



**ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ**

**ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α 16) - ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΔΟΔΟΥΡΑ Α/Μ : 036/18

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Δρ . ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΧΑΤΖΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ Α.Τ.Ε.Ι.Θ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΜΑΙΟ 2022

Οι σημειώσεις απευθύνονται αποκλειστικά και μόνο για προσωπική χρήση από τους φοιτητές του τμήματος Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής Α.Τ.Ε.Ι.Θ.

© Δημήτρης Δόδουρας

Αφιερωμένο στην γιαγιά μου Σαβούδα που ήταν πάντα υπέρμαχη της γνώσης και στους γονείς μου που με στήριξαν και με στηρίζουν όλα αυτά τα χρόνια .

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να απευθύνω τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή μου, Δρα **Α.ΧΑΤΖΗ** , για την αμέριστη καθοδήγησή του, τις οδηγίες και τις πολύτιμες συμβουλές του, χωρίς τις οποίες δεν θα είχε ολοκληρωθεί επιτυχώς η συγκεκριμένη εργασία.

Περιεχόμενα

1 ^ο Κεφάλαιο: Μισθώσεις	12
1.1. Είδη Χρηματοδοτήσεων	12
1.2. Εναλλακτικές Μορφές Χρηματοδότησης	13
1.3. Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing	13
1.4. Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	14
1.5. Ιστορία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	14
1.6. Πλεονεκτήματα - Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	16
1.7. Στατιστικά Δεδομένα.....	18
1.8. Συμπεράσματα.....	20
2 ^ο Κεφάλαιο: Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16	22
2.1. Βασικοί Ορισμοί.....	25
2.2. Εξαιρέσεις στον κανόνα	29
2.3. Μειονεκτήματα του ΔΠΧΑ 16	30
2.4. Ορισμός του ΔΠΧΑ 16 της μίσθωσης	30
2.5. Στοιχεία μίσθωσης οχημάτων.....	31
2.6. Επιπτώσεις των μισθώσεων του ΔΠΧΑ 16.....	32
2.7. Επιρροή Προτύπου Μισθώσεων στον Ισολογισμό	32
2.8. Επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης	35
3 ^ο Κεφάλαιο: Παραδείγματα	39
3.1. Παράδειγμα – Προσδιορισμένα Περιουσιακά Στοιχεία.....	39
3.1.1. Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου	39
3.1.2. Παράδειγμα – το δικαίωμα να κατευθύνεται η χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου.....	39

3.2. Λογιστική για μισθώσεις	40
3.2.1. Καταγραφή του περιουσιακού στοιχείου	41
3.2.2. Αποσβέσεις	41
3.2.3. Ευθύνη μίσθωσης	41
3.2.4. Παράδειγμα – λογιστική για μισθώσεις	42
3.2.5. Μια απλοποιημένη προσέγγιση για βραχυπρόθεσμες ή χαμηλής αξίας μισθώσεις.....	43
3.3. Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.....	44
3.3.1. Συναλλαγή που συνιστά πώληση	44
3.3.2. Παράδειγμα – πώληση και επαναμίσθωση	45
3.3.3 Συναλλαγή που δεν συνιστά πώληση	46
Συμπεράσματα.....	47
Βιβλιογραφία	48

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 Πλεονεκτήματα – Μειονεκτήματα Leasing	17
Πίνακας 2 Νέες Εργασίες Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	18
Πίνακας 3 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	19
Πίνακας 4 Ιστορία του ΔΠΧΑ 16	22
Πίνακας 5 Υποχρέωση Μίσθωσης	42

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1 Νέες Εργασίες Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	19
Διάγραμμα 2 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	20

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα 1 Αντίκτυπος ανά τομέα	33
--------------------------------------	----

Εισαγωγή

Το ΔΠΧΑ 16 προσδιορίζει πώς ένας ανταποκριτής ΔΠΧΑ θα αναγνωρίζει, θα επιμετρά, θα παρουσιάζει και θα γνωστοποιεί τις μισθώσεις. Το πρότυπο παρέχει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μισθωτή, το οποίο απαιτεί από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις, εκτός εάν η διάρκεια της μίσθωσης είναι 12 μήνες ή λιγότερο ή το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν να ταξινομούν τις μισθώσεις ως λειτουργικές ή χρηματοοικονομικές, με την προσέγγιση του ΔΠΧΑ 16 για τη λογιστική του εκμισθωτή να παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη από το προκάτοχό του, το ΔΛΠ 17.

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

Αυτές οι αλλαγές είναι πιθανό να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στον τομέα των ακινήτων και έχει προταθεί ότι μπορεί να οδηγήσουν σε μετακίνηση πολλών οργανισμών έναντι της ιδιοκατοίκησης έναντι της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς τα οικονομικά λογιστικά πλεονεκτήματα των μισθώσεων δεν θα ισχύουν πλέον.

Τα νέα πρότυπα αναφοράς στο ΔΠΧΑ 16 τίθενται σε ισχύ για λογιστικές περιόδους από την 1η Ιανουαρίου 2019 και απαιτούν από τους μισθωτές να λογιστικοποιούν τις μισθώσεις στον ισολογισμό της εταιρείας, αναγνωρίζοντας το δικαίωμα της μίσθωσης να χρησιμοποιεί ακίνητα ως περιουσιακό στοιχείο και τις πληρωμές ενοικίων ως υποχρέωση. Αυτή είναι μια ουσιαστική αλλαγή για πολλούς οργανισμούς και σημαίνει ότι οι μισθώσεις δεν μπορούν πλέον να θεωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις και να εξοδοποιούνται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ενώ οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, όπου ο μισθωτής έχει το πλεονέκτημα της ιδιοκτησίας και φέρει τον κίνδυνο ιδιοκτησίας, αναφέρονται ως περιουσιακό στοιχείο. και υποχρέωση στον ισολογισμό της εταιρείας. Το νέο πρότυπο καταργεί αυτή τη διάκριση και στο μέλλον σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναφέρονται ως περιουσιακό στοιχείο και υποχρέωση στον ισολογισμό.

Ο αντίκτυπος αυτών των αλλαγών για τους διαχειριστές ακινήτων δεν είναι σαφής. Σίγουρα οι αλλαγές φαίνεται πιθανό να επηρεάσουν περισσότερο τους μισθωτές λιανικής, καθώς η χρήση λειτουργικών μισθώσεων είναι πολύ πιο διαδεδομένη στον τομέα του λιανικού εμπορίου. Η εισαγωγή μισθώσεων στον ισολογισμό θα επηρεάσει

βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες που προέρχονται από τον ισολογισμό της εταιρείας και θα μπορούσε να επηρεάσει τους δείκτες χρέους προς ίδια κεφάλαια και τυχόν δεσμεύσεις για τη διατήρηση ορισμένων επιπέδων αναλογιών που συνδέονται με τον ισολογισμό. Το εάν, με την πάροδο του χρόνου, αυτό θα επηρεάσει τη συμπεριφορά των οργανισμών κατά τη λήψη της απόφασης μίσθωσης/αγοράς μένει να φανεί, αλλά σίγουρα οι διαχειριστές ακινήτων θα πρέπει να λάβουν υπόψη αυτές τις πτυχές κατά τη θέσπιση μακροπρόθεσμων στρατηγικών ιδιοκτησίας για τον οργανισμό τους.

1^ο Κεφάλαιο: Μισθώσεις

Η χρηματοδότηση επιχείρησης αποτελεί από τις σημαντικότερες παραμέτρους για επιτυχημένη λειτουργία. Ο όρος Χρηματοδότηση επιχείρησης ή Εταιρική Χρηματοδότηση σημαίνει, σύνολο ενεργειών για διάθεση κεφαλαίων σε νόμιμη επιχείρηση. Υπάρχουν πολλές και διαφορετικές μορφές χρηματοδότησης ανάλογα με την διάρκεια της χρηματοδότησης, τη πηγή προέλευσης των χρημάτων, τη σκοπιμότητα της χρήσης αυτών (Βασιλείου, 2008).

Οι βασικές ανάγκες για χρηματοδότηση των επιχειρήσεων είναι το κεφάλαιο κίνησης και οι επενδύσεις σε πάγιες εγκαταστάσεις και μηχανολογικό ή τεχνολογικό εξοπλισμό.

1.1. Είδη Χρηματοδοτήσεων

Η χρηματοδότηση επιχειρήσεων αποτελείται από 3 στοιχεία, τη πηγή προέλευσης χρημάτων, τη χρήση ή τον προορισμό τους και τρίτον τη διάρκεια της χρηματοδότησης. Με βάση τα τρία αυτά συστατικά η χρηματοδότηση επιχειρήσεων διακρίνεται στα παρακάτω είδη:

- Με βάση τη πηγή προέλευσης διακρίνουμε τρία είδη χρηματοδότησης:
 - Αυτοχρηματοδότηση
 - Τραπεζική χρηματοδότηση
 - Χρηματοδότηση μέσω Κεφαλαιαγοράς
- Με βάση το σκοπό για τον οποίο η επιχείρηση χρηματοδοτείται, οι χρηματοδοτήσεις επιχειρήσεων διακρίνονται σε δύο κύριες μορφές:
 - Χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κίνησης
 - Χρηματοδοτήσεις για απόκτηση εγκαταστάσεων και αγορά εξοπλισμού
- Με βάση τη διάρκεια της χρηματοδότησης έχουμε τις εξής τρεις μορφές:
 - Βραχυπρόθεσμες Χρηματοδοτήσεις
 - Μεσομακροπρόθεσμες Χρηματοδοτήσεις

- ο Μακροπρόθεσμες Χρηματοδοτήσεις (Αρτίκης, 2002).

1.2. Εναλλακτικές Μορφές Χρηματοδότησης

Το χρηματοπιστωτικό σύστημα αναπτύχθηκε αρκετά τα τελευταία χρόνια. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα διευκόλυνση στη πρόσβαση χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις, βοηθώντας τες να αποκτήσουν χρηματοδότηση, διευκολύνοντας τη λειτουργία τους και υποστηρίζοντας τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων και την επιχειρηματικότητα. Έτσι, έχουν δημιουργηθεί αρκετές και διάφορες εναλλακτικές μορφές χρηματοδότησης. Τα τελευταία χρόνια κερδίζουν όλο και περισσότερο έδαφος στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και ελκύουν όλο και περισσότερο το ενδιαφέρον πολλών επιχειρήσεων, επενδυτών και διάφορων φορέων.

Κάποιες μέθοδοι είναι αρκετά αναπτυγμένες και διαδεδομένες και εφαρμόζονται από διάφορες επιχειρήσεις, όπως η Χρηματοδοτική Μίσθωση, η Πρακτόρευση Επιχειρηματικών Απαιτήσεων, η Πώληση Επιχειρηματικών Απαιτήσεων και τα Κεφάλαια Επιχειρηματικών Συμμετοχών. Άλλοι μέθοδοι, όπως ο θεσμός των Επιχειρηματικών Αγγέλων, οι Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων και τα Τεχνολογικά Πάρκα, λειτουργούν πιο περιορισμένα και δεν είναι ακόμα πολύ διαδεδομένες, αλλά γίνονται σημαντικές προσπάθειες στήριξης αυτών των μορφών από διάφορους φορείς, εταιρείες και την Ελληνική κυβέρνηση, ώστε να αναπτύξουν περισσότερο τη λειτουργία τους και να ωφεληθούν οι επιχειρήσεις, η επιχειρηματικότητα και κατ' επέκταση και η οικονομία της χώρας (Γεωργιάδης, 2000).

1.3. Χρηματοδοτική Μίσθωση – Leasing

Η μίσθωση, που σημαίνει παραχώρηση χρήσεως ενός πράγματος σε τρίτο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα έναντι μισθώματος, χωρίς να αλλάξει η ιδιοκτησία του, εφαρμόζεται πολλές δεκαετίες. Κατά την εφαρμογή της παραδοσιακής μίσθωσης υπάρχει ο ιδιοκτήτης (εκμισθωτής) και ο χρήστης (μισθωτής), που πληρώνει το ενοίκιο (μίσθωμα) στον ιδιοκτήτη για ορισμένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο με τη

σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ειδικευόμενη εταιρεία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος στον επαγγελματία τη χρήση πράγματος που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση. Συγχρόνως, παραχωρεί και το δικαίωμα αγοράς του πράγματος ή ανανέωσης της μίσθωσης για ορισμένο χρόνο (Δασκάλου, 1999).

