεια της κυριαρχίας των Ενετών τον 14ο αιώνα μ.χ.

Στο Μεσαίωνα η μίσθωση αφορούσε γεωργικά εργαλεία και άλογα ενώ στην Αγγλία επεκτάθηκε στις γεωργικές εκτάσεις και τα κτίρια λόγω των νομικών περιορισμών που ίσχυαν για την μεταβίβαση της γης .

Η Βιομηχανική Επανάσταση , συνέβαλε στην ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και την διεύρυνση των αντικειμένων της .

Κατά τον 19ο αιώνα στις ΗΠΑ και στην Αγγλία ο θεσμός επεκτείνεται και στον τομέα των σιδηροδρόμων . Οι ισχυρότερες σιδηροδρομικές εταιρείες εκμίσθωναν τις γραμμές και τα βαγόνια των πιο αδυνάτων ανταγωνιστών τους . Χαρακτηριστικό παράδειγμα , η μίσθωση για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από τον σιδηρόδρομο South Eastern Railway .

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιήθηκε σταδιακά και σε άλλους κλάδους , όπως της παραγωγής υποδημάτων , όπου εκμισθώνονταν μηχανήματα αντί να αγοράζονται με μοναδικό σκοπό τον περιορισμό του ανταγωνισμού .

Την ίδια εποχή στις ΗΠΑ η Bell Telephone Company άρχισε να νοικιάζει τηλέφωνα σε διάφορες επιχειρήσεις .

## 2.2 Σύγχρονες Εξελίξεις

Η σύγχρονη μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης , εμφανίστηκε το 1952 στις ΗΠΑ με την ίδρυση της United States Leasing Corporation από τον Henry Schoenfeld χρησιμοποιώντας 20.000 δολάρια από τα ίδια κεφάλαια και 500.000 δολάρια δάνειο από την Bank of America .

Η εταιρεία αυτή , που σήμερα ονομάζεται United States Leasing International Inc., είναι η μεγαλύτερη ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων . Το παράδειγμα της ακολούθησαν σύντομα , βιομηχανικές επιχειρήσεις παραγωγής κεφαλαιουχικών αγαθών , Η/Υ κ.λ.π. με σκοπό την προώθηση και αύξηση των πωλήσεών τους . Επίσης τράπεζες , χρηματοδοτικοί οργανισμοί , οι οποίοι έχοντας το πλεονέκτημα της ύπαρξης πολλών διαθέσιμων κεφαλαίων προσπάθησαν και αυτοί με τη σειρά τους να διευρύνουν το σύνολο των εργασιών τους ,αποκομίζοντας πολλαπλά οφέλη .

Στην Αγγλία η πρώτη εταιρεία παροχής χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν η Mercantile Leasing Company το 1960 που δημιουργήθηκε από τον χρηματοδοτικό οργανισμό Mercantille . Ακολούθησαν οι τράπεζες επενδύσεων , μέσω των θυγατρικών τους εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης , όπως η Hambro Bank το 1961 , οι εμπορικές τράπεζες με πρώτη την Barclays Bank και οι εταιρείες Leasing που δημιουργήθηκαν από βιομηχανικές εταιρείες π.χ. Computer Leasing το 1963 και η English Electric Leasing το 1964 .

Το 1971 δημιουργήθηκε στην Αγγλία η Ένωση Εταιρειών Leasing γνωστή ως Equipment Leasing Association και το 1972 η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ( Leaseurope ) , στην οποία μετέχουν οι αντίστοιχες ενώσεις των χωρών της ΕΟΚ και η οποία εκπροσωπεί τον κλάδο στα αρμόδια όργανα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων . Ανάλογη εξέλιξη είχε ο θεσμός και σε άλλες χώρες της Δυτικής Ευρώπης όπως Γαλλία από την Credit Lyonnais και Societe Generale με έμφαση στα κινητά και Δυτική Γερμανία με έμφαση στα ακίνητα .

Η μεγάλη αυτή ανάπτυξη του θεσμού οφείλεται στους εξής λόγους :

- α) Στη δυνατότητα χρησιμοποίησης ενός πάγιου στοιχείου χωρίς την ανάγκη η μισθώτρια επιχείρηση να χρειάζεται άμεσα να εκταμιεύσει το αντίστοιχο τίμημα .
- β) Τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν από τον φόρο εισοδήματος .
- γ) Το σύνολο των μισθωμάτων δεν είναι υποχρεωτικό να εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή ( παθητικό ) , με αποτέλεσμα ο μισθωτής , να μπορεί να αυξήσει την δανειοληπτική ικανότητα του κατά το παραπάνω ποσό .

Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν περιορίστηκε μόνο στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες , αλλά διεθνοποιήθηκε . Η διεθνοποίηση της έγινε περίπου μια δεκαετία μετά την εμφάνιση της στις ΗΠΑ , δηλαδή στις αρχές της δεκαετίας του 1960 . Σε αυτό συνέβαλλε η δημιουργία των πολυεθνικών εταιρειών από την Αγγλία , ΗΠΑ , Γερμανία , Γαλλία , Ελβετία , οι οποίες επεκτάθηκαν σε μια σειρά από άλλες χώρες

όπως Ιαπωνία , Βέλγιο , Φιλανδία , Ισπανία , το 1963 και λίγο αργότερα στην Λατινική Αμερική ( Βραζιλία , Βενεζουέλα ) , στην Ασία ( Ινδονησία , Κορέα , Φιλιππίνες ) , στην Αυστραλία και στις Γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής ( Μαρόκο , Ακτή Ελεφαντοστού ) .

Οι πολυεθνικές εταιρείες συνέβαλαν στην διεθνοποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με δύο τρόπους .

Πρώτον , ιδρύοντας εξαρτημένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ( θυγατρικές ) με τοπική συμμετοχή . Δεύτερον , με το να αναλαμβάνουν οι ίδιες την πραγματοποίηση εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτες χώρες . Ενεργό ρόλο και στις δύο αυτές μορφές έπαιζαν οι τράπεζες όπως π.χ. η Citicorp , η Bank of America , η Credit Lyonnais , η Societe Generale , η ρωσική τράπεζα Nordic Bank .

Οι σημαντικότερες πρόσφατες εξελίξεις στη χρηματοδοτική μίσθωση είναι η χρηματοδοτική μίσθωση πάγιων στοιχείων μεγάλης αξίας ανά μονάδα ( big ticket leasing ) και η μεγάλη χρονική διάρκεια της εκμίσθωσης σε κάποιες περιπτώσεις . Περιπτώσεις τέτοιες είναι εκμισθώσεις δουλιστηρίων , βιομηχανικών μονάδων , μέσων μαζικής μεταφοράς . Επίσης εμφανής είναι μία τάση να δημιουργούνται εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης , των οποίων οι εργασίες θα καλύπτουν μόνο ορισμένους κλάδους .

### **2.3 Η Πορεία της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στην Ελλάδα**

Η χρηματοδοτική μίσθωση ξεκίνησε στην Ελλάδα στα τέλη του 1986 , με τον νόμο 1665/86 και αφορούσε μόνο την μίσθωση κινητών για επαγγελματική χρήση . Αργότερα με τους νόμους 2367/95 και 2682/99 επεκτάθηκε και στα αεροπλάνα ( όχι πλοία ) και τα επιχειρηματικά ακίνητα όπως ξενοδοχεία , μαγαζιά , γραφεία , αποθήκες . Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από ιδιώτες , αλλά μόνον από επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες .

Στην Ελλάδα το 1992 λειτουργούσαν 8 εταιρείες Leasing οι οποίες ήταν στο σύνολο τους θυγατρικές τραπεζών . Παλαιότερα υπήρχε και η ΟΤΕ Leasing η οποία όμως προσφάτως απορροφήθηκε από την Πειραιώς Leasing . Για να μπορέσει να ιδρυθεί μία εταιρεία Leasing απαραίτητη προϋπόθεση δεν είναι να είναι θυγατρική μιας τράπεζας , αλλά να έχει σχετική άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδας και το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο σε μετρητά ή και σε είδος να είναι € 9 εκατομμύρια , δηλαδή όχι λιγότερο από το 50% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου που χρειάζεται για την ίδρυση ενός τραπεζικού ιδρύματος .

Την τελευταία δεκαετία η χρηματοδοτική μίσθωση αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς στην Ελλάδα . Ο όγκος των επενδύσεων σε Leasing αυξήθηκε από € 144,78M περίπου το 1992 ( με 8 εταιρείες να συναγωνίζονται στο χώρο αυτό ) σε € 1,536.33M το 2002 ( με 13 εταιρείες να συναγωνίζονται στο χώρο ) . Σημαντικό ρόλο σε αυτή την αύξηση έπαιξαν οι συνεχείς προσπάθειες των εταιρειών Leasing να διεισδύσουν ολοένα περισσότερο στον τομέα αυτό και να αυξήσουν τα συμβόλαια τους .

Το 2002 τα νέα συμβόλαια Leasing αυξήθηκαν σε € 1,536,327 από € 1,300,800 το 2001, δηλαδή είχαμε μία αύξηση της τάξεως του 18% . Στην Ελλάδα έχει ιδρυθεί και λειτουργεί από το 1989 η Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης . Παρακάτω παραθέτουμε κάποιους πίνακες με στατιστικά στοιχεία για τα έτη 2000, 2001 και 2002 , για την εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης , τη δομή της

ελληνικής αγοράς χρηματοδοτικής μίσθωσης , το είδος του εξοπλισμού , την επιχειρηματική δραστηριότητα , τη διάρκεια των συμβολαίων και τις γεωγραφικές περιοχές .

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1

### Η ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

| <b>ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ</b>                    | <b>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ</b>               |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1. ALPHA LEASING                    | ALPHA BANK                      |
| 2. ASPIS LEASING                    | ASPIS BANK                      |
| 3. A.T.E LEASING                    | ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ |
| 4. ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING                  | ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ                 |
| 5. ΚΥΠΡΟΥ LEASING                   | ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ                  |
| 6. EFG-EUROBANK-ERGASIAS<br>LEASING | EFG-EUROBANK-ERGASIAS           |
| 7. ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING                  | ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ                 |
| 8. ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING                 | ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ |
| 9. ΕΘΝΙΚΗ LEASING                   | ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ   |
| 10. ΓΕΝΙΚΗ LEASING                  | ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ                  |
| 11. ΛΑΙΚΗ LEASING                   | ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ    |
| 12. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING                | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ                |
| 13. PROBANK LEASING                 | PROBANK                         |



**Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών  
Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο “World Leasing Yearly Book” ,  
Euromoney Publications**

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2.2  
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ LEASING 2000-2001-2002  
ΝΕΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ**

| <b>ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ</b> | <b>ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ</b> | <b>2000<br/>ΠΟΣΑ ΣΕ<br/>ΧΙΛΙΑΔΕΣ<br/>ΕΥΡΩ</b> | <b>2001<br/>ΠΟΣΑ ΣΕ<br/>ΧΙΛΙΑΔΕΣ<br/>ΕΥΡΩ</b> | <b>2002<br/>ΠΟΣΑ ΣΕ<br/>ΧΙΛΙΑΔΕΣ<br/>ΕΥΡΩ</b> |
|------------------|-------------------|---|---|---|
|------------------|-------------------|---|---|---|

|  |                               |                |                  |                  |
|--|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| ALPHA<br>LEASING<br>A.T.E                | ALPHA<br>BANK                 | 151,053        | 227,147          | 276,896          |
| LEASING<br>ΑΤΤΙΚΗΣ                       | ΑΓΡΟΤΙΚΗ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ           | 120,532        | 190,718          | 111,032          |
| LEASING<br>ΚΥΠΡΟΥ                        | ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΑΤΤΙΚΗΣ            | 0              | 0                | 16,281           |
| LEASING<br>EFG-<br>EUROBANK-<br>ERGASIAS | ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΚΥΠΡΟΥ             | 69,031         | 153,157          | 192,764          |
| LEASING<br>ΕΓΝΑΤΙΑ                       | EFG-<br>EUROBANK-<br>ERGASIAS | 131,607        | 235,607          | 294,469          |
| LEASING<br>ΕΜΠΟΡΙΚΗ                      | ΕΓΝΑΤΙΑ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ            | 7,440          | 20,197           | 20,515           |
| LEASING<br>ΕΘΝΙΚΗ                        | ΕΜΠΟΡΙΚΗ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ           | 90,683         | 109,294          | 100,023          |
| LEASING<br>ΕΤΒΑ                          | ΕΘΝΙΚΗ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ             | 47,601         | 52,193           | 92,815           |
| LEASING<br>ΓΕΝΙΚΗ                        | ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΠΕΙΡΑΙΩΣ           | 23,246         | 67,577           | 68,365           |
| LEASING<br>ΛΑΙΚΗ                         | ΓΕΝΙΚΗ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ             | 2,225          | 2,573            | 27,583           |
| LEASING<br>P. LEASING*                   | ΛΑΙΚΗ<br>ΤΡΑΠΕΖΑ              | 55,933         | 74,030           | 103,516          |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ                                 | ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ                  | 94,445         | 32,352           | 0                |
| LEASING<br>PROBANK                       | ΤΡΑΠΕΖΑ<br>ΠΕΙΡΑΙΩΣ           | 114,055        | 135,955          | 205,000          |
| LEASING                                  | PROBANK                       | 0              | 0                | 27,068           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                            |                               | <b>907,851</b> | <b>1,300,800</b> | <b>1,536,327</b> |

\*P. LEASING απορροφήθηκε από την Πειραιώς Leasing

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών  
Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο "World Leasing Yearly Book" .

### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.3

#### ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2000-2001-2002 ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

| ΕΙΔΟΣ<br>ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ | 2000    |        | 2001    |        | 2002    |        |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                     | ΣΥΝΟΛΟ  | %      | ΣΥΝΟΛΟ  | %      | ΣΥΝΟΛΟ  | %      |
| ΑΚΙΝΗΤΑ             | 291,850 | 28,33% | 334,780 | 25,74% | 433,580 | 28,22% |
| ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ          | 251,550 | 24,42% | 436,190 | 33,53% | 528,216 | 34,38% |

|                          |                  |                |                  |                |                  |                |
|--------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ<br>ΓΡΑΦΕΙΟΥ   | 157,680          | 15,31%         | 91,880           | 7,06%          | 86,757           | 5,65%          |
| ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ<br>ΟΧΗΜΑΤΑ | 139,002          | 13,49%         | 229,830          | 17,67%         | 248,160          | 16,15%         |
| ΕΠΙΒΑΤΙΚΑ<br>ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ  | 113,370          | 11,00%         | 116,840          | 8,98%          | 146,092          | 9,51%          |
| ΑΛΛΑ                     | 76,750           | 7,45%          | 91,280           | 7,02%          | 93,522           | 6,09%          |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>            | <b>1,030,200</b> | <b>100,00%</b> | <b>1,300,800</b> | <b>100,00%</b> | <b>1,536,327</b> | <b>100,00%</b> |

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών  
Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο “World Leasing Yearly Book” ,  
Euromoney Publications

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.4

##### ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 1999-2000-2001- 2002 ΑΝΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

| ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ<br>ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ | 1999           | 2000           | 2001           | 2002           |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ                      | 21,87%         | 15,11%         | 22%            | 20%            |
| ΕΜΠΟΡΙΟ                         | 22,52%         | 31,29%         | 28%            | 23%            |
| ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ                       | 40,31%         | 40,37%         | 30%            | 34%            |
| ΑΛΛΕΣ<br>ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ         | 15,30%         | 13,23%         | 20%            | 23%            |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών  
Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο “World Leasing Yearly Book” ,  
Euromoney Publications

#### ΠΙΝΑΚΑΣ 2.5

##### ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 1999-2000-2001- 2002 ΑΝΑ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

| ΔΙΑΡΚΕΙΑ<br>ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 0 ΕΩΣ 3 ΧΡΟΝΙΑ         | 37,62% | 26,62% | 28,43% | 28,50% |

|                   |                |                |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 4 ΕΩΣ 5 ΧΡΟΝΙΑ    | 34,32%         | 41,58%         | 41,20%         | 38,10%         |
| 6 ΕΩΣ 9 ΧΡΟΝΙΑ    | 17,34%         | 5,12%          | 3,59%          | 4,51%          |
| 10 ΧΡΟΝΙΑ ΚΑΙ ΑΝΩ | 10,72%         | 26,68%         | 26,78%         | 28,89%         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>     | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο “World Leasing Yearly Book” , Euromoney Publications

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.6

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΝΕΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 1999-2000-2001-2002 ΑΝΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

| ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ | 1999           | 2000           | 2001           | 2002           |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ΑΤΤΙΚΗ               | 66,32%         | 72,96%         | 68,10%         | 66,63%         |
| ΒΟΡΕΙΑ ΕΛΛΑΔΑ        | 16,05%         | 12,77%         | 15,39%         | 13,86%         |
| ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ      | 8,48%          | 7,29%          | 7,10%          | 8,83%          |
| ΛΟΙΠΗ ΧΩΡΑ           | 9,15%          | 6,98%          | 9,41%          | 10,68%         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>        | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, στο “World Leasing Yearly Book” , Euromoney Publications

## ΠΙΝΑΚΑΣ 2.7

### Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΑ ΕΤΗ 2000-2001-2002 ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ

|                  | 2000             | 2001*            | 2002**           |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ</b> | <b>1,030,200</b> | <b>1,300,800</b> | <b>1,536,327</b> |

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b><br>(Τρέχουσες Τιμές) |                |                |                |
| <b>% +</b>                             | -              | <b>26,3</b>    | <b>18,1</b>    |
| <b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b><br><b>ΣΕ ΚΙΝΗΤΑ</b>  |                |                |                |
| ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ                             | 251,550        | 436,190        | 528,216        |
| ΟΧΗΜΑΤΑ                                | 252,372        | 346,670        | 394,252        |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                          | <b>503,922</b> | <b>782,860</b> | <b>922,468</b> |
| <b>% +</b>                             | -              | <b>55,4</b>    | <b>17,8</b>    |
| <b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b><br><b>ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ</b> | <b>291,850</b> | <b>334,780</b> | <b>433,580</b> |
| <b>% +</b>                             | -              | <b>14,7</b>    | <b>29,5</b>    |

\* Τα στοιχεία προέρχονται από 12 εταιρείες Leasing σε σύνολο 14

\*\* Τα στοιχεία προέρχονται από 13 εταιρείες Leasing

Πηγή : Άρθρο Κωνσταντίνου Σπυρίδωνος , Προέδρου της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης , στο “World Leasing Yearly Book” , Euromoney Publications

Ενδεικτικά παρατίθενται κάποια συμπεράσματα που προκύπτουν από τους παραπάνω πίνακες και φανερώνουν την ανάπτυξη του Leasing και τη πεποίθηση των ειδικών του χώρου ότι τα περιθώρια για περαιτέρω εξέλιξη είναι μεγάλα .

Τα μηχανήματα μαζί με τον εξοπλισμό γραφείου αυξήθηκαν σε € 614,973 το 2002 v.s € 528,070 το 2001(ποσοστό 16,5%) και αποτελούν το 40% του συνόλου των επενδύσεων σε Leasing , ποσοστό ιδιαίτερα σημαντικό .

Τα ποσά για επαγγελματικά οχήματα και επιβατικά αυτοκίνητα αυξήθηκαν το 2002 σε € 394,252 από € 346,670 το 2001 (ποσοστό 13,7%) παρά την ήδη μεγάλη αύξηση που είχαν μεταξύ 2001 και 2000 (ποσοστό 37,4%) . Αυτό σημαίνει περαιτέρω εξέλιξη και νέες προοπτικές . Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα δύο αυτά είδη εξοπλισμού , αποτελούν το 25% των συνολικών επενδύσεων σε Leasing .

Κάτι άλλο που πρέπει να επισημάνουμε είναι και η μεγάλη συμμετοχή του Leasing για επιχειρηματικά ακίνητα χρόνο με το χρόνο . Το 2001 αυξήθηκε κατά 14,7% σε σχέση με το 2000 και το 2002 κατά 29,5% . Ως προς τα συνολικά κεφάλαια που ξοδεύονται για τη χρηματοδοτική μίσθωση , αυτό αντιπροσωπεύει (ποσοστό 28,2%) ιδιαίτερα σημαντικό .

Επίσης τα συμβόλαια που έχουν διάρκεια μέχρι και 5 χρόνια , καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος (ποσοστό πάνω από 60%) και η γεωγραφική περιοχή της Ελλάδος όπου ο θεσμός αυτός έχει τη μεγαλύτερη διάδοση , είναι η Αττική και ακολουθούν η Βόρεια Ελλάδα , η Κεντρική Ελλάδα και η Λοιπή Χώρα .

Βλέπουμε λοιπόν ότι τα οικονομικά μεγέθη του κλάδου των εταιρειών Leasing διατηρούν την ανοδική τους πορεία , με αποτέλεσμα ο κλάδος να κινείται σε σταθερά ανοδική τροχιά τα τελευταία χρόνια . Οι εισηγμένες εταιρείες , παράλληλα , καταφεύγουν στην έκδοση ομολογιακών δανείων , με κύριο στόχο την αναδιάρθρωση του τραπεζικού δανεισμού τους και την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων . Οι εισηγμένες εταιρείες ήταν μέχρι το τέλος περίπου του 2003 η Πειραιώς Leasing , η

Alpha Leasing και η ETBA Leasing ενώ από της 12/11/2003 που ψηφίστηκε από τις Γενικές Συνελεύσεις και των δύο εταιρειών η συγχώνευση της ETBA Leasing με την Πειραιώς Leasing με σχέση 3 μετοχές προς 1 οι εισηγμένες πλέον είναι 2 η Πειραιώς Leasing και η Alpha Leasing . Σημαντικό ρόλο στην απόφαση για έκδοση ομολογιακών δανείων έπαιξε και η ψήφιση του νόμου 3156 , βάσει του οποίου οι εταιρείες Leasing , δεν επιβαρύνονται με την εισφορά 0,6% που είναι ο φόρος επί των δανείων που λαμβάνουν από τις τράπεζες και η οποία αποτελούσε σημαντική εκροή κεφαλαίων για αυτές .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΕΙΔΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **3.1 Γενικά**

Υπάρχουν δύο κατηγορίες μισθώσεων : η Διαχειριστική – Λειτουργική Μίσθωση (Operating Leasing ή Renting ) και η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing). Με τον νόμο 1665/86 δημιουργήθηκε στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή και ανάπτυξη του θεσμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ( Financial Leasing ) , του παγκοσμίως γνωστού Leasing , σαν μία σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων για την απόκτηση κινητών ή ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική χρήση και η εξόφληση των οποίων γίνεται μέσω ενός προκαθορισμένου μισθώματος που καταβάλλεται σε συμφωνημένα χρονικά διαστήματα . Ακολούθησε λοιπόν και ο έλληνας νομοθέτης το πρότυπο ορισμένων χωρών όπως η Γαλλία που δημιούργησαν ειδικό νομοθετικό πλαίσιο για το θεσμό , ενώ άλλες απέφυγαν την νομοθετική ρύθμιση των προβλημάτων του Leasing με αποτέλεσμα για να προκύψει κάποια λύση σε αυτά να πρέπει κάποιος να καταφύγει στα δικαστήρια όπως η Γερμανία .

Ποιο συγκεκριμένα η Χρηματοδοτική Μίσθωση διακρίνεται σε διάφορα είδη με βάση την φύση του πάγιου στοιχείου ( κινητά ή ακίνητα ) , το χρονικό σημείο της επένδυσης και το αν παρεμβάλλεται τρίτος προμηθευτής , τον εσωτερικό ή διεθνή χαρακτήρα της συναλλαγής , την κυριότητα του πάγιου στοιχείου , την αξία του και το αν επικρατεί ο εμπορικός χαρακτήρας της συναλλαγής ή ο χρηματοδοτικός .

Αυτά τα είδη είναι :

- Άμεση Μίσθωση ( Direct Leasing )
- Πώληση και Επανεκμίσθωση ( Sale and Leaseback )
- Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Μίσθωση ( Leverage Leasing )
- Διασυνοριακή ή Διεθνής Χρηματοδοτική Μίσθωση ( Cross-Border Leasing )
- Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης ( Vendor Lease Program )
- Κοινοπρακτική Μίσθωση ( Syndicated Leasing )
- Μίσθωση κατά Παραγγελία ( Custom Lease )
- Ειδική Μορφή Μίσθωσης ( Master Lease Line )

Στη συνέχεια αναλύουμε την κάθε μία μορφή και τα είδη τους και παραθέτουμε τα κύρια στοιχεία που τις χαρακτηρίζουν .

### **3.2 Διαχειριστική – Λειτουργική Μίσθωση (Operating Leasing)**

Η Διαχειριστική ή Λειτουργική Μίσθωση είναι μια μορφή ατελούς μίσθωσης , όπου ο μισθωτής μισθώνει αγαθά , εξοπλισμό που ήδη υπάρχει από τον εκμισθωτή , έναντι κάποιου μισθώματος . Ο εκμισθωτής των αγαθών είναι συχνά και ο κατασκευαστής τους ή κάποια άλλη λιγότερο ή περισσότερο ανεξάρτητη από αυτόν επιχείρηση .

Η μίσθωση αυτή προβλέπει και παροχή υπηρεσιών συντήρησης και τα αγαθά που υπόκεινται σε αυτή είναι (επαγγελματικά – επιβατικά ) αυτοκίνητα , βαγόνια σιδηροδρόμων , Η/Υ , φωτοτυπικά μηχανήματα . Επίσης η μίσθωση αυτή είναι πιο γνωστή στις χώρες της Ευρώπης .

Τα κύρια στοιχεία που τη χαρακτηρίζουν είναι :

- Ο εκμισθωτής εκμισθώνει το αγαθό - εξοπλισμό για ορισμένο χρονικό διάστημα (π.χ. 12 μηνών) και στην συνέχεια μπορεί να το εκμισθώσει και σε άλλον πελάτη .
- Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τη συντήρηση και ασφάλεια του αγαθού .

- Τα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής δεν αποσβένουν την αξία του αγαθού , κάτι που γίνεται μέσα από μια σειρά μισθώσεων σε διαφορετικούς κάθε φορά μισθωτές .
- Η μίσθωση μπορεί να διακοπεί με μια απλή προειδοποίηση από την πλευρά του μισθωτή πριν από την προσημωμένη ημερομηνία . Αυτό είναι ένα πλεονέκτημα για τον μισθωτή αφού καθιστά δυνατή την απαλλαγή του από κάποιο τεχνολογικά παλαιό εξοπλισμό και την ταχεία ανανέωση του ώστε να βελτιωθεί η παραγωγικότητα της επιχείρησής του .
- Τον επενδυτικό και οικονομικό κίνδυνο για την καλή λειτουργία ή αποζημίωση του αγαθού , τον φέρει ο εκμισθωτής σε σχέση με την Χρηματοδοτική Μίσθωση .

### 3.3 Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing)

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων , για την απόκτηση κινητών ή ακίνητων πάγιων στοιχείων που προορίζονται για επαγγελματική χρήση , για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και η εξόφληση της οποίας πραγματοποιείται με την καταβολή συμφωνημένου ενοικίου (μισθώματος) σε προσυμφωνημένα χρονικά διαστήματα .

