

ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΤΟ LEASING ΩΣ ΜΕΣΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:
ΚΟΥΚΟΥΖΕΛΑ ΕΥΠΡΑΞΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:
ΝΙΚΟΛΑ ΓΚΙΑΤΑ ΜΑΡΙΑ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2008

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^Ο: ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....36**

5.1 Η λειτουργική μίσθωση (Operating Leasing).....	36
5.2 Χρηματοδοτική Μίσθωση.....	36
5.3 Οι ειδικές μορφές της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.....	37
5.3.1 Άμεση μίσθωση (pirect leasing).....	37
5.3.2. Πώληση και επαναμίσθωση πάγιων στοιχείων (Sale and Lease Back).....	38
5.3.3. Συνεργασία εταιρίας Leasing, προμηθευτή και μισθωτή (vendor Leasing).....	40
5.3.4 Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (service Leasing).....	41
5.3.5 Ειδική μορφή Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (master lease line).....	41
5.3.6. Συμμετοχική (leveraged Leasing).....	42
5.3.7 Διασυνοριακή (cross – border Leasing).....	43
5.3.8. Μίσθωση κατά παραγγελία (custom Lease).....	45

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^Ο: Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ
LEASING ΚΑΙ Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....46**

6.1 Η λήψη της απόφασης	46
6.2 Η λήξη της σύμβασης.....	48
6.2.1. Πάροδος του χρόνου.....	48
6.2.2. Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή.....	48
6.2.3 Καταγγελία της σύμβασης.....	49
6.2.4. Η πτώχευση του μισθωτή.....	50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^Ο: ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΓΝΩΣΤΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ.....51

- 7.1 Διάκριση από την κοινή μίσθωση ακινήτου.....51
- 7.2 Διάκριση από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας.....54
- 7.3. Διάκριση από την επικαρπία ακινήτου.....56
- 7.4. Διάκριση από την υποθήκη σε ακίνητο.....57

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^Ο: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....60

- 8.1 Τα πλεονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για τον μισθωτή.....60
- 8.2 Τα μειονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για τον μισθωτή.....62
- 8.3 Τα πλεονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για την εθνική Οικονομία.....63
- 8.4 Τα πλεονεκτήματα της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για την εταιρία Leasing.....64

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^Ο: ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....66

- 9.1 Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την σύμβαση leasing.....66
- 9.2 Τα απαιτούμενα έγγραφα σε περίπτωση ακινήτου.....67
- 9.3 Απαιτούμενα έγγραφα ακινήτου για την πραγματοποίηση εκτίμησης.....67
- 9.4. Δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πωλητής του ακινήτου.....68

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10^ο: ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ LEASING.....	69
10.1 Το ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing.....	69
10.1.α Λογιστικές εγγραφές.....	71
10.2 Η Ελληνική αγορά του Leasing, οι προοπτικές της και που απευθύνεται.....	72
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11^ο: ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	76
11.1 Σημαντικές φοροαπαλλαγές του Leasing ακινήτου.....	76
11.2 Προβληματισμός για την λογιστική απεικόνιση του Leasing.....	78
11.3 Χαρακτηρισμός του εισοδήματος ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις.....	80
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12^ο: ΣΥΓΚΡΙΣΗ LEASING – ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ.....	82
12.1 Σύγκριση αγοράς αυτοκινήτου με δάνειο και με χρηματοδοτική μίσθωση.....	84
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	85
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	93
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	108

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σε ένα καθεστώς ελεύθερης οικονομίας και σφύζουσας οικονομικής δραστηριότητας κρίνεται αναπότρεπτη αλλά και αναγκαία η εμφάνιση ολοένα και περισσότερων νέων μορφών οικονομικών συναλλαγών, οι οποίες ικανοποιούν τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες του σύγχρονου συναλλακτικού κόσμου.

Τα τελευταία χρόνια ο ανταγωνισμός των οικονομικών μονάδων, τα σπανίζοντα επιχειρηματικά κεφάλαια και η προσπάθεια για την αποφυγή σπατάλης των διαθέσιμων πόρων, καθώς και η απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος επέβαλαν την ανάπτυξη των σύγχρονων μορφών χρηματοδότησης, όπως της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Financial Leasing), των κεφαλαίων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου (Venture Capital), της προεξόφλησης των εισπρακτέων τιμολογίων και συναλλαγματικών (Factoring – Forfaiting) των δανείων υποθηκεύσεων κ.λ.π.

Έτσι παρατηρείται το φαινόμενο της συνεχούς διάδοσης στην οικονομική και στην συναλλακτική ζωή συμβατικών μορφών, οι οποίες μέχρι πριν από μερικά χρόνια ήταν εντελώς άγνωστες.

Γι' αυτό και ο σύγχρονος νομοθέτης καλείται να ακολουθήσει με ταχύτατους ρυθμούς τη νέα αυτή κατάσταση και να ρυθμίσει τις συναλλακτικές αυτές μορφές που αναφαίνονται καθημερινά στη ζωή μας και επιζητούν άμεσης νομοθετικής και εν γένει επιστημονικής αντιμετώπισης.

Στα πλαίσια λοιπόν μίας αέναης οικονομικής ανάπτυξης και έξαρσης του ελεύθερου ανταγωνισμού οι επιχειρήσεις αναζητούν νέες μεθόδους ενίσχυσης της δραστηριότητάς τους και χρηματοδότησης των επενδύσεών τους.

Ιδιαίτερα οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, όπως είναι για παράδειγμα οι βιοτεχνίες αναγκάζονται εκ των πραγμάτων να προσφύγουν στη σύναψη συμβατικών σχέσεων με επιχειρήσεις, οι οποίες διαθέτουν οικονομική ευρωστία στην αγορά, ώστε να εξασφαλίσουν την δυνατότητα να κάνουν νέα ανοίγματα στο χώρο δραστηριοποίησής τους, χωρίς να υποβληθούν σε εκταμίευση μεγάλων κεφαλαίων ή σε δυσβάστακτους όρους δανειακών συμβάσεων.

Πιο συγκεκριμένα, την πρωτοκαθεδρία στο χώρο των νέων χρηματοδοτικών συμβάσεων κατέχει η δημοφιλέστατη πλέον σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, διεθνώς γνωστή ως σύμβαση leasing.

Ο θεσμός αυτός σ' άλλες αναπτυγμένες βιομηχανικά χώρες έχει εφαρμοσθεί εδώ και πολλά χρόνια και λειτουργεί με μεγάλη επιτυχία. Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτελούσε πρωτοποριακό προϊόν για το ελληνικό τραπεζικό σύστημα.

Πρώτα η Alpha Bank, και αμέσως μετά η Citibank, η ETBA και ABN Amro Bank προσέφεραν τις υπηρεσίες τους για να ακολουθήσουν αργότερα και οι άλλοι τραπεζικοί Όμιλοι.

Πρόκειται για μία σύμβαση, η οποία κλείνει στη χώρα μας νομοθετικά είκοσι και παραπάνω χρόνια ζωής και εφαρμόζεται ευρύτατα σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Αμερικής, της Ευρώπης και της Ασίας.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο δεν ήταν το καλύτερο δυνατό, αφήνοντας αρκετά «κενά» τόσο στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης των αποσβέσεων, όσο και μην επιτρέποντας πολλές μορφές leasing να έρθουν και στην Ελλάδα.

Η ελληνική αγορά αγκάλιασε το θεσμό που από χρόνο σε χρόνο αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς, παρά το μεγάλο ύψος των επιτοκίων της εποχής εκείνης.

Η εκτίναξη βέβαια των χρηματοδοτικών μισθώσεων έλαβε χώρα όταν στη «φαρέτρα» του θεσμού προστέθηκε και η δυνατότητα του sale and lease back ακινήτων.

Στην Ελλάδα λεγόταν τότε ότι αυτός ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης θα έχει μεγάλες δυνατότητες εφαρμογής με θετικά αποτελέσματα στην οικονομική ανάπτυξη γιατί θα αντιμετωπισθεί ικανοποιητικά το πρόβλημα της χρηματοδότησης παγίου κεφαλαίου.

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

Ακόμη, η εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και των άλλων θεσμών που αναφέρθηκαν πιο πάνω επιβάλλουν την προσαρμογή της Ελληνικής Οικονομίας μέσα στα πλαίσια της ΕΟΚ και την τόνωση των παραγωγικών επενδύσεων κυρίως στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και στον αγροτικό τομέα.

Μέχρι την καθιέρωση της σύμβασης leasing, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας, ο οποίος ενδιαφερόταν να αποκτήσει κινητά ή ακίνητα για την άσκηση και την ανάπτυξη της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του προσέφευγε είτε σε εκταμίευση ιδίων κεφαλαίων είτε σε δανεισμό με επαχθείς όρους για τον δανειζόμενο είτε σε αγορά επί πιστώσει με παρακράτηση κυριότητας από τον πωλητή μέχρι την πλήρη εξόφληση.

Σήμερα η σύμβαση leasing σε καμία περίπτωση δεν παραγκώνισε εξ ολοκλήρου τους παραπάνω τρόπους ενίσχυσης μίας επιχείρησης, ωστόσο συνιστά μία εναλλακτική και ιδιαίτερα συμφέρουσα μορφή χρηματοδότησης της επιχείρησης ή του επαγγελματία που θα προσφύγει σ' αυτή.

Πιο συγκεκριμένα, με τη χρηματοδοτική μίσθωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τη χρήση και απόλαυση των αγαθών που έχει ανάγκη για την επιχείρησή του ή το επάγγελμά του έναντι μισθώματος, το οποίο θα πορίζεται από τα κέρδη που θα του αποφέρει η χρησιμοποίηση του πράγματος.

Τα αγαθά αυτά συνήθως τα προμηθεύεται η εταιρία leasing από τρίτους και στη συνέχεια τα εκμισθώνει στον ενδιαφερόμενο, χωρίς βέβαια να αποκλείεται ο τελευταίος να τα εκποιεί σ' αυτή και να διατηρεί τη χρήση τους έναντι ανταλλάγματος, με τρόπο ώστε να μη διακόπτεται η παραγωγική διαδικασία.

Ενώ για αρκετά χρόνια το νομοθετικό σύστημα στην Ελλάδα προέβλεπε ως μόνο αντικείμενο της σύμβασης leasing τα κινητά, με το νόμο 2367/1995 επήλθε επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα, όπου και θα εστιασθεί η παρούσα μελέτη σε άμεση ασφαλώς

συσχέτιση με το leasing κινητών, με το οποίο το leasing ακινήτων παρουσιάζει πολλές ομοιότητες αλλά και ουσιαστικές διαφορές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1:Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING

1.1: Η έννοια της Χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 1665/1986, ως μία σύγχρονη μέθοδο μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων) για επαγγελματική χρήση. ([http://el.wikipedia.org/wiki/Χρηματοδοτική Μίσθωση](http://el.wikipedia.org/wiki/Χρηματοδοτική_Μίσθωση))

Χρησιμοποιούνται οι όροι της αγγλικής γλώσσας Financial leasing για τη χρηματοδοτική μίσθωση (Crédit-bail στα Γαλλικά) και Rending ή Operating leasing για την παραδοσιακή ή λειτουργική μίσθωση. ([http://el.wikipedia.org/wiki/ Χρηματοδοτική Μίσθωση](http://el.wikipedia.org/wiki/Χρηματοδοτική_Μίσθωση))

Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης.