1.4. Είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης χρηματοδοτούν την αγορά συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων. Αν και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ο νόμιμος ιδιοκτήτης των αγαθών, η κυριότητα και η κατοχή ουσιαστικά μεταβιβάζονται στον μισθωτή, ο οποίος κερδίζει όλα τα οφέλη, το κόστος και τους κινδύνους που συνδέονται με την ιδιοκτησία των περιουσιακών στοιχείων (Jamarunji, 2021).

Η χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με το διαχωρισμό που έγινε με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (IFRS), διαχωρίζεται σε δυο βασικές κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τη χρηματοοικονομική ή κεφαλαιουχική μίσθωση και τη διαχειριστική ή λειτουργική μίσθωση (Αρτίκης, 2002).

- Χρηματοοικονομική ή Κεφαλαιουχική Μίσθωση
- Λειτουργική ή Διαχειριστική Μίσθωση
- Άμεση μίσθωση
- Πρόγραμμα μίσθωσης - πώλησης
- Πώληση και επανεκμίσθωση
- Συμμετοχική ή εξισορροπητική ή μοχλευμένη μίσθωση
- Διασυνοριακή ή διεθνής μίσθωση
- Φορολογική χρηματοδοτική μίσθωση (Γεωργιάδης 2000).

1.5. Ιστορία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Αυτό που όλοι συμφωνούν είναι ότι η μίσθωση είναι μια μορφή «διάσωσης» από το νόμο. Σύμφωνα με μια σύμβαση μίσθωσης, ο εκμισθωτής παραδίδει το περιουσιακό

στοιχείο του στον μισθωτή. Σε αντάλλαγμα, ο μισθωτής πραγματοποιεί τακτικές πληρωμές μισθωμάτων, που ονομάζονται επίσης ενοίκια ή δόσεις. Εφόσον πληρούνται οι όροι της συμφωνίας, ο μισθωτής απολαμβάνει την «ήσυχη κατοχή» των περιουσιακών στοιχείων κατά τη διάρκεια της συμφωνίας. Αυτό σημαίνει απλώς ότι ο εκμισθωτής δεν μπορεί να σταματήσει ή να αλλάξει τους όρους της συμφωνίας, σε αντίθεση με τις τραπεζικές υπεραναλήψεις ή ορισμένα δάνεια. Ο μισθωτής μπορεί να είναι βέβαιος ότι διαθέτει τον επιχειρηματικό εξοπλισμό για όσο χρονικό διάστημα έχει συμφωνήσει να τον μισθώσει.

Οι λογιστές συμφωνούν με τους δικηγόρους σε αυτό το βασικό σημείο σχετικά με την προσωρινή μεταφορά. Στην πραγματικότητα δεν αναφέρονται στον όρο «διάσωση», αλλά αντ' αυτού μιλούν για το «δικαίωμα χρήσης» ενός περιουσιακού στοιχείου. Εάν ένα άτομο ή επιχείρηση παρέχει σε άλλο το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό του στοιχείο, αυτό είναι συνήθως μίσθωση για λογιστικούς σκοπούς.

Στην καθημερινή χρήση, ο όρος «μίσθωση» συνήθως αποκλείει τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Στην πραγματικότητα δεν υπάρχει σαφής διαχωρισμός μεταξύ των αγορών ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης, επειδή και οι δύο είναι διασώσεις και αμφοτέρως προσφέρουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων. Γενικά, συμφωνίες μικρότερης του ενός έτους θεωρούνται ενοικιάσεις, ενώ οι μεγαλύτερες συμβάσεις είναι μισθώσεις.

Παραδοσιακά η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται επίσης ως προϊόν επιχείρησης σε επιχείρηση. Ωστόσο, οι προσωπικές μισθώσεις γίνονται όλο και πιο δημοφιλείς για αυτοκίνητα και κινητά τηλέφωνα. Στη σημερινή «οικονομία κοινής χρήσης» ολοένα και περισσότερο διασώζουμε ή κάνουμε προσωρινή χρήση των υπάρχοντων άλλων ανθρώπων, είτε με χρήση Airbnb, Spotify είτε με πρόγραμμα κοινής χρήσης ποδηλάτων.

Ας υποθέσουμε λοιπόν ότι η αγορά χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά κυρίως επιχειρηματικές συμφωνίες για ένα έτος. Εκεί που ξεκινά η πραγματική συζήτηση είναι γύρω από ορισμένους τύπους διασώσεων που τυγχάνει να ορίζονται στο νόμο. Αυτά είναι η Αγορά ενοικίασης και η πώληση υπό όρους.

Η αγορά ενοικίασης είναι μια υπόσχεση όπου ο χρήστης έχει τη δυνατότητα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο στο τέλος της συμφωνίας. Συχνά, αλλά όχι απαραίτητα, αυτή η επιλογή είναι σε «ευκαιριακή» τιμή, που σημαίνει ότι είναι

χαμηλότερη από την αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου. Η πώληση υπό όρους είναι μια υπόσχεση όπου υπάρχει αυτόματη μεταβίβαση της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της συμφωνίας, χωρίς την ανάγκη άσκησης δικαιώματος προαίρεσης (Μαχχία, 2016).

1.6. Πλεονεκτήματα - Μειονεκτήματα Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Πλεονεκτήματα της μίσθωσης:

- Το πιο σημαντικό πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ευελιξία. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τροποποιεί τις ρυθμίσεις ώστε να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της μίσθωσης.
- Στη συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνεται λιγότερη τεκμηρίωση, σε σύγκριση με τα προθεσμιακά δάνεια από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Αποτελεί εναλλακτική πηγή λήψης δανείων και άλλων διευκολύνσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο οι τραπεζικές εταιρείες και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα εισέρχονται πλέον σε δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς αυτή η μέθοδος χρηματοδότησης είναι πιο αποδεκτή από τις μεταποιητικές μονάδες.
- Το πλήρες ποσό (100%) της χρηματοδότησης για το κόστος του εξοπλισμού μπορεί να διατεθεί από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ενώ οι τράπεζες και άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ενδέχεται να μην προβλέπουν το ίδιο.
- Η συμφωνία «Τράπεζα πώλησης και μίσθωσης» δίνει τη δυνατότητα στους μισθωτές να δανείζονται σε περίπτωση οικονομικής κρίσης.
- Ο μισθωτής μπορεί να επωφεληθεί φορολογικών πλεονεκτημάτων ανάλογα με τη φορολογική του κατάσταση.

Μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης:

- Στη μίσθωση το κόστος των τόκων είναι πολύ υψηλό.
- Το περιουσιακό στοιχείο επιστρέφει στον ιδιοκτήτη κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης και ο εκμισθωτής χάνει την απαίτησή του επί της υπολειμματικής αξίας.

- Η χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι χρήσιμη για τη δημιουργία νέων έργων, καθώς τα ενοίκια γίνονται πληρωτέα αμέσως μετά την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων.
- Ο εκμισθωτής γενικά εκμισθώνει περιουσιακά στοιχεία που αγοράζονται από αυτόν με τη βοήθεια τραπεζικής πίστωσης. Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του εκμισθωτή κατά την πραγματοποίηση της πληρωμής στην τράπεζα, το περιουσιακό στοιχείο θα κατασχεθεί από την τράπεζα σε μεγάλο βαθμό εις βάρος του μισθωτή (Chand, 2020).

Ακολουθεί πίνακας ο οποίος απεικονίζει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα που παρέχει η Χρηματοδοτική Μίσθωση.

Πίνακας 1 Πλεονεκτήματα – Μειονεκτήματα Leasing

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
Εξασφάλιση χρηματοδότησης και άμεση χρησιμοποίηση αυτού	Υψηλότερο κόστος από το τραπεζικό δανεισμό
Διαδικασία σύναψης ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή	Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους
Καλύτεροι όροι προμήθειας εξοπλισμού ή επαγγελματικού ακινήτου	Ο μισθωτής υπόκειται στους ελέγχους του εκμισθωτή για τη διαπίστωση της καλής λειτουργικής κατάστασης του εξοπλισμού
Διάρκεια μίσθωσης και ύψος μισθώματος	

Μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες	
Ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου συμβολικού τμήματος	
Βελτίωση της εικόνας του ισολογισμού	

Πηγή: Δασκάλου, 1999

Συνοψίζοντας, η χρηματοδότηση μίσθωσης είναι κατάλληλη για ένα άτομο ή επιχείρηση που δεν μπορεί να συγκεντρώσει χρήματα μέσω άλλων μέσων χρηματοδότησης όπως χρέος ή προθεσμιακό δάνειο λόγω έλλειψης κεφαλαίων. Η επιχείρηση ή ο μισθωτής δεν μπορεί καν να κανονίσει τα χρήματα προκαταβολής για την αύξηση του χρέους. Η μίσθωση λειτουργεί καλύτερα για 'αυτόν. Από την άλλη πλευρά, ο εκμισθωτής, που θέλει να επενδύσει αποτελεσματικά τα χρήματά του, γίνεται ο χρηματοδότης του μισθωτή και κερδίζει τους τόκους (Borad, 2016).

1.7. Στατιστικά Δεδομένα

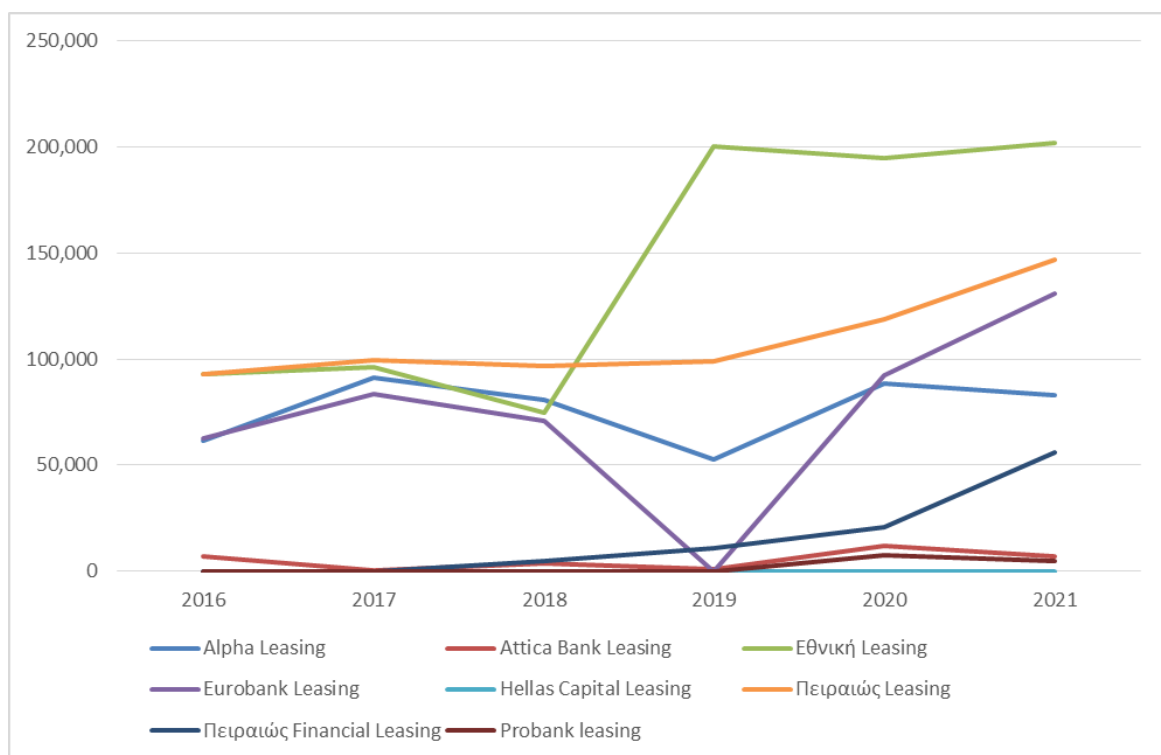
Ακολουθεί πίνακας και διάγραμμα που παρουσιάζει το ποσό των νέων εργασιών που έχουν δημιουργηθεί μέσω του leasing από το έτος 2016 μέχρι το 2021.