Τα κύρια στοιχεία που τη χαρακτηρίζουν είναι :

- Ο μισθωτής επιλέγει το πάγιο στοιχείο (κινητό ή ακίνητο) που ικανοποιεί τις ανάγκες του και διαπραγματεύεται τη τιμή και τους όρους παράδοσης με τον κατασκευαστή – προμηθευτή .
- Ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχει την ευθύνη για τη συντήρηση την ασφάλεια και την επισκευή του πάγιου στοιχείου (κινητό ή ακίνητο) .
- Ο μισθωτής επιλέγει την τράπεζα ή εταιρεία Leasing για την αγορά του πάγιου από τον προμηθευτή – κατασκευαστή του με ταυτόχρονη σύναψη σύμβασης μίσθωσης του από το χρηματοπιστωτικό ίδρυμα .
- Το σύνολο των μισθωμάτων καλύπτει όλο το κόστος κτήσης του αγαθού , τους τόκους και τα λοιπά έξοδα και ένα περιθώριο κέρδους για τον εκμισθωτή .
- Η σύμβαση δεν μπορεί να καταγγελθεί από τον μισθωτή πριν από την λήξη της ημερομηνίας που έχει συμφωνηθεί .
- Κατά την διάρκεια της σύμβασης η κυριότητα του πάγιου στοιχείου παραμένει στον εκμισθωτή .
- Ο εκμισθωτής στοχεύει να αποσβέσει όλο το κόστος του πάγιου στοιχείου με μία μόνο σύμβαση .
- Ο μισθωτής στο τέλος της σύμβασης και εφόσον έχει εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις μπορεί είτε :
  - α) να αγοράσει το μίσθιο καταβάλλοντας ένα προσυμφωνημένο συμβολικό ποσό
  - β) να ανανεώσει τη μίσθωση με άλλους όρους σε σχέση με την αρχική σύμβαση
  - γ) να επιστρέψει το πάγιο στοιχείο στην εταιρεία Leasing .

Αυτό το δικαίωμα της επιλογής (Options) που έχει ο μισθωτής είναι γνωστό και ως δικαίωμα – σύμφωνο προαίρεσης .



### 3.4 Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

#### 3.4.1 Άμεση Μίσθωση (*Direct Leasing*)

Η Άμεση Μίσθωση θεωρείται πρόδρομος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης . Στην Άμεση Μίσθωση έχουμε διμερή σχέση δηλαδή τον εκμισθωτή – κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή . Μερικές φορές η σχέση μπορεί να είναι και τριμερής δηλαδή να συμμετέχει και η ελεγχόμενη από τον κατασκευαστή εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης , γεγονός που δεν αλλάζει την ουσία της σχέσεως .

Στην Άμεση Μίσθωση έχουμε τυποποιημένο πάγιο στοιχείο και γενικά σύντομη διάρκεια μίσθωσης (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης ή ακύρωσης της μίσθωσης , μετά από προειδοποίηση του μισθωτή .

Επίσης ο εκμισθωτής έχει ορισμένες υποχρεώσεις έναντι του μισθωτή . Αναλαμβάνει την συντήρηση των πάγιων στοιχείων , ειδικής - υψηλής τεχνολογίας π.χ. Η/Υ και μηχανές γραφείου . Στα άλλα την ευθύνη την έχει ο μισθωτής (π.χ. αυτοκίνητα , αγροτικά μηχανήματα) .

Το κύριο χαρακτηριστικό για να είναι μια μίσθωση Άμεση , είναι η επικράτηση του εμπορικού χαρακτήρα της συναλλαγής , έναντι του χρηματοδοτικού .

Γνωστές εταιρείες που την χρησιμοποιούν είναι η IBM στον τομέα Η/Υ και η αμερικανική εταιρεία Kearney Trecker Corporation που εκμισθώνει εργαλεία και διάφορες μηχανές που η ίδια κατασκευάζει .

#### 3.4.2 Πώληση και Επανεκμίσθωση (*Sale and Leaseback*)

Με την Πώληση – Επανεκμίσθωση , μια επιχείρηση (μισθωτής) πουλάει ένα πάγιο στοιχείο της στον εκμισθωτή (εταιρεία Leasing) , το οποίο της ανήκει και στη συνέχεια ο εκμισθωτής της το εκμισθώνει για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα και κάτω από συγκεκριμένους όρους .

Η συναλλαγή αυτή έχει ως αποτέλεσμα την ρευστοποίηση στοιχείων του ενεργητικού μιας επιχείρησης (μισθωτή) , για την αύξηση του υφισταμένου κεφαλαίου κινήσεως , που είναι απαραίτητο για τη διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης , την βελτίωση της ρευστότητας της , την μείωση του υπερπαγιαμένου ενεργητικού της .

Ο μισθωτής συνεχίζει την οικονομική εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου (π.χ. μηχανήματος) πληρώνοντας τα προσυμφωνημένα μισθώματα , ενώ η κυριότητα του έχει περάσει στον εκμισθωτή . Βλέπουμε ότι ενώ η κλασική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων , η πώληση και επανεκμίσθωση οδηγεί στην ρευστοποίηση μιας ήδη πραγματοποιηθείσας επένδυσεως . Η μορφή αυτή Leasing χρησιμοποιείται περισσότερο από τις άλλες από τις ελληνικές επιχειρήσεις στον τομέα των ακινήτων τους .

Αναφέρουμε ένα παράδειγμα . Έστω μια βιομηχανική επιχείρηση που έκτισε μια αποθήκη αξίας € 58,694.06 . Η επένδυση αυτή μπορεί να χρηματοδοτήθηκε με δύο τρόπους είτε από τα ίδια διαθέσιμα της , είτε από το κεφάλαιο κινήσεως της . Εάν χρησιμοποίησε τα ίδια διαθέσιμα της , τότε πουλώντας την αποθήκη και μισθώνοντας την έπειτα από τον αγοραστή απελευθερώνει τα € 58,694.06 τα οποία μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητας της .

Εάν όμως χρησιμοποιήσει το κεφάλαιο κινήσεως της , τότε με την πώληση – επανεκμίσθωση πετυχαίνει την επανασύσταση του , άρα και την οικονομική της εξυγίανση .

### 3.4.3 Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Μίσθωση (*Leverage Leasing*)

Η μίσθωση αυτή χρησιμοποιείται κυρίως για πάγια στοιχεία ιδιαίτερα μεγάλης αξίας (*big ticket leasing*) όπως π.χ. αεροπλάνα , πλοία , τρένα κ.τ.λ. Στη Συμμετοχική ή Εξισορροπητική Μίσθωση , συμμετέχουν τέσσερα μέρη : α) ο κατασκευαστής – προμηθευτής του μισθίου , β) ο εκμισθωτής (εταιρεία *Leasing*) , γ) ο μισθωτής και δ) ο χρηματοδότης (χρηματοδοτικός οργανισμός , ασφαλιστικές εταιρείες , τράπεζες) .

Ο εκμισθωτής (εταιρεία *Leasing*) αγοράζει από τον προμηθευτή – κατασκευαστή το πάγιο στοιχείο καταβάλλοντας ένα μικρό μέρος μόνο της αξίας του (συνήθως 20% - 40%) . Το υπόλοιπο καταβάλλεται από τον χρηματοδότη με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς να μπορεί να στραφεί κατά της εταιρείας *Leasing* . Για την εξασφάλιση των συμφερόντων του χρηματοδότη , εκχωρείται ανάλογο ποσοστό από τα μισθώματα και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή , από την εκποίηση του πάγιου στοιχείου .

Επίσης ο εκμισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να εξοφλήσει το ποσό που πήρε από τον χρηματοδότη στη περίπτωση που ο μισθωτής αποδεικτεί αφερέγγυος . Το επιτόκιο δανεισμού εξαρτάται από την δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή .

### 3.4.4 Διασυνοριακή ή Διεθνής Χρηματοδοτική Μίσθωση (*Cross – Border Leasing*)

Στη Διασυνοριακή ή Διεθνής Χρηματοδοτική Μίσθωση τα δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη ασκούν τις επαγγελματικές τους δραστηριότητες χρησιμοποιώντας σαν βάση διαφορετικές μεταξύ τους χώρες .

Θα μπορούσαμε να χωρίσουμε αυτή τη μίσθωση σε δύο υποκατηγορίες :

- Στην Εισαγωγική Χρηματοδοτική Μίσθωση (*Import Leasing*) όπου ο πωλητής του αγαθού βρίσκεται στο εξωτερικό και οι μισθωτής , εκμισθωτής στο εσωτερικό και
- Στην Εξαγωγική Χρηματοδοτική Μίσθωση (*Export Leasing*) όπου ο πωλητής και ο εκμισθωτής βρίσκονται στο εσωτερικό και ο μισθωτής στο εξωτερικό .

Η μίσθωση αυτή έχει κάποιους επιπλέον κινδύνους για τον εκμισθωτή , σε σχέση με το εγχώριο *Leasing* . Ποιο αναλυτικά έχουμε :

- Τον συναλλαγματικό κίνδυνο λόγω της διακύμανσης των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νόμισματος στο οποίο ο μισθωτής καταβάλλει τα μισθώματα σε σχέση με το νόμισμα του εκμισθωτή . Αυτός ο κίνδυνος μπορούμε να πούμε ότι έχει καταργηθεί μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης , αφού χρησιμοποιείται για τις συναλλαγές ένα μόνο κοινό νόμισμα το ΕΥΡΩ .
- Τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο αφού είναι δύσκολο να εκτιμηθεί η φερεγγυότητα του μισθωτή από τον εκμισθωτή λόγω των διαφορών που υπάρχουν στο νομικό πλαίσιο της κάθε χώρας και στο διαφορετικό τρόπο

- απεικόνιση των οικονομικών μεγεθών στον ισολογισμό .
- Τις διαφορές που υπάρχουν στη φορολογική νομοθεσία της κάθε χώρας ως προς το τρόπο μεταχείρισης των αγαθών που προέρχονται από άλλες χώρες .

Η Διεθνής ή Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση αναπτύσσεται δυναμικά τα τελευταία χρόνια , λόγω της απελευθέρωσης της κυκλοφορίας των προϊόντων και τραπεζικών υπηρεσιών στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς .

#### 3.4.5 Πρόγραμμα Μίσθωσης – Πώλησης (*Vendor Lease Program*)

Το πρόγραμμα αυτό χρησιμοποιείται από τους κατασκευαστές – προμηθευτές του εξοπλισμού ή ακινήτων για την αύξηση των πωλήσεων τους και την επίτευξη των στόχων τους .

Στο σχήμα αυτό ο προμηθευτής του εξοπλισμού μέσω μιας σύμβασης που υπογράφει με την εταιρεία Leasing , καθίσταται εγγυητής για όλους τους πελάτες που προτείνει για μισθωτές και τελικά θα υπογράψουν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την εταιρεία Leasing , εγγυάται δηλαδή ότι η εταιρεία Leasing θα εισπράξει κανονικά όλα τα μισθώματα από τον μισθωτή , ή στη περίπτωση που προκύψει κάποιο πρόβλημα και ο μισθωτής δεν καταβάλλει τα μισθώματα ο εξοπλισμός θα ξαναγοραστεί σε προσυμφωνημένη αξία .

Στη συνέχεια , μόλις ο πελάτης που προτείνει ο προμηθευτής υπογράψει τη σύμβαση με την εταιρεία Leasing , ο προμηθευτής εισπράττει το τίμημα πώλησης του μισθίου «τοις μετρητοίς» από την εταιρεία Leasing . Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα , την βελτίωση της ρευστότητας του προμηθευτή .

#### 3.4.6 Κοινοπρακτική Μίσθωση (*Syndicated Leasing*)

Αυτό το είδος Leasing είναι το αντίστοιχο των κοινοπρακτικών δανείων (*Syndicated Loan*) . Σε αυτό λόγω της μεγάλης αξίας των μισθούμενων αντικειμένων , έχουμε την συμμετοχή και συνεργασία από κοινού πολλών εταιρειών Leasing για να ικανοποιηθεί κάποιο συγκεκριμένο αίτημα .

#### 3.4.7 Μίσθωση κατά Παραγγελία (*Custom Lease*)

Στη Μίσθωση κα τά Παραγγελία όλοι οι όροι της , καθορίζονται με βάση τις ειδικές ανάγκες και ιδιαιτερότητες του μισθωτή π.χ. τα μισθώματα καθορίζονται με βάση την οικονομική κατάσταση και ρευστότητα του μισθωτή κατά την διάρκεια της μίσθωσης και μπορεί να είναι υψηλά ή φθινότερα .

#### 3.4.8 Ειδική Μορφή Μίσθωσης (*Master Lease Line*)

Σε αυτό το είδος μίσθωσης , ο μισθωτής μπορεί να μισθώνει σιγά – σιγά τον εξοπλισμό που θέλει χωρίς να είναι αναγκασμένος κάθε φορά να κάνει νέο συμβόλαιο , για κάθε στάδιο ή μέρος του εξοπλισμού .

Δηλαδή εξαρχής με την πρώτη σύμβαση καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις που ισχύουν για όλο τον εξοπλισμό και για όλη την διάρκεια της σύμβασης .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ – ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### 4.1 Πλεονεκτήματα για τον Μισθωτή

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση παρουσιάζει για τον μισθωτή τα παρακάτω πλεονεκτήματα :

- Χρηματοδότηση 100% . Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή είναι ότι μπορεί να αποκτήσει οποιοδήποτε πάγιο στοιχείο (κινητό ή ακίνητο) που είναι απαραίτητο για την καλή λειτουργία της επιχείρησής του , χωρίς ο ίδιος να χρειαστεί να δαπανήσει κάποιο ποσό από μέρος του . Εκεί δηλαδή που υπάρχει στενότητα κεφαλαίων για να γίνει η απαιτούμενη επένδυση , το Leasing έρχεται να καλύψει το κενό . Αντίθετα στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού απαιτείται η συμμετοχή του δανειολήπτη που κυμαίνεται γύρω στο 30% - 40% του χρηματοδοτούμενου πάγιου στοιχείου .
- Μη Απαίτηση Πρόσθετων Εμπράγματος Εξασφαλίσεων . Ο εκμισθωτής δεν απαιτεί πρόσθετες εμπράγματα εξασφαλίσεις από τον μισθωτή , αφού διατηρεί την κυριότητα του επί του μισθίου , βοηθώντας έτσι και τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που στερούνται αυτών να χρηματοδοτηθούν και να επιτύχουν τους στόχους τους .
- Βελτίωση της ρευστότητας . Με την χρηματοδοτική μίσθωση ο επενδυτής – μισθωτής μπορεί να αποκτήσει κάποιο πάγιο στοιχείο χωρίς να επηρεαστεί αρνητικά η ρευστότητα του αφού δεν χρησιμοποιεί τα ίδια διαθέσιμα του , ούτε μέρος από τα εγκεκριμένα πιστοληπτικά του όρια .
- Επίσης με το Sale and Leaseback έχει την δυνατότητα να βελτιώσει τη ρευστότητα του μειώνοντας το υπερπαγιασμένο ενεργητικό του . Στο Sale and Leaseback ισχύει το εξής «μισθώνουμε αντί να δανειστούμε για να αγοράσουμε τον εξοπλισμό ή τις εγκαταστάσεις μας , γιατί έτσι επιτυγχάνουμε καλύτερη και αποδοτικότερη χρησιμοποίηση των διαθεσίμων πιστώσεων μας , δηλαδή της ρευστότητας μας .
- Μεγάλη Ευελιξία . Ένα από τα χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι μπορεί να προσαρμόζεται στις ανάγκες , τις ιδιαιτερότητες και τις δυνατότητες του κάθε μισθωτή , όσο αναφορά το ύψος των μισθωμάτων , τους όρους της σύμβασης , τη χρονική διάρκεια της , το χρόνο καταβολής των μισθωμάτων .
- Φορολογικά Πλεονεκτήματα . Το σύνολο των καταβαλλόμενων μισθωμάτων αναγνωρίζεται ως λειτουργική δαπάνη και εκπίπτει εξ' ολοκλήρου από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή . Αποτέλεσμα αυτού είναι η ταχύτερη απόσβεση της αξίας του εξοπλισμού . Εξαιρέση αποτελούν τα μισθώματα για ΕΙΧ αυτοκίνητα όπου ισχύουν κάποιες εκπτώσεις ανάλογα με τον κυβισμό και τα μισθώματα για μίσθωση ακινήτων , όπου δεν εκπίπτει το ποσοστό του μισθώματος που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου .

Επίσης οι συμβάσεις Leasing απαλλάσσονται από οποιοδήποτε φόρο , τέλος ή εισφορά υπέρ τρίτων και τα μισθώματα των ακινήτων από το ΦΠΑ (εκτός από τα βιομηχανοστάσια) . Στη συνέχεια παραθέτουμε ένα παράδειγμα για να γίνει αντιληπτό το χρηματοδοτικό όφελος που προκύπτει για το μισθωτή , σε σημερινές τιμές .

Δεδομένα παραδείγματος σε χιλιάδες ευρώ

- Αξία κτήσης εξοπλισμού € 90,000
- Διάρκεια Leasing τριετής
- Καταβολή μισθωμάτων ετήσια
- Απόσβεση με βάση τη φορολογική νομοθεσία γραμμική , δεκαετής , δηλαδή ετήσιος συντελεστής απόσβεσης 10%
- Κόστος ευκαιρίας 10%

Με τη βοήθεια του ποσοστού του κόστους ευκαιρίας βρίσκουμε από τους Πίνακες Συναρτήσεων Χρηματοδότησης τους Συντελεστές Παρούσας Αξίας για τα επόμενα 10 χρόνια . Στη συνέχεια πολλαπλασιάζοντας τους συντελεστές αυτούς με τα αντίστοιχα ποσά της ετήσιας απόσβεσης , που εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα της επιχείρησης , βρίσκουμε την Παρούσα Αξία της φορολογικής ελάφρυνσης που έχει ο επενδυτής .

#### Α. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης λόγω απόσβεσης (Leasing)

| ΠΕΡΙΟΔΟΙ<br>(1) | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ<br>(2) | ΥΨΟΣ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ<br>(3)<br>(2)X90,000 | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br>Π.Α.<br>(4) | Π.Α.<br>(5)<br>(3)X(4) |
|-----------------|---------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| 1               | 33,33%                          | 30,000                                 | 0.9091                     | 27,273                 |
| 2               | 33,33%                          | 30,000                                 | 0.8264                     | 24,792                 |
| 3               | 33,33%                          | 30,000                                 | 0.7513                     | 22,539                 |
| 4               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 5               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 6               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 7               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 8               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 9               | -                               | -                                      | -                          | -                      |
| 10              | -                               | -                                      | -                          | -                      |
|                 | <b>ΣΥΝΟΛΑ</b>                   | <b>90,000</b>                          |                            | <b>74,604</b>          |

Σημείωση : Π.Α. = Παρούσα Αξία

#### Β. Υπολογισμός φορολογικής ελάφρυνσης με βάση τους συντελεστές της φορολογικής νομοθεσίας (αγορά εξοπλισμού με ίδια χρηματοδότηση)

| ΠΕΡΙΟΔΟΙ<br>(1) | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ<br>(2) | ΥΨΟΣ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ<br>(3)<br>(2)X90,000 | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br>Π.Α.<br>(4) | Π.Α.<br>(5)<br>(3)X(4) |
|-----------------|---------------------------------|--|----------------------------|------------------------|
| 1               | 10%                             | 9,000                                  | 0.9091                     | 8,182                  |
| 2               | 10%                             | 9,000                                  | 0.8264                     | 7,438                  |

|    |               |               |        |               |
|----|---------------|---------------|--------|---------------|
| 3  | 10%           | 9,000         | 0.7513 | 6,762         |
| 4  | 10%           | 9,000         | 0.6830 | 6,147         |
| 5  | 10%           | 9,000         | 0.6209 | 5,588         |
| 6  | 10%           | 9,000         | 0.5645 | 5,081         |
| 7  | 10%           | 9,000         | 0.5132 | 4,619         |
| 8  | 10%           | 9,000         | 0.4665 | 4,199         |
| 9  | 10%           | 9,000         | 0.4241 | 3,817         |
| 10 | 10%           | 9,000         | 0.3855 | 3,470         |
|    | <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | <b>90,000</b> |        | <b>55,303</b> |

Από τους παραπάνω υπολογισμούς , βλέπουμε ότι η φορολογική ελάφρυνση που προκύπτει με το Leasing είναι μεγαλύτερη , αφού το ποσό που εκπίπτει από τα φορολογητέα έσοδα , αποπληθωρισμένο με συντελεστή 10% (στήλη (5) – παρούσα αξία) , είναι μεγαλύτερο κατά € 19,301 (ποσοστό 34,9%) στην περίπτωση του Leasing . Είναι προφανές ότι η παραπάνω διαφορά θα αυξηθεί αν π.χ. ο συντελεστής φορολογικής απόσβεσης γίνει 5% αντί 10% (προβλεπόταν δηλαδή από το νόμο εικοσαετής γραμμική απόσβεση) και η χρονική διάρκεια της μίσθωσης παρέμενε τριετής (συντελεστής δηλαδή 33,33%) .

- Προστασία από τον Πληθωρισμό . Ο μισθωτής προστατεύεται από τον πληθωρισμό αφού τα μισθώματα καθορίζονται από την αρχή της περιόδου καταβολής τους με βάση τη σύμβαση που υπογράφεται μεταξύ του ιδίου και του εκμισθωτή και παραμένουν σταθερά ανεξάρτητα από τις μελλοντικές αυξήσεις στον πληθωρισμό .
- Προγραμματισμός Δαπανών και Ταμειακών Ροών . Ο μισθωτής με βάση το γεγονός ότι το ποσό και ο χρόνος καταβολής των μισθωμάτων είναι προκαθορισμένα μπορεί να προγραμματίσει τις δαπάνες του και να περιορίσει τα ρευστά διαθέσιμα όσο το δυνατόν σε αυτά και μόνον που χρειάζονται για να ανταπεξέλθει στις έκτακτες ανάγκες του .
- Βελτίωση Κεφαλαιακής Δομής και Βιωσιμότητας Μισθωτή . Ο μισθωτής πραγματοποιώντας μια επένδυση με την χρηματοδοτική μίσθωση αντί να καταφύγει στον παραδοσιακό μακροπρόθεσμο δανεισμό επιτυγχάνει διατήρηση της δανειακής επιβάρυνσης στα ίδια επίπεδα με πριν την επένδυση αφού δεν αυξάνονται οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του και γενικότερα καλύτερη κεφαλαιακή δομή καθώς ούτε αυξάνονται τα ξένα κεφάλαια , ούτε μειώνονται τα ίδια .  
Το πλεονέκτημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τις επιχειρήσεις στην Ελλάδα οι οποίες καταφεύγουν στο τραπεζικό δανεισμό με αποτέλεσμα η δανειακή επιβάρυνση τους να είναι ιδιαίτερα υψηλή .

- Εξάλειψη των Αρνητικών Επιπτώσεων από την Οικονομική Απαξίωση του Μηχανολογικού Εξοπλισμού . Όλοι γνωρίζουμε σήμερα ότι η τεχνολογική εξέλιξη κινείται με ταχύτετους ρυθμούς , με αποτέλεσμα κάποια μηχανήματα να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν στις νέες απαιτήσεις και να είναι αναγκαία η αντικατάστασή τους . Πολλές φορές μάλιστα αυτό συμβαίνει πριν καν ολοκληρωθεί η απόσβεση του ποσού που δαπανήθηκε από μια επιχείρηση για την απόκτησή τους . Οι επιχειρήσεις εξαιτίας αυτού βρίσκονται μπροστά σε ένα δίλημμα με αρνητικές επιπτώσεις για αυτές όποια και εάν είναι η επιλογή

τους .

Εάν αποφασίσουν να αντικαταστήσουν τα μηχανήματα τους πριν να ολοκληρωθεί η απόσβεση τους τότε θα έχουν κεφαλαιακή ζημιά (Capital Loss) όχι ευκαταφρόνητη . Εάν πάλι κρατήσουν τα μηχανήματα και συνεχίσουν να τα χρησιμοποιούν μέχρι να αποσβεστούν πλήρως , αυτό θα έχει επιπτώσεις αρνητικές στην παραγωγικότητα τους , στο κόστος χρήσης και συντήρησης τους και γενικότερα στην ανταγωνιστικότητα και τα οικονομικά αποτελέσματα τους .

Εδώ παρεμβαίνει το Leasing δίνοντας στις επιχειρήσεις τη δυνατότητα να έχουν πάντα τα τελευταία από άποψη τεχνολογικής εξέλιξης μηχανήματα και χωρίς τις παραπάνω επιπτώσεις που αναφέραμε .

## 4.2 Μειονεκτήματα για τον Μισθωτή

- Κόστος της Επένδυσης μέσω της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης . Ένα από τα βασικότερα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι το κόστος της είναι υψηλότερο από το κόστος των άλλων μορφών χρηματοδότησης . Πολλά όμως στελέχη των εταιρειών Leasing θεωρούν ότι η άποψη αυτή δεν είναι σωστή . Πιστεύουν ότι δεν πρέπει να το συγκρίνουμε με το ονομαστικό επιτόκιο των άλλων μορφών δανειοδότησης , αλλά με το πραγματικό κόστος τους . Δηλαδή να υπολογίζουμε και το κόστος της προμήθειας , το κόστος της ασφάλισης του πάγιου στοιχείου , το κόστος των εγγυήσεων που απαιτούνται για να πάρει κάποιος δάνειο (υποθήκη , χαρτόσημα , έρευνες τίτλων στα υποθυκοφυλάκια κ.τ.λ.) , το κόστος των ιδίων κεφαλαίων . Εάν σε αυτά προσθέσουμε και τα λογιστικά - φορολογικά πλεονεκτήματα , την ευκολία και ευελιξία για την πραγματοποίηση μιας επένδυσης , την αποφυγή μιας μελλοντικής αύξησης των επιτοκίων χορηγήσεων , δια πιστώνει κανείς ότι το κόστος τελικά δεν είναι και τόσο υψηλό όσο φαίνεται εξετάζοντας το μεμονωμένα .
- Απώλεια της Υπολειμματικής αξίας . Η υπολειμματική αξία του μισθίου περνάει στον εκμισθωτή με την λήξη της σύμβασης , γιατί το μισθίο του ανήκει . Ο μισθωτής βέβαια μπορεί να το ξαναδιαπραγματευτεί με άλλους βέβαια όρους κάτι το οποίο πολλές φορές δεν τον συμφέρει όπως γίνεται με τα οικόπεδα σε περίπτωση ανατίμησης .
- Νομική Κυριότητα του Μισθίου . Ένα άλλο μειονέκτημα για τον μισθωτή είναι ότι δεν αποκτά την νομική κυριότητα του μισθίου αλλά την κατοχή και εκμετάλευση του για όσο διάστημα ισχύει η σύμβαση . Αυτό μειώνει την οικονομική επιφάνεια και το κύρος της επιχείρησης καθώς και τη διαπραγματευτική της δυνατότητα στις συναλλαγές της .
- Αδυναμία Πρόωρης Μονομερούς Λύσης της Σύμβασης . Μια επιχείρηση που καταφεύγει στο θεσμό του Leasing πρέπει να έχει εκτιμήσει σωστά τις δυνατότητες της , να είναι υγιείς επιχείρηση με καλή ρευστότητα , για να μπορέσει να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της . Σε περίπτωση αδυναμίας να ανταποκριθεί σ' αυτές θα έχει μεγάλο πρόβλημα και μπορεί να φτάσει και στην οικονομική καταστροφή της , αφού δεν της παρέχεται κανένα δικαίωμα να λύσει πρόωρα μονομερώς τη σύμβαση και να απαλλαγεί από αυτές .
- Υποχρέωση Αποδοχής Ελέγχου . Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να δέχεται ελέγχους από τα αρμόδια όργανα των εταιρειών Leasing για να μπορέσουν να



εξακριβώσουν την κατάσταση στην οποία βρίσκεται ο εξοπλισμός και τον καλό τρόπο λειτουργίας του .