Το ενδιαφέρον στην χρηματοδοτική μίσθωση προσελκύει η δυνατότητα, η οποία παρέχει στον χρήστη, μετά την πολυετή εκμίσθωση ενός πράγματος, να αποκτήσει και την ιδιοκτησία του.

Σύμφωνα με τη σύμβαση, ο εκμισθωτής διατηρεί το δικαίωμα στην ιδιοκτησία του εξοπλισμού ή του ακινήτου που χρησιμοποιεί ο μισθωτής. Πρόκειται δηλαδή, σε μία ελεύθερη ερμηνεία, για ενοικίαση όλων εκείνων των μέσων, που μπορούν να κινήσουν μια επιχείρηση.

Ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης αυτής, είτε επειδή δεν έχει τη δυνατότητα να αγοράσει είτε επειδή δεν θέλει να δεσμεύσει τα κεφάλαιά του σε αγορά, καταφεύγει στην ενοικίαση. Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία (μίσθωμα). (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Όταν αποπληρωθεί το πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε γνωστή από την έναρξη του συμβολαίου τιμή, για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Στη χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζονται ο πάντοτε απαραίτητος χρήστης και η ειδική εταιρεία leasing, ως χρηματοδοτικός μεσάζων, ενώ πίσω από αυτήν ενδέχεται να υπάρχει σειρά εναλλακτικών συνεργασιών.

Αυτοί οι τρίτοι συνεργάτες, εγγυώνται την καλή κατασκευή του πράγματος και αναλαμβάνουν την παροχή σειράς υπηρεσιών προς το χρήστη υπό πρόσθετους όρους. Έναντι της παραδοσιακής μίσθωσης, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ελευθερία του ενοικιαστή να επιλέξει το πράγμα, που υποδεικνύει για εξαγορά στην εταιρεία μισθώσεως, από την οποία στη συνέχεια το ενοικιάζει.

Σε αυτό το σημείο το leasing παρέχει πραγματικές δυνατότητες σε επιχειρηματίες που ενδιαφέρονται για άμεση ανανέωση του εξοπλισμού τους. Ο νόμος ορίζει ότι το αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου μπορεί να είναι είτε η ιδιοκτησία με κτίσμα ή κτίσματα, είτε η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου και ο ακάλυπτος χώρος του (καταστήματα κάθε είδους, γραφεία, αποθήκες κ.τ.λ) μαζί με τον εξοπλισμό. Ως εξοπλισμός

ορίζεται κάθε αντικείμενο που δεν είναι εμπεπηγμένο στο έδαφος (αυτοκίνητα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές κ.ά)

Όσον αφορά τον χρόνο σύμβασης leasing ακινήτων δεν μπορεί να διαρκεί λιγότερο από 10 έτη και κινητών λιγότερο από 3 έτη με την επισήμανση ότι η σύναψη του ενός είδους δεν αποκλείει την άλλη. Για παράδειγμα, ένας επιχειρηματίας μπορεί να καταφύγει σε καταβολή χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών και ακινήτων ταυτόχρονα, αρκεί να πληρούνται όλες οι απαιτούμενες προϋποθέσεις. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζετε η διαδικασία του leasing.



πίνακας 1.1

1.2: Η ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Υποστηρίζεται η άποψη ότι οι πρώτες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκονται πολύ παλιά, ακόμη και στα αρχαία δίκαια των Σουμερίων, της Αιγύπτου, Βαβυλώνας και Ελλάδας. Κατά τον Μεσαίωνα η μίσθωση περιελάμβανε κυρίως γεωργικά εργαλεία και άλογα. Στην Αγγλία ειδικότερα, η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει

σημαντική έκταση και οφειλόταν στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για την μεταβίβαση της γης. (Π.Χατζηπαύλου,Β.Γοντίκα, 1982)

Κατά τον 19^ο αιώνα η πρακτική της εκμίσθωσης επεκτάθηκε ταχύτατα και στο τομέα των σιδηροδρόμων. Συχνά αντί για συγχώνευση ή εξαγορά οι ισχυρότερες εταιρίες κατέφευγαν στην μίσθωση των γραμμών και των εξοπλισμών των πιο αδύναμων ανταγωνιστών τους. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή του 1844 της μίσθωσης για 999 χρόνια του σιδηροδρόμου London and Greenwich από το σιδηρόδρομο South Eastern Railway. (Π.Χατζηπαύλου,Β.Γοντίκα, 1982)

Στις ΗΠΑ η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε ένα έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του διευρυνόμενου σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας. Ήδη την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων, στις οποίες δόθηκε το όνομα "car trusts", αγόραζαν βαγόνια τα οποία εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους.

Στη συνέχεια εμφανίσθηκε σε σημαντική κλίμακα η μίσθωση μηχανημάτων, ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλιζόταν καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά των μεταχειρισμένων μηχανημάτων, στην Αγγλία το 1919 υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων ήταν ουσιαστικά δέσμιο των κατασκευαστών μηχανημάτων. (Π.Χατζηπαύλου,Β.Γοντίκα, 1982)

Την ίδια τακτική χρησιμοποίησε την δεκαετία του 1930 η μεγαλύτερη αγγλική εταιρία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους. (Π.Χατζηπαύλου,Β.Γοντίκα, 1982)

Η σύγχρονη φάση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αρχίζει το 1952 όταν ο Henry Schoenfeld ίδρυσε την United States Leasing International Inc., με κεφάλαιο 20.000 δολάρια και δάνειο από την Bank of America 500.000 δολαρίων. Το παράδειγμα του Schoenfeld το ακολούθησαν σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους.

Στη συνέχεια το νέο θεσμό εφάρμοσαν τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί που είχαν επαρκείς πηγές διαθέσιμων κεφαλαίων, κατορθώνοντας με αυτό τον τρόπο να διευρύνουν τις εργασίες τους. (Π.Χατζηπαύλου, Β.Γοντίκα, 1982)

Η διεθνοποίηση του θεσμού άρχισε μια δεκαετία, περίπου, μετά την πρώτη εμφάνισή του στις ΗΠΑ. Στην περίοδο 1960-1962 εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δημιουργήθηκαν, εκτός από την Μεγάλη Βρετανία και στον Καναδά, Σουηδία, Ελβετία, Γαλλία. Το 1963 στην Ιαπωνία. Βέλγιο, Φιλανδία, Ισπανία και Ιταλία. Αργότερα έκαναν την εμφάνισή τους στη Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες της Αφρικής. (Ν.Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, 1978)

Η γενική τάση που επικρατεί διεθνώς σήμερα είναι να ταυτίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση με τη τραπεζική δραστηριότητα. Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως σε αντίθεση με την απλή μίσθωση δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή – μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστή – δανειολήπτη.

Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι η επιλογή του πάγιου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή, η διάρκεια εκμισθώσεως και ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του πάγιου στοιχείου.

1.3: Ο σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης

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

Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης. Του προσφέρει δηλαδή μια εναλλακτική ή συμπληρωματική επιλογή χωρίς να υποκαθιστά τον παραδοσιακό δανεισμό με αποτέλεσμα να μπορεί να καλύπτει τις επενδυτικές του ανάγκες.

Ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή , διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη <<γκάμα>> τεχνολογικό εξοπλισμό.

Η ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλεται κυρίως σε επενδυτικές δραστηριότητες. Ολόκληρη η φιλοσοφία του βασίστηκε στην προώθηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με αναπτυξιακά κίνητρα για την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων με σκοπό την αύξηση της παραγωγής και παραγωγικότητας.

Σε πολλές χώρες όπου ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εφαρμόστηκε, αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς και ξεπέρασε πολλές φορές κάθε πρόβλεψη.

Αυτό οφείλεται στο ότι ο θεσμός ήρθε να συμπληρώσει και να καλύψει ορισμένα χρηματοδοτικά κενά στη γρήγορη βιομηχανική ανάπτυξη των τελευταίων δεκαετιών.

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

Οι επενδυτικές δραστηριότητες μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να επεκταθούν είτε στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα κυρίως στον βιομηχανικό και γεωργικό τομέα καθώς επίσης στις μικρομεσαίες και μεταποιητικές επιχειρήσεις.

Ιδιαίτερα εφαρμόσιμη είναι η χρηματοδοτική μίσθωση στις γεωργικές βιομηχανίες, στους γεωργικούς συνεταιρισμούς και στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις γιατί δε διαθέτουν ίδια κεφάλαια αρκετά για τεχνολογικό εξοπλισμό και ακόμη γιατί δεν απαιτούν πολλές φορές εμπράγματα ασφάλειες ή γιατί δεν έχουν προσβάσεις στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και πολλές φορές δεν διαθέτουν δανειοληπτική ικανότητα

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING.

Μια σύμβαση leasing συνάπτεται μεταξύ μια εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και του μισθωτή. Η εταιρία είναι αυτή που έχει στην κατοχή της το αντικείμενο της μίσθωσης και το μισθώνει στον μισθωτή έναντι περιοδικών πληρωμών.

2.1: Η εκμισθώτρια εταιρία

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με ειδική διάταξη νόμου επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ.

Άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος απαιτείται επίσης και για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με το νόμο 2076/1992 για την «ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων» εν μέρει διαφοροποιήθηκε το νομοθετικό αυτό καθεστώς και έκτοτε δεν απαιτείται η ειδική αυτή άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρέπομενες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων αλλά και για τις εγκαθισταμένες αλλοδαπές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης,

οι οποίες εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο κράτος μέλος των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και αποτελούν θυγατρικές κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων.

Επομένως η διάταξη για την απαιτούμενη ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος αφορά μόνο τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρίες leasing όταν δεν είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων και τις εδώ εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες με έδρα σε κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μη θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων καθώς και τις εδώ εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρίες τρίτων χωρών.

Η παροχή της ειδικής αυτής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος ανήκει στη διακριτική της ευχέρεια κατά παρόμοιο τρόπο που απαιτείται και για τη σύσταση ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας, με καθορισμό και εδώ σχετικών γενικών κανόνων και με τήρηση των αρχών της χρηστής διοίκησης σε περίπτωση άρνησης. (Π.Μάζης,1991)

Αυτονόητο είναι επίσης ότι ως ανώνυμες εταιρίες εμπίπτουν και στις διατάξεις του νόμου ως προς τον τρόπο ίδρυσης: απαιτείται δηλαδή και η καταχώρησή τους στο μητρώο ανωνύμων εταιριών που τηρείται από την υπηρεσία της Διεύθυνσης Εμπορίου της αρμόδιας Νομαρχίας όπου έχει την έδρα της η επιχείρηση, της απόφασης του Νομάρχη για έγκριση της εταιρίας καθώς και χορήγηση άδειας συστάσεως της εταιρίας.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση των ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση των ανωνύμων τραπεζικών εταιριών. Επομένως πρέπει να ανέρχεται τουλάχιστον σε 9 εκατομμύρια ευρώ και να

καταβάλλεται είτε αποκλειστικά σε μετρητά είτε αποκλειστικά σε είδος . Οι μετοχές πρέπει να είναι ονομαστικές.