Πίνακας 2 Νέες Εργασίες Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Νέες Εργασίες (Ποσό σε χιλ. ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alpha Leasing	61,378	91,076	80,640	52,941	88,385	83,096
Attica Bank Leasing	7,146	645	3,959	1,104	11,781	7,055
Εθνική Leasing	92,722	96,212	74,709	200,200	194,414	201,665
Eurobank Leasing	62,437	83,626	70,684	99,014	92,325	130,653
Hellas Capital Leasing	0	0	0	0	0	0
Πειραιώς Leasing	92,957	99,329	96,608	98,820	118,940	146,995
Πειραιώς Financial Leasing	0	0	5,048	11,096	21,009	56,063

Probank leasing	0	0	0	0	7,764	4,663
Σύνολο	316,640	370,888	331,648	364,260	534,618	630,190

Πηγή: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, 2022



Διάγραμμα 1 Νέες Εργασίες Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

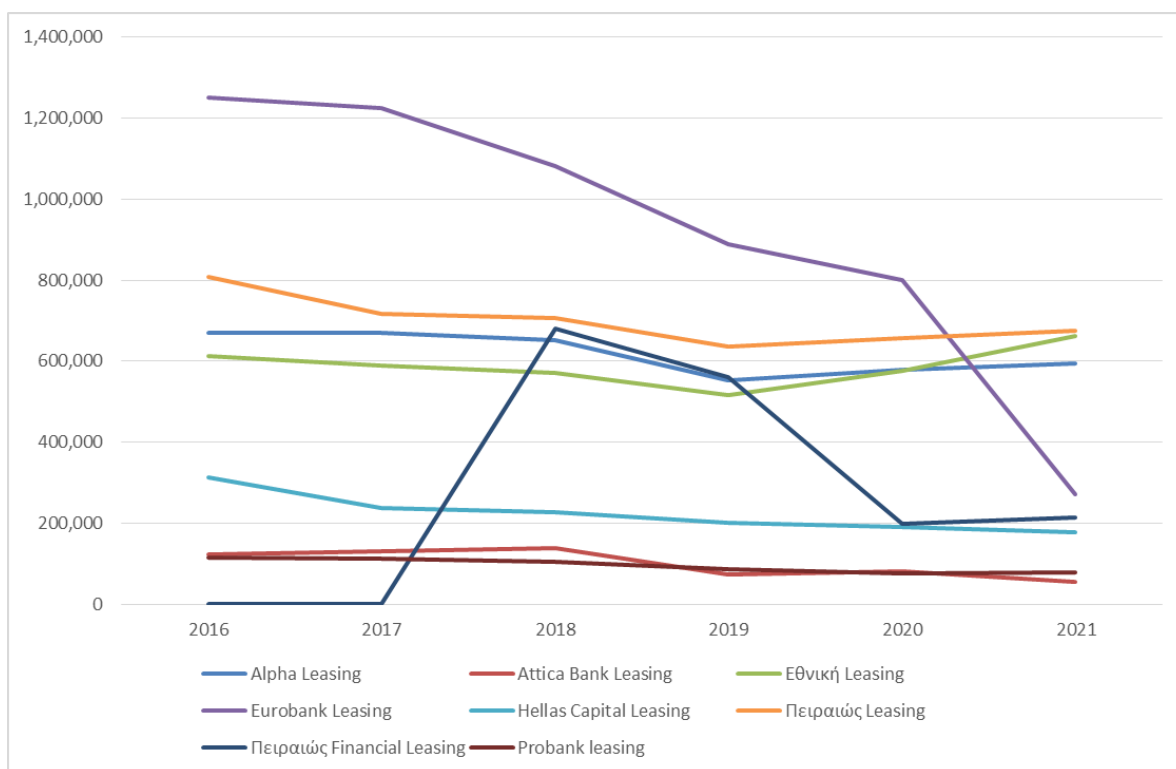
Πηγή: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, 2022

Απ' ότι βλέπουμε η Πειραιώς leasing ξεκινάει με το μεγαλύτερο ποσό νέων εργασιών από το 2016 μέχρι και το 2017 αλλά μετά η Εθνική Leasing αυξάνεται και ξεπερνά την Πειραιώς με ποσό 200εκ ευρώ. Έπειτα ακολουθεί πίνακας και διάγραμμα που απεικονίζουν τις απαιτήσεις των χρηματοδοτικών μισθώσεων από το 2016 μέχρι και το 2021.

Πίνακας 3 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Υπολειπόμενο Κεφάλαιο (Ποσά σε χιλ. ευρώ)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alpha Leasing	669,775	670,674	651,105	552,530	578,074	593,533
Attica Bank Leasing	123,648	129,589	137,337	73,862	80,742	54,400
Εθνική Leasing	612,183	590,460	570,040	516,992	575,601	662,982
Eurobank Leasing	1,251,773	1,226,106	1,082,224	888,091	801,479	271,126
Hellas Capital Leasing	313,968	237,278	226,991	201,473	190,574	176,781
Πειραιώς Leasing	808,446	716,239	705,661	636,768	657,859	676,041
Πειραιώς Financial Leasing	0	0	681,102	560,815	197,373	213,273
Probank leasing	114,474	111,727	104,400	87,606	76,581	78,169
Σύνολο	3,894,267	3,682,073	4,158,860	3,518,137	3,158,283	2,726,305

Πηγή: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, 2022



Διάγραμμα 2 Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Πηγή: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, 2022

Στις απαιτήσεις βλέπουμε η Eurobank Leasing έχει τις μεγαλύτερες απαιτήσεις από το 2016 μέχρι και το 2020, με σημαντική πτώση το 2021, πέφτοντας στην τέταρτη θέση πίσω από την Πειραιώς Leasing, Εθνική Leasing και Alpha Leasing.

1.8. Συμπεράσματα

Η μίσθωση είναι μια νομική, δεσμευτική σύμβαση που περιγράφει τους όρους υπό τους οποίους ένα μέρος συμφωνεί να νοικιάσει ακίνητο που ανήκει σε άλλο μέρος. Εγγυάται τη χρήση του ακινήτου στον ενοικιαστή ή τον μισθωτή και εγγυάται στον ιδιοκτήτη ή τον ιδιοκτήτη του ακινήτου τακτικές πληρωμές για μια συγκεκριμένη περίοδο ως αντάλλαγμα. Οι μισθώσεις κατοικιών τείνουν να είναι οι ίδιες για όλους τους ενοικιαστές, αλλά υπάρχουν αρκετοί διαφορετικοί τύποι εμπορικών μισθώσεων. Οι συνέπειες για το σπάσιμο των μισθώσεων κυμαίνονται από ήπιες έως επιζήμιες, ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες παραβιάζονται. Ορισμένες προστατευόμενες ομάδες είναι

σε θέση να ακυρώσουν τις μισθώσεις τους χωρίς συνέπειες, για τις οποίες συνήθως απαιτείται κάποια μορφή απόδειξης (Chen, 2022).

2^ο Κεφάλαιο: Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

16

Το ΔΠΧΑ (Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς) 16 προσδιορίζει πώς ένας ανταποκριτής ΔΠΧΑ θα αναγνωρίζει, θα επιμετρά, θα παρουσιάζει και θα γνωστοποιεί τις μισθώσεις. Το πρότυπο παρέχει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μισθωτή, το οποίο απαιτεί από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις, εκτός εάν η διάρκεια της μίσθωσης είναι 12 μήνες ή λιγότερο ή το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν να ταξινομούν τις μισθώσεις ως λειτουργικές ή χρηματοοικονομικές, με την προσέγγιση του ΔΠΧΑ 16 για τη λογιστική του εκμισθωτή να παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη από το προκάτοχό του, το ΔΛΠ 17. Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

Πίνακας 4 Ιστορία του ΔΠΧΑ 16

Ημερομηνία	Ανάπτυξη	Σχόλια
Ιούλιος 2006	Προστέθηκε στην ατζέντα του IASB	
19 Μαρτίου 2009	Έγγραφο συζήτησης DP/2009/1 Leases: Preliminary Views Δημοσιεύτηκαν	Προθεσμία σχολιασμού 17 Ιουλίου 2009
17 Αυγούστου 2010	Δημοσιεύθηκε το σχέδιο έκθεσης ED/2010/9 Leases	Προθεσμία σχολιασμού 15 Δεκεμβρίου 2010
21 Ιουλίου 2011	Το IASB/FASB ανακοινώνει την πρόθεσή του για εκ νέου έκθεση των προτάσεων	Το ED αρχικά αναμενόταν το πρώτο εξάμηνο του 2012
16 Μαΐου 2013	Δημοσιεύτηκε το σχέδιο έκθεσης ED/2013/6 Μισθώσεις	Προθεσμία σχολιασμού 13 Σεπτεμβρίου 2013
13 Ιανουαρίου 2016	Δημοσιεύτηκε το ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις	Ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019

14 Μαΐου 2020	Τροποποιήθηκε από Ετήσιες Βελτιώσεις στα Πρότυπα ΔΠΧΑ 2018–2020 (ενδεικτικό παράδειγμα κινήτρων μίσθωσης). Κάντε κλικ για περισσότερες πληροφορίες	Ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022
28 Μαΐου 2020	Τροποποιήθηκε από παραχωρήσεις ενοικίων που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16)	Ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020
27 Αυγούστου 2020	Τροποποιήθηκε από τη μεταρρύθμιση του δείκτη αναφοράς επιτοκίου — Φάση 2 (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16)	Ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021
31 Μαρτίου 2021	Τροποποιήθηκε από παραχωρήσεις ενοικίων που σχετίζονται με τον Covid-19 πέραν της 30ης Ιουνίου 2021 (Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16)	Ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021

Πηγή: Deloitte, 2021

Το ΔΠΧΑ 16 θεσπίζει αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τη γνωστοποίηση των μισθώσεων, με στόχο να διασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες που αντιπροσωπεύουν πιστά αυτές τις συναλλαγές. Το ΔΠΧΑ 16 *Μισθώσεις* ισχύει για όλες τις μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των υπομισθώσεων, εκτός από:

- μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση ορυκτών, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη αναγεννητικών πόρων·
- μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από
- συμφωνίες παραχώρησης υπηρεσιών
- άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από εκμισθωτή και
- δικαιώματα που κατέχει ένας μισθωτής βάσει συμφωνιών άδειας χρήσης για αντικείμενα όπως ταινίες, βίντεο, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας και πνευματικά δικαιώματα εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 38 (Πετράκης, 2016).

Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 σε μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων, εκτός από εκείνα τα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω. Αντί να εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναγνώρισης του ΔΠΧΑ 16 που περιγράφονται παρακάτω, ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να λογιστικοποιήσει τις

πληρωμές μισθωμάτων ως έξοδο σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ή σε άλλη συστηματική βάση για τους ακόλουθους δύο τύπους μισθώσεων:

- μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο και που δεν περιέχουν δικαιώματα αγοράς – αυτή η επιλογή γίνεται ανά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου· και
- μισθώσεις όπου το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία όταν είναι καινούργιο (όπως προσωπικούς υπολογιστές ή μικροαντικείμενα επίπλων γραφείου) – αυτή η επιλογή μπορεί να γίνει με μίσθωση προς μίσθωση (Πετράκης, 2016).