#### 4.3 Πλεονεκτήματα για τον Εκμισθωτή

Η χρηματοδοτική μίσθωση για τον εκμισθωτή έχει σαν αποτέλεσμα μόνο πλεονεκτήματα . Τα πιο σημαντικά είναι τα παρακάτω :

- Αύξηση Πελατείας Τραπεζών – Εταιρειών Leasing . Η χρηματοδοτική μίσθωση σαν νέο χρηματοδοτικό προϊόν για τις εταιρείες Leasing , τις τράπεζες και τους χρηματοδοτικούς οργανισμούς αυξάνει την πελατεία τους αφού προσφέρει νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες . Αποτελεί ένα συμπληρωματικό μέσο γι' αυτές στην προσπάθεια τους να διευρύνουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες τους , αποσκοπώντας στην αύξηση του μεριδίου που καταλαμβάνουν με τους γνωστούς μέχρι σήμερα τρόπους χρηματοδότησης (π.χ. τραπεζικός δανεισμός) .
- Φορολογικά Πλεονεκτήματα . Η χρηματοδοτική μίσθωση προσφέρει σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα , όχι μόνο στον μισθωτή όπως είδαμε , αλλά και στον εκμισθωτή άρθρο 6 παραγρ. 5 & 8 ν. 1665/86 . Το πιο σημαντικό είναι ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να ενεργούν αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα ο μισθωτής αν είχε προβεί στην αγορά τους. Επίσης σημαντικό είναι το δικαίωμα που έχουν αυτές για τον υπολογισμό των καθαρών εσόδων τους να επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% επί του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης , τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους . Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης .
- Η Αύξηση της Ασφάλειας . Με την χρηματοδοτική μίσθωση όπως ξέρουμε ο εκμισθωτής διατηρεί την νομική κυριότητα του μισθίου καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ αυτού και του μισθωτή , καθώς και μετά την λήξη της εφ' όσον ο μισθωτής δεν προβεί στην αγορά του καταβάλλοντας ένα συμβολικό ποσό . Με αυτόν τον τρόπο ο εκμισθωτής αυξάνει την ασφάλεια που έχει σε σχέση με τον τραπεζικό δανεισμό όπου την νομική κυριότητα του μισθίου την έχει ο δανειολήπτης , καθώς μπορεί να αφαιρέσει το μίσθιο από την χρήση του μισθωτή χωρίς να απαιτούνται

χρονοβόρες και δυσκίνητες διαδικασίες (π.χ. η βραδυκίνητη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού σε ακίνητα που είναι επιβαρυνμένα με υποθήκη ή ενέχυρο) .

- Απλές Διαδικασίες και χαμηλότερο κόστος διεκπεραίωσης . Οι διαδικασίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι απλές τόσο για τον εκμισθωτή , όσο και για τον μισθωτή , καθώς είναι απαλλαγμένες από όλες εκείνες τις χρονοβόρες και κοστογόνες προϋποθέσεις που είναι απαραίτητες στις άλλες μορφές χρηματοδότησης (υποθήκη , εγγραφέι προσημείωσης) για να μπορέσει ο μισθωτής να χρηματοδοτηθεί , και να προχωρήσει στις επιχειρηματικές του δραστηριότητες . Εξοικονομεί δηλαδή χρόνο και κόστος αφού απασχολεί

- λιγότερο προσωπικό για τα θέματα διεκπαιρέωσης τους .
- *Ευνοικότεροι Όροι Συνεργασίας με τους Προμηθευτές* . Η χρηματοδοτική μίσθωση αυξάνει όχι μόνο το κύκλο εργασιών της επιχείρησης του εκμισθωτή αλλά και του προμηθευτή . Με βάση αυτό ο εκμισθωτής μπορεί να επιτυγχάνει καλύτερες τιμές , πιστωτικές διευκολύνσεις , τις οποίες κάποιοι περνούν εις ένα βαθμό και στους μισθωτές .

#### 4.4 Πλεονεκτήματα για τους Προμηθευτές – Κατασκευαστές

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση έχει να προσφέρει πλεονεκτήματα και για τον προμηθευτή – κατασκευαστή ενός πάγιου στοιχείου ( κινητό ή ακίνητο ) , δηλαδή και για το τρίτο μέρος που συμμετέχει και απαρτίζει μαζί με τον εκμισθωτή και μισθωτή – χρήστη το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης . Συγκεκριμένα :

- Ο προμηθευτής – κατασκευαστής συναλλάσσεται με μία συνεπής και φερέγγυα εταιρεία Leasing απαλλαγμένος από τον φόβο και την αβεβαιότητα για την πορεία της συναλλαγής . Γνωρίζει από την αρχή ότι έχει να συναλλαχθεί με μία εταιρεία η οποία θα τηρήσει τους όρους της συμφωνίας και θα πληρώσει στο ακέραιο και άμεσα το ποσό που θα συμφωνηθεί ώστε αυτή με την σειρά της να αποκτήσει το μίσθιο που ανταποκρίνεται στις ανάγκες του μισθωτή και να το μισθώσει μετέπειτα σε αυτόν .
- Οι προμηθευτές – κατασκευαστές των πάγιων στοιχείων χάρη στην χρηματοδοτική μίσθωση γνωρίζουν μια σημαντική αύξηση στις πωλήσεις των προϊόντων τους που επιτυγχάνονται μέσω των εταιρειών Leasing με τα ειδικά προγράμματα μάρκετινγκ και προώθησης που χρησιμοποιούν , με αυτονόητες ευεργετικές γι' αυτούς επιπτώσεις μείωσης του κόστους και αύξησης των κερδών τους .
- Η πληρωμή του τιμήματος του πάγιου στοιχείου από την εταιρεία Leasing ( εκμισθωτής ) στον προμηθευτή – κατασκευαστή γίνεται πάντοτε τοις μετρητοίς , γεγονός που συμβάλλει στην βελτίωση της οικονομικής του θέσης και της ρευστότητας του .

#### 4.5 Πλεονεκτήματα για τις Εθνικές Οικονομίες

Όπως όλοι μπορούμε να αντιληφθούμε είναι φυσικό τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα πρόσωπα που συμμετέχουν στη δημιουργία και υλοποίηση της , να επενεργούν ευεργετικά και για τις εθνικές οικονομίες των χωρών τους . Ποιο αναλυτικά ο θεσμός αυτός επιφέρει γι' αυτές :

- Ανανέωση και εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού κυρίως των

- μικρομεσαίων επιχειρήσεων .
  - Εύκολη και γρήγορη αύξηση των νέων επενδύσεων .
  - Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων .
  - Ενίσχυση και ανάπτυξη των μικρομεσαίων κυρίως επιχειρήσεων που δεν μπορούν να προσφέρουν στις τράπεζες επαρκείς εμπράγματα εξασφαλίσεις , εξασφαλίζοντας έτσι τον δανεισμό τους .
  - Μείωση του κόστους των παραγόμενων κεφαλαιουχικών αγαθών λόγω της τυποποίησης τους στην οποία οδηγεί η εξάπλωση του Leasing .
  - Αύξηση των πωλήσεων των κεφαλαιουχικών αγαθών από τις κατασκευάστριες επιχειρήσεις .
  - Δημιουργία νέων επιχειρήσεων .
  - Επαύξηση των χρηματοδοτικών εργασιών των εταιρειών Leasing αφού μέσω αυτών καταφέρνουν να προσελκύσουν νέους πελάτες και να αυξήσουν έτσι παραπέρα τον κύκλο των εργασιών και δραστηριοτήτων τους .
  - Βελτίωση της αποδοτικότητας των επιχειρήσεων χάρη στα φορολογικά πλεονεκτήματα που τους παρέχονται .
  - Χρηματοδότηση παραγωγικών σκοπών και όχι σκοπών ξένων με τη λειτουργία της επιχείρησης , γεγονός που συμβαίνει με τη μέσω τραπεζικού δανεισμού απόκτηση κεφαλαιουχικών αγαθών .
  - Περιορισμό κατά πολύ των υπερτιμολογήσεων των κεφαλαιουχικών αγαθών που εισάγονται από το εξωτερικό , λόγω της παρεμβολής της εταιρείας Leasing που καταβάλλει το τίμημα στον προμηθευτή , σε αντίθεση με τη περίπτωση που ο ίδιος ο επενδυτής εισάγει απαυθείας το κεφαλαιουχικό αγαθό από τον προμηθευτή .
- Όλα τα παραπάνω πλεονεκτήματα δίνουν μια επιτάχυνση στο ρυθμό ανάπτυξης των εθνικών οικονομιών των χωρών που εφαρμόζουν το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης και μακροχρόνια οδηγούν στην αύξηση των εξαγωγών τους .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**

### **ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**

#### **5.1 Τύπος – Περιεχόμενο Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Κινητά**

Σύμφωνα με το άρθρο 4 §1 του νόμου Ν. 1665/86 η “Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης” καταρτίζεται εγγράφως . Συνήθως πρόκειται για συμβάσεις που καταρτίζονται με ιδιωτικό έγγραφο , έντυπο , οι ειδικότεροι όροι του οποίου δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ιδιαίτερης διαπραγμάτευσης .

Η μη τήρηση του τύπου που απαιτείται από τον νόμο , εφόσον βέβαια δεν ορίζεται το αντίθετο , έχει σαν αποτέλεσμα η σύμβαση αυτή να θεωρείται άκυρη (άρθρο 159 §1 του Αστικού Κώδικα ) .

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και κάθε τροποποίηση τους για τα κινητά καταχωρούνται στο βιβλίο του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτή , τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και οι τρίτοι δεν μπορούν μέχρι την λήξη της να αποκτήσουν με οποιοδήποτε τρόπο την κυριότητα του μισθίου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε αυτό . Επίσης οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαίωματος από τον μη κύριο , δηλαδή το τεκμήριο κυριότητας σύμφωνα με το άρθρο 1110 του Αστικού Κώδικα και του άρθρου 1 & 2 του Ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται .

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων πρέπει να καταχωρούνται και στα οικεία Υποθηκοφυλακεία .

Η σύμβαση από τη στιγμή που καταρτιστεί , ακόμα και πριν να δημοσιευθεί , ισχύει μεταξύ των συμβαλλομένων . Επίσης η σύμβαση για τα κινητά δεν είναι απαραίτητο να αποτυπωθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο , ούτε και το ιδιωτικό που συντάσσεται να φέρει βέβαιη χρονολογία την οποία προσλαμβάνει κατ’ ανάγκη με την δημόσια καταχώριση της . Εξάιρεση έχει θεσπιστεί για τα αυτοκίνητα οχήματα με βάση την Κ.Υ.Α. Α2/40819/7167/7/20-11-1991 των Υπουργών Οικονομικών – Μεταφορών που εκδόθηκε κατ’ εφαρμογή του άρθρου 17 Ν. 1959/1991 .

Σε περίπτωση που έχει γίνει προγενέστερα προσύμφωνο σύμβασης χρηματοδοτικής σύμβασης μεταξύ επιχείρησης (μισθωτή) και εταιρείας Leasing (εκμισθωτή) για το πάγιο στοιχείο που η πρώτη έχει ανάγκη και υποδείξει στην δεύτερη , τότε και αυτό πρέπει να υποβάλλεται σε έγγραφο τύπο (άρθρο 166 Αστικού Κώδικα ) .

Οι λόγοι για τους οποίους ο έλληνας νομοθέτης αξίωσε την τήρηση του εγγράφου τύπου για την σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν :

- η ανάγκη υπαγωγής της σε μια δημόσια καταχώρηση
- η ανάγκη να υπάρξει μεγαλύτερη σταθερότητα και διαύγεια στην συναλλαγή και
- η διευκόλυνση στην άσκηση κρατικής εποπτείας και ελέγχου των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης .

Με λίγα λόγια και σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο η σύμβαση αυτή μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενοχική σύμβαση , τυπική , αμοτεροβαρή , διαρκή και αιτιώδη .

Αναφορικά με το περιεχόμενο της σύμβασης Leasing , υπάρχουν κάποιοι όροι , στοιχεία , τα οποία θα πρέπει να περιέχονται απαραίτητα σε αυτήν και να αναφέρονται λεπτομερώς . Τα στοιχεία αυτά είναι ιδιαίτερα σημαντικά για την εγκυρότητα της . Τέτοια είναι :

- Πλήρη Στοιχεία , Περιγραφή Μισθωτή – Εκμισθωτή . Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης , χρειάζεται να γίνεται πλήρης αναφορά του ονόματος , του επαγγέλματος και της διεύθυνσης και των δύο πλευρών , καθώς και των εκπροσώπων τους .
- Περιγραφή Μισθίου . Η περιγραφή του μισθίου που αποτελεί αντικείμενο της

- εκάστοτε σύμβασης , πρέπει να είναι λεπτομερείς , πλήρης , χωρίς να μένει κενό ή ασάφεια σχετικά με το είδος , την κατηγορία , την ποιότητα του . Με βάση αυτήν η εκμισθώτρια εταιρεία θα προβεί στην παραγγελία και επομένως μια τυχόν εσφαλμένη ή ελλιπής διατύπωση της μπορεί να αποφέρει καθυστέρηση στην ενεργοποίηση της αλλά και διενέξεις ανάμεσα στον μισθωτή – εκμισθωτή ή σε αυτούς και τον προμηθευτή .
- Τόπος – Θέση Εγκατάστασης Μισθίου . Για την προστασία της εκμισθώτριας εταιρείας , αλλά και για λόγους ασφάλειας των συναλλαγών θα πρέπει να καθορίζεται με ακρίβεια στη σύμβαση η θέση που θα τοποθετηθεί το μίσθιο . Εξαιρούνται τα μέσα μεταφοράς για τα οποία η χρήση τους δεν συναρτάται με μια ορισμένη θέση .
  - Διάρκεια της Σύμβασης . Η διάρκεια της σύμβασης είναι πολύ βασικό στοιχείο της . Πρέπει να είναι πάντοτε ορισμένη , πράγμα εύλογο αφού αυτή συνδέεται και με την αξία του μισθίου . Η διάρκεια της σύμβασης , δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά , πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα . Αν συμφωνηθεί μικρότερη , αυτό δεν οδηγεί σε ακυρότητα της σύμβασης αλλά στην ανενέργεια του όρου και στην επιμίκυση της στην ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια (άρθρο 3 §1 ) . Επίσης θα πρέπει να επιμικυνθούν ανάλογα και τα μισθώματα .
  - Αξία Μισθίου . Η αξία του μισθίου είναι το ποσό που θα καταβάλλει η εταιρεία Leasing στον προμηθευτή για να αγοράσει το μίσθιο για λογαριασμό του μισθωτή και το οποίο στην συνέχεια θα εκμισθώσει σε αυτόν . Η αξία αυτή έχει προσυμφωνηθεί ανάμεσα στον μισθωτή και τον προμηθευτή , αφού ο μισθωτής είναι εκείνος που επιλέγει το μίσθιο που ικανοποιεί τις ανάγκες του και τον ίδιο τον προμηθευτή . Εκείνος είναι που κάνει τις διαπραγματεύσεις με τον προμηθευτή για την τελική αξία του μισθίου την οποία γνωστοποιεί στην εκμισθώτρια εταιρεία με την μορφή ενός προτιμολογίου , στο οποίο αναφέρεται λεπτομερώς το μίσθιο και η αξία του .
  - Μίσθωμα και Περίοδοι Καταβολής του . Ο τρόπος υπολογισμού του κάθε μισθώματος , είναι παρόμοιος με εκείνον στα τοκοχρεωλυτικά δάνεια όπου η δόση που πληρώνει ο δανειζόμενος περιλαμβάνει ένα μέρος του κεφαλαίου και τόκους με πάγιο τρόπο , ώστε η δόση (τοκοχρεωλύσιο) να είναι ίδια σε όλη τη διάρκεια του δανείου . Ο μισθωτής μέσω των μισθωμάτων αποπληρώνει την αξία αγοράς του μισθίου , τους αναλογούντες τόκους , τα έξοδα και ένα μικρό περιθώριο κέρδους της εταιρείας Leasing . Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως περιοδικά σε προκαθορισμένες περιόδους , συνήθως είναι μηνιαίες ή τριμηνιαίες και είναι κατά κανόνα προκαταβλητέο . Είναι σταθερό κατά τη διάρκεια της σύμβασης , εκτός από τις περιπτώσεις που περιλαμβάνεται κάποια « ρήτρα επιτοκίου » . Σε αυτές ακολουθεί τις αυξομειώσεις του κόστους χρήματος που εξαρτάται από τις διακυμάνσεις του Euribor . Οι περίοδοι καταβολής και τα μισθώματα δεν είναι απαραίτητο να είναι ομοιόμορφοι καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης . Μπορούν να διαμορφωθούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες της κάθε επένδυσης π.χ. μεγάλα μισθώματα στην αρχή και μικρότερα στην συνέχεια ή και το αντίθετο , μηνιαία το πρώτο χρόνο και τριμηνιαία τα υπόλοιπα χρόνια κ.τ.λ.
  - Επιτόκιο Υπερημερίας . Το ύψος του καθοριζόταν κάθε φορά όπως και για κάθε άλλη χρηματοδότηση με απόφαση γενική ή ειδική του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος . Σήμερα με την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος και με την ευχέρεια που έχει ο καθένας για διαπραγμάτευση του

επιτοκίου είτε συμβατικού είτε υπερημερίας , το τελευταίο θα πρέπει να καθορίζεται σύμφωνα με τα εφαρμοζόμενα στις πιστωτικές των τραπεζών με τους πελάτες τους συμβάσεις .

- Δικαίωμα – Τίμημα Εξαγοράς Μίσθιου . Ο μισθωτής σύμφωνα με το άρθρο 1 §1 του Ν. 1665/86 έχει το δικαίωμα προαίρεσης είτε να αγοράσει το μίσθιο έναντι ενός ορισμένου τιμήματος στη λήξη της μίσθωσης , είτε να ανανεώσει την μίσθωση για ορισμένο χρόνο , είτε να αγοράσει το μίσθιο πριν από την λήξη της μίσθωσης .

Εάν αγοράσει το μίσθιο στην λήξη της μίσθωσης καταβάλλει μόνο ένα συμβολικό τίμημα π.χ. € 2,93 πλέον ΦΠΑ 18% για κινητά ή € 293,47 πλέον ΦΠΑ για ακίνητα .

Εάν το αγοράσει πριν από την λήξη υποχρεούται να καταβάλλει τα ποσά των τυχόν φορολογικών ή άλλων επιβαρύνσεων , τις οποίες είχε αποφύγει με την χρηματοδοτική μίσθωση αντί της αγοράς και ένα ποσό ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβληθέντων μισθωμάτων , πλέον του τιμήματος εξαγοράς κατά την λήξη .

Εκτός από τα προαναφερθέντα βασικά στοιχεία , όρους , η σύμβαση μπορεί να περιέχει και άλλα , που να μην είναι ορισμένα τουλάχιστον απ' αυτά εξαιρετικής σημασίας , αλλά η παράλειψη τους δεν επιδρά στην εγκυρότητα της . Οπως :

- Κυριότητα Εξοπλισμού . Ο εξοπλισμός παραμένει στην αποκλειστική κυριότητα και νομή της εκμισθώτριας σ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης . Ο μισθωτής δεν έχει άλλο δικαίωμα εκτός της κατοχής και χρήσης του , σύμφωνα πάντα με τους όρους της εκάστοτε σύμβασης .
- Αντικείμενο Μίσθωσης . Το εκάστοτε πάγιο στοιχείο ( κινητό ή ακίνητο ) που η ενδιαφερόμενη επιχείρηση ( μισθωτής ) επιλέγει , το οποίο έχει ανάγκη ( μίσθιο ) και το οποίο υποδεικνύει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ( εκμισθωτής ) να το αγοράσει από τον προμηθευτή για λογαριασμό της και στην συνέχεια να της το εκμισθώσει .
- Καλή Χρήση Εξοπλισμού – Υποχρέωση του Μισθωτή για Συντήρηση . Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να κάνει καλή χρήση του εξοπλισμού , σύμφωνα με τον προορισμό του , συμμορφούμενος με όλους τους νόμους , κανονισμούς , οδηγίες και προδιαγραφές . Επίσης να συντηρεί με κάθε επιμέλεια και με δαπάνη δική του τον εξοπλισμό και να τον διατηρεί σε καλή κατάσταση σ' όλη την διάρκεια της σύμβασης .
- Απαλλαγή της Εκμισθώτριας Εταιρείας από κάθε Ευθύνη για Ελαττώματα του Εξοπλισμού . Η εκμισθώτρια εταιρεία δεν έχει καμμία ευθύνη για την ποιότητα , την λειτουργικότητα του εξοπλισμού και για τα όποια ελαττώματα του , αφού οι διαπραγματεύσεις και η επιλογή του γίνεται αποκλειστικά και μόνον από τον μισθωτή .
- Φόροι , Τέλη , Έξοδα . Ο μισθωτής επιβαρύνεται εξολοκλήρου με κάθε φόρο , τέλος , δασμό , εισφορά υπέρ του δημοσίου ή τρίτων που αφορούν τον εξοπλισμό .

Επίσης με τα έξοδα της παρούσας σύμβασης , των τυχόν τροποποιήσεων της , αμοιβών δικηγόρων , λογιστών , εκτιμητών και γενικότερα για οποιαδήποτε δικαστική ή εξώδικη δαπάνη , που γίνεται εξαιτίας της .

Σε περίπτωση που η εκμισθώτρια εταιρεία καταβάλλει κάποιο ποσό για τις παραπάνω αιτίες ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να το αποδώσει σε αυτήν εντόκως και με το ανώτατο ισχύον συμβατικό επιτόκιο και με το επιτόκιο υπερημερίας που ισχύει για το διάστημα από την επόμενη μέρα της

- γνωστοποίησης σε αυτόν της σχετικής οφειλής και μέχρι την εξόφληση της .
- Ασφάλιση Εξοπλισμού . Το άρθρο 5 §2 του Ν. 1665/86 ορίζει ότι ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα , κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σ' όλη την διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης .
  - Απαγόρευση Μεταφοράς του Μισθίου από τον Τόπο Εγκατάστασης και Αλλαγή Χρήσης . Ο μισθωτής δεν μπορεί να μεταφέρει τον εξοπλισμό σε χώρο άλλο από τον συμφωνηθέντα καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης , ούτε να αλλάξει τη χρήση του για την οποία προορίστηκε , χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση της εκμισθώτριας εταιρείας .
  - Δικαίωμα Εξαγοράς του Μισθίου προ της Λήξης της Μίσθωσης . Ο μισθωτής δικαιούται πριν από την λήξη της σύμβασης να αγοράσει το μίσθιο , έχοντας υποχρέωση όμως να καταβάλλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ Δημοσίου ή Τρίτων που θα κατέβαλε αν κατά τον χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης , είχε αγοράσει το μίσθιο ( άρθρο 3 §3 του Ν. 1665/86 ) .
  - Μεταβίβαση Δικαιωμάτων – Υποχρεώσεων του Μισθωτή . Ο μισθωτής δεν μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από την σύμβαση που έχει συνάψει με τον εκμισθωτή σε τρίτο , χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή ( άρθρο 3 §4 του Ν. 1665/86 ) .

## 5.2 Τύπος – Περιεχόμενο Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Ακίνητα

Σύμφωνα με το άρθρο 4 §1 του Ν. 1665/86 και η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα ακίνητα όπως και για τα κινητά , καταρτίζεται εγγράφως .

Με βάση την επέκταση του Leasing στα ακίνητα με τον Ν. 2367/95 το μεν άρθρο αυτό έμεινε το ίδιο , το δε άρθρο 1 του Ν. 1665/86 αναθεωρήθηκε , για να μπορεί να εφαρμοστεί και για τα ακίνητα . Ποιο συγκεκριμένα για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων , ορίστηκε ως τύπος ο συμβολαιογραφικός και σχετικά με την δημοσιότητα της , τα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου. Οι συμβάσεις αυτές καταχωρούνται επιπλέον , σύμφωνα με το άρθρο 2 §2 , στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών .

Ο οριζόμενος αυτός συμβολαιογραφικός τύπος , επιβάλλεται ως συστατικός και όχι απλώς για την απόδειξη της , όπως το ίδιο συμβαίνει και για τα κινητά .

Επίσης , οι συμβάσεις αυτές , των κινητών , θα πρέπει να καταχωρούνται δημόσια και στο βιβλίο μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου για την ολοκλήρωσή τους .

Στον ίδιο τύπο , υποβάλλεται επίσης , κάθε τροποποίηση της , το τυχόν καταρτιζόμενο προσύμφωνο , η δήλωση του μισθωτή – επενδυτή ότι στη λήξη της μίσθωσης ( ή και προηγούμενα , αν έχει κάτι τέτοιο συμφωνηθεί ) θα ασκήσει το δικαίωμα του για αγορά του ακινήτου , η δήλωση του ότι θα ανανεώσει την μίσθωση, η μεταβίβαση από τον μισθωτή σε τρίτο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του με έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και η περίπτωση υπομίσθωσης .

Ως προς το περιεχόμενο , η σύμβαση διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα από το εάν το ακίνητο που επέλεξε ο μισθωτής – επενδυτής ως κατάλληλο για επιχειρηματική χρήση , είναι ήδη κατασκευασμένο είτε κυριότητας τρίτου , είτε της ίδιας της εταιρείας Leasing ( π.χ. διαμέρισμα πολυκατοικίας μέσα σε πόλη και σε θέση που ο ενδιαφερόμενος δικηγόρος , γιατρός θέλει να ασκήσει το επάγγελμα του ) ή αντίθετα

πρόκειται για ακίνητο που θα αγορασθεί από την εταιρεία Leasing , για να οικοδομηθεί , σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις ανάγκες του λήπτη – επενδυτή .

-Στη περίπτωση που το ακίνητο είναι ήδη κατασκευασμένο , η εταιρεία Leasing προβαίνει σε αγορά του , ύστερα από υπόδειξη του πελάτη της – εάν ήδη δεν το έχει στην κυριότητα της – και το παραχωρεί σε αυτόν με μίσθωση ανάλογη με την μίσθωση κινητών ( το περιεχόμενο αυτής της μισθώτριας σύμβασης πλησιάζει εκείνο για τα κινητά κλασικής μορφής , όπου παρεμβάλλεται τρίτος προμηθευτής ) .

Εδώ χρειάζεται αυστηρός νομικός έλεγχος , ότι το προς αγορά ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά ελαττώματα τόσο από την πλευρά του λήπτη , όσο και από την ίδια την εταιρεία Leasing . Ο έλεγχος αυτός των τίτλων πριν από την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων είναι σημαντικότερος από ότι κάνει μια τράπεζα όταν θέλει να δώσει δάνεια , αφού οι κίνδυνος εδώ , είναι σαφώς ποιο αυξημένος .

Αν το ακίνητο αυτό περιέχει και κινητό εξοπλισμό ( π.χ. ξενοδοχείο ) , πρέπει απαραίτητα να γίνει ακριβής περιγραφή του κάθε κινητού , αφού είναι αναγκαίο κάτι τέτοιο τόσο για το κύρος της σύμβασης και την μετέπειτα δημοσιότητα της , όσο και για τον καθορισμό του χρόνου διάρκειας του καθενός από αυτά . Επίσης , αν στο ακίνητο αυτό μαζί με τον κινητό εξοπλισμό λειτουργεί ακόμη επιχείρηση του πωλητή – είτε μόνη της αυτοτελώς είτε επιπρόσθετη και σε συνδυασμό με το πωλούμενο ακίνητο και τον εξοπλισμό του – αυτήν δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και άρα να χρηματοδοτηθεί από την εταιρεία Leasing .Κι αυτό γιατί ο νόμος Ν. 1665/86 όπως ξέρουμε , επιτρέπει την χρηματοδότηση μόνο κινητών και ακινήτων πραγμάτων και όχι άυλων αγαθών όπως είναι οι εργασιακές σχέσεις , οι απαιτήσεις , ή ίδια η ιδέα της επιχείρησης , τα οποία από την ίδια την φύση τους , δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης .

Άλλωστε αυτά δεν υπόκεινται και σε απόσβεση , με αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει λόγος και για την οικονομική διάρκεια της ζωής της , στοιχεία ουσιώδη της ίδιας της έννοιας της χρηματοδοτικής μίσθωσης .

Η υπογραφή του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του ακινήτου μπορεί να γίνει είτε απευθείας από εντεταλμένο προς τούτο πρόσωπο της εταιρείας Leasing , είτε και από αυτόν τον ίδιο τον επενδυτή , κατ' εντολή και για λογαριασμό της , με την προσκόμιση συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου εγγράφου της , χωρίς να αποκλείεται βέβαια η συνένωση σε ένα ενιαίο κείμενο και των δύο συμβάσεων , πώλησης και χρηματοδοτικής μίσθωσης .

Κατά τα λοιπά για τη σύμβαση αυτή ισχύουν τα ίδια όσα περιγράψαμε για την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών όπως π.χ. πλήρη στοιχεία των συμβαλλομένων , του αντικειμένου της σύμβασης , της διάρκειας της , του προορισμού του , του ύψους του μισθώματος , του δικαιώματος του μισθωτή για αγορά ή ανανέωση της μίσθωσης στο τέλος της «ανέκλητης περιόδου» .

-Στη περίπτωση που το ακίνητο δεν είναι ήδη κατασκευασμένο αλλά θα αγορασθεί από την εταιρεία Leasing για να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές και ανάγκες του λήπτη – επενδυτή , θα πρέπει αναφορικά με την αγορά του γηπέδου δηλαδή της γυμνής εδαφικής έκτασης ή και ακινήτου με άχρηστα υπό κατεδάφιση κτίρια , ο επενδυτής στην αίτηση που θα υποβάλλει στην εταιρεία Leasing να καθορίζει όλους τους τεχνικούς και χρηματοδοτικούς όρους και ιδίως την επιφάνεια του , την κατάσταση του εδάφους και του υπεδάφους , την περιοχή που βρίσκεται τους όρους δόμησης , το τίμημα , τους όρους πληρωμής , να υποβάλλει σχέδια για τις πάγιες εγκαταστάσεις που θα κατασκευάσει , να κάνει μνεία για το κόστος τους , τη διάρκεια κατασκευής , τους μελετητές του κ.τ.λ.



Η εταιρεία Leasing δεν αναλαμβάνει τη κατασκευή του έργου αυτού και αυτό γιατί αυτή ενδιαφέρεται πάντοτε όπως και στο Leasing κινητών να χρηματοδοτήσει δηλαδή να κάνει μια επένδυση και να αποκομίσει από αυτή το σχετικό οικονομικό όφελος . Βέβαια η εταιρεία Leasing λόγω του ότι το ακίνητο με την μορφή και αξία που τελικά θα έχει αποτελεί το αντικείμενο της ασφάλειας της , μπορεί να χρησιμοποιεί δικούς της τεχνικούς συμβούλους για την εξέταση της πρότασης του επενδυτή ως προς την τεχνική , πολεοδομική πληρότητα της , αλλά και για την ομαλή και σωστή κατασκευή του . Μέχρι όμως αυτό το σημείο και όχι να προχωρήσει σε απευθείας εντολές , οδηγίες στον εργολάβο καθώς το έργο επιτελείται , γιατί έτσι μπορεί να θεωρηθεί από τον μισθωτή – επενδυτή ως υπεύθυνη για τυχόν καθυστέρηση , ατέλειες ή ελαττώματα που θα προκύψουν .

Επίσης ενδιαφέρεται για την καλή του κατάσταση μέχρι τη λήξη της μίσθωσης , καθώς και για το αν η χρήση του ανταποκρίνεται στο σκοπό για τον οποίο έγινε αυτή η επένδυση .

Ο μισθωτής – επενδυτής , ο οποίος υπέδειξε στην εταιρεία Leasing την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου , μεριμνά για την κατασκευή του, έτσι ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του , επιλέγει τους εργολάβους και εκείνος αποφασίζει για τυχόν τροποποιήσεις , μετατροπές , βελτιώσεις .

Αυτό που είναι βασικό στην περίπτωση αυτή είναι η ομαλή εξέλιξη της όλης συναλλαγής , κάτι που μπορεί να γίνει μόνο μέσα από μια αρμονική συνεργασία εταιρείας Leasing και μισθωτή – επενδυτή . Απαραίτητη προϋπόθεση βέβαια γι' αυτό, είναι στην σύμβαση να έχει γίνει πρόβλεψη για το συνολικό κόστος της επένδυσης , τους χρόνους τμηματικής επιστροφής της χρηματοδότησης και να έχουν καθορισθεί οι ουσιώδεις όροι της εργολαβικής σύμβασης , τους οποίους θα πρέπει να τηρήσει ο μισθωτής – επενδυτής για την κατασκευή του .

Αυτό το είδος χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου , μοιάζει με την περίπτωση ενός μακροπρόθεσμου τοκοχρεωλυτικού δανείου για πάγιες εγκαταστάσεις πάνω σε ένα ακίνητο ιδιοκτησίας του δανειοδοτούμενου .

Ο μισθωτής δεν καταβάλλει μισθώματα για όσο διάστημα διαρκεί η κατασκευή του ακινήτου , αλλά αμέσως μόλις τελειώσει αυτή και παραδοθεί σε αυτόν για χρήση .

Η διάρκεια αυτής της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών σύμφωνα με το άρθρο 3 §1 του Ν. 1665/86 και αρχίζει από την στιγμή της σύναψης της .

### **5.3 Δημοσιότητα Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για Κινητά και Ακίνητα**

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα κινητά σύμφωνα με το άρθρο 4 §2 του Ν. 1665/86 πρέπει να καταχωρούνται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου των Αθηνών . Πέρα απ' αυτό με το άρθρο 7 του Ν. 1665/86 υποχρεούνται οι μισθωτές να εμφανίζουν στοιχεία σχετικά με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις , στις δημοσιευμένες λογιστικές καταστάσεις . Ειδικά για τα αυτοκίνητα υπάρχει και άλλη μία πρόσθετη δημοσιότητα και αυτό για λόγους ασφαλείας των συναλλαγών (ΚΥΑ. Α2/40819/7167/7/20-11-1991) σύμφωνα με την οποία σχετική

μνεία της σύμβασης γίνεται στο βιβλιάριο μεταβολών κατοχής και κυριότητας ή προκειμένου για επιβατηγά ΙΧ αυτοκίνητα και μοτοσυκλέτες , στην άδεια κυκλοφορίας .

Για τα ακίνητα απαιτείται καταχώρηση σε εκείνο του Πρωτοδικείου των Αθηνών και στο βιβλίο μεταγραφών της Περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου.

Η καταχώρηση αυτή είναι απαραίτητη προϋπόθεση για το αντιτάξιμο των δικαιωμάτων του μισθωτή κατά παντός τρίτου . Επίσης έτσι οι τρίτοι δεν μπορούν , έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να ασκήσουν με οποιοδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα . Π.χ. το ακίνητο δεν μπορεί να προσημειωθεί , υποθηκευτεί και κατασχεθεί αναγκαστικά ή συντηρητικά από δανειστές της εταιρείας Leasing , ούτε αυτή μπορεί να επιχειρήσει οποιαδήποτε πράξη διάθεσης όπως π.χ. μεταβίβαση κυριότητας του σε τρίτο , σύσταση υποθήκης πριν γίνει τουλάχιστον έγκυρη πρόωρη καταγγελία της σύμβασης για παράβαση όρου της εκ μέρους του μισθωτή . Επίσης οι δανειστές του μισθωτή δεν μπορούν να επιχειρήσουν να δεσμεύσουν το ακίνητο αφού δεν ανήκει στην κυριότητα του αλλά μόνο στην κατοχή του .

Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δώσουμε στην κατάσχεση του δικαιώματος που έχει ο μισθωτής για αγορά του ακινήτου από τους δανειστές του , μια και σε αντίθεση με τα κινητά στο Leasing των ακινήτων η αξία του μισθίου παρουσιάζει αυξητική τάση με την πάροδο του χρόνου ενώ η αξία του νομίσματος μειώνεται . Επίσης γιατί το τίμημα αγοράς του απαρχής καθορισμένο είναι δυσανάλογα μικρό σε σχέση με την πραγματική αξία στην λήξη της μίσθωσης , ενώ ο φόρος για την μεταβίβαση αυτής δεν καταβάλλεται .

Για την καταχώρηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει αμέσως μετά την υπογραφή της να διαβιβαστούν στην γραμματεία τόσο του Πρωτοδικείου της έδρας ή της κατοικίας του μισθωτή όσο και στο Πρωτοδικείο Αθηνών επικυρωμένα αντίγραφα της σύμβασης . Στη συνέχεια τα βασικά στοιχεία της σύμβασης και του μισθίου καταγράφονται στο ειδικό βιβλίο ( είναι τα λεγόμενα βιβλία πλασματικών ενεχύρων στα οποία καταγράφονται οι συμβάσεις πλασματικού ενεχύρου επί μηχανημάτων για την εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων σε βιομηχανίες , βιοτεχνίες κ.τ.λ. ) και βιβλιοθετούνται στους τόμους των δανειακών και ενεχυριακών συμβάσεων που φυλάσσονται στο αρχείο των Πρωτοδικείων .

Ο νόμος δεν ορίζει κάποια προθεσμία στους συμβαλλόμενους για την δημοσιότητα της σύμβασης . Είναι όμως λογικό ότι συμφέρον και για τους δύο είναι αυτό να γίνει το ταχύτερο δυνατόν . Η αίτηση για καταχώρηση της σύμβασης μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε από τους συμβαλλόμενους . Η δημοσιότητα πραγματοποιείται αφού γίνουν και οι δύο καταχωρήσεις της , δηλαδή και στο Πρωτοδικείο της έδρας ή της κατοικίας του μισθωτή και στο Πρωτοδικείο Αθηνών για τα κινητά , ενώ για τα ακίνητα μόνο στο Πρωτοδικείο Αθηνών . Επίσης στην δημοσιότητα υποβάλλονται οι τροποποιήσεις της σύμβασης , η έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας για την μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο (άρθρο 3 §4) , η περίπτωση υπομίσθωσης , η άσκηση από τον μισθωτή του δικαιώματος της προαίρεσης , δηλαδή της επιλογής του για αγορά του μισθίου ή της ανανέωσης της μίσθωσης . Επίσης και οι συμβάσεις διασυνοριακού Leasing ( Cross – Border Leasing ) με την προϋπόθεση ότι είτε ο εκμισθωτής είτε ο μισθωτής έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα .

Αρμόδιος για την καταχώρηση των στοιχείων της σύμβασης είναι ο γραμματέας Πρωτοδικών . Αν αυτός αρνηθεί να κάνει την καταχώρηση θα πρέπει το αργότερο την επόμενη ημέρα από την υποβολή της αίτησης , να σημειώσει περιληπτικά στο βιβλίο τους λόγους για την άρνηση .

Πρόσβαση στο ειδικό βιβλίο αλλά και στο τόμο που βιβλιοδετήθηκε η σύμβαση έχει καθένας χωρίς να πρέπει να επικαλεστεί κάποιον ένομο συμφέρον . Επίσης μπορεί να ζητήσει να του χορηγηθεί πιστοποιητικό για την ύπαρξη ή μη καταχώρησης και σημειώσεων στο βιβλίο και επικυρωμένο αντίγραφο της βιβλιοδετημένης σύμβασης και των τροποποιήσεων της .

## **5.4 Έκτακτη Καταγγελία Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

### *5.4.1 Γενικά*

Η έκτακτη καταγγελία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει σαν αποτέλεσμα να διακοπεί η σύμβαση αυτή πριν από την προσυμφωνημένη λήξη της και πριν ο μισθωτής να μπορέσει να ασκήσει το δικαίωμα του , περί εξαγοράς του μισθίου . Την σύμβαση μπορούν να την καταγγείλουν εκτάκτως και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη , μισθωτής – εκμισθωτής . Υπάρχει όμως μια ουσιώδη διαφορά . Ο εκμισθωτής μπορεί να την καταγγείλει οποιαδήποτε στιγμή με έγγραφη ειδοποίηση του μισθωτή , εφόσον υπάρχει κάποιος από τους λόγους καταγγελίας που προβλέπονται στην σύμβαση ( ακολουθούν παρακάτω ) . Ο μισθωτής μπορεί πρόωρα να καταγγείλει την σύμβαση εφόσον προβλέπεται από σχετικό όρο στην σύμβαση , μόνο με έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και αφού πρώτα καταβάλλει την προβλεπόμενη αποζημίωση που καλύπτει το κόστος που θα έχει ο εκμισθωτής , καθώς και όλα τα μισθώματα και οποιαδήποτε άλλα ποσά , μέχρι την λήξη της , με το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό τόκου υπερημερίας από την επόμενη ημέρα επίδοσης της καταγγελίας μέχρι την ημερομηνία αποπληρωμής του χρέους .

### *5.4.2 Λόγοι Έκτακτης Καταγγελίας της Σύμβασης εκ Μέρους του Εκμισθωτή*

Ο εκμισθωτής δικαιούται να καταγγείλει εγγράφως δια δικαστικού επιμελητή την σύμβαση μετα αντίστοιχα παραρτήματα της στις πιο κάτω περιπτώσεις :

- Εάν ο μισθωτής για κάποιον λόγο δεν καταβάλλει το μίσθωμα ή οποιοδήποτε άλλο ποσό οφείλει π.χ. ασφάλιστρα του μισθίου , μέσα σε ένα διάστημα συνήθως 30 ημερών από τότε που το μίσθωμα γίνεται ληξιπρόθεσμο . Στην περίπτωση που το καθυστερούμενο ποσό είναι πολύ μεγάλο ο εκμισθωτής μπορεί να προβεί εκτός αν υπάρχει κάποια άλλη συμβατική δέσμευση σε έκτακτη καταγγελία χωρίς να τηρήσει το διάστημα αυτό του 1 μήνα .
- Εάν ο μισθωτής αθετήσει οποιοδήποτε βασικό όρο και συμφωνία που περιλαμβάνονται στην σύμβαση ή τα παραρτήματα της , όπως είναι οι όροι για απαγόρευση υπομίσθωσης του μισθίου , για απαγόρευση απομάκρυνσης του μισθίου από το καθορισμένο χώρο χωρίς έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή , για καλή χρήση και συντήρηση του μισθίου κ.τ.λ.

- Εάν ο μισθωτής μεταβιβάσει την επιχείρηση του κατά σημαντικό ποσοστό ( πάνω από το 50% ) ή αλλάξει ριζικά η σύνθεση της διοίκησης της επιχείρησης του .
- Σε περίπτωση που ο μισθωτής αποφασίσει να διαλύσει την επιχείρηση του ή να καταθέσει αίτηση πτώχευσης ή κηρυχθεί σε πτώχευση ή η επιχείρηση του τεθεί υπό αναγκαστική διαχείριση ή σταματήσει τις πληρωμές .
- Εάν οποιοσδήποτε δικαστικός λειτουργός ή υπάλληλος ή άλλο αρμόδιο πρόσωπο προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την κατάσχεση , επίτευξη, σφράγιση όλου ή μέρους του εξοπλισμού ή εάν οποιοσδήποτε κύριος του ακινήτου προβεί σε οποιαδήποτε πράξη αναγκαστικής εκτέλεσης ή ασφαλιστικών μέτρων σε σχέση με οποιονδήποτε εξοπλισμό ή εάν καποιος εξοπλισμός κατασχεθεί ή σφραγιστεί .
- Επίσης αν ο μισθωτής επιτρέψει ή ανεχθεί οποιαδήποτε ενέργεια ή γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει την κυριότητα ή τα δικαιώματα του εκμισθωτή , στο σύνολο ή μέρος του εξοπλισμού .

#### 5.4.3 Συνέπειες Έκτακτης Καταγγελίας από τον Εκμισθωτή

Αν συντρέχει έστω και μία από τις παραπάνω περιπτώσεις ο εκμισθωτής μπορεί :

- Να καταγγείλει την σύμβαση ( εκτός από την περίπτωση που ο μισθωτής πτωχεύσει οπότε η σύμβαση λύεται εκ του νόμου άρθρο 4 §3 του Ν. 1665/86 και ο εκμισθωτής χωρίς κανένα περιορισμό μπορεί να αναλάβει το μίσθιο ) και να αφαιρέσει με δαπάνες του μισθωτή του εξοπλισμού όπου και αν βρίσκεται .
- Να επιδιώξει την είσπραξη όλων των μέχρι την λήξη ης μίσθωσης οφειλόμενων μισθωμάτων με το επιτρεπόμενο ποσοστό τόκου υπερημερίας από την ημέρα επίδοσης της καταγγελίας μέχρι την ημέρα αποπληρωμής του χρέους μαζί με τις δαπάνες , τα έξοδα τα οποία θα κάνει ο εκμισθωτής για να εισπράξει τα οφειλόμενα και να ανακτήσει το μίσθιο .

Πρέπει να επισημάνουμε ότι η έκτακτη καταγγελία δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον εκμισθωτή σαν πηγή αθέμιτου πλουτισμού . Επομένως το συνολικό ποσό που τελικά θα πληρώσει ο μισθωτής , είναι αυτό που χρειάζεται για να αποκατασταθεί ο εκμισθωτής στην θέση που θα βρίσκονταν εάν δεν είχε συμβεί το γεγονός της έκτακτης καταγγελίας . Δηλαδή εάν ο εκμισθωτής εκμισθώσει σε νέο μισθωτή τον εξοπλισμό που αφαιρέσει από τον προηγούμενο θα πρέπει στον καθορισμό του συνολικού ποσού που θα πάρει σαν αποζημίωση από τον μισθωτή να ληφθούν υπόψη και τα μισθώματα που θα εισπραχτούν με την νέα σύμβαση .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6**

### **ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΠΛΗΣΙΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ**

## 6.1 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Κοινή Μίσθωση

Η μίσθωση είναι η πλησιέστερη προς την χρηματοδοτική μίσθωση δικαιοπρακτική μορφή , γεγονός που φαίνεται τόσο από την ονομασία και των δύο , όσο και από το ότι και σε αυτήν χρησιμοποιούνται οι όροι μισθωτής – εκμισθωτής – μισθώματα .

Υπάρχουν όμως σημαντικές διαφορές όπως :

- Η εταιρεία Leasing δεν έχει από πριν στην κυριότητα και κατοχή της το μίσθιο για να το παραχωρήσει σε όποιον ενδιαφέρεται να το νοικιάσει για χρήση , αντίθετα με ότι γίνεται στην μίσθωση , το Renting . Ο μισθωτής είναι αυτός που το επιλέγει , το προτείνει στην εταιρεία Leasing και η οποία το αγοράζει στην συνέχεια για λογαριασμό του . Επομένως ο μισθωτής σε αντίθεση με την απλή μίσθωση , δεν έχει το δικαίωμα να στραφεί εναντίον του εκμισθωτή για νομικά ή πραγματικά ελαττώματα του μισθίου ή για τη μη ύπαρξη συνομολογημένων ιδιοτήτων .
- Στην χρηματοδοτική μίσθωση , η διάρκεια της σύμβασης καθορίζεται από την οικονομική ζωή του μισθίου και τα μισθώματα υπολογίζονται όπως και οι δόσεις των τοκοχρεωλυτικών δανείων , δηλαδή με τέτοιο τρόπο ώστε ο εκμισθωτής να λαμβάνει ολόκληρο το κεφάλαιο που ξόδεψε για την αγορά του μισθίου και επιπλέον τους τόκους του , τα έξοδα του και ένα μικρό περιθώριο κέρδους .
- Τα βάρη , οι δαπάνες και οι κίνδυνοι επιβαρύνουν τον μισθωτή , που σημαίνει ότι αυτός ακόμα και αν το μίσθιο καταστραφεί ή απολεσθεί από κάποιο τυχαίο λόγο , συνεχίζει να καταβάλλει το μίσθωμα , για όσο χρόνο διαρκεί η ανέκκλητη περίοδος . Αντίθετα στην κοινή μίσθωση , αυτή λύεται αζημίως για τον μισθωτή .

## 6.2 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Πώληση με Παρακράτηση της Κυριότητας από τον Πωλητή

Η μορφή αυτή εφαρμόζεται όταν έχει συμφωνηθεί η εξόφληση του τιμήματος αγοράς ενός μισθίου , να πραγματοποιείται με την καταβολή δόσεων . Και σ' αυτήν όπως και στο Leasing ο κύριος του πράγματος διατηρεί την κυριότητα του μισθίου έως την αποπληρωμή του , χρησιμοποιώντας αυτή σαν μια εμπράγματα εξασφάλιση , ότι το ποσό που του οφείλεται θα καταβληθεί .

Και οι δύο δικαιοπρακτικές μορφές έχουν πιστωτικό χαρακτήρα . Υπάρχουν όμως και σημαντικές διαφορές όπως :

- Στην πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή , ο αγοραστής αφού εξοφλήσει το συνολικό οφειλόμενο τίμημα , αυτοδικαίως αποκτά την κυριότητα του πράγματος .  
Αντίθετα στην χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής δεν αποκτά με την καταβολή της τελευταίας δόσης - μισθώματος την κυριότητα , αλλά θα πρέπει να ασκήσει το συμφωνημένο δικαίωμα της προαίρεσης που έχει , δηλαδή την επιλογή ( Option ) αγοράς , είτε την επιλογή της παράτασης της μίσθωσης ή τη λύση της επιστροφής του μισθίου στην εταιρεία Leasing

(εκμισθωτής) .

- Στην χρηματοδοτική μίσθωση , ο εκμισθωτής , δεν είναι πωλητής του πράγματος , ούτε έχει σχέση με αυτό πριν την δημιουργία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης . Αυτό επιλέγεται από τον μισθωτή . Επίσης ο προμηθευτής είναι τρίτο πρόσωπο άσχετο από τον εκμισθωτή και ο οποίος παραδίδει το τίμημα στον μισθωτή . Επομένως σε αντίθεση με την πώληση , ο εκμισθωτής εφόσον ούτε προμηθεύει , ούτε παραδίδει το πράγμα , δεν εγγυάται την ποιότητα και τις ιδιότητες του , ούτε φέρει ευθύνη γι' αυτά .
- Στην πώληση με παρακράτηση της κυριότητας από τον πωλητή , όταν ο πωλητής αποφασίσει σε υπερημερία του αγοραστή να ασκήσει τα δικαιώματα του υπαναχωρώντας από την σύμβαση , αποκλείεται να απαιτήσει και να λάβει το ανεξόφλητο ποσό του τιμήματος .  
Αντίθετα , στην χρηματοδοτική μίσθωση , ο εκμισθωτής μπορεί να διεκδικήσει τα μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωση , ήτοι ως είδος ποινικής ρήτρας .

Εκτός τις παραπάνω διαφορές οι δύο μορφές αυτές έχουν και κοινά σημεία :

- Και στις δύο , η διατήρηση της κυριότητας από τον πωλητή στη μία και την εταιρεία Leasing στην άλλη , γίνεται για τον ίδιο λόγο , την εξασφάλιση δηλαδή ότι το ποσό που οφείλεται θα καταβληθεί με αυτό το ίδιο το πράγμα .
- Και οι δύο συμβάσεις είναι πιστωτικού χαρακτήρα με τη διαφορά ότι στην χρηματοδοτική μίσθωση , το ποσό της πίστωσης αντιστοιχεί σε ολόκληρη την αξία του πράγματος προσαυξημένο με έξοδα , τόκους , αμοιβή της εταιρείας Leasing και συμφωνείται για τόσο χρόνο όσο διαρκεί η οικονομική ζωή του . Αντίθετα στην πώληση με την παρακράτηση της κυριότητας , το ποσό της πίστωσης , αντιστοιχεί σε ένα μέρος μόνο του τιμήματος και η πληρωμή του γίνεται σε βραχυπρόθεσμες δόσεις .
- Και στις δύο περιπτώσεις , ο κάτοχος του πράγματος απολαμβάνει τα οφέλη από την χρήση του , αλλά φέρει και τα βάρη , τις ευθύνες και τους κινδύνους σαν να ήταν κύριος του .

### **6.3 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την Επικαρπία Πράγματος**

Μεταξύ των δύο αυτών μορφών υπάρχει καταρχήν , μία ομοιότητα λόγω των κοινών σημείων που έχουν . Στην επικαρπία , ο επικαρπωτής του πράγματος είναι ξένος με το πράγμα ( ανήκει στον ψιλό κύριο ) . Απλά έχει το δικαίωμα της ολοκληρωτικής χρήσης του πράγματος και τη κάρπωση όλων των οφελειών που απορρέουν από αυτή . Το ίδιο συμβαίνει και στην χρηματοδοτική μίσθωση με τον μισθωτή .

Και στις δύο μορφές , μισθωτής και επικαρπωτής , έχουν την υποχρέωση να διατηρούν ακέραιη την ουσία του πράγματος και τον οικονομικό προορισμό του και

να το μεταχειρίζονται με επιμέλεια και σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής εκμετάλευσης .

Επίσης και οι δύο πρέπει να ασφαλίζουν το πράγμα με έξοδα τους κατά της φωτιάς ή άλλων κινδύνων ( άρθρα 1142,1148,1154 Αστικού Κώδικα ) .

Μια σημαντική διαφορά , είναι ότι η επικαρπία είναι εμπράγματο δικαίωμα , ενώ το δικαίωμα του μισθωτή είναι ενοχικού χαρακτήρα .

Επίσης , οι ευθύνες του μισθωτή είναι περισσότερες σε σχέση με τις ευθύνες του επικαρπωτή . Ο πρώτος δεν φροντίζει μόνο για τη καλή κατάσταση και την ασφάλιση του , αλλά επομίζεται και όλα τα βάρη , τις ευθύνες , τους κινδύνους που κανονικά βαρύνουν τον ιδιοκτήτη του πράγματος ( τυχαία καταστροφή , τεχνολογική απαξίωση ) .

Διαφορά ακόμα υπάρχει και στο σκοπό που αποβλέπουν ο εκμισθωτής και ο ψιλός κύριος . Ο εκμισθωτής αποβλέπει στο να εισπράξει έντοκα όλο το ποσό , κεφάλαιο που έχει δαπανήσει για να αγοράσει το πράγμα . Ενώ ο ψιλός κύριος αποβλέπει στην εκμετάλευση του . Αυτός είναι και ο λόγος που ενδιαφέρεται περισσότερο για την άριστη κατάσταση του .

#### **6.4 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από το Πλασματικό Ενέχυρο**

Το πλασματικό ενέχυρο , είναι ενέχυρο που δίδεται από αυτόν που οφείλει , επί πραγμάτων ( συνήθως εμπορευμάτων ) που του ανήκουν , υπέρ του δανειστή , με παράλληλη όμως διατήρηση της χρήσης και κατοχής του από τον οφειλέτη .

Για να εξασφαλίσει τα δικαιώματά του , τα συμφέροντά του , ο δανειστής , επιβάλλεται η δημόσια καταχώρηση της ενεχυριακής σύμβασης σε ειδικά βιβλία .

Τα κοινά σημεία είναι :

- Η ύπαρξη εμπράγματης εξασφάλισης υπέρ του δανειστή.
- Η υποχρεωτική δημόσια καταχώρηση της ενεχυριακής σύμβασης και
- Ότι ο οφειλέτης κατέχει και χρησιμοποιεί το πράγμα μέχρι να εξοφληθεί
- ολοκληρωτικά η εμπράγματη απαίτηση του δανειστή .

Πέρα από τις ομοιότητες υπάρχουν και ουσιαστικές διαφορές .