Ήδη τονίστηκε ότι αποκλειστικός σκοπός της ανώνυμης εταιρίας leasing είναι η διενέργεια χρηματοδοτικών εργασιών, η σύναψη δηλαδή χρηματοδοτικών μισθώσεων κινητών ή ακινήτων για επαγγελματική χρήση.

Δεν είναι δυνατή η παράλληλη άσκηση εκ μέρους τους εργασιών οποιουδήποτε άλλου αντικειμένου τραπεζικής ή χρηματοδοτικής και γενικότερα εμπορικής φύσης.

Δεν εμποδίζονται ωστόσο να προβαίνουν στη σύναψη άλλων δικαιπραξιών που απαιτούνται για την προώθηση του σκοπού τους, όπως στη σύναψη πιστωτικών συμβάσεων με πιστωτικά ιδρύματα, στην αγορά κινητών ή ακινήτων προς χρηματοδοτική εκμίσθωση, στην πώληση ή εκμίσθωση ακινήτων ή κινητών, για τα οποία λύθηκε πρόωρα η χρηματοδοτική μίσθωση ή δεν ασκήθηκε από τον μισθωτή το δικαίωμα προαίρεσης.

Δεν αντίκειται στην πρόβλεψη του νόμου για αποκλειστικό σκοπό των εταιριών αυτών, η συμμετοχή τους στο κεφάλαιο άλλων εταιριών , εκτός βέβαια αν η συμμετοχή τους αυτή συνιστά αυτοτελή επιχειρηματική τους δραστηριότητα, από την οποία προσδοκούν την αποκομιδή κέρδους.

Όσον αφορά μάλιστα τις εταιρίες leasing ακινήτων δεν βρίσκεται εκτός του νόμιμου σκοπού η ίδρυση από αυτές ή συμμετοχή τους σε κατασκευαστικές εταιρίες, από τις οποίες αγοράζουν με ευνοϊκούς όρους τα ακίνητα, τα οποία στη συνέχεια εκμισθώνουν χρηματοδοτικά στους πελάτες τους.

Όλες οι παραπάνω προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν οι χρηματοδοτικές εταιρίες, ώστε να εκτελούν νόμιμα χρηματοδοτικές εργασίες, συντελούν στην προστασία του κοινού από αφερέγγυους εκμισθωτές.

Η ύπαρξη μεγάλου μετοχικού κεφαλαίου, η εποπτεία από τη Τράπεζα της Ελλάδος, η αποκλειστική δραστηριοποίηση των εταιριών αυτών με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις παρέχουν σημαντικά εχέγγυα ασφαλείας στους πελάτες τους.

Ο χρηματοδοτικός χαρακτήρας των εν λόγω εργασιών προϋποθέτει μία αυστηρή διαχείριση και προστασία της κεφαλαιακής διάρθρωσης των χρηματοδοτικών εταιριών και μη εμπλοκή τους σε άλλες κερδοσκοπικές δραστηριότητες που μπορεί να διακινδυνεύσουν την περιουσιακή τους κατάσταση και κατ' επέκταση και αυτή των χρηματοδοτούμενων πελατών τους.

Σε περίπτωση που η εκμισθώτρια εταιρία δεν έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρίας ειδικού σκοπού και συνάπτει κατ' επάγγελμα συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, τίθεται το ζήτημα κατά πόσο επέρχεται ακυρότητα των συμβάσεων αυτών ή απλά κάποιες διοικητικές κυρώσεις στις εταιρίες αυτές.

Μία πρώτη άποψη υποστηρίζει ότι, παρ' όλο που ο νόμος δεν απειλεί ρητά την ακυρότητα αυτών των συμβάσεων, ωστόσο από την επιτακτική διατύπωσή του ότι τέτοιες συμβάσεις μπορούν να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρίες, αφήνει να διαφανεί ότι απαγορεύεται σε κάθε άλλο πρόσωπο να προβεί σε σύναψή τους. Επομένως η τυχόν σύναψη από άλλο

πρόσωπο θα επιφέρει την ακυρότητα της σύμβασης και θα είναι δυνατή η αναζήτηση των καταβληθέντων. (Π.Μάζης,1991)

Από την άλλη μεριά η ανάγκη προστασίας του συναλλακτικού κοινού που προσφεύγει σ' αυτές τις εταιρίες για την χρηματοδότηση των επιχειρήσεων και των επαγγελμάτων του αποτελεί τη βάση θεμελίωσης της αντίθετης άποψης. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Σύμφωνα με αυτήν η αποδοχή της απόλυτης ακυρότητας των συμβάσεων αυτών απειλεί την προστασία των μισθωτών από αφερέγγυους οργανισμούς, καθώς αφενός χάνουν έτσι τις φορολογικές απαλλαγές και αφετέρου ίσως είναι δυσχερής η αναζήτηση των καταβληθέντων .

Στα πλαίσια της ίδιας άποψης εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του μισθωτή να συνεχίσει τη σύμβαση ή να επιδιώξει τη λύση της, εφόσον σταθμίσει τα συμφέροντά του.

Αν αποδειχθεί ότι ο ίδιος ο μισθωτής γνώριζε την νομική μορφή της εταιρίας και συνέπραξε συνειδητά στην σύναψη μιας σύμβασης ενάντια στο νόμο, τότε θα πρέπει να γίνει δεκτή η απόλυτη ακυρότητα της εν λόγω συμβάσεως ή τουλάχιστον η μη υπαγωγή της στο ευνοϊκό καθεστώς του νόμου.

Η τελευταία άποψη κρίνεται ότι συνάδει περισσότερο με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, καθώς τα μέρη είναι ελεύθερα να αποδέχονται ή μη τις συνέπειες των δικαιοπρακτικών σχέσεων στις οποίες εμπλέκονται.

Επίσης η ανάγκη διαφύλαξης των συμφερόντων των πιο αδύναμων μερών που συμμετέχουν σ' αυτού του είδους τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ικανοποιείται περισσότερο, σε περίπτωση μη αποδοχής της απόλυτης ακυρότητας.

2.2: Ο μισθωτής

Ενώ ο νομοθέτης θέτει ένα αυστηρό πλαίσιο προδιαγραφών τις οποίες πρέπει να πληρεί η εκμισθώτρια εταιρία, δεν κάνει το ίδιο για τον αντισυμβαλλόμενο της μισθωτή.

Από τον νόμο όπου ορίζεται ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής. μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό που ασκεί κάποια επιχείρηση (ιδιωτική ή δημόσια) ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης.

Αποκλείονται συνεπώς από τη σύμβαση ιδιώτες που θα ήθελαν να προμηθευτούν αγαθά για αποκλειστικά οικιακή ή προσωπική τους χρήση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Όταν συνάπτεται μια σύμβαση leasing δημιουργούνται σχέσεις μεταξύ των μερών της. Αναπόφευκτα δημιουργείται η σχέση εκμισθωτή και μισθωτή. Παράλληλα, ο εκμισθωτής έχει συνάψει μια σύμβαση πώλησης με τον προμηθευτή. Ο μισθωτής δεν συνδέεται με τον προμηθευτή, ωστόσο μπορεί να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του ως πωλητή.

3.1.: Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή.

Το θέμα της νομικής φύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης βρίσκεται σήμερα διεθνώς στο επίκεντρο των θεωρητικών συζητήσεων και, όπως είναι φυσικό, έχουν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις σχετικά με το ζήτημα αυτό.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζεται μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή δεν είναι απλή σύμβαση μίσθωσης πράγματος, όπως το όνομά της αφήνει να νομισθεί, αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, η οποία έχει στοιχεία:

- α) Σύμβασης μίσθωσης, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από την απλή μίσθωση.
- β) Σύμβασης εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται τον μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή.

γ) Σύμβασης εκχωρήσεως, με την οποία η εταιρεία εκχωρεί τις απαιτήσεις που έχει κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησεως στον μισθωτή, ώστε να μπορεί αυτός, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις ως δικαιούχος, να εξαναγκάζει τον προμηθευτή σε τήρηση των υποχρεώσεών του.

δ) Συμφώνου προαιρέσεως, με το οποίο παρέχεται στο μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωσή του, είτε να αγοράσει το πράγμα (καταβάλλοντας και το συμφωνηθέν τίμημα) είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

3.2. Η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και προμηθευτή

Ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) και ο προμηθευτής (κατασκευαστής ή έμπορος) συνοδεύονται μεταξύ τους με τη σύμβαση πώλησης, την οποία ο πρώτος καταρτίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω του μισθωτή που ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος.

Όταν επίσης ο εκμισθωτής σκοπεύει να καταρτίσει τη σύμβαση πώλησης αυτοπροσώπως, δεν αποκλείεται να έχει αναθέσει στον μισθωτή τη διεξαγωγή των διαπραγματεύσεων, οπότε, αν η σύμβαση τελικά δεν καταρτισθεί και γεννηθεί θέμα ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις, πρέπει να διακρίνουμε: Αν ζημιώθηκε ο εκμισθωτής, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση από τον προμηθευτή. Αν υπέστη ζημιά ο προμηθευτής, ο εκμισθωτής ευθύνεται για το προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή. Αδιάφορο είναι, αν παράλληλα ευθύνεται ή έχει αξίωση και ο ίδιος ο μισθωτής.

Το γεγονός ότι η πώληση στην προκείμενη περίπτωση καταρτίζεται στο πλαίσιο μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, φυσικό είναι να επηρεάζει και το περιεχόμενό της. Έτσι σ' αυτή τη σύμβαση πώλησης πρέπει, εκτός των άλλων, να συμφωνείται:

α) Ότι η παράδοση του πράγματος από τον προμηθευτή θα γίνει απευθείας στον μισθωτή χωρίς οποιαδήποτε μεσολάβηση ή παρέμβαση του εκμισθωτή.

β) Ότι τα δικαιώματα του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης λόγω μη εκπλήρωσης, πλημμελούς εκπλήρωσης, υπερημερίας ως προς την παράδοση ή εγκατάσταση του πράγματος, ελαττωμάτων αυτού κλπ. εκχωρούνται στον μισθωτή.