Ένα συμβόλαιο είναι ή περιέχει μίσθωση εάν παρέχει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο με αντάλλαγμα. Ο έλεγχος μεταφέρεται όταν ο πελάτης έχει τόσο το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου όσο και να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτή τη χρήση. Ένα περιουσιακό στοιχείο τυπικά προσδιορίζεται με το να καθορίζεται ρητά σε μια σύμβαση, αλλά ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί επίσης να προσδιοριστεί με το να προσδιορίζεται σιωπηρά τη στιγμή που καθίσταται διαθέσιμο για χρήση από τον πελάτη. Ωστόσο, όταν ένας προμηθευτής έχει ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης, ο πελάτης δεν έχει δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο. Το δικαίωμα υποκατάστασης ενός προμηθευτή θεωρείται ουσιαστικό μόνο εάν ο προμηθευτής έχει την πρακτική ικανότητα να υποκαταστήσει εναλλακτικά περιουσιακά στοιχεία καθ' όλη την περίοδο χρήσης και θα επωφεληθεί οικονομικά από την υποκατάσταση. Ένα τμήμα χωρητικότητας ενός περιουσιακού στοιχείου εξακολουθεί να είναι αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο εάν είναι φυσικά διακριτό (π.χ. όροφος κτιρίου). Μια χωρητικότητα ή άλλο τμήμα ενός περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι φυσικά διακριτό (π.χ. ένα τμήμα χωρητικότητας ενός καλωδίου οπτικών ινών) δεν είναι αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο, εκτός εάν αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη τη χωρητικότητα έτσι ώστε ο πελάτης να αποκομίζει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου (Deloitte, 2021).

2.1. Βασικοί Ορισμοί

Τεκμαρτό επιτόκιο στη μίσθωση

Το επιτόκιο που αποδίδει την παρούσα αξία (α) των μισθωμάτων και (β) της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας ίσο με το άθροισμα (i) της εύλογης αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και (ii) τυχόν αρχικών άμεσων εξόδων του εκμισθωτή.

Χρόνος μίσθωσης

Η μη ακυρώσιμη περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, συν:

- περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα επέκτασης εάν η άσκηση αυτού του δικαιώματος από τον μισθωτή είναι εύλογα βέβαιη
- περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα καταγγελίας, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι δεν θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα

Αυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή

Το επιτόκιο που θα έπρεπε να πληρώσει ένας μισθωτής για να δανειστεί με παρόμοια διάρκεια και με παρόμοια ασφάλεια, τα κεφάλαια που είναι απαραίτητα για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον (Deloitte, 2021).

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης αρχικά επιμετράται στο ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης συν τυχόν αρχικό άμεσο κόστος που πραγματοποιεί ο μισθωτής. Μπορεί επίσης να απαιτούνται προσαρμογές για κίνητρα μίσθωσης, πληρωμές κατά ή πριν από την έναρξη και υποχρεώσεις αποκατάστασης ή παρόμοια. Μετά την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα επιμετρά το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο κόστους, εκτός εάν:

- το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης είναι μια επένδυση σε ακίνητα και ο μισθωτής αποτιμά την εύλογη αξία των επενδύσεών του σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 ή
- το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης σχετίζεται με μια κατηγορία ΜΑΠ στην οποία ο μισθωτής εφαρμόζει το μοντέλο αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16 ,

οπότε όλα τα περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης που σχετίζονται με αυτήν την κατηγορία ΜΑΠ μπορούν να επανεκτιμηθούν.

Σύμφωνα με το μοντέλο κόστους, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τη συσσωρευμένη απομείωση. Η υποχρέωση της μίσθωσης επιμετράται αρχικά στην παρούσα αξία των πληρωτέων μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένη με το επιτόκιο που προκύπτει από τη μίσθωση, εάν αυτό μπορεί να προσδιοριστεί άμεσα. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, ο μισθωτής θα χρησιμοποιήσει το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού του. Οι μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο περιλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης και αρχικά επιμετρώνται χρησιμοποιώντας τον δείκτη ή το επιτόκιο κατά την ημερομηνία έναρξης. Περιλαμβάνονται επίσης τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν από τον μισθωτή με εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας. Μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία συμβαίνει το γεγονός ή η συνθήκη που ενεργοποιεί την πληρωμή, εκτός εάν τα κόστη περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία ενός άλλου περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με άλλο Πρότυπο. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται στη συνέχεια για να αντικατοπτρίζει τις αλλαγές στα:

- τη διάρκεια της μίσθωσης (με χρήση αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου)
- την αξιολόγηση μιας επιλογής αγοράς (χρησιμοποιώντας ένα αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο)
- τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στο πλαίσιο εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας (χρησιμοποιώντας αμετάβλητο προεξοφλητικό επιτόκιο) ή
- μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν από μια αλλαγή σε έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό αυτών των πληρωμών (χρησιμοποιώντας ένα αμετάβλητο προεξοφλητικό επιτόκιο)

Οι επαναμετρήσεις αντιμετωπίζονται ως προσαρμογές στο περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης. Οι τροποποιήσεις της μίσθωσης μπορεί επίσης να προκαλέσουν εκ νέου επιμέτρηση της μίσθωσης υποχρέωσης εκτός εάν πρόκειται να αντιμετωπιστούν ως χωριστές μισθώσεις

Παραχωρήσεις ενοικίων που σχετίζονται με τον Covid-19

Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην αξιολογήσει εάν μια παραχώρηση ενοικίου που σχετίζεται με τον COVID-19 αποτελεί τροποποίηση μίσθωσης. Ένας μισθωτής που εφαρμόζει την εξαίρεση λογιστικοποιεί για παραχωρήσεις ενοικίων που σχετίζονται με τον COVID-19 σαν να μην ήταν τροποποιήσεις μίσθωσης (Πετράκης, 2016).

Μεταρρύθμιση IBOR

Ο μισθωτής λογιστικοποιεί τις τροποποιήσεις που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση του IBOR (τροποποιήσεις που απαιτούνται ως άμεση συνέπεια της μεταρρύθμισης του IBOR και γίνονται σε οικονομική ισοδύναμη βάση) ενημερώνοντας το πραγματικό επιτόκιο. Όλες οι άλλες τροποποιήσεις λογιστικοποιούνται χρησιμοποιώντας τις ισχύουσες απαιτήσεις.

Λογιστική από εκμισθωτές

Οι εκμισθωτές ταξινομούν κάθε μίσθωση ως λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση. Μια μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση εάν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνδέονται με την ιδιοκτησία ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Διαφορετικά μια μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση. Παραδείγματα καταστάσεων που μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα οδηγούσαν κανονικά στην ταξινόμηση μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι:

- η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή μέχρι το τέλος της περιόδου μίσθωσης
- ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο σε τιμή η οποία αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία που το δικαίωμα προαίρεσης καθίσταται ασκήσιμο ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, είναι εύλογα βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί
- η διάρκεια της μίσθωσης αφορά το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν δεν μεταβιβαστεί ο τίτλος
- κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων ανέρχεται σε τουλάχιστον ουσιαστικά το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου

- τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι εξειδικευμένης φύσης έτσι ώστε μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να γίνουν σημαντικές τροποποιήσεις

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο εκμισθωτής θα αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στο πλαίσιο μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης ως απαίτηση σε ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά έσοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, με βάση ένα πρότυπο που αντανακλά ένα σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης της καθαρής επένδυσης. Κατά την ημερομηνία έναρξης, ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής αναγνωρίζει το κέρδος ή τη ζημία πώλησης σύμφωνα με την πολιτική του για οριστικές πωλήσεις στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 15. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τις πληρωμές λειτουργικών μισθωμάτων ως έσοδο σε σταθερή βάση ή, εάν είναι πιο αντιπροσωπευτικό του τρόπου με τον οποίο το όφελος από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μειώνεται, μια άλλη συστηματική βάση.

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Για να προσδιορίσει εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου λογιστικοποιείται ως πώληση, μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 για τον προσδιορισμό του πότε εκπληρώνεται μια υποχρέωση απόδοσης. Εάν μια μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου ικανοποιεί τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 να λογιστικοποιείται ως πώληση, ο πωλητής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου στην αναλογία της προηγούμενης λογιστικής αξίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται. Αντίστοιχα, ο πωλητής αναγνωρίζει μόνο το ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με τα δικαιώματα που μεταβιβάζονται στον αγοραστή. Εάν η εύλογη αξία του τιμήματος πώλησης δεν ισούται με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν οι πληρωμές μισθωμάτων δεν είναι αγοραία επιτόκια, τα έσοδα από τις πωλήσεις προσαρμόζονται στην εύλογη αξία, είτε λογιστικοποιώντας τις προπληρωμές είτε πρόσθετη χρηματοδότηση.

Αποκάλυψη

Ο στόχος των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 16 είναι να παρέχονται πληροφορίες στις σημειώσεις, οι οποίες, μαζί με τις πληροφορίες που παρέχονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, στην κατάσταση κερδών ή ζημιών και στην κατάσταση ταμειακών ροών, δίνουν τη βάση στους χρήστες να εκτιμήσουν την επίδραση των μισθώσεων

έχω. Οι παράγραφοι 52 έως 60 του ΔΠΧΑ 16 ορίζουν λεπτομερείς απαιτήσεις για τους μισθωτές για την επίτευξη αυτού του στόχου και οι παράγραφοι 90 έως 97 ορίζουν τις λεπτομερείς απαιτήσεις για τους εκμισθωτές.

Ημερομηνία έναρξης ισχύος και μετάβαση

Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Προγενέστερη εφαρμογή επιτρέπεται εάν έχει εφαρμοστεί επίσης το ΔΠΧΑ 15. Ως πρακτικό σκόπιμο, μια οικονομική οντότητα δεν απαιτείται να επανεκτιμήσει εάν μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Ο μισθωτής είτε θα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 με πλήρη αναδρομική ισχύ είτε εναλλακτικά δεν θα επαναδιατυπώνει τις συγκριτικές πληροφορίες, αλλά θα αναγνωρίζει τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 ως προσαρμογή στην καθαρή θέση έναρξης κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής (Deloitte, 2021).

2.2. Εξαιρέσεις στον κανόνα

Υπάρχουν δύο συγκεκριμένοι τύποι μίσθωσης που δεν εμπίπτουν στις μισθώσεις του ΔΠΧΑ 16 και δεν χρειάζεται να καταγράφονται ως περιουσιακό στοιχείο:

- Μια μίσθωση όπου η αξία του αντικειμένου όταν είναι καινούργιο είναι *χαμηλής αξίας*, προς το παρόν υποδεικνύεται ως μικρότερη από 5000 \$.
- Μίσθωση με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών και η οποία δεν έχει δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης.

Έτσι, για παράδειγμα, εάν χρησιμοποιούταν ένα σύστημα όπου η περίοδος μίσθωσης ενός οχήματος είναι μικρότερη από 12 μήνες και δεν υπάρχει επιλογή αγοράς αυτοκινήτου στο τέλος της σύμβασης, τότε αυτά δεν θα περιλαμβάνονται στα ΔΠΧΠ 16. Αυτό είναι ένα σαφές πλεονέκτημα αν σκεφτεί κανείς ότι οποιαδήποτε συντήρηση, κάλυψη βλαβών ή οτιδήποτε άλλο περιλαμβάνεται ως μέρος της σύμβασης μίσθωσης αυτοκινήτου δεν θα χρειάζεται να υπολογίζεται και να αναφέρεται χωριστά, όπως πρέπει να γίνει με μια μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης (Maxxia, 2019).

2.3. Μειονεκτήματα του ΔΠΧΑ 16

Οι νέοι κανόνες θα μπορούσαν να έχουν ορισμένες σημαντικές και πιθανώς επιζήμιες επιπτώσεις στον τρόπο με τον οποίο η χρηματοδότηση της εταιρείας εμφανίζεται στον ισολογισμό της. Οι επιχειρήσεις που μισθώνουν εξοπλισμό θα φαίνεται από τους ισολογισμούς τους πιο πλούσιες σε περιουσιακά στοιχεία, αλλά θα φαίνεται επίσης να φέρουν μεγαλύτερο χρέος. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμός των συμβάσεων μίσθωσης της εταιρείας, τόσο μεγαλύτερος είναι ο αντίκτυπος στον ισολογισμό της.