- Στην χρηματοδοτική μίσθωση , ο μισθωτής δεν είναι κύριος του πράγματος και επομένως δεν μπορεί να βάλει ενέχυρο ή εμπράγματη εξασφάλιση υπέρ τρίτου επί μισθίου . Ενώ στην περίπτωση του πλασματικού ενεχύρου , το πράγμα ανήκει στον οφειλέτη και μπορεί να ενεχυριάσει το ίδιο πράγμα τόσες φορές , όσες υπάρχει ελεύθερη διασφαλιστική αξία .
- Στην χρηματοδοτική μίσθωση , ο εκμισθωτής , μπορεί να είναι μόνο κάποιος χρηματοδοτικός οίκος , το πράγμα που χρησιμοποιείται για εμπράγματη ασφάλεια μόνο κεφαλαιουχικό αγαθό και όχι αναλώσιμο και η ασφαλιζόμενη απαίτηση , η παρασχεθείσα χρηματοδότηση με τα παρεπόμενα της . Ενώ στο πλασματικό ενέχυρο , ο δανειστής , ο οφειλέτης και το είδος της ασφαλιζόμενης απαίτησης , μπορεί να ποικίλουν και το πράγμα που αποτελεί εμπράγματη ασφάλεια να είναι αναλώτο και κυρίως εμπορεύματα .
- Η εταιρεία Leasing μπορεί αφού κατέχει την κυριότητα του πράγματος της , να προχωρήσει εφ' όσον συντρέχουν κάποιοι λόγοι ( αθέτηση υποχρεώσεων του μισθωτή ) άμεσα και αυτούσια χωρίς δικαστική απόφαση στην έκτακτη καταγγελία της σύμβασης και στην αφαίρεση του πράγματος από την κατοχή



του μισθωτή .

Στην περίπτωση του πλασματικού ενεχύρου , ο δανειστής πρέπει να ακολουθήσει τη διαδικασία που προβλέπεται από τον νόμο , δηλαδή την έκθεση του σε αναγκαστικό πλειστηριασμό , για να ικανοποιηθεί από το πλειστηρίασμα και αφού πρώτα τακτοποιηθούν κάποια έξοδα , απαιτήσεις εργατουπαλλήλων , δημοσίου , ασφαλιστικών οργανισμών .

### **6.5 Διάκριση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από Καταπιστευτική Μεταβίβαση Πράγματος για Εξασφάλιση Απαίτησης**

Στην περίπτωση αυτή , ο οφειλέτης που μέχρι εκείνη τη στιγμή είχε την κυριότητα του πράγματος , μεταβιβάζει την κυριότητα αυτού υπέρ του δανειστή του , διατηρώντας την κατοχή και χρήση του . Η ομοιότητα με την χρηματοδοτική μίσθωση και συγκεκριμένα με το Sale and Leaseback , είναι μεγάλη , αφού και εκεί ο κύριος του ακινήτου προβαίνει στην μεταβίβαση της κυριότητας του στον εκμισθωτή του , διατηρώντας την κατοχή και χρήση του , μέχρι την λήξη της σύμβασης που έχει υπογράψει .

Άλλη ομοιότητα είναι η εμπράγματη εξασφάλιση του δανειστή και στις δύο περιπτώσεις .

Υπάρχει όμως και μια εμφανής διαφορά . Στην χρηματοδοτική μίσθωση , η κυριότητα του μισθίου , πράγματος , βρίσκεται πριν την υπογραφή της σύμβασης στα χέρια ενός τρίτου προσώπου του προμηθευτή – κατασκευαστή , ο οποίος και πουλά, δηλαδή μεταβιβάζει την κυριότητα του στον εκμισθωτή .

Ενώ στην περίπτωση της καταπιστευτικής μεταβίβασης πράγματος , ο δανειζόμενος είναι εκείνος που κατέχει την κυριότητα του πράγματος , την οποία μεταβιβάζει στον δανειστή του , για την εξασφάλιση κάποιας απαίτησης .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7**

### **ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Ο ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ**

## 7.1 Συμμετέχοντα Μέρη

Στον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης συμμετέχουν 3 μέρη . Ο εκμισθωτής , ο μισθωτής και ο προμηθευτής – κατασκευαστής του αγαθού . Καθένας από αυτούς έχει τα δικά του ενδιαφέροντα – συμφέροντα .

-Ο εκμισθωτής ( εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ) ασχολείται με την εξεύρεση διαθέσιμων , την προσέλκυση πελατείας , την ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του πιθανού μισθωτή και την εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου . Επενδύει ίδια ή δανειακά του κεφαλαία . Τα ίδια κεφάλαια δεν αποτελούν μεγάλο μέρος των συνολικών διαθέσιμων της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης γιατί αυτό θα επηρέαζε την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων . Τα δανειακά κεφάλαια χωρίζονται στον μεσομακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό και στα ομόλογα – ομολογιακά δάνεια . Η σημαντικότερη πηγή διαθέσιμων είναι ο μεσομακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός και ιδίως σε χώρες με όχι πολύ αναπτυγμένη χρηματαγορά . Ακολουθούν τα ομόλογα – ομολογιακά δάνεια τα οποία κυμαίνονται από ετήσια διάρκεια μέχρι 10 ή περισσότερα χρόνια και απευθύνονται σε μη ιδιώτες επενδυτές π.χ. ασφαλιστικά ταμεία , ασφαλιστικές εταιρείες . Ο εκμισθωτής ωφελείται από τις προμήθειες και τα πλεονεκτήματα του θεσμού όπως είναι οι αποσβέσεις , υπολλειματικές αξίες , φορολογικές εκπτώσεις , επιδοτήσεις επιτοκίων , επιχορηγήσεις κεφαλαίων .

-Ο μισθωτής – χρήστης είναι εκείνος που επιλέγει το πάγιο στοιχείο ( κινητό ή ακίνητο ) το οποίο ικανοποιεί – ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες του . Επιλέγει τον προμηθευτή – κατασκευαστή του αγαθού και τον εκμισθωτή . Εκμεταλεύεται οικονομικά το πάγιο στοιχείο χωρίς να μειώσει την ρευστότητα του . Αυξάνει την παραγωγή του και σαφώς βελτιώνει και τη ποιότητα της . Είναι όμως αναγκασμένος να πληρώνει τα μισθώματα που έχουν προσυμφωνηθεί για ένα αγαθό που στην ουσία μόνο χρησιμοποιεί χωρίς να του ανήκει . Η κυριότητα του παραμένει στον εκμισθωτή για όλη την διάρκεια της σύμβασης .

-Ο κατασκευαστής – προμηθευτής κατασκευάζει το πάγιο στοιχείο το οποίο και πουλάει στον εκμισθωτή . Με τον θεσμό αυτό αυξάνει τις πωλήσεις του ( τοις μετρητοίς ) , προωθεί τα προϊόντα του και διαδίδει την τεχνολογία του . Επίσης οφελείται και από την τεχνική συντήρηση του αγαθού που πούλησε ( After Sale Service ) .

## 7.2 Σχέσεις των Συμμετεχόντων Μερών με τα Πάγια Στοιχεία

### 7.2.1 Ιδιοκτησία Μισθίου

Παρά το γεγονός ότι την οικονομική εκμετάλευση του πάγιου στοιχείου ( κινητού ή ακινήτου ) την έχει ο μισθωτής η νομική κυριότητα του ανήκει στον εκμισθωτή .

Ο εκμισθωτής διατηρεί αυτήν την ιδιότητα μέχρι την λήξη της σύμβασης , πράγμα που δίνει την δυνατότητα στον εκμισθωτή σε περίπτωση που ο μισθωτής πτωχεύσει να μπορεί να ξαναποκτήσει το αγαθό από τον εκκαθαριστή του πτωχεύσαντος

μισθωτή . Αυτό ισχύει σύμφωνα με τα όσα ορίζει ο νόμος μόνο στην περίπτωση που καταβάλλονται στον εκμισθωτή τα προσυμφωνημένα μισθώματα , ο οποίος έτσι παραμένει πάντοτε ο ιδιοκτήτης του αγαθού .

Δεν ισχύει στις περιπτώσεις πώλησης με παρακράτηση της κυριότητας μέχρι της πληρωμής όλων των μισθωμάτων και στην μίσθωση – πώληση ( Hirepurchase , Leaseback ) .

### *7.2.2 Τρόποι Προστασίας των Τριών Συμμετεχόντων Μερών*

Οι εκμισθωτές ( εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ) είναι υποχρεωμένοι να γνωστοποιούν στους τρίτους τα εμπράγματα δικαιώματα τους για το πάγιο στοιχείο ( κινητό ή ακίνητο ) τοποθετώντας μια πινακίδα πάνω σε αυτό . Επειδή όμως η πινακίδα είναι ένα στοιχείο απλά πληροφοριακό και δεν αποκλείεται μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης να θεωρηθεί σαν έμμεση πώληση και επομένως ο εκμισθωτής να μην μπορεί να επαναποκτήσει το μισθίο , το καλύτερο είναι για τους εκμισθωτές να καταχωρηθεί η σύμβαση στο βιβλίο του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου των Αθηνών για να εξασφαλίσουν τα δικαιώματα τους ως ιδιοκτήτες .

### *7.2.3 Σχέσεις μεταξύ Εκμισθωτή , Μισθωτή και Κατασκευαστή μιας Σύμβασης Leasing*

Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μία καθαρά χρηματοδοτική εργασία για τον εκμισθωτή . Ο κατασκευαστής φτιάχνει το πάγιο στοιχείο , το αποθηκεύει και στην συνέχεια το παραδίδει στον μισθωτή . Ο εκμισθωτής δεν φέρει καμμία ευθύνη για τυχόν καθυστερήσεις στην παράδοση , τους κινδύνους μεταφοράς , εγκατάστασης απέναντι στον μισθωτή . Επίσης ο μισθωτής δεν μπορεί υπογράφοντας τη σύμβαση με τον εκμισθωτή , να εγείρει απαιτήσεις αυτού του είδους , ούτε έχει δικαίωμα να καθυστερήσει την πληρωμή ενοικίων , ή να μειώσει τα συμφωνημένα ποσά λόγω ασυνέπειας του κατασκευαστή . Ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνούν για την διάρκεια , τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης , το ύψος των μισθωμάτων , το χρόνο καταβολής τους . Ο εκμισθωτής δεν φέρει καμμία ευθύνη για προβλήματα όσο αναφορά την ποιότητα του μισθίου και την ύπαρξη τυχόν ελαττωμάτων σε αυτό . Μάλιστα παραιτείται υπέρ του μισθωτή από κάθε δικαίωμα του ως ιδιοκτήτης του μισθίου , σχετικά με τις υποχρεώσεις του προμηθευτή .

Ο μισθωτής συμφωνεί ότι η καταβολή των μισθωμάτων θα αρχίσει με την παράδοση και εγκατάσταση του μισθίου και την καλή λειτουργία του .

Ο μισθωτής από την στιγμή που παραλαμβάνει το μισθίο , έχει την ευθύνη για την καλή λειτουργία , χρήση και συντήρηση του εξοπλισμού . Επίσης για την ασφάλιση του καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης .

### *7.2.4 Συντήρηση – Επισκευή Μισθίου*

Με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθορίζεται ότι την ευθύνη για την τεχνική συντήρηση και επισκευή του μισθίου την φέρει ο μισθωτής . Επίσης αυτόν βαρύνουν οι παραπάνω δαπάνες . Παρόλα αυτά όμως ο εκμισθωτής μπορεί και έχει το δικαίωμα να ελέγχει εάν η χρήση του μισθίου είναι αυτή που έχει συμφωνηθεί και

εάν γίνεται καλή συντήρηση και επισκευή του , οπότε κρίνει αυτός ότι αυτό είναι αναγκαίο .

### 7.2.5 Ασφάλεια Χρηματοδότησης

Πριν την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ,ο εκμισθωτής ζητά από τον υποψήφιο μισθωτή να του δώσει τα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης του π.χ. πρόσφατο ισολογισμό , ανάλυση στοιχείων ενεργητικού – παθητικού , κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως και ότι άλλες πληροφορίες χρειάζεται για να έχει μια σαφή εικόνα της οικονομικής του κατάστασης .

Δίδεται όπως βλέπουμε έμφαση στις προοπτικές του μισθωτή , δηλαδή στην όσο το δυνατόν ακριβέστερη πρόβλεψη της ταμειακής του ρευστότητας ( Cash-Flow ) αφού από αυτήν εξαρτάται η δυνατότητα του να καταβάλλει τα μισθώματα .

Επίσης για την αξιολόγηση των προοπτικών του καλό είναι να γίνεται μία έρευνα του κλάδου της επιχείρησης , της αγοράς , της θέσεως της επιχείρησης στο χώρο και φυσικά της αξιοπιστίας του μισθωτή . Το θέμα εξετάζεται σαν να πρόκειται για μια συνήθη μεσο-μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση επενδυτικού χαρακτήρα , χωρίς όμως να λαμβάνονται πρόσθετες εμπράγματα εξασφαλίσεις .

### 7.2.6 Ασφάλεια του Μισθίου

Ο μισθωτής υποχρεούται να ασφαρίζει με έξοδα του το μίσθιο για όλη την διάρκεια της μίσθωσης και σε ασφαλιστική εταιρεία της επιλογής του εκμισθωτή για κλοπή , πυρκαγιά , σεισμό , κεραυνό κ.τ.λ. Μάλιστα μερικές φορές ο ίδιος ο εκμισθωτής , ασφαρίζει το μίσθιο για ορισμένα είδη κινδύνων , ζημιών , με το αντίστοιχο κόστος να βαρύνει το μισθωτή και να ενσωματώνεται στα μισθώματα .

Επίσης ασφαρίζει το μίσθιο και από τον κίνδυνο αστικής ευθύνης απέναντι σε τρίτους από οποιαδήποτε αιτία . Αν το μίσθιο πάθει βλάβη , ζημιά , προβλέπεται στην σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι ο μισθωτής θα συνεχίσει να καταβάλλει τα μισθώματα κανονικά και για την περίοδο που το μίσθιο είναι εκτός λειτουργίας . Άρα είναι συμφέρον για τον μισθωτή να το ασφαλίσει και γι' αυτόν τον κίνδυνο .

## 7.3 Ενέργειες μετά την Λήξη της Σύμβασης

Ο μισθωτής μετά την λήξη της σύμβασης και εφ' όσον όλα έχουν πάει καλά έχει τριπλή επιλογή : α) να αγοράσει το μίσθιο , β) να ανανεώσει την σύμβαση και γ) να επιστρέψει το μίσθιο στον εκμισθωτή . Ποιο αναλυτικά :

- Εάν το μίσθιο έχει υπολειμματική αξία , δηλαδή η φυσική του ζωή υπερβαίνει το χρονικό διάστημα της λογιστικής – φορολογικής του απόσβεσης , η αγορά του μπορεί και να τον συμφέρει .

- Στην περίπτωση της ανανέωσης της σύμβασης , οι όροι της νέας σύμβασης είναι ευνοικότεροι .
- Στην επιλογή της επιστροφής του μισθίου στον εκμισθωτή , κάτι το οποίο σπάνια γίνονται , ο μισθωτής τον επιστρέφει γιατί δεν τον χρειάζεται άλλο ή έχει προβλήματα ρευστότητας . Η επιλογή αυτή είναι ίσως και η πιο ασύμφορη για αυτόν .

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει την ημερομηνία που έχει προσυμφωνηθεί , χωρίς ιδιαίτερη ειδοποίηση των συμβαλλομένων μερών .

Ακόμα η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης , έχει το δικαίωμα να διακόψει τη σύμβαση εάν ο μισθωτής δεν πληρώνει κανονικά τα μισθώματα , δεν κάνει καλή χρήση και συντήρηση του μισθίου .

Στις περιπτώσεις αυτές ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να επιστρέψει το μίσθιο και να καταβάλλει στον εκμισθωτή τη ποινική ρήτρα για αποζημίωση της διακοπής της σύμβασης . Το ποσό εξαρτάται από την διάρκεια που απομένει για την λήξη της σύμβασης . Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει την σύμβαση , μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις όπως π.χ. κακή κατασκευή του μισθίου .

#### **7.4 Ενέργειες του Εκμισθωτή πριν την Υπογραφή της Σύμβασης**

Ο εκμισθωτής θα πρέπει χρησιμοποιώντας κάποια κριτήρια να συλλέγει πληροφορίες σχετικά με τον υποψήφιο μισθωτή και το μίσθιο . Ποιο συγκεκριμένα :

##### *7.4.1 Αναφορικά με τον Μισθωτή και την Επιχείρηση του*

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί για να αξιολογήσει τον μισθωτή είναι :

- Η οικονομική κατάσταση της επιχείρησης του μισθωτή . Κατά πόσο δηλαδή ο μισθωτής μπορεί να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις των μισθωμάτων του. Αυτό φαίνεται από τον ισολογισμό του , την ρευστότητα του , την συνέπεια του στις ανειλημμένες υποχρεώσεις του και τον δείκτη δανεισμού (δανειακά προς ίδια κεφάλαια ) .
- Η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή . Αν δηλαδή , υπάρχουν δικαστικές εκρεμότητες , καθυστέρηση στις πληρωμές του , ιδιαιτερότητες στο τρόπο αξιοποίησης των πιστώσεων του , στις συναλλαγές του με άλλους .
- Η άρτια τεχνική οργάνωση της επιχείρησης και το κατά πόσο το προσωπικό της έχει την απαραίτητη εμπειρία και γνώση να χειριστεί και να συντηρήσει το μίσθιο .
- Η μεσομακροπρόθεσμη βιωσιμότητα της επιχείρησης και οι προοπτικές της για περαιτέρω ανάπτυξη . Αφορά την επιχείρηση , το μέγεθος της σε σχέση με άλλες ομοειδής επιχειρήσεις , το μερίδιο που έχει στην αγορά , τις πιθανότητες και δυνατότητες που έχει να διευρύνει το μερίδιο που ήδη κατέχει.
- Η εικόνα της επιχείρησης . Δηλαδή ποια συγκεκριμένα επιχειρηματική δραστηριότητα ασκεί , ποια προϊόντα παράγει , πως δρα σε σχέση με τους

ανταγωνιστές , πως αντιδρά σε κάποια εξωτερικά προβλήματα όπως η ύφεση , ο πληθωρισμός .

#### 7.4.2 Αναφορικά με το Μίσθιο

Τα κριτήρια για την αξιολόγηση του μισθίου είναι :

- Η δυνατότητα χρησιμοποίησης του και από άλλες επιχειρήσεις . Πρέπει δηλαδή το μίσθιο να μην εξυπηρετεί συγκεκριμένες – εξειδικευμένες ανάγκες μιας επιχείρησης αλλά να έχει ευρύτερη χρήση και εκμετάλευση ώστε ο εκμισθωτής να μην υποστεί ζημιά σε περίπτωση που κάτι δεν πάει καλά π.χ. πρόωρη λύση της μίσθωσης .
- Η ύπαρξη μιας αναπτυσσόμενης αγοράς μεταχειρισμένων ειδών , όμοιων με το μίσθιο ώστε να είναι δυνατή η πώληση του όταν υπάρξει ανάγκη .
- Η ύπαρξη εγγυήσεων για την ασφάλεια του μισθίου από πλευράς προδιαγραφών και χρηματοδότησης .
- Η φερεγγυότητα και καλή φήμη του προμηθευτή – κατασκευαστή του μισθίου.
- Η λειτουργική αυτονομία του μισθίου .
- Η εξασφάλιση συνεχόμενων υπηρεσιών συντήρησης , επισκευής και προμήθειας ανταλλακτικών .

#### 7.5 Εγγυήσεις

- Προσωπικές εγγυήσεις : Αφορούν διάφορα άτομα τα οποία έχουν πρόσβαση και δυνατότητα παρέμβασης στην εκμισθώτρια εταιρεία και τα οποία μπορούν να εγγυηθούν για την μισθωτή . Εάν κάτι δεν πάει καλά εκείνα αναλαμβάνουν τις υποχρεώσεις του .
- Εγγυήσεις Τραπεζών : Υπόσχονται να καλύψουν τις συμβάσεις για ορισμένα μόνο ποσά και μόνο εφόσον αυτό απαιτείται από κάποιες εκμισθώτριες εταιρείες .
- Υπόσχεση του Προμηθευτή : Ο προμηθευτής δέχεται να πάρει το μίσθιο σε μια τιμή που μπορεί είτε να έχει καθοριστεί , είτε να συμφωνηθεί εκείνη την στιγμή που προκύπτει η περίπτωση .
- Άλλες Εγγυήσεις : Αυτές παρέχονται από τράπεζες , χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή ιδιώτες , όπως εγγυητικές επιστολές , τραπεζογραμμάτια κ.τ.λ.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΜΙΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η εταιρεία Leasing έχει το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας του μισθίου σε όλη την διάρκεια της σύμβασης . Μάλιστα για να μπορέσει η ίδια να αντιτάξει τα εμπράγματα δικαιώματα της έναντι του συνδίκου και των πιστωτών του λήπτη πρέπει η σύμβαση αυτή να έχει δημοσιοποιηθεί , δηλαδή να έχει καταχωρηθεί στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179 ) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου των Αθηνών .

Η εταιρεία Leasing είναι απαλλαγμένη από οποιαδήποτε ευθύνη σχετικά με το μίσθιο έναντι του λήπτη , εκτός και εάν ορίζεται στη σύμβαση κάτι διαφορετικό .

Σε περίπτωση που το μίσθιο δεν ανταποκρίνεται στην σύμβαση προμήθειας ή σε περίπτωση μη παράδοσης ή καθυστερημένης παράδοσης , η εταιρεία Leasing μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα να ζητήσει από τον προμηθευτή να της παραδοθεί το μίσθιο σύμφωνα με την σύμβαση προμήθειας .

Ο μισθωτής μπορεί σε μη παράδοση ή καθυστερημένη παράδοση ή παράδοση ενός μισθίου που δεν ανταποκρίνεται στην σύμβαση , να το αρνηθεί ή και να λύσει την σύμβαση .

Ο μισθωτής μπορεί να μην πληρώσει τα συμφωνηθέντα μισθώματα μέχρι ο εκμισθωτής να του παραδώσει το μίσθιο σύμφωνα με τους όρους της παραγγελίας ή σε περίπτωση που ήδη έχει πληρώσει κάποια να τα αναζητήσει μειωμένα βέβαια κατά ένα ποσό που αντιστοιχεί στην χρήση του και ανάλογα με το όφελος που είχε από αυτό .

Ο μισθωτής πρέπει να καταβάλλει κανονικά τα μισθώματα από την στιγμή που του παραδοθεί κανονικά το μίσθιο και αρχίσει να το χρησιμοποιεί .

Ο μισθωτής πρέπει να το χρησιμοποιεί κανονικά διατηρώντας το σε μια καλή κατάσταση .

Ο μισθωτής μπορεί να στραφεί απέναντι στον προμηθευτή του μισθίου , αξιώνοντας την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του από την σύμβαση προμήθειας και την αποκατάσταση των ζημιών που προήλθαν από τη μη εκπλήρωση της .

Ο εκμισθωτής μπορεί σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή να αξιώσει τα καθιστερούμενα μισθώματα , τους τόκους κ.τ.λ. Εάν η παράβαση είναι ουσιώδης μπορεί να αξιώσει και τα μελλοντικά εφόσον κάτι τέτοιο προβλέπεται από την σύμβαση ή να καταγγείλει την σύμβαση και μετά να αναλάβει το μίσθιο και να ζητήσει αποζημίωση . Αν η εταιρεία καταγγείλει την σύμβαση δεν μπορεί να θέσει σε ισχύ μια ρήτρα της , που προβλέπει την πληρωμή του αντίστοιχου ποσού των μελλοντικών μισθωμάτων , παρά μόνο στο μέτρο που αυτά λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της αποζημίωσης .

Ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει από τον μισθωτή να ασφαλίσει το μίσθιο για όλη την διάρκεια της μίσθωσης , καθώς επίσης και να μεταβιβάσει μερικά ή ολικά τα δικαιώματα του πάνω σε αυτό . Κάτι τέτοιο βέβαια δεν απαλλάσσει τον εκμισθωτή από τις υποχρεώσεις του που απορρέουν από την σύμβαση , ούτε μπορεί να νοθεύσει την σύμβαση ή να αλλάξει το νομικό καθεστώς της .

Ο μισθωτής μπορεί να εκχωρήσει το δικαίωμα που έχει για χρήση του μισθίου ή οποιοδήποτε άλλο εφόσον βέβαια έχει την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή και με την επιφύλαξη δικαιωμάτων τρίτων .

Ο μισθωτής με την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης , αναλαμβάνει απέναντι στο μίσθιο κάποιες υποχρεώσεις όπως :

- Να χρησιμοποιεί , να συντηρεί και να καθαρίζει το μίσθιο σύμφωνα με τις οδηγίες και υποδείξεις του κατασκευαστή – προμηθευτή .
- Να συντηρεί και να επισκευάζει το μίσθιο ώστε αυτό να διατηρείται σε καλή

κατάσταση .

- Να εφαρμόζει τους κανόνες που έχουν θεσπιστεί περί πρακτικής και ασφάλειας .
- Να εξασφαλίζει όλες εκείνες τις άδειες και εγκρίσεις που απαιτούνται για την χρήση και εγκατάσταση του και να δρα σύμφωνα με αυτές .
- Να ασφαλίζει με δικά του έξοδα το μίσθιο , για όλη την διάρκεια της μίσθωσης για κάθε κίνδυνο και έναντι τρίτων σε ασφαλιστική εταιρεία της αρεσκείας του εκμισθωτή .
- Να γνωστοποιεί την κυριότητα του μισθίου προς τρίτους , κάνοντας χρήση πινακίδων , επιγραφών , εφόσον ο εκμισθωτής το απαιτεί .
- Να επιτρέπει στον εκμισθωτή ή σε κάποιο άλλο άτομο εξουσιοδοτημένο από εκείνον , να επιθεωρεί και να ελέγχει το μίσθιο όποια στιγμή θεωρεί κατάλληλη ο ίδιος .
- Να απαλλάσσει τον εκμισθωτή από οποιανδήποτε ευθύνη για ελαττώματα του μισθίου , για φθορά ξένης περιουσίας , σωματική βλάβη ή θανάτωση τρίτων προσώπων που μπορούν να έχουν σχέση ή προέρχονται από τη χρήση του μισθίου .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

### **ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**



Ο μισθωτής που μισθώνει ένα πάγιο στοιχείο από μια εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να λαμβάνει στις λογιστικές του ενέργειες υπόψη τα εξής :

- Ότι χρησιμοποιεί ένα πάγιο στοιχείο χωρίς να έχει την νομική του κυριότητα παρά μόνο την οικονομική εκμετάλευση και η εμφάνιση του γίνεται στις λογιστικές καταστάσεις με λογαριασμούς τάξεως και όχι ουσίας . Οι λογαριασμοί τάξεως εμφανίζονται στο τέλος των αθροισμάτων του ενεργητικού ενός ισολογισμού , ανεξάρτητα από τις άλλες κατηγορίες . Δεν επηρεάζουν την περιουσιακή διάρθρωση της επιχείρησης και μπορεί η αξία τους να εμφανιστεί τελείως ενδεικτικά με ένα λογιστικό ισότιμο .
- Δεν μπορεί να ενεργεί αποσβέσεις αφού το πάγιο στοιχείο δεν του ανήκει .
- Τα μισθώματα που πληρώνει στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης , εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα της ως λειτουργικά έξοδα . Μέσα στα μισθώματα μπορούν να συμπεριληφθούν και να εκπέσουν από τα ακθάριστα έσοδα , τα ασφάλιστρα , τα έξοδα συντήρησης του πάγιου στοιχείου και η αποζημίωση του μηχανήματος .