Η ερμηνεία της εκχώρησης αυτής και στη σύμβαση της πώλησης έχει ιδιαίτερη σημασία διότι, εφόσον ο προμηθευτής γνωρίζει ότι το πράγμα αγοράζεται για λογαριασμό του μισθωτή και ότι σ' αυτόν μεταβιβάζονται τα σχετικά δικαιώματα από την πώληση, πρέπει να δοθεί στη σύμβαση πώλησης η ερμηνεία ότι η ευθύνη του πωλητή στις περιπτώσεις μη εκπλήρωσης, υπερημερίας, έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας κλπ. θα προσδιορισθεί με βάση τη ζημιά του μισθωτή και όχι του φερόμενου ως αντισυμβαλλομένου εκμισθωτή.

3.3: Η σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή

Ο μισθωτής κατά κανόνα δεν συνδέεται με κάποια συμβατική σχέση με τον προμηθευτή. Ωστόσο, με βάση τα δικαιώματα από την πώληση που του έχουν εκχωρηθεί από τον εκμισθωτή, μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή και να τον εξαναγκάσει σε τήρηση των υποχρεώσεων του ως πωλητή, σε καταβολή αποζημιώσεως κλπ.

Ο μισθωτής, ως εκδοχέας των παραπάνω δικαιωμάτων, θα τα ασκήσει στο όνομα του και για λογαριασμό του (του μισθωτή), ζητώντας π.χ. αποκατάσταση της δικής του ζημιάς.

3.4: Η σχέση των συμβαλλομένων με τρίτους

α) Εκχώρηση των μισθωμάτων: Ενδιαφέρον παρουσιάζει κατ' αρχάς η περίπτωση, κατά την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί τις απαιτήσεις του εναντίον του μισθωτή σε τρίτον – συνήθως πιστωτικό οργανισμό – προκειμένου να χρηματοδοτηθεί.

Στην περίπτωση της απλής σύμβασης μίσθωσης ο εκμισθωτής μπορεί και μετά την εκχώρηση των απαιτήσεων να συμφωνήσει με τον μισθωτή τη λύση της μίσθωσης και να στερήσει έτσι τη σύμβαση εκχώρησης από το αντικείμενο της, αφού στο εξής δεν θα οφείλονται μισθώματα.

Αυτό θα συμβαίνει επειδή η οφειλή των μισθωμάτων, τα οποία έχουν προεκχωρηθεί, τελεί υπό την προϋπόθεση της παροχής στον μισθωτή του μισθίου προς χρήση. Εάν αυτό δεν συμβαίνει, επειδή με μεταγενέστερη συμφωνία των μερών η σύμβαση μίσθωσης λύθηκε, τότε δεν οφείλονται πλέον και τα μισθώματα. Ο τρίτος – εκδοχέας είναι υποχρεωμένος να ανεχτεί τη λύση της μίσθωσης.

Αλλιώς όμως έχει η κατάσταση στην εκχώρηση των μισθωμάτων επί χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή ο τρίτος – εκδοχέας αποκτά κάτι παραπάνω από την απλή ελπίδα γένεσης της προεκχωρηθείσας απαίτησης για καταβολή του μισθώματος, όπου ο εκμισθωτής οφείλει και ο ίδιος να εκτελέσει την παροχή του αποκτά δηλαδή ήδη γεννημένη απαίτηση, όχι μελλοντική.

Επισημάνθηκε παραπάνω ότι η καταβολή των δόσεων εκ μέρους του μισθωτή δεν αποτελεί απλά και μόνο το αντάλλαγμα για τη χρήση του μισθίου. Οι δόσεις εδώ αποτελούν, αντίθετα, τον τρόπο με τον οποίο αποκαθίσταται οικονομικά η χρηματοδοτική διαμεσολάβηση του εκμισθωτή στη σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή κατά κεφάλαιο, τόκους και προμήθεια.

Ο εκμισθωτής έχει πράγματι εκπληρώσει τις βασικές του υποχρεώσεις ήδη με το να αγοράσει και θέσει στη διάθεση του μισθωτή το πράγμα. Κατά συνέπεια η πληρωμή των δόσεων – μισθωμάτων δεν εξαρτάται πλέον από την εκπλήρωση των δικών του υποχρεώσεων. Κατά τούτο είναι και η θέση του ισχυρότερη από εκείνη του απλού εκμισθωτή πράγματος.

Ακριβώς αυτή την ισχυρότερη έννομη θέση, την έννομη θέση του εκδοχέα υπαρκτής απαίτησης, αποκτά και ο εκδοχέας με την εκχώρηση και την αναγγελία, ώστε να μη δικαιούται στο εξής ο εκμισθωτής να λύσει τη σύμβαση του με τον μισθωτή και να ματαιώσει έτσι την είσπραξη των απαιτήσεων από τον εκδοχέα χωρίς τη συναίνεση του τελευταίου.

Αυτό βέβαια θα ισχύει απέναντι στον μισθωτή, υπό την προϋπόθεση της αναγγελίας σ' αυτόν της εκχώρησης. Εξάλλου, αλλιώς θα έχει το πράγμα, εάν κατά τη συνομολόγηση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλήφθηκε όρος περί δικαιώματος του μισθωτή να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση, διότι τότε η απαίτηση του εκμισθωτή γεννάται υπό διαλυτική αίρεση και μόνο ως τέτοια μπορεί να εκχωρηθεί.

β) Καταδολίευση δανειστών: Η περίπτωση της δόλιας πρόκλησης αφερεγγυότητας το μισθωτή – οφειλέτη μπορεί να παρουσιασθεί στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση.

Εδώ ο οφειλέτης μπορεί να συνάπτει τη χρηματοδοτική μίσθωση μόνο και μόνο για να μην εμφανίζεται πλέον ως κύριος των διάφορων αντικειμένων της επιχείρησης του και με σκοπό βλάβης των δανειστών του, ενώ ταυτόχρονα παραμένει χρήστης – και ‘οικονομικός κύριος’ – των αντικειμένων αυτών, αλλά και εισπράττει επιπλέον την αξία τους από την πώλησή τους στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

γ) Ευθύνη του εκμισθωτή – κυρίου απέναντι σε τρίτους: Τυπική σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η ρήτρα, σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής επιβαρύνεται με κάθε φόρο, δαπάνη και ευθύνη για το πράγμα. Ερωτάται λοιπόν, κατά πόσον τέτοιες ρήτρες ισχύουν και προβάλλονται ισχυρά έναντι τρίτων.

Η απάντηση θα πρέπει (κατά το πρότυπο της διεθνούς σύμβασης της Οττάβα) να διακρίνει ανάμεσα στην ευθύνη από την ιδιότητά της ως ιδιοκτήτριας του μισθίου. Στην πρώτη περίπτωση ο αποκλεισμός της ευθύνης πρέπει να θεωρηθεί και απέναντι σε τρίτους ισχυρός.

Στη δεύτερη περίπτωση, αντίθετα, ο αποκλεισμός της ευθύνης της εταιρείας ως ιδιοκτήτριας, όπως είναι π.χ. η αντικειμενική ευθύνη του κυρίου του αυτοκινήτου που προκάλεσε τη ρύπανση του περιβάλλοντος ή – πολύ περισσότερο – η ευθύνη από την εισαγωγή στην Ελλάδα κάποιου προϊόντος με σκοπό να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν προβάλλεται παραδεκτά απέναντι σε τρίτους, αφού ο νομοθέτης στις περιπτώσεις αυτές θέλησε να προστατεύσει υπέρτερα έννομα αγαθά, όπως η ζωή και η υγεία, κατανέμοντας κινδύνους και σε μη αμέσως ευθυνόμενα πρόσωπα. Στη χρηματοδοτρία εταιρεία απομένει

βέβαια η δυνατότητα, να υποχρεώσει τον μισθωτή να ασφαλίσει με έξοδά του και τέτοιους κινδύνους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1: Η νομική θέση του εκμισθωτή

Με την παράδοση του κινητού από τον προμηθευτή στο μισθωτή ή με την μεταγραφή της συμφωνίας για μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου, ο εκμισθωτής (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) αποκτά την κυριότητα και τη νομή του πράγματος.

Α) Στα κινητά. Κατ' αρχήν, όσον αφορά στα κινητά, η νομική θέση του εκμισθωτή ως προς το πράγμα είναι παραπλήσια με εκείνη του πωλητή κινητού, που πώλησε και παρέδωσε το πράγμα με παρακράτηση της κυριότητας του. Ωστόσο η καθιέρωση της δημοσιότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατέστησε δυνατό να εξοπλίσει τη νομική θέση του μισθωτή με ορισμένα πλεονεκτήματα.

Συγκεκριμένα, με την καταχώριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις α) για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο β)για το τεκμήριο κυριότητας γ)για την τακτική χρησικτησίας δ)για την ένωση και τη συνάφεια ε)για την απόσβεση της κυριότητας μηχανημάτων και λοιπών εγκαταστάσεων, αν επάγουν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή στο έδαφος ακινήτου βεβαρημένου με υποθήκη.

Επομένως ο εκμισθωτής δεν διατρέχει τον κίνδυνο απώλειας της κυριότητας του. Π.χ. αν ο μισθωτής, προφασιζόμενος τον κύριο, πωλήσει και παραδώσει το πράγμα σε καλόπιστο

τρίτο ή εγκαταστήσει το πράγμα σε ακίνητο κατά τέτοιο τρόπο ώστε να γίνει συστατικό του ή τοποθετήσει το μίσθιο σε ακίνητο βεβαρημένο με υποθήκη, ο εκμισθωτής θα μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και να αναζητήσει το πράγμα.

B) Στα ακίνητα. Όσον αφορά τα ακίνητα, η κυριότητα του εκμισθωτή αποδεικνύεται από τις εγγραφές στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Ενόψει λοιπόν της δημοσιότητας αυτής και της φύσης του πράγματος, δεν ανακύπτουν τα παραπάνω προβλήματα.

Αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης το πράγμα, κατασχεθεί από δανειστές του μισθωτή, οι οποίοι το θεωρούν δικό του, ο εκμισθωτής προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης. Η άσκηση όμως της ανακοπής προϋποθέτει ότι ο εκμισθωτής πληροφορήθηκε την κατάσχεση του μισθίου.

Η υποχρέωση για την πληροφόρηση αυτή του εκμισθωτή βαρύνει τον μισθωτή και πηγάζει από τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Αλλά και αν ο εκμισθωτής δεν ασκήσει την ανακοπή, οι τρίτοι δανειστές δεν μπορούν έως την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα.

Γενικά, εάν ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, η εκμισθώτρια εταιρεία μπορεί να λύσει τη σύμβαση με καταγγελία.

Η εταιρεία δικαιούται μετά τη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αναζητήσει το πράγμα είτε με διεκδικητική αγωγή, είτε με αγωγή αποβολής από τον νόμο, είτε τέλος και με αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων νομής αλλά και έκδοση προσωρινής διαταγής.

Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής δεν μπορεί να προβάλει δίκη ασφαλιστικών μέτρων την ένσταση επίσχεσης. Το ζήτημα πάντως έχει μικρή πρακτική σημασία στη χρηματοδοτική μίσθωση, όπου τα βάρη του μισθίου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης φέρει ο μισθωτής.