- Εάν η εταιρεία διαθέτει μεγάλο χαρτοφυλάκιο μισθώσεων, διαπιστώνεται ότι οι αλλαγές θα επηρεάσουν τους βασικούς λογιστικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες. Αυτό μπορεί να μειώσει την πιθανή ελκυστικότητα της επιχείρησης για τους επενδυτές και την ικανότητά της να αντλήσει χρηματοδότηση.
- Ενδέχεται επίσης υπάρχουν προβλήματα έχουν συνάψει τραπεζικές συμφωνίες που ορίζουν, για παράδειγμα, ότι πρέπει να διατηρηθεί ένα συγκεκριμένο επίπεδο κερδοφορίας για να συνεχιστούν οι υπάρχουσες τραπεζικές συμφωνίες. Θα ήταν συνετή η επικοινωνία με την τράπεζα για βεβαίωση ότι οι νέοι κανόνες δεν θα επηρεάσουν τη χρηματοδότησή (Maxxia, 2019).

2.4. Ορισμός του ΔΠΧΑ 16 της μίσθωσης

Πολλά συμβόλαια χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχουν στοιχεία άλλα από την πραγματική μίσθωση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου (π.χ. υπηρεσίες όπως η συντήρηση). Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, αυτά δεν αποτελούν μέρος της μίσθωσης και θα πρέπει να χωριστούν ως ξεχωριστή χρέωση από τον προμηθευτή. Για παράδειγμα, μια εταιρεία μισθώνει ένα κτίριο και οι πληρωμές ενοικίου περιλαμβάνουν αμοιβές για συντήρηση, καθαρισμό ή άλλες βοηθητικές υπηρεσίες. Αυτά θα πρέπει να διαχωριστούν, καθώς μόνο η μίσθωση του ίδιου του περιουσιακού στοιχείου πρέπει να αναφέρεται στον ισολογισμό. Όταν ένας προμηθευτής έχει το δικαίωμα να υποκαταστήσει ένα περιουσιακό στοιχείο που χρησιμοποιείται από τον πελάτη με ένα εναλλακτικό περιουσιακό στοιχείο και έχει την ευκαιρία να αποκομίσει οικονομικό όφελος από αυτό, η σύμβαση δεν θεωρείται ως μίσθωση και δεν χρειάζεται να αναφέρεται.

Οι πληρωμές που θεωρούνται «ενδεχόμενες από τη χρήση» του παρεχόμενου περιουσιακού στοιχείου (όπως χρεώσεις για φθορά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης) δεν χρειάζεται να περιλαμβάνονται στη χρηματοοικονομική αναφορά. Εάν μια εταιρεία έχει

μια επίσημη επιλογή στο συμβόλαιό της να παρατείνει τη διάρκεια της μίσθωσης και κάνει αυτήν την επιλογή, τότε θα πρέπει να υπολογίσει την αξία της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και να την συμπεριλάβει στην αναφορά της. Ωστόσο, οι ανεπίσημες επεκτάσεις των μισθώσεων, για παράδειγμα όταν ένα νέο περιουσιακό στοιχείο είναι σε παραγγελία, δεν χρειάζεται να αναφέρονται. Το ΔΠΧΑ 16 έχει επίσης δύο συγκεκριμένες εξαιρέσεις όπου οι μισθώσεις δεν χρειάζεται να αναφέρονται στους ισολογισμούς:

- Μισθώσεις με διάρκεια 12 μηνών ή λιγότερο χωρίς δυνατότητα αγοράς (όπως μίνι μίσθωση αυτοκινήτου)
- Μισθώσεις όπου το περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία όταν είναι νέο (Maxxia, 2019).

2.5. Στοιχεία μίσθωσης οχημάτων

Οι γενικοί κανόνες και οι εξαιρέσεις που περιγράφονται παραπάνω έχουν ορισμένες ειδικές συνέπειες για τη μίσθωση οχημάτων:

- Το ΔΠΧΑ 16 καταργεί ουσιαστικά τη διάκριση μεταξύ της Λειτουργικής Μίσθωσης (από τις οποίες η μίσθωση είναι ο πιο συνηθισμένος τύπος) και της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης. Το στοιχείο «μίσθωση» και των δύο μορφών χρηματοδότησης θα εμφανίζεται πλέον στον ισολογισμό.
- Οι χρεώσεις για βοηθητικές υπηρεσίες οχημάτων, όπως συντήρηση, διαχείριση ατυχημάτων, κάλυψη βλαβών κ.λπ. θα πρέπει να διαχωριστούν από τις συνολικές πληρωμές μισθωμάτων για σκοπούς αναφοράς.
- Όπως συμβαίνει με όλα τα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον η σύμβαση είναι για λιγότερο από 12 μήνες, τα βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα ενοικιαζόμενα οχήματα δεν χρειάζεται να αναφέρονται ως περιουσιακά στοιχεία.
- Οι άτυπες επεκτάσεις οχημάτων στο τέλος της αρχικής τους σύμβασης δεν χρειάζεται να αναφέρονται.
- Αν και δεν έχει δοθεί συγκεκριμένη καθοδήγηση σχετικά με στοιχεία που σχετίζονται με τη χρήση του οχήματος (όπως υπέρβαση χιλιομέτρων ή χρεώσεις ζημιών), τα κόστη που θεωρούνται «ενδεχόμενες πληρωμές» με βάση τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου δεν χρειάζεται να αναφέρονται.

- Όταν ένας προμηθευτής έχει το δικαίωμα να αντικαταστήσει ένα όχημα με άλλο κατά τη διάρκεια της σύμβασης, αυτό δεν θεωρείται ως μίσθωση και δεν χρειάζεται να δηλωθεί. Πρακτικά, αυτό θα μπορούσε να μοιάζει με συγκέντρωση αυτοκινήτων στα οποία μπορούν να έχουν πρόσβαση πολλές εταιρείες.
- Η δυνατότητα συνδυασμού περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδο χαρτοφυλακίου παρέχει στους φορείς εκμετάλλευσης στόλου την ευκαιρία να απλοποιήσουν την οικονομική τους αναφορά (Μαχχία, 2019).

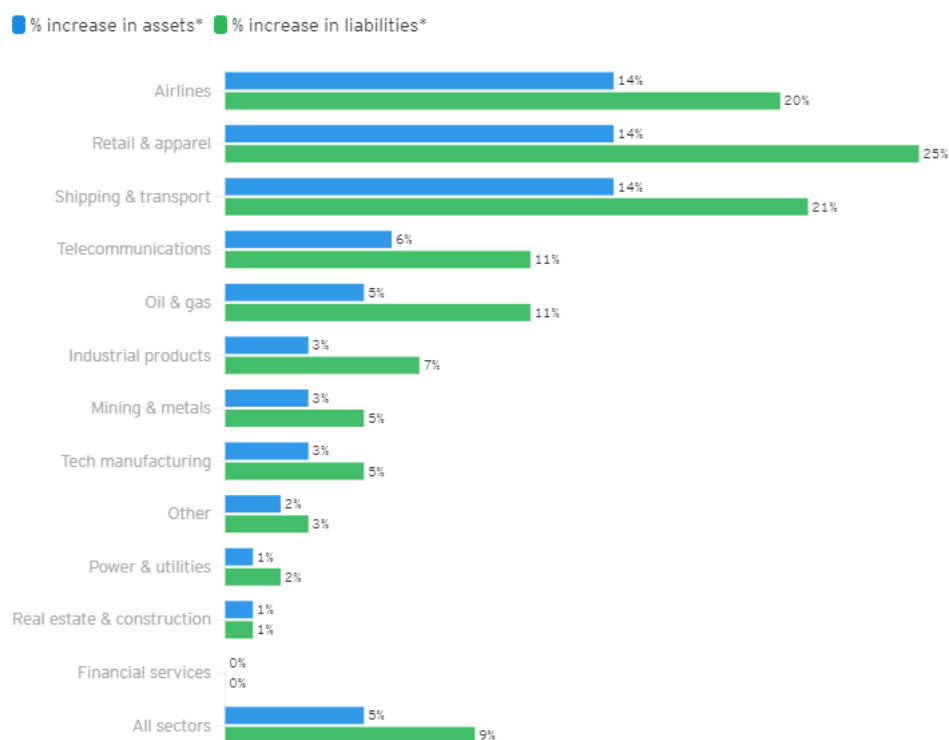
2.6. Επιπτώσεις των μισθώσεων του ΔΠΧΑ 16

Ενώ οι αλλαγές στην αναφορά ΔΠΧΠ αλλάζουν ριζικά τη μεταχείριση των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν μέσω λειτουργικής μίσθωσης, οι εταιρείες είναι πιθανό να θέλουν να συνεχίσουν να μισθώνουν περιουσιακά στοιχεία καθώς τα περισσότερα οφέλη παραμένουν:

- Κατανομή ενός σταθερού κόστους κατά τη διάρκεια της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αντί για προκαταβολική δαπάνη κεφαλαίου.
- Παροχή ανάκτησης ΦΠΑ 50% για τη χρηματοδότηση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. εταιρικά αυτοκίνητα).
- Προσφέρει προστασία από τις διακυμάνσεις των υπολειμματικών αξιών και παροχή της ευκαιρίας για εξωτερική ανάθεση εργασιών και υπηρεσιών (Μαχχία, 2019).

2.7. Επιρροή Προτύπου Μισθώσεων στον Ισολογισμό

Το ΔΠΧΑ 16 απαιτεί οι περισσότερες μισθώσεις – συμπεριλαμβανομένων εκείνων για ακίνητα, εξοπλισμό και οχήματα – να «κεφαλαιοποιούνται» με την αναγνώριση τόσο των περιουσιακών στοιχείων με το δικαίωμα χρήσης όσο και των υποχρεώσεων μισθώσεων στον ισολογισμό. Η αλλαγή επηρεάζει τη λογιστική μίσθωσης για όλες τις εταιρείες που αναφέρονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και οι μόνες εξαιρέσεις είναι για μισθώσεις με όρους μικρότερους από 12 μήνες χωρίς δικαιώματα αγοράς ή όπου το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.



Γράφημα 1 Αντίκτυπος ανά τομέα

Πηγή: Chan, 2021

Προηγουμένως, οι μισθώσεις ταξινομούσαν είτε ως λειτουργικές μισθώσεις που δεν εμφανίζονταν στον ισολογισμό είτε ως χρηματοδοτικές μισθώσεις που εμφανίζονταν. Για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019, αυτή η διάκριση δεν ισχύει πλέον όταν οι εταιρείες αναφέρουν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (Chan, 2021).

Με τη μείωση του αριθμού των μισθώσεων που είναι εκτός ισολογισμού και επιτρέποντας στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κάνουν πιο ενημερωμένες συγκρίσεις μεταξύ εταιρειών σε συγκεκριμένους τομείς, το αποτέλεσμα είναι μεγαλύτερη διαφάνεια. Οι οικονομικές καταστάσεις θα αντικατοπτρίζουν πλέον πιο πιστά την οικονομική πραγματικότητα. Για παράδειγμα, ορισμένες αεροπορικές εταιρείες επιλέγουν να μισθώσουν και άλλες να αγοράσουν το στόλο των αεροσκαφών τους. Σύμφωνα με την προηγούμενη προσέγγιση, μια αεροπορική εταιρεία που προτιμούσε να χρησιμοποιεί λειτουργικές μισθώσεις για τα αεροσκάφη της θα μπορούσε να μοιάζει πολύ διαφορετική από έναν ανταγωνιστή που είχε δανειστεί για να αγοράσει το μεγαλύτερο μέρος του στόλου της, ακόμη και όταν, στην πραγματικότητα, οι χρηματοδοτικές τους υποχρεώσεις μπορεί να είναι παρόμοιες. Το ΔΠΧΑ 16 οδηγεί σε

αύξηση των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και του καθαρού χρέους όπου οι μισθώσεις εισάγονται στον ισολογισμό και μπορεί επίσης να επηρεάσει βασικούς λογιστικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες που επηρεάζουν την ελκυστικότητα μιας εταιρείας για τους επενδυτές και την ικανότητά της να αντλεί χρηματοδότηση. Η έρευνα της ΕΥ εξέτασε τις οικονομικές καταστάσεις και τις εκθέσεις 58 εταιρειών που προέρχονται από τη λίστα Fortune Global 500 για το 2020 σε 12 τομείς. Εκτός από την αύξηση κατά 14% στο σύνολο του ενεργητικού, η έρευνα διαπίστωσε ότι οι υποχρεώσεις είχαν αυξηθεί περισσότερο από 20% κατά μέσο όρο στους τομείς των αεροπορικών εταιρειών, του λιανικού εμπορίου και ένδυσης, της ναυτιλίας και των μεταφορών. Στο άλλο άκρο της κλίμακας, οι τομείς που επηρεάστηκαν λιγότερο ήταν η ηλεκτρική ενέργεια και οι επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, τα ακίνητα και οι κατασκευές και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Το σύνολο του ενεργητικού αυξήθηκε κατά 1% το πολύ και οι υποχρεώσεις κατά 2% το πολύ σε αυτούς τους τομείς.