Ποιο συγκεκριμένα κατά την υπογραφή της σύμβασης της χρηματοδοτικής μίσθωσης ενός πάγιου στοιχείου από την πλευρά του μισθωτή γίνεται η εξής εγγραφή :

#### **ΓΕΝΙΚΟ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ**

| <u>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</u> | <u>ΕΓΓΡΑΦΗ</u>                            | <u>ΧΡΕΩΣΗ</u> | <u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u> |
|-------------------|---|---------------|----------------|
| 10/1/98           | Χρηματοδοτική μίσθωση<br>πάγιου στοιχείου | XXX           |                |
|                   | Δικαιούχοι του πάγιου<br>στοιχείου        |               | XXX            |

Σύναψη σύμβασης για την X/M του πάγιου στοιχείου από τον εκμισθωτή και τον μισθωτή .

- Όταν γίνει η πληρωμή ενός μισθώματος στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται η εξής εγγραφή από τον μισθωτή :

#### **ΓΕΝΙΚΟ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ**

| <u>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</u> | <u>ΕΓΓΡΑΦΗ</u>              | <u>ΧΡΕΩΣΗ</u> | <u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u> |
|-------------------|-----------------------------|---------------|----------------|
| 1/6/98            | Γενικά λειτουργικά<br>έξοδα | XXX           |                |
|                   | Μίσθωμα X/M                 |               | XXX            |

Εγγραφή πληρωμής μισθώματος του πάγιου στοιχείου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή .

Στην συνέχεια ο Λογαριασμός Γενικά Λειτουργικά Έξοδα θα μεταφερθεί και θα χρεωθεί στο Λογαριασμό των Αποτελεσμάτων Χρήσεως .

- Με τον ίδιο τρόπο γίνονται οι εγγραφές για τα ασφάλιστρα και τα έξοδα συντήρησης ( εάν όλα αυτά δεν ανήκουν στα μισθώματα ) .

α) Ασφάλιστρα

#### **ΓΕΝΙΚΟ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ**

| <u>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</u> | <u>ΕΓΓΡΑΦΗ</u>                   | <u>ΧΡΕΩΣΗ</u> | <u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u> |
|-------------------|----------------------------------|---------------|----------------|
| 10/1/98           | Γενικά λειτουργικά<br>έξοδα      | XXX           |                |
|                   | Έξοδα για ασφάλιστρα<br>στην X/M |               | XXX            |

Πληρωμή εξόδων για ασφάλιστρα του πάγιου στοιχείου που μίσθωσε ο μισθωτής από τον εκμισθωτή .

β) Έξοδα Συντήρησης

#### **ΓΕΝΙΚΟ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟ**

| <u>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ</u> | <u>ΕΓΓΡΑΦΗ</u>                              | <u>ΧΡΕΩΣΗ</u> | <u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u> |
|-------------------|---|---------------|----------------|
| 10/1/98           | Γενικά λειτουργικά<br>έξοδα                 | XXX           |                |
|                   | Έξοδα για συντήρηση<br>του πάγιου στοιχείου |               | XXX            |

Πληρωμή εξόδων για συντήρηση του πάγιου στοιχείου .

Εφόσον στην λήξη της σύμβασης ο μισθωτής αγοράσει το πάγιο στοιχείο θα πρέπει ο μισθωτής να κάνει την αντίθετη εγγραφή από αυτήν που πραγματοποίησε κατά την υπογραφή της .

Επίσης με την αγορά του το πάγιο στοιχείο εμφανίζεται κανονικά στο ενεργητικό του ισολογισμού του μισθωτή και όχι σε λογαριασμούς τάξεως .

Αν ο μισθωτής ανανεώσει την σύμβαση τίποτα δεν αλλάζει στην λογιστική απεικόνιση των στοιχείων . Αν καταγγελθεί η σύμβαση από τον μισθωτή και επιστρέψει το πάγιο στοιχείο , θα υπολογισθεί η υπολειμματική αξία , η τεχνολογική απαξίωση , η διαφορά του μισθώματος και της απόσβεσης και θα γίνουν ανάλογες ημερολογιακές εγγραφές .

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10**

### **ΤΡΟΠΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ**

#### **10.1 Καταβολή Μισθωμάτων στο Τέλος της Περιόδου Πληρωμής**



$$L = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^t}}{r} = \frac{1 - \frac{1}{(1+0,03)^{12}}}{0,03} = 9,9540$$

$$L_t = \frac{PV}{L} = \frac{29,347.03}{9,9540} = 2,948.27 \quad (\text{τριμηνιαίο μίσθωμα})$$

## 10.2 Προκαταβολή Μισθωμάτων

Και σε αυτήν την περίπτωση για να υπολογίσουμε τα μισθώματα, χρησιμοποιούμε τον τύπο :

$$L_t = \frac{PV}{L}$$

Όπου PV : Παρούσα αξία επένδυσης ( μηχανήματος )

$L_t$  : Το ποσό κάθε μισθώματος

L : Παράγοντας που καθορίζεται από τον συντελεστή παρούσας αξίας της ράντας με βάση τώρα τον εξής τύπο :

$$L = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{t-n}}}{r} + n$$

Όπου r : Επιτόκιο

t : Αριθμός χρονικών περιόδων ( π.χ. μήνες, τρίμηνα, έτη )

n : Ο αριθμός των προκαταβαλλομένων μισθωμάτων

Η μόνη δηλαδή διαφορά με πριν είναι ο διαφορετικός τύπος για τον υπολογισμό του παράγοντα L .

### Παράδειγμα

Έστω ότι η αξία της επένδυσης ενός μηχανήματος είναι € 29,347.03, η διάρκεια της σύμβασης είναι 3 έτη και το ετήσιο επιτόκιο 12%. Να υπολογιστούν τα τριμηνιαία μισθώματα όταν προκαταβάλλονται ( καταβολή στην αρχή του κάθε τριμήνου ).

### Λύση

Έχουμε PV = € 29,347.03

t = 3\*4 = 12 ( κάθε έτος έχει 4 τρίμηνα )

r = 12% / 4 = 3% ή 0,03 ( τριμηνιαίο επιτόκιο )

n = 12 - 1 = 11 ( προκαταβληθέντα μισθώματα )

άρα

$$L = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+r)^{t-n}} \right]}{r} + n$$

$$L = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+0,03)^{12-2}} \right]}{0,03} + 1 = 10,253$$

και

$$L_t = \frac{PV}{L} = \frac{29,347.03}{10,253} = 2,862 \quad (\text{προκαταβαλλόμενο τριμηνιαίο μίσθωμα})$$

### 10.3 Καταβολή Μισθωμάτων όταν Υπάρχει Υπολειμματική Αξία

Πρέπει πρώτα να υπολογίσουμε σε τρέχουσες τιμές την μελλοντική υπολειμματική αξία χρησιμοποιώντας τον τύπο :

$$PV_t = \frac{FV}{(1+r)^t}$$

όπου  $PV_t$  : Η παρούσα αξία της μελλοντικής αξίας της υπολειμματικής αξίας

$FV$  : Η μελλοντική αξία της υπολειμματικής αξίας

$r$  : Το επιτόκιο

$t$  : Αριθμός χρονικών περιόδων ( π.χ. μήνες , τρίμηνα , έτη )

και στην συνέχεια υπολογίζουμε τα μισθώματα με το παρακάτω τύπο :  $L_t = \frac{Pi - PV_t}{L}$

όπου  $L_t$  : Το ποσό κάθε μισθώματος

$PV_i$  : Παρούσα αξία επένδυσης ( μηχανήματος )

$L$  : Παράγοντας που καθορίζεται από τον συντελεστή παρούσας αξίας της ράντας με βάση τον τύπο :

$$L = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+r)^t} \right]}{r}$$

### Παράδειγμα

Έστω ότι η αξία της επένδυσης ενός μηχανήματος είναι € 29,347.03 , η διάρκεια της σύμβασης 3 έτη , το ετήσιο επιτόκιο 12% και η υπολειμματική αξία ίση με το 4% της αξίας κτήσεως του μηχανήματος . Να υπολογιστούν τα τριμηνιαία μισθώματα .

Λύση

Έχουμε  $FV = 4\% * 29,347.03 = 1,173.88 \text{ €}$

$PV = 29,347.03 \text{ €}$

$t = 3 * 4 = 12$  ( κάθε έτος έχει 4 τρίμηνα )

$r = 12\% / 4 = 3\%$  ή 0,03 ( τριμηνιαίο επιτόκιο )

άρα

$$L = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+r)^t} \right]}{r} = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+0,03)^{12}} \right]}{0,03} = 9,9540$$

Στη συνέχεια εφαρμόζουμε τους τύπους

$$PV_t = \frac{FV}{(1+r)^t} = \frac{1,173.88}{(1+0,03)^{12}} = 823.36 \text{ €} \quad (\text{παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας})$$

$$L_t = \frac{PV - PV_t}{L} = \frac{29,347.03 - 823.36}{9,9540} = 2,865.55 \text{ €} \quad (\text{τριμηνιαίο μίσθωμα})$$

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

#### 11.1 Γενικά

Ένας επιχειρηματίας μπορεί να αποκτήσει ένα πάγιο στοιχείο με 3 τρόπους : είτε με αυτοχρηματοδότηση – ίδια κεφάλαια , είτε με τραπεζικό δανεισμό , είτε με χρηματοδοτική μίσθωση .

Για να μπορέσει να αποφασίσει ποιος τρόπος χρηματοδότησης είναι προτιμότερος θα πρέπει να υπολογίσει το οικονομικό κόστος της κάθε μορφής και να το συγκρίνει.

Θα πρέπει να πούμε ότι η αυτοχρηματοδότηση δεν αποτελεί πλέον συμφέρουσα επιλογή για να πραγματοποιεί κάποιος επενδύσεις , αφού τα επιτόκια δανεισμού έχουν πέσει με αποτέλεσμα να είναι προτιμότερο κάποιος να στραφεί σε άλλες μορφές χρηματοδότησης παρά σε αυτήν , διατηρώντας τη ρευστότητα του και αποφεύγοντας την αλλοίωση των κρίσιμων οικονομικών μεγεθών , γεγονός που θα μπορούσε να έχει αρνητικές επιπτώσεις για την περαιτέρω δράση της επιχείρησης του.

Όσο αναφορά το τραπεζικό δανεισμό και την χρηματοδοτική μίσθωση εκ πρώτης όψεως η χρηματοδοτική μίσθωση είναι λιγότερο συμφέρουσα , δεδομένου ότι τα επιτόκια με τα οποία υπολογίζονται τα μισθώματα είναι υψηλότερα από τα επιτόκια του τραπεζικού δανεισμού . Αυτό οφείλεται στο ότι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υποχρεωμένες να καταφύγουν στις τράπεζες για την εύρεση των αναγκαίων κεφαλαίων . Παρόλα αυτά , αυτό το μειονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης αντισταθμίζεται από το πλεονέκτημα που έχει ο μισθωτής να εκπίπτουν όλα τα μισθώματα που καταβάλλει από τα ακαθάριστα έσοδα του ως λειτουργικά έξοδα , δαπάνες , σε αντίθεση με το τραπεζικό δανεισμό όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι .

Η συνηθέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και του δανεισμού είναι η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας , γιατί θεωρείται έγκυρη και αξιόπιστη .

## 11.2 Η Μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας

Με την μέθοδο αυτή οι ταμειακές εκροές που θα γίνουν μελλοντικά μεταφέρονται στην παρούσα χρονική στιγμή όπου γίνονται οι συμφωνίες , ώστε να μπορεί κάποιος να πάρει αποφάσεις .

Για την αναγωγή αυτή των μελλοντικών εκροών σε αντίστοιχες παρούσες αξίες χρησιμοποιείται ο συντελεστής προεξόφλησης ή παρούσας αξίας  $PVIF(r,n) = (1+r)^{-n}$  όπου  $r$  : Επιτόκιο και  $n$  : Αριθμός των ίσων χρονικών περιόδων .

Πολλαπλασιάζοντας τον τύπο  $PVIF(r,n) = (1+r)^{-n}$  με την μελλοντική ταμειακή εκροή ( $V_{r,n}$ ) έχουμε την παρούσα αξία ( $P_0$ ) . Π.χ. έστω ότι θέλουμε να πληρώσουμε € 29,347.03 σε τρία χρόνια , με προεφλητικό ετήσιο επιτόκιο  $r = 20\%$  ή  $0,2$  . Έχουμε  $PVIF(r,n) = (1+r)^{-n} = (1+0,2)^{-3} = 0,5787$  και  $P_0 = V(r,n) * (1+r)^{-n} = 29,347.03 * 0,5787 = 16,983.12$  € .

Όταν η καθαρή αξία μιας επένδυσης είναι θετική η επένδυση είναι αποδεκτή . Εάν έχουμε πολλές επενδύσεις επιλέγεται εκείνη με την μεγαλύτερη καθαρή παρούσα αξία .

## 11.3 Υπολογισμός Επιτοκίου – Κόστους



Ένα από τα βασικά μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι το επιτόκιο της είναι υψηλότερο από αυτό του τραπεζικού δανεισμού .

Η διαφορά στο κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης και του δανεισμού οφείλεται στην διαφορά των επιτοκίων που κυμαίνεται από 1-2 % ( μεγαλύτερο στην χρηματοδοτική μίσθωση ) .

Για παράδειγμα έστω ότι το επιτόκιο δανεισμού για βιομηχανικές εγκαταστάσεις είναι 11% και το επιτόκιο για κεφάλαιο κίνησης είναι 13% , το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι 12% και προκύπτει ως εξής :

### ΠΙΝΑΚΑΣ

| Μέθοδος<br>Χρηματοδότησης | Κόστος<br>Κεφαλαίου<br>(Επιτόκιο)<br>% | Σύνθεση<br>Κεφαλαίου<br>% | Μέσο Σταθμικό<br>Κόστος<br>Κεφαλαίου<br>% |
|---------------------------|--|---------------------------|---|
| Δανεισμός                 | 11                                     | 0,5                       | 5,5                                       |
| Ίδια Κεφάλαια             | 13                                     | 0,5                       | 6,5                                       |
|                           |  |                           | 12 %                                      |

Υπάρχουν όμως κάποιοι παράγοντες που επηρεάζουν το τελικό κόστος του μισθωτή και συμβάλλουν στην επιλογή του καταλληλότερου τρόπου χρηματοδότησης μιας επένδυσης . Αυτοί είναι :

- Ο συντελεστής Απόσβεσης : Αυτός κυμαίνεται μεταξύ 8% και 20% ανάλογα με το συνολικό χρόνο απόσβεσης του αντικειμένου που προβλέπεται από την φορολογική νομοθεσία .
- Η Συνολική Διάρκεια της Μίσθωσης : Η μικρότερη διάρκεια της μίσθωσης που ορίζει ο νόμος είναι 3 χρόνια , ενώ η ανώτερη εξαρτάται από την οικονομική ζωή του μισθίου την οποία δεν πρέπει να ξεπερνά για το συμφέρον του εκμισθωτή .
- Ο Συντελεστής Φόρου Αδιανέμητων : Προβλέπεται από τον εκάστοτε φορολογικό νόμο .
- Η Συχνότητα Καταβολής των Μισθωμάτων : Δηλαδή εάν είναι μηνιαία , τριμηνιαία ετήσια κ.τ.λ.
- Η Έναρξη Καταβολής των Μισθωμάτων : Δηλαδή πότε ακριβώς γίνεται , στην αρχή ή στο τέλος του οικονομικού έτους .
- Η Καταβολή των Μισθωμάτων : Εάν δηλαδή τα μισθώματα είναι προκαταβλητέα ή καταβάλλονται στο τέλος κάθε περιόδου πληρωμής .

Με βάση τους παραπάνω παράγοντες , η χρηματοδοτική μίσθωση είναι καταλληλότερη και πιο συμφέρουσα από ένα ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο :

- Η διαφορά επιτοκίου είναι μικρότερη .
- Ο συντελεστής απόσβεσης είναι χαμηλότερος .
- Ο συντελεστής φόρου αδιανέμητων κερδών είναι ψηλότερος .
- Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων είναι αραιότερη .
- Τα μισθώματα είναι προκαταβλητέα .
- Η διάρκεια μίσθωσης είναι συντομότερη .
- Η έναρξη της μίσθωσης γίνεται στο τέλος του οικονομικού έτους .

#### **11.4 Συγκριτικό Παράδειγμα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και Δανεισμού**

Με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας , μπορούμε να συγκρίνουμε τις δύο μεθόδους χρηματοδότησης , της χρηματοδοτικής μίσθωσης και του δανεισμού .

Η μέθοδος ( εναλλακτική επιλογή ) που παρουσιάζει τη μικρότερη παρούσα αξία θα είναι η προτιμότερη .

##### **Παράδειγμα**

Έστω ότι μια επιχείρηση αποφασίζει να αποκτήσει ένα μηχάνημα αξίας € 1,320 με διάρκεια ζωής 3 χρόνια (ωφέλιμη ζωή 3 χρόνια ) . Με το μηχάνημα αυτό η επιχείρηση θα έχει ταμειακή εισροή € 1,100 το χρόνο προ φόρων . Η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να δανειστεί το κεφάλαιο των € 1,320 για 3 χρόνια με επιτόκιο 6% , ετήσια τοκοχρεωλυτική δόση € 612 και να αγοράσει το μηχάνημα ή να το μισθώσει για 3 χρόνια , με ετήσιο μίσθωμα € 522 το χρόνο . Το ποσοστό του φόρου εισοδήματος είναι 40% και στην περίπτωση της αγοράς του μηχανήματος χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος απόσβεσης .Το επιτόκιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι 8% .

1. Αξιολόγηση της Επένδυσης

Πρώτα γίνεται αξιολόγηση της επένδυσης για να δούμε αν είναι συμφέρουσα ή όχι. Για την αξιολόγηση της χρησιμοποιούμε τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας .Ο παρακάτω πίνακας μας δίνει την πλήρη ανάλυση της επένδυσης .

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11.1 : ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩ**

| ΧΡΟΝΟΣ<br>(1) | ΤΑΜΕΙΑΚΗ<br>ΕΙΣΡΟΗ<br>ΠΡΟ<br>ΦΟΡΩΝ<br>(2) | ΕΤΗΣΙΕΣ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ<br>(3) | ΕΙΣΟΔΗΜΑ<br>ΠΡΟ<br>ΦΟΡΩΝ<br>(4) | ΦΟΡΟΣ<br>ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ<br>40%<br>(5) | ΚΑΘΑΡΟ<br>ΕΙΣΟΔΗΜΑ<br>ΜΕΤΑ<br>ΦΟΡΩΝ<br>(6) = (4)-(5) | ΚΑΘΑΡΗ<br>ΤΑΜΕΙΑΚΗ<br>ΕΙΣΡΟΗ-<br>ΕΚΡΟΗ<br>(7) = (2)-(5) | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br>ΠΡΟΕΦΟΦΛΗΣΗΣ<br>(8) | ΚΑΘΑΡΗ<br>ΠΑΡΟΥΣΑ<br>ΑΞΙΑ<br>ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ<br>ΕΙΣΡΟΗΣ –<br>ΕΚΡΟΗΣ<br>(ΚΠΑ)<br>(9) = (7)X(8) |
|---------------|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|---|------------------------------------|---|
| <b>0</b>      | -   | -                            | -                               | -                                  | -  | 1,320   | 1,000 (6%)                         | 1,320   |
| <b>1</b>      | 1,100                                     | 440                          | 660                             | 264                                | 396  | 836   | 0,9434                             | 789   |
| <b>2</b>      | 1,100                                     | 440                          | 660                             | 264                                | 396  | 836   | 0,8900                             | 744   |
| <b>3</b>      | 1,100                                     | 440                          | 660                             | 264                                | 396  | 836   | 0,8396                             | 702   |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | 3,300                                     | 1,320                        | 1,980                           | 792                                | 1,188  | 3,828   |                                    | <b>915</b>  |

Από την παραπάνω ανάλυση του πίνακα φαίνεται ότι η καθαρή παρούσα αξία € **915** είναι θετική και άρα η επένδυση γίνεται αποδεκτή .

## 2. Χρηματοδοτική Μίσθωση

Εάν γίνει η μίσθωση του μηχανήματος και τα μισθώματα πληρώνονται στο τέλος του χρόνου μίσθωσης , η ανάλυση που απαιτείται παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα 11.2 .

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11.2 : ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΕ ΕΥΡΩ**

| <b>ΧΡΟΝΟΣ<br/>(1)</b> | <b>ΤΑΜΕΙΑΚΗ<br/>ΕΙΣΡΟΗ<br/>(2)</b> | <b>ΕΤΗΣΙΑ<br/>ΚΑΤΑΒΟΛΗ<br/>ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ<br/>(3)</b> | <b>ΕΠΙΡΑΞΕΙΣ<br/>ΠΡΟ<br/>ΦΟΡΩΝ<br/>(4)</b> | <b>ΦΟΡΟΣ<br/>ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ<br/>40%<br/>(5) = (4) X (5)</b> | <b>ΚΑΘΑΡΗ<br/>ΤΑΜΕΙΑΚΗ<br/>ΕΙΣΡΟΗ<br/>(6) = (4) – (5)</b> | <b>ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ<br/>ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ<br/>8%<br/>(7)</b> | <b>ΠΑΡΟΥΣΑ<br/>ΛΕΙΑ<br/>ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ<br/>ΕΙΣΡΟΗΣ<br/>(8) = (6) X (7)</b> |
|-----------------------|------------------------------------|---|--|--|---|--|---|
| <b>1</b>              | 1,100                              | 522   | 578  | 231  | 347   | 0,9259   | 321   |
| <b>2</b>              | 1,100                              | 522   | 578  | 231  | 347   | 0,8573   | 297   |
| <b>3</b>              | 1,100                              | 522   | 578  | 231  | 347   | 0,7938   | 275   |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>         | <b>3,300</b>                       | <b>1,566</b>                                      | <b>1,734</b>                               | <b>693</b>   | <b>1,041</b>  |  | <b>893</b>  |

Το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι € **893** .

### 3. Ο Δανεισμός

Εάν η επιχείρηση αγοράσει το μηχάνημα με δανεισμό ποσού € 1,320 που θα πληρώσει σε 3 χρόνια , η ανάλυση που απαιτείται παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα 11.3 .

**ΠΙΝΑΚΑΣ 11.3 : ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ**

| ΧΡΟΝΟΣ<br>(1) | ΕΙΣΡΟΗ<br>ΠΡΟ<br>ΦΟΡΩΝ<br>(2) | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ<br>(3) | ΕΤΗΣΙΑ<br>ΚΑΤΑΒΟΛΗ<br>ΤΟΚΟΧΕΩ-<br>ΛΥΤΙΚΗΣ<br>ΔΟΣΗΣ<br>(4) | ΤΟΚΟΙ<br>6%<br>(5) | ΕΞΟΦΛΗΣΗ<br>ΔΑΝΕΙΟΥ<br>(6) = (4) – (5) | ΕΙΣΟΔΗΜΑ<br>ΠΡΟ<br>ΦΟΡΩΝ<br>(7) = (2-3-5) | ΦΟΡΟΣ<br>ΕΙΣΟΔΗ-<br>ΜΑΤΟΣ<br>40%<br>(8) =<br>(7)X(8) | ΚΑΘΑΡΗ<br>ΤΑΜΕΙΑΚΗ<br>ΕΙΣΡΟΗ<br>(9) = (2-4-8) | ΣΥΝΤΕΛΕ-<br>ΣΤΗΣ<br>ΠΡΟΕΞΟ-<br>ΦΛΗΣΗΣ<br>6%<br>(10) | ΚΑΘΑΡΗ<br>ΠΑΡΟΥΣΑ<br>ΛΞΙΑ<br>ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ<br>ΕΙΣΡΟΗΣ<br>(11) = (9)X(10) |
|---------------|-------------------------------|-------------------|---|--------------------|--|---|--|---|---|--|
| <b>1</b>      | 1,100                         | 440               | 612   | 79                 | 533                                    | 581                                       | 232  | 256   | 0,9434  | 242  |
| <b>2</b>      | 1,100                         | 440               | 612   | 57                 | 555                                    | 603                                       | 241  | 247   | 0,8900  | 220  |
| <b>3</b>      | 1,100                         | 440               | 612   | 31                 | 581                                    | 629                                       | 252  | 236   | 0,8396  | 198  |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> | 3,300                         | 1,320             | 1,836   | 167                | 1,669                                  | 1,813                                     | 725  | 739   |   | <b>660</b>   |

Το κόστος του δανεισμού είναι € **660** και συνεπώς η χρηματοδοτική μίσθωση με κόστος € **893** είναι ακριβότερη .

### 4. Συμπέρασμα

Είναι σαφές λοιπόν ότι η επιχείρηση θα πρέπει να αποκτήσει το μηχάνημα με δανεισμό γιατί η παρούσα αξία της ταμειακής ροής με δανεισμό είναι μικρότερη από αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης .

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης ξεκίνησε στην Ελλάδα στα τέλη του 1986 με τον Ν. 1665/86 και αφορούσε στην αρχή μόνο την μίσθωση κινητών αγαθών . Αργότερα επεκτάθηκε μέσω του νόμου 2367/95 και στην μίσθωση επιχειρηματικών ακινήτων . Με την ψήφιση του νόμου 1665/86 δημιουργήθηκε στην Ελλάδα το νομοθετικό πλαίσιο για την εισαγωγή και ανάπτυξη του .

Ο θεσμός της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης μαζί με κάποιους άλλους όπως είναι το Factoring – Forfaiting – Venture Capital προέκυψε μέσα από την ανάγκη για αναμόρφωση και εκσυγχρονισμό του τραπεζικού μας συστήματος .

Οι ελληνικές τράπεζες προσπαθώντας να ανταπεξέλθουν στον ολοένα μεγαλύτερο ανταγωνισμό και στις ταχύτατα μεταβαλλόμενες συνθήκες τόσο στο εσωτερικό της χώρας μας όσο και στο εξωτερικό στράφηκαν στην υιοθέτηση αυτών των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών .

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι μία σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων για την απόκτηση κινητών ή ακινήτων , που προορίζονται για επαγγελματική χρήση και η εξόφληση των οποίων γίνεται μέσω ενός προκαθορισμένου μισθώματος που καταβάλλεται σε συμφωνημένα χρονικά διαστήματα . Η Χρηματοδοτική Μίσθωση επιτρέπει σε μια επιχείρηση ανεξάρτητα από την νομική της μορφή ή την δραστηριότητα της να ανανεώσει , να εκσυγχρονίσει και να διευρύνει τις παραγωγικές της εγκαταστάσεις , να κατασκευάσει ή να αγοράσει ακίνητα χωρίς να χρειάζεται , είτε να δανεισθεί τα ποσά αυτά από κάποιο πιστωτικό ίδρυμα έναντι εμπράγματων ή προσωπικών εξασφαλίσεων , είτε να τα αγοράσει εκταμιεύοντας τα αναγκαία ποσά επιβαρύνοντας την ρευστότητα της .

Υπάρχουν πολλά είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που καλύπτουν ένα μεγάλο εύρος αναγκών των επιχειρήσεων. Ο θεσμός αυτός έχει πολλά πλεονεκτήματα όπως αναλύσαμε παραπάνω για τον μισθωτή , τον εκμισθωτή , τον κατασκευαστή – προμηθευτή του μισθίου , τις εθνικές οικονομίες και ελάχιστα μειονεκτήματα μόνο για τον μισθωτή . Αυτός είναι και ένας λόγος που ο θεσμός αυτός σημειώνει μεγάλη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια .

Πολλοί θεωρούν ότι η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι λιγότερο συμφέρουσα από τον τραπεζικό δανεισμό γιατί τα επιτόκια με τα οποία υπολογίζονται τα μισθώματα είναι υψηλότερα από τα επιτόκια του τραπεζικού δανεισμού . Αυτό όμως δεν είναι σωστό γιατί υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που αντισταθμίζουν αυτό το μειονέκτημα όπως το πλεονέκτημα που έχει ο μισθωτής να εκπίπτουν όλα τα μισθώματα που καταβάλλει από τα ακαθάριστα έσοδα του ως λειτουργικά έξοδα , δαπάνες σε αντίθεση με τον τραπεζικό δανεισμό όπου εκπίπτουν μόνο οι τόκοι .

Η Χρηματοδοτική Μίσθωση είναι καταλληλότερη και πιο συμφέρουσα από ένα ισόποσο τραπεζικό δανεισμό όσο :

- Η διαφορά επιτοκίου είναι μικρότερη .
- Ο συντελεστής απόσβεσης είναι χαμηλότερος .
- Ο συντελεστής φόρου αδιανεμήτων κερδών είναι ψηλότερος .
- Η συχνότητα καταβολής των μισθωμάτων είναι αραιότερη .

- Τα μισθώματα είναι προκαταβλητέα .
- Η διάρκεια μίσθωσης είναι συντομότερη .
- Η έναρξη της μίσθωσης γίνεται στο τέλος του οικονομικού έτους .

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

### **Η ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

#### **1. Νόμος 1665/1986 (ΦΕΚ ΑΔ 194)**

#### **«Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης»**

#### **Άρθρο1**

#### **Έννοια**

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 εταιρεία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου της, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο 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<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>.

3. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της § 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα 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

1. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 § 1 ν. 2367/1995.

2. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 § 1 ν. 2682/1999.

3. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 § 2 ν. 2682/1999.



μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων<sup>3</sup>. Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίηση της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 § 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ΝΔ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών<sup>4</sup>.

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<sup>5</sup>.

## 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 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>6</sup>.

3.<sup>7</sup>

4. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 2 ν. 2367/1995.

5. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 3 ν. 2367/1995.

6. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 § 4 ν. 2367/1995.

7. Καταργήθηκε με το άρθρο 11 § 5 ν. 2367/1995.

4. Το κατά τις παραγράφους 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρείες.

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 εταιρείες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες εταιρείες 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<sup>8</sup>.

2. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της 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 την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά τον χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

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

### **Άρθρο 4**

#### **Τύπος-Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων**

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.

---

8. Όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 § 6 ν. 2367/1995.

2. Οι δικαιοπραξίες της παραγράφου 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν 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 του άρθρου 1 § 2 του ν.4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

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

## **Άρθρο 5**

### **Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση**

1. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

2. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής σύμβασης.

Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την § 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 δημόσιου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

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

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

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

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

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή<sup>10</sup>.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι

συμβάσεις που προβλέπονται στις §§ 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων απότράπεζες 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<sup>11</sup>.

3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της § 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της § του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιρειών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες 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 § 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994. Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων,

---

9. Με το άρθρο 27 § 10 ν. 2682/1999 πριν από τη λέξη «πράγματα» προστέθηκε η λέξη «κινητά».

10. Με το άρθρο 11 § 7 ν. 2367/1995 αντικαστάθηκε η λέξη «κινητά» με τη λέξη «πράγματα».

11. Τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11 § 8 ν. 2367/1995.

που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της ΝΕ (ΦΕΚ 269 Α')<sup>12</sup>.

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<sup>13</sup>.

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρείες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρείες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιρειών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της § 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρείες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).

8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων (ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων: α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>14</sup>.

---

12. Τα εδάφια β' και γ' προστέθηκαν με το άρθρο 11 §§9, 10 ν. 2367/1995. Για το ζήτημα όμως που ήδη δημιουργείται μετά την κατάργηση του άρθρου 8 § 6 ν. 1083/1980 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 § 3 ν. 2682/1999.

14. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 12 ν. 2367/1995. Η αρχική παράγραφος 9 καταργήθηκε με το άρθρο 19 § 4 ν. 1892/1990.

10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοι του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπο τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομιάς, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπο τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη<sup>15</sup>.

11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων<sup>16</sup>.

12. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρείες 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)<sup>17</sup>.

## **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 §§ 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.

---

15. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 12 ν. 2367/1995. Η αρχική παράγραφος 10 καταργήθηκε με το άρθρο 19 § 4 ν. 1892/1990.

16. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 12 ν. 2367/1995.

17. Όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 § 5 ν. 2682/1999. Σημειώνεται ότι οι προστεθείσες με το άρθρο 11 § 13 ν. 2367/1995 παράγραφοι 12-14 καταργήθηκαν στη συνέχεια με το άρθρο 10 §2 2515/1997.

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

Ο Υφυπουργός Γεωργίας Εχοντας

υπόψη:

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

2. Την αριθμ. 45892/2511/853/11.5.74 απόφαση μας «περί καθορισμού δικαιολογητικών απογραφής γεωργικών μηχανημάτων».

3. Την αριθμ. 106333/7113/Β4/29.9.71 (ΦΕΚ 804/Β) απόφαση μας «περί απογραφής και αδειών κυκλοφορίας αυτοκινήτων αγροτικών μηχανημάτων» όπως αυτή τροποποιήθηκε με την αριθμ. 141320/26.10.87 (ΦΕΚ 607/Β) απόφαση μας.

4....

5. Την αριθμ. 1066/13.7.88 Γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου Γεωργίας.

6. Την ανάγκη προσαρμογής στο Νόμο 1665/86 (ΦΕΚ 194/Α) της νομοθεσίας που αναφέρεται στη διαδικασία εισαγωγής και απογραφής των γεωργικών μηχανημάτων, αποφασίζουμε:

1. 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. Στην 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 εκμισθούμενων 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 τα λοιπά δικαιολογητικά που προβλέπονται για τις απογραφές γεωργικών μηχανημάτων, προκειμένου να του χορηγηθούν άδεια κυκλοφορίας και Κρατικές Πινακίδες.

4. Η άδεια κυκλοφορίας, που χορηγείται στο όνομα του μισθωτή, είναι περιορισμένης διάρκειας και η ισχύς της λήγει με τη λήξη της ισχύος της Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, η οποία δεν 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 την 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 τις 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 εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσυκλετών» (ΦΕΚ 64 Α') προστίθεται παράγραφος 3, που έχει ως εξής:

«3. Κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις προηγούμενες παραγράφους, στο βιβλιário μεταβολών του άρθρου 1 του παρόντος καταχωρίζεται και το ενοχικό δικαίωμα επί αυτοκινήτου ή μοτοσυκλέτας κάθε κατηγορίας και χρήσης, που προέρχεται από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον από τον ενδιαφερόμενο μισθωτή η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του συγκεκριμένου οχήματος έχει καταχωρισθεί 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 15ης Απριλίου 1949 συμβάσεως δια γεωργικά και βιομηχανικά δάνεια και περί ειδικών επί των εν λόγω δανείων διατάξεων» (ΦΕΚ 49 Α'). Στην κατά τα ανωτέρω καταχώριση στο βιβλιário γίνεται απαραίτητως ειδική μνεία, ότι το αυτοκίνητο ή η μοτοσυκλέτα αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 «Περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης» (ΦΕΚ 194 Α').

Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται ο τρόπος της κατά τα ανωτέρω καταχώρισης, το περιεχόμενο της, τα απαιτούμενα για την καταχώριση και την έκδοση της άδειας δικαιολογητικών, ο τρόπος και οι περιπτώσεις διαγραφής της καταχώρισης και ανάκλησης της άδειας κυκλοφορίας, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της 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 Εχοντας 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 μεταβίβασης ως εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσυκλετών» (Α'64).

3. Τις διατάξεις του ν. 1665/86 (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 εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την διαδικασία που ορίζεται με την αριθ. ΣΤ-3365/73 κανονιστική απόφαση (Β' 166).

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

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



β) Στη θέση του «αγοραστή» αναγράφεται το πρόσωπο φυσικό ή νομικό υπέρ του οποίου έχει καταρτισθεί 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 αριθ. ... σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία ισχύει για ... χρόνια.

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

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

Στην περίπτωση αυτή καταρτίζεται νέα συμβολαιογραφική σύμβαση και ο αρμόδιος συμβολαιογράφος καταχωρεί αυτή στο βιβλιάριο μεταβολών κατοχής και κυριότητας.

5. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου από τον μισθωτή πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, η αγορά αυτή γίνεται μόνο με συμβολαιογραφική πράξη. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου μετά την πάροδο τριετίας, από τον ίδιο μισθωτή η αγορά μπορεί να γίνει και με συμφωνία πωλητή και αγοραστή καταχωριζόμενη 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 ΔΧ αυτοκίνητα λυθεί πριν από τη λήξη της για οποιοδήποτε λόγο ή αν λυθείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν ανανεωθεί, η άδεια κυκλοφορίας του ΔΧ 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 ΦΙΧ αυτοκίνητα λυθεί πριν από την λήξη της για οποιοδήποτε λόγο ή αν η λυθείσα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν ανανεωθεί, η άδεια κυκλοφορίας του ΦΙΧ αυτοκινήτου αφαιρείται, στον κάτοχο δε αυτής (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) χορηγείται νέα άδεια κυκλοφορίας ΦΙΧ αυτοκινήτου, εφόσον έχει τις απαιτούμενες από τις διατάξεις του ν. 1959/91 προϋποθέσεις.

8. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται ανάλογα και επί επιβατικών ΙΧ αυτοκινήτων και μοτοσικλετών. Στις περιπτώσεις αυτές η καταχώριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται από τις οικείες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες επί των πιστοποιητικών τελωνείων (όταν πρόκειται για ανάριθμα αυτοκίνητα ή μοτοσικλέτες) ή επί του φύλλου (2) της άδειας κυκλοφορίας αυτών, αντίγραφο δ' εαυτών υποβάλλεται και στην οικεία Υπηρεσία Συγκοινωνιών, η οποία τοποθετεί αυτό στο φάκελο του αυτοκινήτου.

9. Οι άδειες κυκλοφορίας των οχημάτων αυτών ισχύουν για όσο χρόνο 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 Εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση εξόφλησης των τυχόν οφειλόμενων τελών κυκλοφορίας και λοιπών επιβαρύνσεων.

10. Απαγορεύεται η μεταβίβαση άδειας κυκλοφορίας ΔΧ αυτοκινήτου ή άδειας κυκλοφορίας ΕΙΧ ή επιβατικής μοτοσικλέτας ιδιωτικής χρήσης της οποίας ο

κάτοχος κυκλοφορεί αυτοκίνητο με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

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 οι 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 αιτία, 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 αρμόδιου υπουργού μπορεί να:

α) επεκτείνεται 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. 1,

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:

Ι. Φορείς:

α) Η Προεδρία της Δημοκρατίας

β) Η Υπηρεσία Αποκαταστάσεως 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 και λοιποί συναφείς φορείς.

ε) Οι εν γένει παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμοί και τα κέντρα παιδικής 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 αποφυλακισσόμενων.

θ) Οι επαγγελματικοί σύλλογοι (δικηγορικοί, συμβολαιογραφικοί κ.λπ.).

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 εταιρείας και οι μετοχές τους έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο.

ιθ) Τα Επιμελητήρια.

ικ) Ο όμιλος της ΔΕΠ.

II. Προμήθειες:

α) που προβλέπονται από διεθνείς συμφωνίες ή από ειδική διαδικασία διεθνούς οργανισμού,

β) πολεμικών ειδών που εκτελούνται από τους δευτερεύοντες διατάκτες το Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, από μεταβιβαζόμενες σε αυτούς πιστώσεις ή από τις υπηρεσίες και τα πλοία του πολεμικού ναυτικού,

γ) που έχουν προηγουμένως με σχετική πράξη χαρακτηριστεί απόρρητες,

δ) που επιβάλλονται για την προστασία ουσιωδών συμφερόντων της ασφάλειας της χώρας,

ε) που η σύναψη και εκτέλεση τους πρέπει να συνοδεύεται από ιδιαίτερα μέτρα ασφαλείας,

στ) εργαστηριακού εξοπλισμού, επιστημονικών ειδών, υλικών και συγγραμμάτων, που προορίζονται για εκπαιδευτικούς σκοπούς ή για επιστημονικά πειράματα και έρευνες των ανώτατων 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 την 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 μέσων 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 του άρθρου 48 του ν. 2218/1994 (ΦΕΚ 90 Α'), 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 επόμενης παραγράφου και των παραγράφων 1 έως και 11 και 14 έως και 16 του άρθρου 2 του παρόντος<sup>18</sup>.

6. Οι ανωτέρω προμήθειες και επισκευές, καθώς και οι προμήθειες των εξαιρούμενων 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. Π.δ. 456/1995 «Περί κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο των κειμένων διατάξεων που αφορούν στην παροχή επενδυτικών κινήτρων» (ΦΕΚ Α' 269)**

**Άρθρο 19<sup>19</sup>**

**Παροχή κινήτρων εξοπλισμού με χρηματοδοτική μίσθωση**

1. Στις επιχειρήσεις του άρθρου 2 που αποκτούν τη χρήση καινούργιου 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 περιέρχεται 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 εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ενοικιαζόμενου εξοπλισμού. Το παρεχόμενο ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό επιχορήγησης που θα ελάμβανε η επιχείρηση εάν είχε αγοράσει τον εξοπλισμό αυτόν και υπαγόταν στις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 9 του παρόντος. Για τον προσδιορισμό του ποσοστού της 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 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 αθροισόμενη με το ύψος της επένδυσης συμπληρώνει το ποσό των πέντε (5) δισ. δρχ. ή είκοσι πέντε (25) δισ. δρχ. κατά περίπτωση.

---

18. Το στοιχείο ΘΔ προστέθηκε με το άρθρο 13 § 1 ν. 2503/1997.

19. Το άρθρο 19 κωδικοποιεί τις ρυθμίσεις του άρθρου 19 ν. 1892/1990, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την περίπτωση (α) του άρθρου 58 & 37 ν. 2324/1995.

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 1η 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 αφορολόγητου αποθεματικού του άρθρου 22 του ν. 1828/89, επί της αξίας κτήσης από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του χρησιμοποιούμενου από τις επιχειρήσεις αυτές καινούργιου 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 του 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 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την οριστική μεταβίβαση της κυριότητας των αγροτικών εκτάσεων προς τους αγρότες στη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Οι εταιρείες 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 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης το ποσό των χρεολυσίων που εισπράττουν να φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης, το οποίο συμψηφίζεται με τη ζημία από την πώληση της αγροτικής έκτασης κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Επιδoteίται σε περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων κατά τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) το επιτόκιο για τα δέκα (10) πρώτα χρόνια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το ανωτέρω 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 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

«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».

2. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 του Ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2520/1997 (ΦΕΚ 173 Α'), 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 261 Α'), 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 εταιρείες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του Ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75 Α')».
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 προηγούμενου 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 αντικείμενο 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 (ΦΕΚ 17Α') προστίθεται εδάφιο, που έχει ως εξής:  
«Ειδικά για τα ακίνητα για 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 194 Α'), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), πριν από τη λέξη «πράγματα» προστίθεται η λέξη «κινητά».



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

**ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΠΙΤΟΚΙΩΝ**

**Πίνακας Α1**

**Τελικό ποσό \$1**  
**CVIF (r, n) = (1 + r)<sup>n</sup>**

| Περίοδος | 1%     | 2%     | 3%     | 4%     | 5%     | 6%     | 7%     | 8%     | 9%     | 10%    | 12%    | 14%    | 15%    | 16%    | 18%    | 20%    | 24%    | 28%    | 32%    | 36%    |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1        | 1.0100 | 1.0200 | 1.0300 | 1.0400 | 1.0500 | 1.0600 | 1.0700 | 1.0800 | 1.0900 | 1.1000 | 1.1200 | 1.1400 | 1.1500 | 1.1600 | 1.1800 | 1.2000 | 1.2400 | 1.2800 | 1.3200 | 1.3600 |
| 2        | 1.0201 | 1.0404 | 1.0609 | 1.0816 | 1.1025 | 1.1236 | 1.1449 | 1.1664 | 1.1881 | 1.2100 | 1.2544 | 1.2996 | 1.3225 | 1.3456 | 1.3924 | 1.4400 | 1.5376 | 1.6384 | 1.7424 | 1.8496 |
| 3        | 1.0303 | 1.0612 | 1.0927 | 1.1249 | 1.1576 | 1.1910 | 1.2250 | 1.2597 | 1.2950 | 1.3310 | 1.4049 | 1.4815 | 1.5209 | 1.5609 | 1.6430 | 1.7280 | 1.9066 | 2.0972 | 2.3000 | 2.5155 |
| 4        | 1.0406 | 1.0824 | 1.1255 | 1.1699 | 1.2155 | 1.2625 | 1.3108 | 1.3605 | 1.4116 | 1.4641 | 1.5735 | 1.6890 | 1.7490 | 1.8106 | 1.9388 | 2.0736 | 2.3642 | 2.6844 | 3.0360 | 3.4210 |
| 5        | 1.0510 | 1.1041 | 1.1593 | 1.2167 | 1.2763 | 1.3382 | 1.4026 | 1.4693 | 1.5386 | 1.6105 | 1.7623 | 1.9254 | 2.0114 | 2.1003 | 2.2878 | 2.4883 | 2.9316 | 3.4360 | 4.0075 | 4.6526 |
| 6        | 1.0615 | 1.1262 | 1.1941 | 1.2653 | 1.3401 | 1.4185 | 1.5007 | 1.5869 | 1.6771 | 1.7716 | 1.9738 | 2.1950 | 2.3131 | 2.4364 | 2.6996 | 2.9860 | 3.6352 | 4.3980 | 5.2899 | 6.3275 |
| 7        | 1.0721 | 1.1487 | 1.2299 | 1.3159 | 1.4071 | 1.5036 | 1.6058 | 1.7138 | 1.8280 | 1.9487 | 2.2107 | 2.5023 | 2.6600 | 2.8262 | 3.1855 | 3.5832 | 4.5077 | 5.6295 | 6.9826 | 8.6054 |
| 8        | 1.0829 | 1.1717 | 1.2668 | 1.3686 | 1.4775 | 1.5938 | 1.7182 | 1.8509 | 1.9926 | 2.1436 | 2.4760 | 2.8526 | 3.0590 | 3.2784 | 3.7589 | 4.2998 | 5.5895 | 7.2058 | 9.2170 | 11.703 |
| 9        | 1.0937 | 1.1951 | 1.3048 | 1.4233 | 1.5513 | 1.6895 | 1.8385 | 1.9990 | 2.1719 | 2.3579 | 2.7731 | 3.2519 | 3.5179 | 3.8030 | 4.4355 | 5.1598 | 6.9310 | 9.2234 | 12.166 | 15.916 |
| 10       | 1.1046 | 1.2190 | 1.3439 | 1.4802 | 1.6289 | 1.7908 | 1.9672 | 2.1589 | 2.3674 | 2.5937 | 3.1058 | 3.7072 | 4.0456 | 4.4114 | 5.2338 | 6.1917 | 8.5944 | 11.805 | 16.059 | 21.646 |
| 11       | 1.1157 | 1.2434 | 1.3842 | 1.5395 | 1.7103 | 1.8983 | 2.1049 | 2.3316 | 2.5804 | 2.8531 | 3.4785 | 4.2262 | 4.6524 | 5.1173 | 6.1759 | 7.4301 | 10.657 | 15.111 | 21.198 | 29.439 |
| 12       | 1.1268 | 1.2682 | 1.4258 | 1.6010 | 1.7959 | 2.0122 | 2.2522 | 2.5182 | 2.8127 | 3.1384 | 3.8960 | 4.8179 | 5.3502 | 5.9360 | 7.2876 | 8.9161 | 13.214 | 19.342 | 27.982 | 40.037 |
| 13       | 1.1381 | 1.2936 | 1.4685 | 1.6651 | 1.8856 | 2.1329 | 2.4098 | 2.7196 | 3.0658 | 3.4523 | 4.3635 | 5.4924 | 6.1528 | 6.8858 | 8.5994 | 10.699 | 16.386 | 24.758 | 36.937 | 54.451 |
| 14       | 1.1495 | 1.3195 | 1.5126 | 1.7317 | 1.9799 | 2.2609 | 2.5785 | 2.9372 | 3.3417 | 3.7975 | 4.8871 | 6.2613 | 7.0757 | 7.9875 | 10.147 | 12.839 | 20.319 | 31.691 | 48.756 | 74.053 |
| 15       | 1.1610 | 1.3459 | 1.5580 | 1.8009 | 2.0789 | 2.3966 | 2.7590 | 3.1722 | 3.6425 | 4.1772 | 5.4736 | 7.1379 | 8.1371 | 9.2655 | 11.973 | 15.407 | 25.195 | 40.564 | 64.358 | 100.71 |
| 16       | 1.1726 | 1.3728 | 1.6047 | 1.8730 | 2.1829 | 2.5404 | 2.9522 | 3.4259 | 3.9703 | 4.5950 | 6.1304 | 8.1372 | 9.3576 | 10.748 | 14.129 | 18.488 | 31.242 | 51.923 | 84.953 | 136.96 |
| 17       | 1.1843 | 1.4002 | 1.6528 | 1.9479 | 2.2920 | 2.6928 | 3.1588 | 3.7000 | 4.3276 | 5.0545 | 6.8660 | 9.2765 | 10.761 | 12.467 | 16.672 | 22.186 | 38.740 | 66.461 | 112.13 | 186.27 |
| 18       | 1.1961 | 1.4282 | 1.7024 | 2.0258 | 2.4066 | 2.8543 | 3.3799 | 3.9960 | 4.7171 | 5.5599 | 7.6900 | 10.575 | 12.375 | 14.462 | 19.673 | 26.623 | 48.038 | 85.070 | 148.02 | 253.33 |
| 19       | 1.2081 | 1.4568 | 1.7535 | 2.1068 | 2.5270 | 3.0256 | 3.6165 | 4.3157 | 5.1417 | 6.1159 | 8.6128 | 12.055 | 14.231 | 16.776 | 23.214 | 31.948 | 59.567 | 108.89 | 195.39 | 344.53 |
| 20       | 1.2202 | 1.4859 | 1.8061 | 2.1911 | 2.6533 | 3.2071 | 3.8697 | 4.6610 | 5.6044 | 6.7275 | 9.6463 | 13.743 | 16.366 | 19.460 | 27.393 | 38.337 | 73.864 | 139.37 | 257.91 | 468.57 |
| 21       | 1.2324 | 1.5157 | 1.8603 | 2.2788 | 2.7860 | 3.3996 | 4.1406 | 5.0338 | 6.1088 | 7.4002 | 10.803 | 15.667 | 18.821 | 22.574 | 32.323 | 46.005 | 91.591 | 178.40 | 340.44 | 637.26 |
| 22       | 1.2447 | 1.5460 | 1.9161 | 2.3699 | 2.9253 | 3.6035 | 4.4304 | 5.4365 | 6.6586 | 8.1403 | 12.100 | 17.861 | 21.644 | 26.186 | 38.142 | 55.206 | 113.57 | 228.35 | 449.39 | 866.67 |
| 23       | 1.2572 | 1.5769 | 1.9736 | 2.4647 | 3.0715 | 3.8197 | 4.7405 | 5.8715 | 7.2579 | 8.9543 | 13.552 | 20.361 | 24.891 | 30.376 | 45.007 | 66.247 | 140.83 | 292.30 | 593.19 | 1178.6 |
| 24       | 1.2697 | 1.6084 | 2.0328 | 2.5633 | 3.2251 | 4.0489 | 5.0724 | 6.3412 | 7.9111 | 9.8497 | 15.178 | 23.212 | 28.625 | 35.236 | 53.108 | 79.496 | 174.63 | 374.14 | 783.02 | 1602.9 |
| 25       | 1.2824 | 1.6406 | 2.0938 | 2.6658 | 3.3864 | 4.2919 | 5.4274 | 6.8485 | 8.6231 | 10.834 | 17.000 | 26.461 | 32.918 | 40.874 | 62.668 | 95.396 | 216.54 | 478.90 | 1033.5 | 2180.0 |
| 26       | 1.2953 | 1.6734 | 2.1566 | 2.7725 | 3.5557 | 4.5494 | 5.8074 | 7.3964 | 9.3992 | 11.918 | 19.040 | 30.166 | 37.856 | 47.414 | 73.948 | 114.47 | 268.51 | 612.99 | 1364.3 | 2964.9 |
| 27       | 1.3082 | 1.7069 | 2.2213 | 2.8834 | 3.7335 | 4.8223 | 6.2139 | 7.9881 | 10.245 | 13.110 | 21.324 | 34.389 | 43.535 | 55.000 | 87.259 | 137.37 | 332.95 | 784.63 | 1800.9 | 4032.2 |
| 28       | 1.3213 | 1.7410 | 2.2879 | 2.9987 | 3.9201 | 5.1117 | 6.6488 | 8.6271 | 11.167 | 14.421 | 23.883 | 39.204 | 50.065 | 63.800 | 102.96 | 164.84 | 412.86 | 1004.3 | 2377.2 | 5483.8 |
| 29       | 1.3345 | 1.7758 | 2.3566 | 3.1187 | 4.1161 | 5.4184 | 7.1143 | 9.3173 | 12.172 | 15.863 | 26.749 | 44.693 | 57.575 | 74.008 | 121.50 | 197.81 | 511.95 | 1285.5 | 3137.9 | 7458.0 |
| 30       | 1.3478 | 1.8114 | 2.4273 | 3.2434 | 4.3219 | 5.7435 | 7.6123 | 10.062 | 13.267 | 17.449 | 29.959 | 50.950 | 66.211 | 85.849 | 143.37 | 237.37 | 634.81 | 1645.5 | 4142.0 | 10143. |
| 40       | 1.4889 | 2.2080 | 3.2620 | 4.8010 | 7.0400 | 10.285 | 14.974 | 21.724 | 31.409 | 45.259 | 93.050 | 188.88 | 267.86 | 378.72 | 750.37 | 1469.7 | 5455.9 | 19426. | 66520. | *      |
| 50       | 1.6446 | 2.6916 | 4.3839 | 7.1067 | 11.467 | 18.420 | 29.457 | 46.901 | 74.357 | 117.39 | 289.00 | 700.23 | 1083.6 | 1670.7 | 3927.3 | 9100.4 | 46890. | *      | *      | *      |
| 60       | 1.8167 | 3.2810 | 5.8916 | 10.519 | 18.679 | 32.987 | 57.946 | 101.25 | 176.03 | 304.48 | 897.59 | 2595.9 | 4383.9 | 7370.1 | 20555. | 56347. | *      | *      | *      | *      |