Ποινικά κολάσιμη είναι όμως και η μη απόδοση του μισθίου μετά την καταγγελία της σύμβασης, αφού συνιστά υπεξαίρεση, όπως η νομολογία έχει ήδη δεχθεί στον χώρο των πωλήσεων με παρακράτηση της κυριότητας.

Όσον αφορά τις τυχόν πρόσθετες ασφάλειες που δόθηκαν στην εταιρεία υπό τη μορφή υποθήκης ή ενέχυρου από τον μισθωτή ή τρίτον προς εξασφάλιση των συμφωνηθέντων μισθωμάτων, θα μπορεί η εταιρεία, παίρνοντας σχετική άδεια να επιδιώξει αναγκαστικά την ικανοποίηση της, αφού τα μισθώματα αποτελούν από οικονομικής άποψης, επιστροφή χρηματοδότησης, ώστε να αναγνωρίζεται στη χρηματοδοτική μίσθωση και το στοιχείο της πίστωσης.

4.2: Η νομική θέση του μισθωτή

Ο μισθωτής έχει την κατοχή του πράγματος, καθώς και το δικαίωμα να αγοράσει το πράγμα κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και νωρίτερα. Ως κάτοχος προστατεύεται έναντι τρίτων με τις αγωγές της νομής και έναντι του εκμισθωτή ή των διαδοχών του με ένσταση.

Κατά του εκμισθωτή έχει αξιώσεις από την υπάρχουσα μεταξύ τους σχέση, με τον περιορισμό ότι ο εκμισθωτής συνήθως αποκλείει την ευθύνη του για πραγματικά

ελαττώματα κλπ του μισθίου και ως αντιστάθμισμα, εκχωρεί στον μισθωτή όλα τα δικαιώματα του κατά τον προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης.

Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει τη νομική θέση του μισθωτή είναι ότι, από τη καταχώρηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στο ειδικό δημόσιο βιβλίο, το ενοχικό του δικαίωμα από τη σύμβαση αυτή αντιτάσσεται και έναντι τρίτων.

Η σπουδαιότητα της ρύθμισης φαίνεται κυρίως στις περιπτώσεις που οι τρίτοι δεν είναι διάδοχοι του εκμισθωτή. Π.χ αν ένας δανειστής του εκμισθωτή που γνωρίζει την κυριότητα του οφειλέτη του κατάσχει το πράγμα στα χέρια του μισθωτή ως τρίτου, ο μισθωτής, αφού το δικαίωμα του αντιτάσσεται και κατά του τρίτου που επισπεύδει την εκτέλεση, προστατεύεται με την ανακοπή της σύμβασης.

Η νομική θέση του μισθωτή, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του που πηγάζουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, μπορεί να μεταβιβαστεί σε τρίτο, αν υπάρχει σχετική έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.

Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός μισθωτής εξέρχεται από τη χρηματοδοτική μίσθωση και στη θέση του υπεισέρχεται νέος. Η υπάρχουσα συμβατική σχέση διατηρείται και συνεχίζεται μεταξύ του εκμισθωτή και του νέου μισθωτή.

Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι η διευκόλυνση του μισθωτή, ο οποίος είτε επιθυμεί να αναστείλει την επαγγελματική του δραστηριότητα (για οποιονδήποτε λόγο, όπως ασθένεια συνταξιοδότηση κλπ) είτε αδυνατεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του από τη

χρηματοδοτική μίσθωση και για τους λόγους αυτούς θέλει να μεταβιβάσει τη χρήση του πράγματος και τις αντίστοιχες υποχρεώσεις σε άλλον.

Αν ο μισθωτής παραδώσει το πράγμα χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή, όπως απαιτεί ο νόμος για την κατοχύρωση και των συμφερόντων του τελευταίου, θα πρόκειται για απλή υπομίσθωση. Στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής εξακολουθεί να ευθύνεται απέναντι στον εκμισθωτή για τα μισθώματα.

Αν είχε απαγορευθεί η υπομίσθωση, θα υπάρχει αθέτηση από τον μισθωτή των συμβατικών του υποχρεώσεων και ο εκμισθωτής θα δικαιούται να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση πριν από τη λήξη της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.

Υπάρχουν δυο βασικές κατηγορίες χρηματοδοτικής μίσθωσης σε διάφορες μορφές, με κύρια χαρακτηριστικά την κυριότητα του πράγματος, τη μίσθωση και την χρηματοδότηση.

Οι δύο αυτές κατηγορίες είναι οι εξής:

5.1: Η λειτουργική μίσθωση (Operating leasing)

Στη λειτουργική μίσθωση, η εταιρία leasing εκμισθώνει στον μισθωτή μηχανήματα και εξοπλισμό για ορισμένο χρονικό διάστημα, ενώ στη συνέχεια, μπορεί να το εκμισθώσει σε άλλο πελάτη.

Το αντικείμενο της λειτουργικής μίσθωσης είναι πράγματα τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν διαδοχικά από διάφορους μισθωτές. Ο εκμισθωτής παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης του πάγιου στοιχείου.

5.2: Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial leasing)

Η χρηματοδοτική μίσθωση, αντίθετα με την λειτουργική μίσθωση, είναι μια μορφή χρηματοδότησης που συνδυάζει τον τραπεζικό δανεισμό και την εκμίσθωση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού.

Το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά μηχανήματα και εξοπλισμό που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από άλλους μισθωτές και τον οποίον η αξία, στο σύνολό της, πρέπει να αποσβεσθεί στη διάρκεια του συμβολαίου.

Ο εκμισθωτής μπορεί να παρέχει υπηρεσίες συντήρησης και ασφάλισης για τα πάγια στοιχεία του εξοπλισμού, μπορεί όμως και όχι. Ο μισθωτής έχει την υποχρέωση της συντήρησης και της επισκευής του μισθίου.

5.3.: Οι ειδικές μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5.3.1: Άμεση Μίσθωση (Direct Leasing)

Στην περίπτωση αυτή, υπάρχει διμερής σχέση. Δηλαδή έχουμε τον εκμισθωτή, που είναι και ο κατασκευαστής του πάγιου στοιχείου και τον μισθωτή (χρήστη). Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί η σχέση να είναι τριμερής, δηλαδή να έχουμε τον εκμισθωτή – κατασκευαστή του πάγιου στοιχείου, την εταιρία leasing που είναι ελεγχόμενη από τον κατασκευαστή και τον μισθωτή (Γ. Θάνος, Π. Κιόχος, Γ. Παπανικολάου, 2002)

Χαρακτηριστικά της άμεσης μίσθωσης είναι η τυποποίηση του μισθωμένου παγίου, η σύντομη διάρκεια της μίσθωσης (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανέωσης, η δυνατότητα ακύρωσης της μίσθωσης από τον μισθωτή μετά από προειδοποίηση και η ανάληψη του κινδύνου οικονομικής απαξίωσης από τον εκμισθωτή.

Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του πάγιου (στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και των μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων).

Η άμεση μίσθωση περιέχει δύο στάδια. Κατά το πρώτο στάδιο, ο μισθωτής διαλέγει τα ειδικά χαρακτηριστικά που θέλει να έχει το περιουσιακό στοιχείο και διαπραγματεύεται με τον κατασκευαστή την τιμή και τους όρους της μεταβίβασής του. Κατά το δεύτερο στάδιο, ο μισθωτής που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο συμφωνεί με μια τράπεζα ή με μια επιχείρηση leasing για την αγορά του στοιχείου αυτού και την μίσθωση του.

Οι όροι της μίσθωσης είναι τέτοιοι ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης απόσβεση του κόστους του εκμισθωτή συν ένα περιθώριο κέρδους.

Στον μισθωτή δίνεται η δυνατότητα για την ανανέωση της μίσθωσης με ελάχιστο μίσθωμα σε σχέση με το αρχικό. Ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις και οδηγίες που σχετίζονται με την καλή λειτουργία του.

Τέλος, η σύμβαση μπορεί να προβλέπει την απαγόρευση της παραχώρησης ή της υπομίσθωσης της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου σε τρίτους χωρίς την έγγραφη άδεια του εκμισθωτή.

5.3.2: Πώληση και επαναμίσθωση πάγιων στοιχείων (Sale & Lease Back)

Το Sale & Lease Back είναι μία μορφή leasing που αφορά την πώληση και επαναμίσθωση του ίδιου κινητού παγίου εξοπλισμού ή ακινήτου στο μισθωτή.

Η επιχείρηση που επιθυμεί να βελτιώσει την ρευστότητά της με τη μετατροπή σε κεφάλαιο κίνησης των κεφαλαίων της που έχουν επενδυθεί σε εξοπλισμό και επιχειρηματικά ακίνητα, μπορεί να πουλήσει τα πάγια αυτά στοιχεία στην εταιρία Leasing και στη συνέχεια να μισθώσει, για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους, κάνοντας χρήση του θεσμού του Leasing.

Ωστόσο ο εκμισθωτής αντί για μια εταιρία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα, μια ασφαλιστική εταιρία ή ένας μεμονωμένος επενδυτής.

Με τη λύση αυτή δίνεται ακόμη στην επιχείρηση η δυνατότητα να βελτιώσει την εικόνα του ισολογισμού της μέσω της εξόφλησης τυχόν βραχυχρόνιου δανεισμού της που χρηματοδότησε την απόκτηση των παγίων.

Με τη μορφή αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης δίνεται η δυνατότητα στον μελλοντικό μισθωτή η δυνατότητα να προμηθευτεί για προκαθορισμένη περίοδο, περιουσιακά στοιχεία της αρεσκείας του. Μετά την λήξη της περιόδου έχει τη δυνατότητα να τα εξαγοράσει αν το επιθυμεί σε τιμή που προκαθορίζεται ή είναι δυνατό να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία.

Σε όλη την διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι και τα τέλη θα επιβαρύνουν τον μισθωτή.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πωλητής ή μισθωτής λαμβάνει αμέσως τη τιμή της αγοράς που προσφέρθηκε από τον αγοραστή – εκμισθωτή ενώ ταυτόχρονα ο πωλητής διατηρεί τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Συγκρίνοντας την κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης με την πώληση και μίσθωση παρατηρείται ότι η δεύτερη έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσης επένδυσης ενώ η κλασική μορφή χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

Επιπλέον, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη επένδυση χαμηλού κινδύνου και μάλιστα με ικανοποιητική απόδοση.

Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ουσιαστικά χρηματοδοτική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχείρησης με την επανασύσταση απολεσθέντος κεφαλαίου κίνησης ή την αύξηση του ήδη υπάρχοντος ώστε να επιτευχθεί η διεύρυνση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχείρησης.

Τέλος, αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωσης της ρευστότητας των επιχειρήσεων, ειδικά εκείνων που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, όπου ένα μέρος των παγίων στοιχείων τους έχουν χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια.