Περισσότερη χρήση των σχολίων διαχείρισης

Η έρευνα επιβεβαίωσε ότι όσο πιο σημαντικές είναι οι επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις, τόσο μεγαλύτερο είναι το επίπεδο γνωστοποίησης και επεξήγησης στα σχόλια της διοίκησης σχετικά με την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου. Οι περισσότερες από τις εταιρείες που συμμετείχαν στην έρευνα δεν επαναδιατύπωσαν τις συγκριτικές πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις καθώς εφάρμοσαν την «τροποποιημένη αναδρομική» προσέγγιση για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16. Αντίθετα, πολλές από αυτές στους τομείς που επηρεάζονται ιδιαίτερα από το ΔΠΧΑ 16 προσάρμοσαν τις γνωστοποιήσεις τους στο σχολιασμό εξηγήστε τις αλλαγές. Αυτό περιελάμβανε την προσθήκη στηλών χρηματοοικονομικών πληροφοριών, είτε για παρουσίαση συγκριτικών επαναδιατυπωμένων ώστε να συμπεριλάβει την επίδραση που προέκυψε από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 είτε παρουσίαση πληροφοριών για το τρέχον έτος τόσο «με» όσο και «εξαιρώντας» τις επιπτώσεις της υιοθέτησης του προτύπου. Αλλαγές υπήρξαν επίσης στη χρήση των Εναλλακτικών Μέτρων Απόδοσης (APMs) όπως τα EBITDA (κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων) και EBITDAR (το οποίο εξαιρεί επίσης το ενοίκιο).

Το EBITDA είναι πιθανό να αυξηθεί σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 για εταιρείες που έχουν συμφωνίες μίσθωσης μεγάλης κλίμακας, καθώς η πλειονότητα των προηγούμενων δαπανών ενοικίασης θα αντανακλάται σε αποσβέσεις και τόκους. Η έρευνα έδειξε ότι

ορισμένες εταιρείες έχουν προσαρμόσει το EBITDA για να συμπεριλάβουν τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων δικαιώματος χρήσης και τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων μίσθωσης για να διατηρήσουν τη βάση μέτρησης συνεπή κατά τη διάρκεια των ετών. Το ΔΠΧΑ 16 απαιτεί από τις εταιρείες να επαναταξινομήσουν τις ταμειακές εκροές για πληρωμές μισθωμάτων από λειτουργικές σε χρηματοοικονομικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Η έρευνα έδειξε ότι ορισμένες εταιρείες άλλαξαν τον ορισμό ή τον υπολογισμό της «ελεύθερης ταμειακής ροής» για να γίνουν, για παράδειγμα, «ελεύθερες ταμειακές ροές μετά τις μισθώσεις», καθώς προσαρμόσαν τις ελεύθερες ταμειακές ροές για την αποπληρωμή των υποχρεώσεων μίσθωσης. Το ΔΠΧΑ 16 είχε επίσης επίδραση στο χρέος, καθώς αναγνωρίζονται πρόσθετες υποχρεώσεις για μισθώσεις που προηγουμένως ήταν εκτός ισολογισμού. Ορισμένες εταιρείες, ειδικά εκείνες στον τομέα των αεροπορικών εταιρειών, πρόσθεσαν προηγουμένως πολλαπλάσια έξοδα λειτουργικής μίσθωσης στο καθαρό χρέος για να παρουσιάσουν ένα APM που ονομάζεται "προσαρμοσμένο καθαρό χρέος" για να αντικατοπτρίζει καλύτερα το επίπεδο του χρέους. Από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, αυτό δεν είναι πλέον απαραίτητο καθώς αυτές οι εταιρείες μπορούν να παρουσιάζουν καθαρό χρέος από τον ισολογισμό (που περιλαμβάνει υποχρεώσεις από μίσθωση).

Συνολικά, η έρευνα υποδηλώνει ότι οι εταιρείες που επηρεάζονται περισσότερο από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχουν κοινοποιήσει στους επενδυτές τον αντίκτυπο της πρώτης υιοθέτησης του προτύπου με διαφάνεια και έχουν παράσχει πρόσθετο σχολιασμό της διοίκησης όπου χρειάζεται για να εξηγήσουν τυχόν αλλαγές (Chan, 2021).

2.8. Επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Το ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις δημοσιεύθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και ισχύει για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019, (υπόκειται σε υιοθέτηση από την ΕΕ).
- Αλλαγές στον ορισμό της μίσθωσης σημαίνουν ρυθμίσεις που προηγουμένως ήταν εκτός του πλαισίου της λογιστικής μίσθωσης μπορούν τώρα να αποτυπωθούν και αντίστροφα.

- Η διάκριση μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων δεν θα ισχύει πλέον για τους μισθωτές και ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης θα αναγνωρίζεται στον ισολογισμό μαζί με μια υποχρέωση μίσθωσης για τις περισσότερες συμφωνίες μίσθωσης.
 - Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται μπορεί να έχει εποπτικές κεφαλαιακές συνέπειες κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16.
 - Τα έξοδα λειτουργικής μίσθωσης ευθείας γραμμής θα αντικατασταθούν με αποσβέσεις και προκαταβολικούς τόκους.
 - Για τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης των μισθωτών μόνο το κέρδος από το τμήμα του περιουσιακού στοιχείου που δεν έχει εκμισθωθεί αναγνωρίζεται αμέσως.
 - Για τους εκμισθωτές, οι απαιτήσεις παραμένουν σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητες, ωστόσο οι αλλαγές για τους μισθωτές μπορεί να οδηγήσουν σε αλλαγή της διάρκειας και των όρων των συμφωνιών που είναι διατεθειμένοι να συνάψουν, καθώς και σε αιτήματα για περισσότερες πληροφορίες τιμολόγησης.
- Αεροπορία – επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Για μισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις, ένα περιουσιακό στοιχείο «αεροσκάφους» (δικαίωμα χρήσης) θα περιλαμβάνεται στον ισολογισμό μαζί με μια υποχρέωση μίσθωσης.
- Θα επηρεαστούν σημαντικοί KPI, συμπεριλαμβανομένου του ROCE - για κάποιους θα αυξηθεί, για άλλους θα μειωθεί.
- Για τις μισθώσεις σε ξένο νόμισμα θα υπάρχει αυξημένη μεταβλητότητα κερδών και ζημιών καθώς η υποχρέωση της μίσθωσης μετατρέπεται εκ νέου.
- Για μια «υγρή» μίσθωση πρέπει να αναγνωρίζονται μόνο οι πληρωμές για το αεροσκάφος, το στοιχείο υπηρεσίας μπορεί να διαχωριστεί με το λογιστικό αμετάβλητο.
- Οι αλλαγές για μια οντότητα και η σύγκριση με ομοτίμους θα πρέπει να εξηγηθούν στα ενδιαφερόμενα μέρη.

Power and Utilities – επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Η διάκριση μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων δεν θα ισχύει πλέον για τους μισθωτές και ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης θα

αναγνωρίζεται στον ισολογισμό μαζί με μια υποχρέωση μίσθωσης για όλες εκτός από τις πιο ασήμαντες συμφωνίες μίσθωσης.

- Οι αλλαγές στον ορισμό της μίσθωσης σημαίνουν ότι οι ρυθμίσεις που προηγουμένως ήταν εκτός του πλαισίου της λογιστικής μίσθωσης μπορεί τώρα να αποτυπωθούν, ενώ άλλες που ισχύουν επί του παρόντος ενδέχεται να μην πληρούν τον αναθεωρημένο ορισμό.
- Το EBITDA θα αυξηθεί γενικά καθώς ένα έξοδο λειτουργικής μίσθωσης αντικαθίσταται από αποσβέσεις και τόκους, αλλά η μόχλευση θα αυξηθεί επίσης, επηρεάζοντας την ικανότητα των οντοτήτων να αναλάβουν πρόσθετο χρέος.
- Για τους εκμισθωτές, οι απαιτήσεις παραμένουν σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητες, ωστόσο ως αποτέλεσμα των αλλαγών που επηρεάζουν τους μισθωτές, οι εκμισθωτές ενδέχεται να δουν αλλαγή στη διάρκεια και στους όρους των συμφωνιών που είναι διατεθειμένοι να συνάψουν οι μισθωτές.

Τηλεπικοινωνίες – επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Για μισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης θα περιλαμβάνεται στον ισολογισμό μαζί με μια υποχρέωση μίσθωσης.
- Ο προσδιορισμός εάν μια σύμβαση παρέχει τον έλεγχο ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να απαιτεί σημαντικό επίπεδο κρίσης για συμβάσεις όπως οι υπηρεσίες δικτύου.
- Μισθώσεις με διάρκεια 12 μηνών ή λιγότερο και που δεν περιέχουν δικαιώματα αγοράς, καθώς και εκείνες για περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας μπορούν να λογιστικοποιηθούν ως υπηρεσίες.
- Προηγούμενη ανάλυση υψηλού επιπέδου των τρεχουσών γνωστοποιήσεων δείχνει πιθανή μέση αύξηση του περιθωρίου EBITDA κατά 2,5 ποσοστιαίες μονάδες.
- Προηγούμενη έρευνα των 50 μεγαλύτερων τηλεπικοινωνιακών εταιρειών του κόσμου δείχνει ότι περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης 125 δισεκατομμυρίων δολαρίων θα προστεθούν στους ισολογισμούς και το επίπεδο του ακαθάριστου χρέους θα αυξηθεί μεταξύ 15-20%.

Κάτοχοι ακινήτων: επιπτώσεις του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης

- Οι περισσότερες μισθώσεις ακινήτων θα εμφανίζονται στον ισολογισμό για τους μισθωτές, προκαλώντας την αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου

δικαιώματος χρήσης και μιας υποχρέωσης για το στοιχείο της μίσθωσης, αλλά όχι το στοιχείο συντήρησης ή άλλου στοιχείου υπηρεσίας των πληρωμών.

- Τα έξοδα λειτουργικής μίσθωσης ευθείας γραμμής θα αντικατασταθούν με αποσβέσεις και προκαταβολικούς τόκους.
- Δεν υπάρχει απαίτηση εκτίμησης μεταβλητών πληρωμών. Αυτά που ποικίλλουν με δείκτη ή επιτόκιο επιμετρώνται αρχικά με το επιτόκιο της ημερομηνίας έναρξης και στη συνέχεια επαναμετρώνται ή συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης μόνο το κέρδος από το τμήμα του περιουσιακού στοιχείου που δεν έχει εκμισθωθεί αναγνωρίζεται αμέσως.
- Η συλλογή όλων των απαραίτητων δεδομένων για την υλοποίηση θα μπορούσε να είναι μια σημαντική εργασία. Δύο ιδιαίτερες πρακτικές προκλήσεις θα είναι ο καθορισμός των κατάλληλων επιτοκίων προεξόφλησης και η εκ νέου επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης όταν αλλάζουν οι πληρωμές (O'Brien & Byrne, 2017).