\* CVIF > 99,999

**Πίνακας Α2**

**Παρούσα αξία \$1**  
 $PVIF(r, n) = (1 + r)^{-n}$

| Περίοδος | 1 <sup>ο</sup> | 2 <sup>ο</sup> | 3 <sup>ο</sup> | 4 <sup>ο</sup> | 5 <sup>ο</sup> | 6 <sup>ο</sup> | 7 <sup>ο</sup> | 8 <sup>ο</sup> | 9 <sup>ο</sup> | 10 <sup>ο</sup> | 12 <sup>ο</sup> | 14 <sup>ο</sup> | 15 <sup>ο</sup> | 16 <sup>ο</sup> | 18 <sup>ο</sup> | 20 <sup>ο</sup> | 24 <sup>ο</sup> | 28 <sup>ο</sup> | 32 <sup>ο</sup> | 36 <sup>ο</sup> |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1        | .9901          | .9804          | .9709          | .9615          | .9524          | .9434          | .9346          | .9259          | .9174          | .9091           | .8929           | .8772           | .8696           | .8621           | .8475           | .8333           | .8065           | .7813           | .7576           | .7353           |
| 2        | .9803          | .9612          | .9426          | .9246          | .9070          | .8900          | .8734          | .8573          | .8417          | .8264           | .7972           | .7695           | .7561           | .7432           | .7182           | .6944           | .6504           | .6104           | .5739           | .5407           |
| 3        | .9706          | .9423          | .9151          | .8890          | .8638          | .8396          | .8163          | .7938          | .7722          | .7513           | .7118           | .6750           | .6575           | .6407           | .6086           | .5787           | .5245           | .4768           | .4348           | .3975           |
| 4        | .9610          | .9238          | .8885          | .8548          | .8227          | .7921          | .7629          | .7350          | .7084          | .6830           | .6355           | .5921           | .5718           | .5523           | .5158           | .4823           | .4230           | .3725           | .3294           | .2923           |
| 5        | .9515          | .9057          | .8626          | .8219          | .7835          | .7473          | .7130          | .6806          | .6499          | .6209           | .5674           | .5194           | .4972           | .4761           | .4371           | .4019           | .3411           | .2910           | .2495           | .2149           |
| 6        | .9420          | .8880          | .8375          | .7903          | .7462          | .7050          | .6663          | .6302          | .5963          | .5645           | .5066           | .4556           | .4323           | .4104           | .3704           | .3349           | .2751           | .2274           | .1890           | .1580           |
| 7        | .9327          | .8706          | .8131          | .7599          | .7107          | .6651          | .6227          | .5835          | .5470          | .5132           | .4523           | .3996           | .3759           | .3538           | .3139           | .2791           | .2218           | .1776           | .1432           | .1162           |
| 8        | .9235          | .8535          | .7894          | .7307          | .6768          | .6274          | .5820          | .5403          | .5019          | .4665           | .4039           | .3506           | .3269           | .3050           | .2660           | .2325           | .1789           | .1388           | .1085           | .0854           |
| 9        | .9143          | .8368          | .7664          | .7026          | .6446          | .5919          | .5439          | .5002          | .4604          | .4241           | .3606           | .3075           | .2843           | .2630           | .2255           | .1938           | .1443           | .1084           | .0822           | .0628           |
| 10       | .9053          | .8203          | .7441          | .6756          | .6139          | .5584          | .5083          | .4632          | .4224          | .3855           | .3220           | .2697           | .2472           | .2267           | .1911           | .1615           | .1164           | .0847           | .0623           | .0462           |
| 11       | .8963          | .8043          | .7224          | .6496          | .5847          | .5268          | .4751          | .4289          | .3875          | .3505           | .2875           | .2366           | .2149           | .1954           | .1619           | .1346           | .0938           | .0662           | .0472           | .0340           |
| 12       | .8874          | .7885          | .7014          | .6246          | .5568          | .4970          | .4440          | .3971          | .3555          | .3186           | .2567           | .2076           | .1869           | .1685           | .1372           | .1122           | .0757           | .0517           | .0357           | .0250           |
| 13       | .8787          | .7730          | .6810          | .6006          | .5303          | .4688          | .4150          | .3677          | .3262          | .2897           | .2292           | .1821           | .1625           | .1452           | .1163           | .0935           | .0610           | .0404           | .0271           | .0184           |
| 14       | .8700          | .7579          | .6611          | .5775          | .5051          | .4423          | .3878          | .3405          | .2992          | .2633           | .2046           | .1597           | .1413           | .1252           | .0985           | .0779           | .0492           | .0316           | .0205           | .0135           |
| 15       | .8613          | .7430          | .6419          | .5553          | .4810          | .4173          | .3624          | .3152          | .2745          | .2394           | .1827           | .1401           | .1229           | .1079           | .0835           | .0649           | .0397           | .0247           | .0155           | .0099           |
| 16       | .8528          | .7284          | .6232          | .5339          | .4581          | .3936          | .3387          | .2919          | .2519          | .2176           | .1631           | .1229           | .1069           | .0930           | .0708           | .0541           | .0320           | .0193           | .0118           | .0073           |
| 17       | .8444          | .7142          | .6050          | .5134          | .4363          | .3714          | .3166          | .2703          | .2311          | .1978           | .1456           | .1078           | .0929           | .0802           | .0600           | .0451           | .0258           | .0150           | .0089           | .0054           |
| 18       | .8360          | .7002          | .5874          | .4936          | .4155          | .3503          | .2959          | .2502          | .2120          | .1799           | .1300           | .0946           | .0808           | .0691           | .0508           | .0376           | .0208           | .0118           | .0068           | .0039           |
| 19       | .8277          | .6864          | .5703          | .4746          | .3957          | .3305          | .2765          | .2317          | .1945          | .1635           | .1161           | .0829           | .0703           | .0596           | .0431           | .0313           | .0168           | .0092           | .0051           | .0029           |
| 20       | .8195          | .6730          | .5537          | .4564          | .3769          | .3118          | .2584          | .2145          | .1784          | .1486           | .1037           | .0728           | .0611           | .0514           | .0365           | .0261           | .0135           | .0072           | .0039           | .0021           |
| 25       | .7798          | .6095          | .4776          | .3751          | .2953          | .2330          | .1842          | .1460          | .1160          | .0923           | .0588           | .0378           | .0304           | .0245           | .0160           | .0105           | .0046           | .0021           | .0010           | .0005           |
| 30       | .7419          | .5521          | .4120          | .3083          | .2314          | .1741          | .1314          | .0994          | .0754          | .0573           | .0334           | .0196           | .0151           | .0116           | .0070           | .0042           | .0016           | .0006           | .0002           | .0001           |
| 40       | .6717          | .4529          | .3066          | .2083          | .1420          | .0972          | .0668          | .0460          | .0318          | .0231           | .0107           | .0053           | .0037           | .0026           | .0013           | .0007           | .0002           | .0001           | *               | *               |
| 50       | .6080          | .3715          | .2281          | .1407          | .0872          | .0543          | .0339          | .0213          | .0134          | .0085           | .0035           | .0014           | .0009           | .0006           | .0003           | .0001           | *               | *               | *               | *               |
| 60       | .5504          | .3048          | .1697          | .0951          | .0535          | .0303          | .0173          | .0099          | .0057          | .0033           | .0011           | .0004           | .0002           | .0001           | *               | *               | *               | *               | *               | *               |

\* Η τιμή και του τέταρτου δεκαδικού ψηφίου είναι μηδενική

**Πίνακας Α3**

**Άθροισμα ράντας όρου \$1  
για n περιόδους**

$$CVIFA(r, t) = \sum_{t=1}^n (1+r)^{-t} = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

| Αριθμός<br>περιόδων | 1%     | 2%     | 3%     | 4%     | 5%     | 6%     | 7%     | 8%     | 9%     | 10%    | 12%    | 14%    | 15%    | 16%    | 18%    | 20%    | 24%    | 28%    | 32%    | 36%     |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 1                   | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000  |
| 2                   | 2.0100 | 2.0200 | 2.0300 | 2.0400 | 2.0500 | 2.0600 | 2.0700 | 2.0800 | 2.0900 | 2.1000 | 2.1200 | 2.1400 | 2.1500 | 2.1600 | 2.1800 | 2.2000 | 2.2400 | 2.2800 | 2.3200 | 2.3600  |
| 3                   | 3.0301 | 3.0604 | 3.0909 | 3.1216 | 3.1525 | 3.1836 | 3.2149 | 3.2464 | 3.2781 | 3.3100 | 3.3744 | 3.4396 | 3.4725 | 3.5056 | 3.5724 | 3.6400 | 3.7776 | 3.9184 | 4.0624 | 4.2096  |
| 4                   | 4.0604 | 4.1216 | 4.1836 | 4.2465 | 4.3101 | 4.3746 | 4.4399 | 4.5061 | 4.5731 | 4.6410 | 4.7793 | 4.9211 | 4.9934 | 5.0665 | 5.2154 | 5.3680 | 5.6842 | 6.0156 | 6.3624 | 6.7251  |
| 5                   | 5.1010 | 5.2040 | 5.3091 | 5.4163 | 5.5256 | 5.6371 | 5.7507 | 5.8666 | 5.9847 | 6.1051 | 6.3528 | 6.6101 | 6.7424 | 6.8771 | 7.1542 | 7.4416 | 8.0484 | 8.6999 | 9.3983 | 10.146  |
| 6                   | 6.1520 | 6.3081 | 6.4684 | 6.6330 | 6.8019 | 6.9753 | 7.1533 | 7.3359 | 7.5233 | 7.7156 | 8.1152 | 8.5355 | 8.7537 | 8.9775 | 9.4420 | 9.9299 | 10.980 | 12.135 | 13.405 | 14.798  |
| 7                   | 7.2135 | 7.4343 | 7.6625 | 7.8983 | 8.1420 | 8.3938 | 8.6540 | 8.9228 | 9.2004 | 9.4872 | 10.089 | 10.730 | 11.066 | 11.413 | 12.141 | 12.915 | 14.615 | 16.533 | 18.695 | 21.126  |
| 8                   | 8.2857 | 8.5830 | 8.8923 | 9.2142 | 9.5491 | 9.8975 | 10.259 | 10.636 | 11.028 | 11.435 | 12.299 | 13.232 | 13.726 | 14.240 | 15.327 | 16.499 | 19.122 | 22.163 | 25.678 | 29.731  |
| 9                   | 9.3685 | 9.7546 | 10.159 | 10.582 | 11.026 | 11.491 | 11.978 | 12.487 | 13.021 | 13.579 | 14.775 | 16.085 | 16.785 | 17.518 | 19.085 | 20.798 | 24.712 | 29.369 | 34.895 | 41.435  |
| 10                  | 10.462 | 10.949 | 11.463 | 12.006 | 12.577 | 13.180 | 13.816 | 14.486 | 15.192 | 15.937 | 17.548 | 19.337 | 20.303 | 21.321 | 23.521 | 25.958 | 31.643 | 38.592 | 47.061 | 57.351  |
| 11                  | 11.566 | 12.168 | 12.807 | 13.486 | 14.206 | 14.971 | 15.783 | 16.645 | 17.560 | 18.531 | 20.654 | 23.044 | 24.349 | 25.732 | 28.755 | 32.150 | 40.237 | 50.398 | 63.121 | 78.998  |
| 12                  | 12.682 | 13.412 | 14.192 | 15.025 | 15.917 | 16.869 | 17.888 | 18.977 | 20.140 | 21.384 | 24.133 | 27.270 | 29.001 | 30.850 | 34.931 | 39.580 | 50.894 | 65.510 | 84.320 | 108.43  |
| 13                  | 13.809 | 14.680 | 15.617 | 16.626 | 17.713 | 18.882 | 20.140 | 21.495 | 22.953 | 24.522 | 28.029 | 32.088 | 34.351 | 36.786 | 42.218 | 48.496 | 64.109 | 84.852 | 112.30 | 148.47  |
| 14                  | 14.947 | 15.973 | 17.086 | 18.291 | 19.598 | 21.015 | 22.550 | 24.214 | 26.019 | 27.975 | 32.391 | 37.581 | 40.504 | 43.672 | 50.818 | 59.195 | 80.496 | 109.61 | 149.23 | 202.92  |
| 15                  | 16.096 | 17.293 | 18.598 | 20.023 | 21.578 | 23.276 | 25.129 | 27.152 | 29.360 | 31.772 | 37.279 | 43.842 | 47.580 | 51.659 | 60.965 | 72.035 | 100.81 | 141.30 | 197.99 | 276.97  |
| 16                  | 17.257 | 18.639 | 20.156 | 21.824 | 23.657 | 25.672 | 27.888 | 30.324 | 33.003 | 35.949 | 42.753 | 50.980 | 55.717 | 60.925 | 72.939 | 87.442 | 126.01 | 181.86 | 262.35 | 377.69  |
| 17                  | 18.430 | 20.012 | 21.761 | 23.697 | 25.840 | 28.212 | 30.840 | 33.750 | 36.973 | 40.544 | 48.883 | 59.117 | 65.075 | 71.673 | 87.068 | 105.93 | 157.25 | 233.79 | 347.30 | 514.66  |
| 18                  | 19.614 | 21.412 | 23.414 | 25.645 | 28.132 | 30.905 | 33.999 | 37.450 | 41.301 | 45.599 | 55.749 | 68.394 | 75.836 | 84.140 | 103.74 | 128.11 | 195.99 | 300.25 | 459.44 | 700.93  |
| 19                  | 20.810 | 22.840 | 25.116 | 27.671 | 30.539 | 33.760 | 37.379 | 41.446 | 46.018 | 51.159 | 63.439 | 78.969 | 88.211 | 98.603 | 123.41 | 154.74 | 244.03 | 385.32 | 607.47 | 954.27  |
| 20                  | 22.019 | 24.297 | 26.870 | 29.778 | 33.066 | 36.785 | 40.995 | 45.762 | 51.160 | 57.275 | 72.052 | 91.024 | 102.44 | 115.37 | 146.62 | 186.88 | 303.60 | 494.21 | 802.86 | 1298.8  |
| 21                  | 23.239 | 25.783 | 28.676 | 31.969 | 35.719 | 39.992 | 44.865 | 50.422 | 56.764 | 64.002 | 81.698 | 104.76 | 118.81 | 134.84 | 174.02 | 225.02 | 377.46 | 633.59 | 1060.7 | 1767.3  |
| 22                  | 24.471 | 27.299 | 30.536 | 34.248 | 38.505 | 43.392 | 49.005 | 55.456 | 62.873 | 71.402 | 92.502 | 120.43 | 137.63 | 157.41 | 206.34 | 271.03 | 469.05 | 811.99 | 1401.2 | 2404.6  |
| 23                  | 25.716 | 28.845 | 32.452 | 36.617 | 41.430 | 46.995 | 53.436 | 60.893 | 69.531 | 79.543 | 104.60 | 138.29 | 159.27 | 183.60 | 244.48 | 326.23 | 582.62 | 1040.3 | 1850.6 | 3271.3  |
| 24                  | 26.973 | 30.421 | 34.426 | 39.082 | 44.502 | 50.815 | 58.176 | 66.764 | 76.789 | 88.497 | 118.15 | 158.65 | 184.16 | 213.97 | 289.49 | 392.48 | 723.43 | 1332.6 | 2443.8 | 4449.9  |
| 25                  | 28.243 | 32.030 | 36.459 | 41.645 | 47.727 | 54.864 | 63.249 | 73.105 | 84.700 | 98.347 | 133.33 | 181.87 | 212.79 | 249.21 | 342.60 | 471.98 | 898.09 | 1706.8 | 3226.8 | 6052.9  |
| 26                  | 29.525 | 33.670 | 38.553 | 44.311 | 51.113 | 59.156 | 68.676 | 79.954 | 93.323 | 109.18 | 150.33 | 208.33 | 245.71 | 290.08 | 405.27 | 567.37 | 1114.6 | 2185.7 | 4260.4 | 8233.02 |
| 27                  | 30.820 | 35.344 | 40.709 | 47.084 | 54.669 | 63.705 | 74.483 | 87.350 | 102.72 | 121.09 | 169.37 | 238.49 | 283.56 | 337.50 | 479.22 | 681.85 | 1383.1 | 2798.7 | 5624.7 | 11197.9 |
| 28                  | 32.129 | 37.051 | 42.930 | 49.967 | 58.402 | 68.528 | 80.697 | 95.338 | 112.96 | 134.20 | 190.69 | 272.88 | 327.10 | 392.50 | 566.48 | 819.22 | 1716.0 | 3583.3 | 7425.6 | 15230.2 |
| 29                  | 33.450 | 38.792 | 45.218 | 52.966 | 62.322 | 73.639 | 87.346 | 103.96 | 124.13 | 148.63 | 214.58 | 312.09 | 377.16 | 456.30 | 669.44 | 984.06 | 2128.9 | 4587.6 | 9802.9 | 20714.1 |
| 30                  | 34.784 | 40.568 | 47.575 | 56.084 | 66.438 | 79.058 | 94.460 | 113.28 | 136.30 | 164.49 | 241.33 | 356.78 | 434.74 | 530.31 | 790.94 | 1181.8 | 2640.9 | 5873.2 | 12940. | 28172.2 |
| 40                  | 48.886 | 60.402 | 75.401 | 95.025 | 120.79 | 154.76 | 199.63 | 259.05 | 337.88 | 442.59 | 767.09 | 1342.0 | 1779.0 | 2360.7 | 4163.2 | 7343.8 | 22728. | 69377. | *      | *       |
| 50                  | 64.463 | 84.579 | 112.79 | 152.66 | 209.34 | 290.33 | 406.52 | 573.76 | 815.08 | 1163.9 | 2400.0 | 4994.5 | 7217.7 | 10435. | 21813. | 45497. | *      | *      | *      | *       |
| 60                  | 81.669 | 114.05 | 163.05 | 237.99 | 353.58 | 533.12 | 813.52 | 1253.2 | 1944.7 | 3034.8 | 7471.6 | 18535. | 29219. | 46057. | *      | *      | *      | *      | *      | *       |

\* CVIFA > 99.999

**Πίνακας Α4**

**Παρούσα Αξία Ράντας  
όρου \$1 για n περιόδους**

$$PVIFA(r, t) = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

| Αριθμός<br>Καταβολών | 1%      | 2%      | 3%      | 4%      | 5%      | 6%      | 7%      | 8%      | 9%      | 10%    | 12%    | 14%    | 15%    | 16%    | 18%    | 20%    | 24%    | 28%    | 32%    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1                    | 0.9901  | 0.9804  | 0.9709  | 0.9615  | 0.9524  | 0.9434  | 0.9346  | 0.9259  | 0.9174  | 0.9091 | 0.8929 | 0.8772 | 0.8696 | 0.8621 | 0.8475 | 0.8333 | 0.8065 | 0.7813 | 0.7576 |
| 2                    | 1.9704  | 1.9416  | 1.9135  | 1.8861  | 1.8594  | 1.8334  | 1.8080  | 1.7833  | 1.7591  | 1.7355 | 1.6901 | 1.6467 | 1.6257 | 1.6052 | 1.5656 | 1.5278 | 1.4568 | 1.3916 | 1.3315 |
| 3                    | 2.9410  | 2.8839  | 2.8286  | 2.7751  | 2.7232  | 2.6730  | 2.6243  | 2.5771  | 2.5313  | 2.4869 | 2.4018 | 2.3216 | 2.2832 | 2.2459 | 2.1743 | 2.1065 | 1.9813 | 1.8684 | 1.7663 |
| 4                    | 3.9020  | 3.8077  | 3.7171  | 3.6299  | 3.5460  | 3.4651  | 3.3872  | 3.3121  | 3.2397  | 3.1699 | 3.0373 | 2.9137 | 2.8550 | 2.7982 | 2.6901 | 2.5887 | 2.4043 | 2.2410 | 2.0957 |
| 5                    | 4.8534  | 4.7135  | 4.5797  | 4.4518  | 4.3295  | 4.2124  | 4.1002  | 3.9927  | 3.8897  | 3.7908 | 3.6048 | 3.4331 | 3.3522 | 3.2743 | 3.1272 | 2.9906 | 2.7454 | 2.5320 | 2.3452 |
| 6                    | 5.7955  | 5.6014  | 5.4172  | 5.2421  | 5.0757  | 4.9173  | 4.7665  | 4.6229  | 4.4859  | 4.3553 | 4.1114 | 3.8887 | 3.7845 | 3.6847 | 3.4976 | 3.3255 | 3.0205 | 2.7594 | 2.5342 |
| 7                    | 6.7282  | 6.4720  | 6.2303  | 6.0021  | 5.7864  | 5.5824  | 5.3893  | 5.2064  | 5.0330  | 4.8684 | 4.5638 | 4.2883 | 4.1604 | 4.0386 | 3.8115 | 3.6046 | 3.2423 | 2.9370 | 2.6775 |
| 8                    | 7.6517  | 7.3255  | 7.0197  | 6.7327  | 6.4632  | 6.2098  | 5.9713  | 5.7466  | 5.5348  | 5.3349 | 4.9676 | 4.6389 | 4.4873 | 4.3436 | 4.0776 | 3.8372 | 3.4212 | 3.0758 | 2.7860 |
| 9                    | 8.5660  | 8.1622  | 7.7861  | 7.4353  | 7.1078  | 6.8017  | 6.5152  | 6.2469  | 5.9952  | 5.7590 | 5.3282 | 4.9464 | 4.7716 | 4.6065 | 4.3030 | 4.0310 | 3.5655 | 3.1842 | 2.8681 |
| 10                   | 9.4713  | 8.9826  | 8.5302  | 8.1109  | 7.7217  | 7.3601  | 7.0236  | 6.7101  | 6.4177  | 6.1446 | 5.6502 | 5.2161 | 5.0188 | 4.8332 | 4.4941 | 4.1925 | 3.6819 | 3.2689 | 2.9304 |
| 11                   | 10.3676 | 9.7868  | 9.2526  | 8.7605  | 8.3064  | 7.8869  | 7.4987  | 7.1390  | 6.8052  | 6.4951 | 5.9377 | 5.4527 | 5.2337 | 5.0286 | 4.6560 | 4.3271 | 3.7757 | 3.3351 | 2.9776 |
| 12                   | 11.2551 | 10.5753 | 9.9540  | 9.3851  | 8.8633  | 8.3838  | 7.9427  | 7.5361  | 7.1607  | 6.8137 | 6.1944 | 5.6603 | 5.4206 | 5.1971 | 4.7932 | 4.4392 | 3.8514 | 3.3868 | 3.0133 |
| 13                   | 12.1337 | 11.3484 | 10.6350 | 9.9856  | 9.3936  | 8.8527  | 8.3577  | 7.9038  | 7.4869  | 7.1034 | 6.4235 | 5.8424 | 5.5831 | 5.3423 | 4.9095 | 4.5327 | 3.9124 | 3.4272 | 3.0404 |
| 14                   | 13.0037 | 12.1062 | 11.2961 | 10.5631 | 9.8986  | 9.2950  | 8.7455  | 8.2442  | 7.7862  | 7.3667 | 6.6282 | 6.0021 | 5.7245 | 5.4675 | 5.0081 | 4.6106 | 3.9616 | 3.4587 | 3.0609 |
| 15                   | 13.8651 | 12.8493 | 11.9379 | 11.1184 | 10.3797 | 9.7122  | 9.1079  | 8.5595  | 8.0607  | 7.6061 | 6.8109 | 6.1422 | 5.8474 | 5.5755 | 5.0916 | 4.6755 | 4.0013 | 3.4834 | 3.0764 |
| 16                   | 14.7179 | 13.5777 | 12.5611 | 11.6523 | 10.8378 | 10.1059 | 9.4466  | 8.8514  | 8.3126  | 7.8237 | 6.9740 | 6.2651 | 5.9542 | 5.6685 | 5.1624 | 4.7296 | 4.0333 | 3.5026 | 3.0882 |
| 17                   | 15.5623 | 14.2919 | 13.1661 | 12.1657 | 11.2741 | 10.4773 | 9.7632  | 9.1216  | 8.5436  | 8.0216 | 7.1196 | 6.3729 | 6.0472 | 5.7487 | 5.2223 | 4.7746 | 4.0591 | 3.5177 | 3.0971 |
| 18                   | 16.3983 | 14.9920 | 13.7535 | 12.6593 | 11.6896 | 10.8276 | 10.0591 | 9.3719  | 8.7556  | 8.2014 | 7.2497 | 6.4674 | 6.1280 | 5.8178 | 5.2732 | 4.8122 | 4.0799 | 3.5294 | 3.1039 |
| 19                   | 17.2260 | 15.6785 | 14.3238 | 13.1339 | 12.0853 | 11.1581 | 10.3356 | 9.6036  | 8.9501  | 8.3649 | 7.3658 | 6.5504 | 6.1982 | 5.8775 | 5.3162 | 4.8435 | 4.0967 | 3.5386 | 3.1090 |
| 20                   | 18.0456 | 16.3514 | 14.8775 | 13.5903 | 12.4622 | 11.4699 | 10.5940 | 9.8181  | 9.1285  | 8.5136 | 7.4694 | 6.6231 | 6.2593 | 5.9288 | 5.3527 | 4.8696 | 4.1103 | 3.5458 | 3.1129 |
| 25                   | 22.0232 | 19.5235 | 17.4132 | 15.6221 | 14.0939 | 12.7834 | 11.6536 | 10.6748 | 9.8226  | 9.0770 | 7.8431 | 6.8729 | 6.4641 | 6.0971 | 5.4669 | 4.9476 | 4.1474 | 3.5640 | 3.1220 |
| 30                   | 25.8077 | 22.3965 | 19.6004 | 17.2920 | 15.3725 | 13.7648 | 12.4090 | 11.2578 | 10.2737 | 9.4269 | 8.0552 | 7.0027 | 6.5660 | 6.1772 | 5.5168 | 4.9789 | 4.1601 | 3.5693 | 3.1242 |
| 40                   | 32.8347 | 27.3555 | 23.1148 | 19.7928 | 17.1591 | 15.0463 | 13.3317 | 11.9246 | 10.7574 | 9.7791 | 8.2438 | 7.1050 | 6.6418 | 6.2335 | 5.5482 | 4.9966 | 4.1659 | 3.5712 | 3.1250 |
| 50                   | 39.1961 | 31.4236 | 25.7298 | 21.4822 | 18.2559 | 15.7619 | 13.8007 | 12.2335 | 10.9617 | 9.9148 | 8.3045 | 7.1327 | 6.6605 | 6.2463 | 5.5541 | 4.9995 | 4.1666 | 3.5714 | 3.1250 |
| 60                   | 44.9550 | 34.7609 | 27.6756 | 22.6235 | 18.9293 | 16.1614 | 14.0392 | 12.3766 | 11.0480 | 9.9672 | 8.3240 | 7.1401 | 6.6651 | 6.2492 | 5.5553 | 4.9999 | 4.1667 | 3.5714 | 3.1250 |

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Μητσιόπουλος Γ.Θ. (1992) , Εκδόσεις «Το Οικονομικό» ,  
“Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing) – Μία σύγχρονη  
μορφή Χρηματοδότησης” .
- Αλεξιάκης Π. - Πετράκης Π. (1990) , Εκδόσεις Παπαζήση ,  
“Το Ελληνικό Χρηματοπιστωτικό Σύστημα κάτω  
από τις Εσωτερικές τις Κοινοτικές και τις άλλες Διεθνείς  
Εξελίξεις – Χρηματοδοτικά Μέσα και Αναλύσεις  
Περιπτώσεων” .
- Μαλακός Π. (1992) , “Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση)” .
- Χατζηπαύλου Π. – Γόντικα Β. (1982) , Εκδόσεις Παπαζήση,  
“Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως  
(Leasing)” .
- Γεωργιάδης Α.Σ. , Νομικό Βήμα , “Η Χρηματοδοτική Μίσθωση  
(Ν. 1665/1986)” .
- Παπαποστόλου Νικόλαος , Νομικό Βήμα , “Ζητήματα από το  
Ν. 1665/86 για τη Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)” .
- Πετράκης Π.Ε. (2000), Τόμος Α΄ “Αξιολόγηση και  
Χρηματοοικονομική Διοίκηση – Αποτίμηση Κινδύνου και  
Επενδύσεων” .
- Πετράκης Π.Ε. (2000) , Τόμος Β΄ “Αξιολόγηση και  
Χρηματοοικονομική Διοίκηση - Χρηματοοικονομική  
Διαχείριση και Χρηματοοικονομικό Σύστημα” .
- Εγνατία Leasing Α.Ε .
- Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Leasing .
- Εθνική Τράπεζα Α.Ε

- Μάζης Π.Κ. (1999) , Εκδόσεις «Δίκαιο και Οικονομία» Π. Ν. Σακκουλάς , “Η Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing”.
- Weston F.J. - Brigham E.F. (1986) , Εκδόσεις Παπαζήση , “Βασικές Αρχές της Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής” .