Οι ελεύθεροι επαγγελματίες δεν επιτρέπεται να πουλήσουν στην εταιρία leasing τα επαγγελματικά τους ακίνητα και στη συνέχεια να τα μισθώσουν. Επιτρέπεται όμως να πουλήσουν τον εξοπλισμό τους.

5.3.3: Συνεργασία εταιρίας leasing, προμηθευτή και μισθωτή (vendor leasing).

Σύμφωνα με την μορφή αυτή της χρηματοδότησης, υπάρχει μια οικονομική συνεργασία ανάμεσα σε μια εταιρία leasing και σε έναν προμηθευτή. Ο εξοπλισμός που μπορεί να χρησιμοποιηθεί κατά το Vendor Leasing είναι αγαθά εκτεταμένης χρήσης και χαμηλής αξίας όπως: αυτοκίνητα, υπολογιστές, ιατρικά-εκτυπωτικά-ανυψωτικά μηχανήματα κ.α.

Ο προμηθευτής πληρώνεται τοις μετρητοίς από την εταιρία και είναι τριτεγγυητής των συμβάσεων οι οποίες υπογράφονται μεταξύ των μισθωτών και της εταιρίας leasing. Επίσης, αναλαμβάνει όλη την γραφειοκρατική διαδικασία και τον έλεγχο των μισθωτών.

Αποτέλεσμα του Vendor Leasing είναι η πλήρης ή μερική αποκατάσταση της Εταιρίας Leasing από τον προμηθευτή (υπογραφή συμβάσεων και είσπραξη μισθωμάτων).

Τα οφέλη που καρπώνεται ο Προμηθευτής (Vendor) είναι η αύξηση των πωλήσεων του χωρίς ανάλογη χρηματοδοτική επιβάρυνση, πραγματοποίηση πωλήσεων της μετρητοίς μέσω μιας απλής και γρήγορης διαδικασίας με αποτέλεσμα την ενίσχυση της ρευστότητας του.

Από την άλλη πλευρά, η επιχείρηση ή ο ελεύθερος επαγγελματίας πετυχαίνει ευκολότερη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης (Leasing), έχει φορολογικά οφέλη μέσω της έκπτωσης των μισθωμάτων, αποκτά το προνόμιο των πρόσθετων παροχών από τον προμηθευτή (συντήρηση του εξοπλισμού, κτλ.) και πετυχαίνει ταχύτερη και αποτελεσματικότερη ανάπτυξη της δραστηριότητας της.

5.3.4: Μίσθωση με παροχή υπηρεσιών (service leasing)

Είναι η περίπτωση που προαναφέρθηκε και κατά την οποία ο κατασκευαστής αναλαμβάνει συνήθως και την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών, όπως λ.χ. τη συντήρηση, την εκπαίδευση του προσωπικού κ.α

Αυτή η περίπτωση συνήθως εντάσσεται στη σύμβαση άμεσης χρηματοδοτικής μίσθωσης, μπορεί όμως να αποτελεί και αυτοτελή σύμβαση.

5.3.5: Ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (master lease line)

Μεταξύ εταιρείας leasing και πελάτη μπορεί να υπογραφεί μία σύμβαση-πλαίσιο, η οποία να εφαρμόζεται κατά τη σταδιακή απόκτηση περισσότερων προγραμμάτων

5.3.6: Συμμετοχική η εξισορροπητική χρηματοδοτική μίσθωση (leveraged leasing)

Είναι μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία αναπτύχθηκε σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας. Αυτό το είδος μίσθωσης περιλαμβάνει τέσσερα μέρη, τα οποία είναι ο προμηθευτής του πάγιου στοιχείου, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής και ο μακροπρόθεσμος δανειστής. Ο τελευταίος αναλαμβάνει να καλύψει με δανεισμό προς τον εκμισθωτή το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων κεφαλαίων για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. (Π.Μάζης,1991)

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963 η United States Leasing International. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και στις αεροπορικές εταιρίες.

Υπό αυτές τις συνθήκες, αποτελούσε την μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμα κεφάλαια, με σταθερό επιτόκιο και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μεσομακροπρόθεσμο δανεισμό. (Π.Μάζης,1991)

Για την κατάρτιση μιας συμφωνίας συμμετοχικής χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχουν τρία στάδια:

(i) Ο μισθωτής διαλέγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο που επιθυμεί και υποδεικνύει τους όρους με τους οποίους θα πρέπει να γίνει η μίσθωση.

(ii) Ο εκμισθωτής συμφωνεί για ένα δάνειο από το δανειστή ίσο με το 60%-80% της αξίας του στοιχείου που θα αγοραστεί. Ακόμη παρέχει το υπόλοιπο των κεφαλαίων που απαιτούνται για την απόκτηση του παγίου. Ωστόσο δεν είναι υποχρεωμένος να εξοφλήσει το

δάνειο αν δείξει αφερεγγυότητα ο μισθωτής. Στην περίπτωση αυτή ο δανειστής θα ικανοποιηθεί από την εκποίηση του περιουσιακού στοιχείου.

(iii) Ο δανειστής αποκτά εμπράγματα ασφάλεια. Θα πρέπει να εξετάσει την αξία των περιουσιακών στοιχείων που τέθηκαν υποθήκη και τις εκχωρηθείσες πληρωμές τις μίσθωσης, σαν μια εγγύηση για το δάνειο που χορήγησε.

5.3.7: Διασυνοριακή η διεθνής μίσθωση (cross-border η off-shore leasing)

Στη διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση δύο τουλάχιστον από τους συμβαλλομένους έχουν την έδρα των επιχειρήσεών τους σε διαφορετικές χώρες.

Όταν ο πωλητής του αντικειμένου εδρεύει στο εξωτερικό και ο μισθωτής και ο εκμισθωτής στο εσωτερικό, έχουμε εισαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αντίθετα, όταν ο μισθωτής έχει έδρα σε χώρα του εξωτερικού και οι άλλοι δύο στο εσωτερικό, τότε έχουμε εξαγωγική χρηματοδοτική μίσθωση.

Η διεθνής χρηματοδοτική μίσθωση συνδέεται, σε σύγκριση με την εγχώρια χρηματοδοτική μίσθωση, με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή.

Πρώτον το συναλλαγματικό κίνδυνο που οφείλεται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος, στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα, έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.

Δεύτερον, τον κίνδυνο χώρας, ο οποίος περιλαμβάνει τόσο τον οικονομικό όσο και τον πολιτικό κίνδυνο. Ο οικονομικός κίνδυνος αναφέρεται στο ενδεχόμενο αδυναμίας της χώρας του μισθωτή να ανταποκριθεί στις οικονομικές της υποχρεώσεις στο εξωτερικό. Ο πολιτικός κίνδυνος αναφέρεται στην ενδεχόμενη απροθυμία του νέου καθεστώτος της χώρας του μισθωτή να αναγνωρίζει τις συμβατικές δεσμεύσεις του προηγούμενου καθεστώτος.

Τρίτον, τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο λόγω των σοβαρών πρόσθετων δυσχερειών στην εκτίμηση της φερεγγυότητας του εκμισθωτή ή μισθωτή που οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό νομικό περιβάλλον. Η διερεύνηση και η αξιολόγηση των διαφορών αυτών απαιτούν γνώσεις που δεν μπορεί να διαθέτουν τα αρμόδια στελέχη μίας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που εδρεύει σε μία άλλη χώρα.

Οι διαφορές στη φορολογική νομοθεσία και στο νομικό προσδιορισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης από χώρα σε χώρα, μάλλον συνιστούν εμπόδιο στην ανάπτυξη των διεθνών χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Ένα άλλο εμπόδιο είναι οι δεσμεύσεις που προβλέπουν οι νομοθεσίες των διάφορων χωρών για τη χρησιμοποίηση του εξοπλισμού, ο οποίος αποκτήθηκε με χρηματοδοτική μίσθωση εκτός των συνόρων τους.

Για παράδειγμα στις ΗΠΑ δεν χορηγείται συνήθως η έκπτωση επένδυσης σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού που χρησιμοποιείται εκτός Η.Π.Α. Στην Αγγλία, το ποσοστό που δικαιούται ο εκμισθωτής να εκπέσει τον πρώτο χρόνο από το κόστος του μισθίου περιορίζεται στο 25% σε περίπτωση διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης (σε εθνικές μισθώσεις εκπίπτει το 100%).

Κάτω από αυτές τις συνθήκες είναι αναμενόμενο ο εκμισθωτής να απαιτεί υψηλότερο μίσθωμα.

Μερικές φορές η προσεκτική μελέτη των νομοθεσιών αποκαλύπτει νομικούς χειρισμούς οι οποίοι τελικά καθιστούν μια διεθνή χρηματοδοτική μίσθωση ελκυστική.

Για παράδειγμα, αν ένας Άγγλος εκμισθώσει ένα περιουσιακό στοιχείο σε έναν Αμερικάνο στις Η.Π.Α. , χωρίς δικαίωμα αγοράς στο τέλος της σύμβασης, αλλά μόνο με δικαίωμα ανανέωσης, τότε ο εκμισθωτής δικαιούται έκπτωση 25%.

Αν είχε χορηγηθεί δικαίωμα αγοράς, τότε η χρηματοδοτική μίσθωση θα ήταν για την αγγλική νομοθεσία «ενοικίαση-αγορά» και ο εκμισθωτής θα έχανε την έκπτωση του 25%. Σύμφωνα με την νομοθεσία των Η.Π.Α., επειδή ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης, αποκτά την κυριότητα του μισθίου και επομένως δικαιούται την έκπτωση της επένδυσης 10% και τις αποσβέσεις του μισθίου.

Οι φορολογικές αρχές της Αγγλίας θεωρούν ότι ο Άγγλος εκμισθωτής έχει την κυριότητα του μισθίου, ενώ οι αρχές των Η.Π.Α., θεωρούν ότι ο Αμερικάνος μισθωτής έχει την κυριότητα με αποτέλεσμα να διπλασιάζονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

5.3.8: Μίσθωση κατά παραγγελία (custom lease)

Στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης προσαρμόζεται στις ειδικές ανάγκες του μισθωτή. (Γ. Θάνος, Π. Κιόχος, Γ. Παπανικολάου, 2002)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΛΗΨΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ LEASING ΚΑΙ Η ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.

6.1: Η λήψη της απόφασης για Leasing

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

Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική και όπως είναι φυσικό λαμβάνονται υπόψη όλοι οι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν την χρηματοοικονομική λειτουργία της επιχείρησης.

Συνοπτικά, ορισμένοι τρόποι χρηματοδότησης ενός επενδυτικού προγράμματος είναι η αύξηση ιδίων κεφαλαίων, ο μακροπρόθεσμος ή βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, η χρηματοδοτική μίσθωση και το ομολογιακό δάνειο.