3^ο Κεφάλαιο: Παραδείγματα

3.1. Παράδειγμα – Προσδιορισμένα Περιουσιακά Στοιχεία

Στο πλαίσιο μιας σύμβασης μεταξύ μιας τοπικής αρχής (L) και ενός παρόχου του ιδιωτικού τομέα (P), η P παρέχει στην L 20 φορτηγά που θα χρησιμοποιηθούν για τη συλλογή απορριμμάτων για λογαριασμό της L για μια περίοδο 6 ετών. Τα φορτηγά, τα οποία ανήκουν στον Π, προσδιορίζονται στη σύμβαση. Το L καθορίζει πώς χρησιμοποιούνται στη διαδικασία συλλογής απορριμμάτων. Όταν τα φορτηγά δεν χρησιμοποιούνται, φυλάσσονται στις εγκαταστάσεις της L. Η L μπορεί να χρησιμοποιήσει τα φορτηγά για άλλους σκοπούς εάν το επιθυμεί. Εάν ένα συγκεκριμένο φορτηγό χρειάζεται σέρβις ή επισκευή, το P πρέπει να αντικαταστήσει ένα φορτηγό του ίδιου τύπου. Διαφορετικά, και εκτός από την προεπιλογή από το L, ο P δεν μπορεί να ανακτήσει τα φορτηγά κατά τη διάρκεια της εξαετίας. Συμπέρασμα: Η σύμβαση είναι **μίσθωση**. Η L έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει τα 20 φορτηγά για έξι χρόνια που προσδιορίζονται και καθορίζονται ρητά στη σύμβαση. Μόλις παραδοθούν στο L, τα φορτηγά μπορούν να αντικατασταθούν μόνο όταν χρειάζονται σέρβις ή επισκευή (ACCA, 2021).

3.1.1. Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 ορίζει ότι ένας πελάτης έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου εάν:

- Ο πελάτης έχει το δικαίωμα να καθοδηγήσει πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο καθ' όλη την περίοδο χρήσης του ή
- Οι σχετικές αποφάσεις σχετικά με τη χρήση είναι προκαθορισμένες και ο πελάτης έχει το δικαίωμα να λειτουργεί το περιουσιακό στοιχείο καθ' όλη την περίοδο χρήσης χωρίς ο προμηθευτής να έχει το δικαίωμα να αλλάξει αυτές τις οδηγίες λειτουργίας (ACCA, 2021).

3.1.2. Παράδειγμα – το δικαίωμα να κατευθύνεται η χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου

Ένας πελάτης (C) συνάπτει σύμβαση με έναν οδικό μεταφορέα (H) για τη μεταφορά εμπορευμάτων από το Λονδίνο στο Εδιμβούργο με ένα συγκεκριμένο

φορτηγό. Το φορτηγό προσδιορίζεται ρητά στη σύμβαση και το Η δεν έχει δικαιώματα αντικατάστασης. Τα εμπορεύματα θα καταλάβουν ουσιαστικά όλη τη χωρητικότητα του φορτηγού. Η σύμβαση προσδιορίζει τα εμπορεύματα που θα μεταφερθούν στο φορτηγό και τις ημερομηνίες παραλαβής και παράδοσης. Η Η χειρίζεται και συντηρεί το φορτηγό και είναι υπεύθυνος για την ασφαλή παράδοση των εμπορευμάτων. Ο C δεν επιτρέπεται να προσλαμβάνει άλλο μεταφορέα για τη μεταφορά των εμπορευμάτων ή τη λειτουργία του ίδιου του φορτηγού. Συμπέρασμα: Αυτή η σύμβαση δεν **περιλαμβάνει** μίσθωση.

Υπάρχει **ένα** αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο. Το φορτηγό καθορίζεται ρητά στη σύμβαση και ο Η δεν έχει το δικαίωμα να αντικαταστήσει το συγκεκριμένο φορτηγό. Η C **έχει** το δικαίωμα να αποκομίσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του φορτηγού κατά τη διάρκεια της σύμβασης. Τα εμπορεύματά της θα καταλαμβάνουν ουσιαστικά όλη τη χωρητικότητα του φορτηγού, εμποδίζοντας έτσι άλλα μέρη να αποκομίσουν οικονομικά οφέλη από τη χρήση του φορτηγού. Ωστόσο, η C δεν **έχει** το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση του φορτηγού επειδή η C δεν έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του. Ο C δεν **έχει** το δικαίωμα να καθοδηγεί πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το φορτηγό. Το πώς και για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί το φορτηγό (δηλαδή η μεταφορά συγκεκριμένων εμπορευμάτων από το Λονδίνο στο Εδιμβούργο εντός καθορισμένου χρονικού πλαισίου) προκαθορίζεται στη σύμβαση. Ο C έχει τα ίδια δικαιώματα σχετικά με τη χρήση του φορτηγού σαν να ήταν ένας από τους πολλούς πελάτες που μεταφέρουν εμπορεύματα χρησιμοποιώντας το φορτηγό (ACCA, 2021).

3.2. Λογιστική για μισθώσεις

Με πολύ λίγες εξαιρέσεις το ΔΠΧΑ 16 καταργεί τη διάκριση μεταξύ λειτουργικής μίσθωσης και χρηματοδοτικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών. Οι μισθωτές θα αναγνωρίσουν ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης και μια σχετική υποχρέωση κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το ΔΠΧΑ 16 απαιτεί ότι το «περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης» και η υποχρέωση μίσθωσης θα πρέπει αρχικά να επιμετρώνται στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας πρέπει να είναι το επιτόκιο που προκύπτει από τη μίσθωση (ACCA, 2021).

3.2.1. Καταγραφή του περιουσιακού στοιχείου

Το «περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης» θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα ποσά, κατά περίπτωση:

- Τυχόν πληρωμές που έγιναν στον εκμισθωτή κατά ή πριν από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, μείον τυχόν κίνητρα μίσθωσης που ελήφθησαν.
- Τυχόν αρχικό άμεσο κόστος που επιβαρύνει τον μισθωτή.
- Εκτίμηση τυχόν δαπανών που θα επιβαρύνει ο μισθωτής για την αποσυναρμολόγηση και την απομάκρυνση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή την αποκατάσταση της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται (εκτός εάν τα κόστη πραγματοποιούνται για την παραγωγή αποθεμάτων, οπότε θα λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 2 – *Αποθέματα*). Κόστος αυτής της φύσης αναγνωρίζονται μόνο όταν μια οικονομική οντότητα αναλαμβάνει μια δέσμευση για αυτά. Το ΔΛΠ 37 – Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις θα εφαρμόζονταν για να εξακριβωθεί εάν υπήρχε μια υποχρέωση (ACCA, 2021).

3.2.2. Αποσβέσεις

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου στη συνέχεια αποσβένεται. Οι αποσβέσεις είναι κατά τη διάρκεια της μικρότερης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης, εκτός εάν ο τίτλος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, οπότε η απόσβεση είναι κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής (ACCA, 2021).

3.2.3. Ευθύνη μίσθωσης

Η υποχρέωση μίσθωσης αντιμετωπίζεται ουσιαστικά ως χρηματοοικονομική υποχρέωση που αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος, χρησιμοποιώντας το έμμεσο επιτόκιο στη μίσθωση ως πραγματικό επιτόκιο (ACCA, 2021).

3.2.4. Παράδειγμα – λογιστική για μισθώσεις

Ο μισθωτής συνάπτει 20ετή μίσθωση ενός ορόφου κτιρίου, με δυνατότητα παράτασης για άλλα πέντε χρόνια. Οι πληρωμές μισθωμάτων είναι 80.000 \$ ετησίως κατά την αρχική περίοδο και 100.000 \$ ετησίως κατά την προαιρετική περίοδο, όλα πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους. Για να αποκτήσει τη μίσθωση, ο μισθωτής επιβαρύνθηκε με αρχικό άμεσο κόστος 25.000 \$. Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν είναι εύλογα βέβαιο ότι θα ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης και, ως εκ τούτου, αποφάσισε ότι η διάρκεια της μίσθωσης είναι 20 έτη. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 6% ετησίως. Η παρούσα αξία των πληρωμών μίσθωσης είναι \$917.600. Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής επιβαρύνεται με το αρχικό άμεσο κόστος και μετρά την υποχρέωση μίσθωσης 917.600 \$. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου του δικαιώματος χρήσης μετά από αυτές τις εγγραφές είναι 942.600 \$ (917.600 \$ + 25.000 \$) και κατά συνέπεια η ετήσια χρέωση απόσβεσης θα είναι 47.130 \$ (942.600 \$ x 1/20). Η υποχρέωση μίσθωσης θα επιμετρηθεί με βάση τις αρχές του αναπόσβεστου κόστους. Για το παράδειγμα της επόμενης ενότητας, θα μετρηθεί η υποχρέωση μίσθωσης μέχρι και το τέλος του δέκατου έτους. Αυτό γίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 5 Υποχρέωση Μίσθωσης

Έτος	Υπόλοιπο b/fwd \$	Κόστος Χρηματοδότησης (6%) \$	Ενοικίαση \$	Υπόλοιπο c/fwd \$
1	917,600	55,056	-80,000	892,656
2	892,656	53,559	-80,000	866,215

Πηγή: ACCA, 2021

Στο τέλος του πρώτου έτους, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης θα είναι 895.470 \$ (942.600 \$ μείον 47.130 \$ απόσβεση). Το κόστος τόκων των 55.056 \$ θα μεταφερθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος. Η συνολική υποχρέωση μίσθωσης στο τέλος του πρώτου έτους θα είναι 892.656 \$. Καθώς η μίσθωση εξοφλείται σε διάστημα 20 ετών, μέρος αυτής της υποχρέωσης θα εξοφληθεί εντός ενός έτους και επομένως θα πρέπει να ταξινομηθεί ως τρέχουσα υποχρέωση.

Για να βρεθεί αυτό το ποσό, εξετάζεται το υπόλοιπο που απομένει μετά την πληρωμή το δεύτερο έτος. Εδώ, φαίνεται ότι το υπόλοιπο είναι 866.215 \$. Αυτό θα αντιπροσωπεύει τη μακροπρόθεσμη υποχρέωση, που είναι το ποσό των 892.656 \$ που

θα εξακολουθούν να εκκρεμούν σε περισσότερο από ένα χρόνο. Επομένως, το τρέχον στοιχείο υποχρέωσης είναι 26.441 \$. Αυτό αντιπροσωπεύει τα 80.000 \$ που καταβλήθηκαν το δεύτερο έτος μείον το δεύτερο έτος, το οικονομικό κόστος του δεύτερου έτους ύψους 53.559 \$ (ή 892.656 \$ - 866.215 \$) (ACCA, 2021).

3.2.5. Μια απλοποιημένη προσέγγιση για βραχυπρόθεσμες ή χαμηλής αξίας μισθώσεις

Βραχυχρόνια μίσθωση είναι η μίσθωση που, κατά την ημερομηνία έναρξης της, έχει διάρκεια 12 μήνες ή λιγότερο. Μια μίσθωση που περιέχει μια επιλογή αγοράς δεν μπορεί να είναι βραχυπρόθεσμη μίσθωση. Οι μισθωτές μπορούν να **επιλέξουν** να αντιμετωπίζουν τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αναγνωρίζοντας τα μισθώματα ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης αντί να αναγνωρίζουν ένα «περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης» και μια υποχρέωση μίσθωσης. Η εκλογή πρέπει να γίνει για τα σχετικά μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία σε βάση «κατηγορία προς κατηγορία». Παρόμοια εκλογή – σε μίσθωση προς μίσθωση – μπορεί να γίνει για «στοιχεία χαμηλής αξίας».

Η αξιολόγηση του εάν ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας πραγματοποιείται σε απόλυτη βάση. Οι μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας πληρούν τις προϋποθέσεις για την απλοποιημένη λογιστική αντιμετώπιση που εξηγείται παραπάνω ανεξάρτητα από το εάν αυτές οι μισθώσεις είναι σημαντικές για τον μισθωτή. Η εκτίμηση δεν επηρεάζεται από το μέγεθος, τη φύση ή τις συνθήκες του μισθωτή. Αντίστοιχα, διαφορετικοί μισθωτές αναμένεται να καταλήξουν στα ίδια συμπεράσματα σχετικά με το εάν ένα συγκεκριμένο υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας. Ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλής αξίας μόνο εάν:

- Ο μισθωτής μπορεί να επωφεληθεί από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μόνος του ή μαζί με άλλους πόρους που είναι άμεσα διαθέσιμοι στον μισθωτή· και
- Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο δεν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δεν συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με αυτά.

Μια μίσθωση ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεν πληροί τις προϋποθέσεις ως μίσθωση περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας εάν η φύση του περιουσιακού στοιχείου είναι τέτοια ώστε, όταν είναι νέο, το περιουσιακό στοιχείο δεν

είναι συνήθως χαμηλής αξίας. Για παράδειγμα, οι μισθώσεις αυτοκινήτων δεν θα πληρούν τις προϋποθέσεις ως μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας, επειδή ένα νέο αυτοκίνητο συνήθως δεν θα έχει χαμηλή αξία. Παραδείγματα υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας μπορεί να περιλαμβάνουν tablet και προσωπικούς υπολογιστές, μικροαντικείμενα επίπλων γραφείου και τηλέφωνα (ACCA, 2021).

3.3. Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Η αντιμετώπιση των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το εάν η «πώληση» συνιστά ή όχι την ικανοποίηση μιας σχετικής υποχρέωσης εκτέλεσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 – *Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες*. Η σχετική υποχρέωση εκτέλεσης θα ήταν η αποτελεσματική «μεταβίβαση» του περιουσιακού στοιχείου στον εκμισθωτή από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη (τώρα τον μισθωτή).

3.3.1. Συναλλαγή που συνιστά πώληση

Εάν η συναλλαγή συνιστά «πώληση» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τότε η αντιμετώπιση έχει ως εξής:

- Ο πωλητής-μισθωτής θα αναγνωρίσει μόνο το ποσό τυχόν κέρδους ή ζημίας που σχετίζεται με τα δικαιώματα που μεταβιβάζονται στον αγοραστή-εκμισθωτή.
- Ο αγοραστής-εκμισθωτής θα λογιστικοποιεί την αγορά του περιουσιακού στοιχείου που εφαρμόζει τα ισχύοντα Πρότυπα και τη μίσθωση εφαρμόζοντας τις λογιστικές απαιτήσεις του εκμισθωτή στο ΔΠΧΑ 16 (αυτές είναι ουσιαστικά αμετάβλητες από το προηγούμενο πρότυπο).

Εάν η εύλογη αξία του ανταλλάγματος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου δεν ισούται με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν οι πληρωμές για τη μίσθωση δεν είναι με τις τιμές της αγοράς, η οικονομική οντότητα θα κάνει τις ακόλουθες προσαρμογές για να επιμετρήσει το προϊόν της πώλησης σε δίκαιη αξία:

- Τυχόν όροι κάτω της αγοράς θα λογίζονται ως προπληρωμή των πληρωμών μισθωμάτων. και

- Τυχόν όροι που υπερβαίνουν την αγορά θα λογίζονται ως πρόσθετη χρηματοδότηση που παρέχεται από τον αγοραστή-εκμισθωτή στον πωλητή-μισθωτή (ACCA, 2021).

3.3.2. Παράδειγμα – πώληση και επαναμίσθωση

Η οντότητα X πουλά ένα κτίριο στην οντότητα Y έναντι 5 εκατομμυρίων δολαρίων. Αμέσως πριν από τη συναλλαγή, η λογιστική αξία του κτιρίου στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας X ήταν 3,5 εκατομμύρια δολάρια. Ταυτόχρονα, ο X συνάπτει σύμβαση με τον Y για το δικαίωμα χρήσης του κτιρίου για 20 χρόνια, με ετήσιες πληρωμές 200.000 \$ στο τέλος κάθε έτους. Οι όροι και οι προϋποθέσεις της συναλλαγής είναι τέτοιοι ώστε η μεταβίβαση του κτιρίου από τον X να ικανοποιεί τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του πότε εκπληρώνεται μια υποχρέωση εκτέλεσης στο ΔΠΧΑ 15 - Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες . Αντίστοιχα, τα X και Y λογαριάζουν τη συναλλαγή ως πώληση και επαναμίσθωση.

Η εύλογη αξία του κτιρίου κατά την ημερομηνία πώλησης είναι 4,5 εκατομμύρια δολάρια. Επειδή το αντάλλαγμα για την πώληση του κτιρίου δεν είναι στην εύλογη αξία, οι X και Y κάνουν προσαρμογές για να επιμετρήσουν τα έσοδα από την πώληση στην εύλογη αξία. Το ποσό της υπερβάλλουσας τιμής πώλησης των 500.000 \$ (5 εκατομμύρια \$ - 4,5 εκατομμύρια \$) αναγνωρίζεται ως πρόσθετη χρηματοδότηση που παρέχεται από το Y στο X.

Το ετήσιο επιτόκιο που προκύπτει από τη μίσθωση είναι 5%. Η παρούσα αξία των ετήσιων πληρωμών (20 πληρωμές των 200.000 \$, με έκπτωση 5%) ανέρχεται σε 2.492.400 \$, εκ των οποίων τα 500.000 \$ σχετίζονται με την πρόσθετη χρηματοδότηση και τα 1.992.400 \$ (2.492.200 \$ - 500.000 \$ για την εύλογη αξία της μίσθωσης) σχετίζονται ήδη αναγνωρισθείς). Η ετήσια πληρωμή που θα απαιτούνταν να καταβληθεί 20 φορές σε καθυστέρηση για την αποπληρωμή πρόσθετης χρηματοδότησης 500.000 \$ όταν το επιτόκιο είναι 5% ετησίως θα ήταν 40.122 \$ (500.000 \$/12.462 \$ (ο αθροιστικός συντελεστής έκπτωσης για 5% για 20 χρόνια) . Επομένως, το υπόλειμμα θα θεωρηθεί ως «μίσθωση» με ποσό 159.878 \$ (200.000 \$ – 40.122 \$). Δεδομένης της μεταχείρισης του ΔΠΧΑ 15 ως «πώληση» η Β θα θεωρούσε σχεδόν σίγουρα τη μίσθωση του κτιρίου ως λειτουργική μίσθωση. Αυτό σημαίνει ότι ο Β θα αναγνώριζε τα «ενοικιάσεις μίσθωσης» των 159.878 \$ ως εισόδημα (ACCA, 2021).

3.3.3 Συναλλαγή που δεν συνιστά πώληση

Υπό αυτές τις συνθήκες, ο πωλητής δεν «μεταβιβάζει» το περιουσιακό στοιχείο και συνεχίζει να το επανεξετάζει, χωρίς προσαρμογή. Τα «έσα από πωλήσεις» αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση και λογιστικοποιούνται με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 – *Χρηματοοικονομικά Μέσα*. Υπό τις ίδιες συνθήκες, ο αγοραστής αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ίσο με τα «έσοδα πωλήσεων» (ACCA, 2021).

Συμπεράσματα

Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μισθωτή που απαιτεί τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που προκύπτουν από σχεδόν όλες τις κύριες συμφωνίες μίσθωσης να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό.

Περιγράφει ένα μοντέλο «δικαιώματος χρήσης» σύμφωνα με το οποίο οι μισθωτές θα αναγνωρίσουν ένα περιουσιακό στοιχείο που αντικατοπτρίζει το δικαίωμά τους να χρησιμοποιούν το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο για τη διάρκεια της μίσθωσης και μια υποχρέωση μίσθωσης που αντικατοπτρίζει την υποχρέωσή τους να πραγματοποιούν πληρωμές μισθωμάτων. Τόσο το περιουσιακό στοιχείο όσο και η υποχρέωση αναγνωρίζονται στον ισολογισμό κατά την έναρξη της μίσθωσης. Ο ορισμός της μίσθωσης του ΔΠΧΑ 16 ισχύει τόσο για τους μισθωτές όσο και για τους εκμισθωτές, ωστόσο ο εκμισθωτής ταξινομεί τις μισθώσεις του ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές. Ο ΔΠΧΑ 16 δεν εφαρμόζεται σε συμβάσεις υπηρεσιών. ούτε αλλάζει τον τρόπο με τον οποίο λογιστικοποιούνται οι υπηρεσίες.

Αυτός είναι ένας δύσκολος τομέας για όσους ετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις καθώς η μίσθωση και οι σχετικές υπηρεσίες – όπως η συντήρηση του περιουσιακού στοιχείου – συνδυάζονται συχνά σε ένα ενιαίο συμβόλαιο. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο μισθωτής θα πρέπει κανονικά να διαχωρίσει τη σύμβαση στα μέρη της μίσθωσης και μη. Ωστόσο, υπάρχει μια πρακτική σκοπιμότητα που επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα να επιλέξει να μην διαχωρίζει στοιχεία μη μίσθωσης.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Αρτίκης, Π. (2002). *Χρηματοοικονομική Διοίκηση - Αποφάσεις Χρηματοδοτήσεων*. Αθήνα: Εκδόσεις Interbooks.

Βασιλείου, Δ. (2008). *Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Θεωρία και Πρακτική*. Αθήνα: Εκδόσεις Rosili.

Γεωργιάδης, Α. (2000). *Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας*. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

Δασκάλου, Χ. (1999). *Χρηματοδότηση Επιχειρήσεων*. Αθήνα: Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική.

Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (2022). *Στατιστικά Ελλάδος*. Ανακτήθηκε 1 Απριλίου 2022 από: https://aglc.gr/?page_id=1479

Πετράκης, Ε. (2016). *ΔΠΧΑ 16 – Μισθώσεις*. Ανακτήθηκε 1 Απριλίου 2022 από: <http://tms-auditors.gr/uploads/dpxa16.pdf>

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

ACCA (2021). *IFRS 16, Leases*. Retrieved April 2 2022 from: <https://www.accaglobal.com/an/en/student/exam-support-resources/fundamentals-exams-study-resources/f7/technical-articles/ifrs16.html>

Borad, S.B. (2016). *Advantages and Disadvantages of Leasing*. Retrieved April 1 2022 from: <https://efinancemanagement.com/sources-of-finance/advantages-and-disadvantages-of-leasing>

Chan, V. (2021). *Companies involved in air travel, retail and transportation have been the most affected by a major change to lease accounting*. Retrieved April 2 2022 from: https://www.ey.com/en_gl/ifrs/how-the-leases-standard-impacts-company-balance-sheets

Chand, S. (2020). *Leasing: Definitions, Types, Merits and Demerits!* Retrieved April 1 2022 from: <https://www.yourarticlelibrary.com/law/leasing-definitions-types-merits-and-demerits/23516>

Chen, J. (2022). *What Is a Lease?* Retrieved April 1 2022 from: <https://www.investopedia.com/terms/l/lease.asp>

Deloitte (2021). *IFRS 16 — Leases*. Retrieved April 1 2022 from: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>

Maxxia (2016). *What Is Leasing? What Is the Definition of Leasing and the Basic Principles?* Retrieved April 1 2022 from: <https://maxxia.co.uk/blog/what-is-leasing/>

Maxxia (2019). *The Simple Guide to IFRS 16: What You Need to Know?* Retrieved April 2 2022 from: <https://maxxia.co.uk/blog/simplified-look-ifrs-16-changes/>

O'Brien, C. & Byrne, M. (2017). *IFRS 16: The new Leases standard issued*. Retrieved April 2 2022 from: <https://www2.deloitte.com/ie/en/pages/audit/articles/ifrs-16-new-leases-standards.html>