Σε αυτό το στάδιο επιλογής του τρόπου χρηματοδότησης της επένδυσης παρουσιάζεται και το πρόβλημα του κατά πόσο το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα αγορασθεί με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σχετική απόφαση δεν θα εξαρτηθεί μόνο από τη

χρηματοοικονομική δομή της επιχείρησης, αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Ειδικότερα, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερα υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα, ενδεχομένως ο μοναδικός τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης, όμως, είναι πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια κεφάλαια να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων.

Συνεπώς, η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα βασισθεί πρώτο σε καθαρά χρηματοοικονομικούς παράγοντες και δεύτερο σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Επιπροσθέτως, η χρηματοδοτική σύμβαση υπογράφεται μόνο αν η χρηματοδοτική μίσθωση είναι συμφέρουσα και για τους δυο συμβαλλομένους. Δηλαδή, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αξιολογούνται, τόσο από το μισθωτή, όσο και από τον εκμισθωτή.

Η απόφαση για την αποδοχή ή απόρριψη κάποιου περιουσιακού στοιχείου λαμβάνεται με βάση τη διαδικασία αξιολόγησης επενδύσεων. Στη συνέχεια, εάν η επένδυση κριθεί συμφέρουσα, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει το χρηματοδοτικό σχήμα για την πραγματοποίησή της. Συγκεκριμένα, το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποκτηθεί με δανειακά κεφάλαια ή εναλλακτικά να ενοικιαστεί.

Η απόφαση για το αν το στοιχείο θα αγορασθεί με δανεισμό ή η χρήση του θα αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση θα βασιστεί στη σύγκριση του κόστους αυτών των δυο εναλλακτικών περιπτώσεων χρηματοδότησης. Ο μισθωτής πρέπει να προσδιορίσει αν το κόστος της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος της αγοράς του, προκειμένου να υιοθετήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση.

6.2: Η λήξη της σύμβασης.

6.2.1: Πάροδος του χρόνου

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

6.2.2: Αγορά του πράγματος από τον μισθωτή

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα προαίρεσως που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνολομολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η άσκηση του δικαιώματος αυτού θα γίνει με μονομερή δήλωση του μισθωτή προς τον εκμισθωτή και την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Εφόσον πρόκειται για κινητό,

η άσκηση του δικαιώματος αγοράς μπορεί να γίνει εμμέσως ή σιωπηρώς, αφού ο νόμος δεν απαιτεί τύπο για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας κινητού. Αντιθέτως για τα ακίνητα απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Με τη διαπλαστική δήλωση περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσεως λήγει η χρηματοδοτική μίσθωση και ολοκληρώνεται η σύμβαση πώλησης και συγχρόνως μεταβιβάζεται η κυριότητα από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

6.2.3: Καταγγελία της σύμβασης

Τονίστηκε παραπάνω ότι η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ορισμένη και σε καμιά περίπτωση βραχύτερη από την ελάχιστη διάρκεια που προβλέπει ο νόμος.

Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

Θα μπορούσε να υπάρχει ως όρος σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ότι σε περίπτωση υπερημερίας ως προς την πληρωμή του μισθώματος γίνονται απαιτητές όλες οι υπόλοιπες δόσεις του μισθώματος (μέχρι το τέλος της συμφωνημένης διάρκειας της σύμβασης).

6.2.4: Η πτώχευση του μισθωτή

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να απαιτείται καταγγελία ή άλλη δικαστική ή εξώδικη ενέργεια του εκμισθωτή.

Με τη λύση της σύμβασης δεν δικαιούται πλέον ο μισθωτής να κατέχει το πράγμα και υποχρεούται να το παραδώσει στον εκμισθωτή. Ο μισθωτής δεν προστατεύεται στην περίπτωση αυτή, καθώς η εν λόγω προστασία παρέχεται έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

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

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δεν συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στον σύνδικο.

Η νομική θέση του μισθωτή παραμένει απέναντι στον σύνδικο, όπως ακριβώς ήταν στην εταιρεία που πτώχευσε. Ο σύνδικος έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη χρηματοδοτική μίσθωση και να ζητήσει την απόδοση του πράγματος, μόνο με τους όρους και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες είχε το δικαίωμα αυτό η εταιρεία, δηλαδή μόνο αν ο μισθωτής γίνει υπερήμερος ως προς την καταβολή του μισθώματος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΓΝΩΣΤΕΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ

7.1: Διάκριση από την κοινή μίσθωση ακινήτου

Η πρώτη σύμβαση με την οποία θα επιχειρηθεί σύγκριση του leasing είναι η κοινή μίσθωση καθώς σ' αυτήν εντοπίζονται πολλά κοινά στοιχεία με το leasing. Οι διαφορές τους όμως είναι εκείνες που θα διευκολύνουν παράλληλα την αναζήτηση της ιδιαίτερης νομικής φύσης του leasing. (Π.Μάζης,1991)

Ειδικότερα, στην κοινή μίσθωση ακινήτου ο εκμισθωτής έστω και για μικρό χρονικό διάστημα έχει στη χρήση και την κατοχή του το προς εκμίσθωση ακίνητο, ενώ στο leasing η εκμισθώτρια εταιρία δεν το έχει στη χρήση και την κατοχή της .Αντιθέτως αυτή μεσολαβεί για την κτήση της χρήσης και της κατοχής του από τον μισθωτή καθ' υπόδειξη του τελευταίου διατηρώντας μόνο το δικαίωμα κυριότητας. (Π.Μάζης,1991)

Για τον λόγο αυτό άλλωστε και δεν την βαρύνει καμία ευθύνη για τυχόν ύπαρξη νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων και έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων. (Απ.Γεωργιάδη,2000)

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό που διακρίνει τη σύμβαση leasing από την κοινή μίσθωση είναι ότι στην τελευταία η λήψη του μισθώματος βρίσκεται σε αναλογία προς το χρόνο χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενώ αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο καθορισμός του μισθώματος πρέπει να ανταποκρίνεται στην κάλυψη του ποσού αγοράς του

ακινήτου από την εκμισθώτρια, επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της.

Συνηθίζεται μάλιστα να λέγεται ότι η διάρκεια της σύμβασης leasing είναι αναπόσπαστα συνδεδεμένη με την οικονομική ζωή του αντικειμένου της σύμβασης, γι' αυτό και η εκμισθώτρια εταιρία δεν αποβλέπει σε μία μεταγενέστερη εκμίσθωση του αντικειμένου σε τρίτο μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης, για την εκτέλεση της οποίας προέβη στην αγορά του.

Σε ό,τι όμως αφορά το leasing ακινήτων η παραπάνω διαπίστωση δεν μπορεί να γίνει δεκτή χωρίς κάποιες επιφυλάξεις .Ειδικότερα η οικονομική ζωή του ακινήτου είναι ασφαλώς πολύ μεγαλύτερη των κινητών, χωρίς να αποκλείεται με την πάροδο του χρόνου η αξία του ακινήτου να αυξάνεται αντί να μειώνεται.

Σε μία τέτοια περίπτωση λοιπόν η διαφορά με την κοινή μίσθωση θα λέγαμε ότι αμβλύνεται καθώς ο εκμισθωτής τόσο στη σύμβαση leasing όσο και στην κοινή μίσθωση μπορεί να ελπίζει ότι με το τέλος της σύμβασης (αν στην περίπτωση του leasing ο μισθωτής δεν ασκήσει την option αγοράς του ακινήτου) θα μπορέσει να επανεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο μισθωτή ή λήπτη. (Π.Μάζης,1991)

Η μεγάλη διάρκεια της μίσθωσης του ακινήτου στο leasing (τουλάχιστον δεκαετής) και η αποκοπή της εκμισθώτριας εταιρίας από κάθε ευθύνη για τα βάρη και την κατάσταση του ακινήτου οδηγούν σε μία εύστοχη θεωρητική κατασκευή αγγλοσαξονικής προέλευσης, κατά την οποία στο leasing συνυπάρχουν δυο κυριότητες.

Πιο συγκεκριμένα αφενός υπάρχει η «οικονομική» κυριότητα του μισθωτή, ο οποίος συμπεριφέρεται καθ' όλα ως κύριος έχοντας για μεγάλο χρονικό διάστημα τη χρήση και την κατοχή του ακινήτου και αναλαμβάνοντας όλα τα βάρη και τους κινδύνους από τη χρήση αυτού και αφετέρου η «νομική» κυριότητα του εκμισθωτή, ο οποίος είναι τυπικά ο κύριος του ακινήτου.

Η παραπάνω θεωρητική κατασκευή σε καμία περίπτωση δεν συμβαδίζει με τις αρχές του δικού μας εμπράγματου δικαίου, απλώς δίνει μία εικόνα των διαμορφωμένων έννομων σχέσεων του leasing και βοηθάει στην κατανόηση της λειτουργίας του θεσμού.

Επίσης, στην κοινή μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της σύμβασης να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του. (Π.Μάζης,1991)

Αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο εκμισθωτής εκχωρεί στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση της πώλησης αποκλείοντας κάθε δική του ευθύνη. Αν τυχόν εμφανιστούν πραγματικά ελαττώματα στο μίσθιο, δεν παρέχεται στον μισθωτή το δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής των μισθωμάτων στον εκμισθωτή. Στη χρηματοδοτική μίσθωση μάλιστα ο μισθωτής είναι αυτός που πρέπει να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής του ακινήτου.

Παρατηρείται λοιπόν ότι στο leasing η ευθύνη του μισθωτή και η κατανομή των κινδύνων σε βάρος του προσιδιάζει σε όσα ισχύουν στην πώληση και όχι στην κοινή μίσθωση. Ο

εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης δηλ. τον κίνδυνο αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα.

Η κατανομή αυτή των κινδύνων σε βάρος του μισθωτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι ο εκμισθωτής δεν ασκεί καμία επιρροή στην επιλογή τόσο του μισθίου όσο και του πωλητή, ενώ κατοχυρώνεται από την βασική αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων.

Συνεπώς, από την παραπάνω συσχέτιση του leasing ακινήτων με την κοινή μίσθωση αβίαστα καταλήγει κανείς στο συμπέρασμα ότι η βασική υποχρέωση που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι η παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου αλλά η ικανοποίηση ορισμένης επενδυτικής ανάγκης του μισθωτή, ώστε να μπορεί ο τελευταίος να καλύπτει τα έξοδα της επένδυσής του από τα έσοδα της λειτουργίας του ακινήτου που συνίστανται τόσο στο κεφάλαιο(επιπλέον τόκων και άλλων εξόδων) για την απόκτηση του ακινήτου όσο και στα κέρδη της εκμισθώτριας εταιρίας.

7.2: Διάκριση από την πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας

Οι ομοιότητες αλλά και οι διαφορές της σύμβασης leasing με την πώληση με τον όρο παρακράτησης της κυριότητας καθιστούν χρήσιμη στη παρούσα ανάπτυξη την σύγκριση των δυο θεσμών, που θα διευκολύνει την κατανόηση της νομικής φύσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πρώτα απ' όλα, στην πώληση με τον όρο αυτό ο αγοραστής αποκτά την κυριότητα του πράγματος, κινητού ή ακινήτου, μόλις πληρωθεί η αναβλητική αίρεση της εξόφλησης του

οφειλομένου τιμήματος ενώ στο leasing ο μισθωτής δεν γίνεται κύριος με την καταβολή του τελευταίου μισθώματος, παρά μόνο αν ασκήσει το συμφωνημένο διαπλαστικό δικαίωμα προαίρεσης, δηλαδή την επιλογή αγοράς, αντί για την επιλογή παράτασης της μίσθωσης ή για τη λύση της με επιστροφή του μισθίου στην ιδιοκτήτριά του εταιρία leasing. (Π.Μάζης,1991)

Επίσης, οι δόσεις του καταβαλλόμενου τιμήματος στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας δεν ταυτίζονται με τα καταβαλλόμενα μισθώματα στο leasing ακινήτου τόσο από λογιστική ή φορολογική άποψη όσο και από την άποψη του αστικού δικαίου.

Ειδικότερα, στην πώληση με τον όρο διατήρησης κυριότητας ο πωλητής σε περίπτωση υπερημερίας του αγοραστή μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση και να ασκήσει τα δικαιώματά του από την κυριότητα χωρίς να μπορεί να αναζητήσει το υπόλοιπο τίμημα, ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή η εκμισθώτρια εταιρία μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναζητήσει, αν έχει προσυμφωνηθεί, τα μελλοντικά μισθώματα ως αποζημίωσή της.

Αξίζει όμως εδώ να επισημανθεί ότι και στις δύο συμβάσεις το δικαίωμα κυριότητας συνιστά την ασφάλεια του πωλητή ή του εκμισθωτή σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του αγοραστή ή μισθωτή αντίστοιχα.

Ο κύριος του ακινήτου λοιπόν και στην πώληση με τον όρο διατήρησης της κυριότητας αλλά και στη χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδιαφέρεται για τις εξουσίες χρήσης και κάρπωσης του ακινήτου και για την επιστροφή του παρά μόνο, αν δεν του καταβληθεί το οφειλόμενο

τίμημα ή τα οφειλόμενα μισθώματα, μπορεί να ικανοποιηθεί μ' αυτό άμεσα αποβάλλοντας τον οφειλέτη.

Επιπλέον και στις δύο συμβάσεις ο κάτοχος του ακινήτου, απολαμβάνει τα ωφελήματά του από τη χρήση και την εκμετάλλευσή του, φέρει όλους τους κινδύνους, τα βάρη και τις ευθύνες σαν να είναι κύριος, ενώ το δικαίωμα κυριότητας ανήκει στον πωλητή ή στον εκμισθωτή.

7.3: Διάκριση από την επικαρπία ακινήτου

Η επικαρπία ακινήτου είναι ένας ακόμη θεσμός, ο οποίος, παρ' όλο που παρουσιάζει ομοιότητες με το leasing ακινήτου, διακρίνεται σε σημαντικά σημεία από το τελευταίο. Κατ' αρχήν η επικαρπία ακινήτου, όπως και η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου σχετικά με το δικαίωμα του μισθωτή, συνίσταται στο δικαίωμα του επικαρπωτή για ολοκληρωτική χρήση και κάρπωση ενός ακινήτου, που ανήκει στην κυριότητα τρίτου. (Π.Μάζης,1991)

Επομένως στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου δεν υπάρχει καμία αίρεση αλλά η απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου εξαρτάται από τη θέληση του μισθωτή στο τέλος της σύμβασης να ασκήσει ή όχι την επιλογή της αγοράς του.

Ωστόσο, το δικαίωμα επικαρπίας συνιστά αναγνωρισμένο εμπράγματο δικαίωμα, ενώ το δικαίωμα του μισθωτή στο leasing δεν χάνει την ενοχική φύση του από το γεγονός ότι αντιτάσσεται και αυτό έναντι των τρίτων για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση («εμπραγμάτωση» ενοχικού δικαιώματος).

Επίσης στην επικαρπία ο κύριος ενδιαφέρεται για τη διατήρηση της αξίας του πράγματος, ώστε μετά την επαναφορά της στον κύριο του ακινήτου αυτός να είναι σε θέση να το αξιοποιήσει εκ νέου είτε εκμεταλλευόμενός το ακίνητο είτε εκποιώντας το.

Αντιθέτως, στη χρηματοδοτική μίσθωση ο σκοπός του εκμισθωτή για τη διατήρηση της ουσίας του ακινήτου είναι καθαρά εξασφαλιστικός, δηλαδή αποσκοπεί σε περίπτωση μη εκπλήρωσης από τον μισθωτή των υποχρεώσεών του να ικανοποιηθεί από αυτό με νέα εκμίσθωση ή πώληση, αφού ασφαλώς αποβάλει τον μισθωτή από το ακίνητο.

Το ενδιαφέρον του ψιλού κυρίου στην επικαρπία να επανακτήσει την κατοχή και χρήση ακέραιου του ακινήτου δικαιολογεί και την διαφορετική εν προκειμένω κατανομή των βαρών και κινδύνων μεταξύ των μερών, από αυτή που παρατηρείται στη χρηματοδοτική μίσθωση.

Συγκεκριμένα, στην επικαρπία ο επικαρπωτής φέρει μόνο τις συνήθεις δαπάνες ενώ ο μισθωτής στη χρηματοδοτική μίσθωση φέρει, όπως έχει επανειλημμένως αναφερθεί, και τις έκτακτες δαπάνες καθώς και τους έκτακτους κινδύνους.

7.4: Διάκριση από υποθήκη σε ακίνητο

Πολλάκις έχει σημειωθεί ότι το δικαίωμα κυριότητας του ακινήτου συνιστά για τη χρηματοδότη εταιρία την εξασφάλισή της για το ρίσκο που αναλαμβάνει αγοράζοντας ένα

μεγάλης αξίας αντικείμενο, προκειμένου να το εκμισθώσει στον πελάτη της – επενδυτή.
(Π.Μάζης,1991)

Ακριβώς αυτό το στοιχείο της χρηματοδοτικής μίσθωσης υπαγορεύει τη σύγκρισή της με την πλέον παραδοσιακή εμπράγματα ασφάλεια επί ακινήτου, την υποθήκη.

Με την υποθήκη ο δανειστής εξασφαλίζει την απαίτησή του με την προνομιακή ικανοποίησή του από το ακίνητο το οποίο είναι επιβαρημένο με την υποθήκη. Ο οφειλέτης όμως εξακολουθεί να έχει στη χρήση και την κάρπωσή του το ακίνητο.

Κάτι αντίστοιχο παρατηρείται και στη χρηματοδοτική μίσθωση, Η εκμισθώτρια εταιρία εξασφαλίζεται μεν με το δικαίωμα κυριότητάς της επί του ακινήτου, το δικαίωμα όμως χρήσης και κάρπωσης το έχει ο μισθωτής-οφειλέτης των μισθωμάτων.

Ωστόσο στην περίπτωση της υποθήκης ο δανειστής δεν είναι ασφαλώς κύριος του ακινήτου, ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση η εκμισθώτρια εταιρία είναι κυρία αυτού.

Γι' αυτό το λόγο στη χρηματοδοτική μίσθωση η ικανοποίηση της εκμισθώτριας εταιρίας, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, συνίσταται στην άμεση αναγκαστική εκτέλεση, μετά την καταγγελία της σύμβασης, με την αποβολή του μισθωτή και την εγκατάσταση της ίδιας στο ακίνητο.

Στην υποθήκη όμως η διαδικασία ικανοποίησης του δανειστή είναι διαρκέστερη και πολυπλοκότερη και συνίσταται στην προβλεπόμενη εκ του νόμου έκθεση του ακινήτου σε αναγκαστικό πλειστηριασμό, ώστε να ικανοποιηθεί από το πλειστηρίασμα .

Δεν αποκλείεται μάλιστα η ικανοποίηση του δανειστή να μην είναι πλήρης λόγω αφαίρεσης από το πλειστηρίασμα των εξόδων εκτέλεσης ή γενικών προνομίων, όπως του Δημοσίου και ασφαλιστικών οργανισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

8.1: Τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή

Η χρήση του leasing παρέχει στον επενδυτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων, όπου τα κυριότερα είναι τα εξής:

Το κυριότερο πλεονέκτημα είναι η φορολογική ωφέλεια, καθώς ο νόμος περιλαμβάνει τη χρηματοδοτική μίσθωση σαν λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και έτσι τα μισθώματα εκπίπτουν εξ' ολοκλήρου από τα έξοδα του μισθωτή. Είναι γνωστό άλλωστε, ότι στην ελληνική νομοθεσία υιοθετείται η αρχή της νομικής κυριότητας για λογιστικούς ή φορολογικούς λόγους. (Π.Μάζης,1991)

Στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, νόμιμος κύριος επένδυσης είναι ο εκμισθωτής έως την αποπληρωμή της, ενώ στην περίπτωση του τραπεζικού δανεισμού το κράτος αναγνωρίζει ως έξοδο μόνο τους τόκους αφού το κεφάλαιο δίνεται από την αρχή.

Ένα από τα αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά που καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστική την χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι επιτρέπει την πλήρη χρηματοδότηση της επένδυσης (μέχρι και 100%). Αντίθετα, όπως είναι γνωστό τα τραπεζικά δάνεια χρηματοδοτούν μόνο ένα μέρος της επένδυσης. (Π.Μάζης,1991)

Η διαδικασία υπογραφής μίας σύμβασης leasing είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή έναντι της σύμβασης μακροπρόθεσμου δανεισμού. Συνήθως δεν χρειάζονται προσημειώσεις,

υποθήκες κ.λπ., ενώ προβλέπονται μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους.

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

Η ευελιξία είναι ένα ακόμη από τα πλεονεκτήματα του leasing. Όλοι οι όροι της σύμβασης (μίσθωμα, τρόπος καταβολής κ.τ.λ.) διαπραγματεύονται και προσαρμόζονται στις ανάγκες της κάθε επιχείρησης (η αποπληρωμή των μισθωμάτων δεν απαιτεί κατ' ανάγκη τη μηνιαία καταβολή όπως θα συνέβαινε με τις αποπληρωμές των τραπεζικών δανείων).

Η αποπληρωμή μπορεί να οριστεί ανά τρίμηνο ή εποχιακά, στην περίπτωση που μια χρονική περίοδος είναι περισσότερο προσοδοφόρα για την επιχείρηση κάτι που για παράδειγμα, ισχύει για τις τουριστικές επιχειρήσεις, που λειτουργούν κυρίως τη θερινή περίοδο και κατά τη διάρκειά της παρουσιάζουν κερδοφορία.

Παράλληλα τα καθορισμένα εκ των προτέρων μισθώματα μπορεί να χρησιμοποιηθούν στην κοστολόγηση και να συμπεριληφθούν στον ταμειακό προϋπολογισμό, συμβάλλοντας στον καλύτερο χρηματοοικονομικό έλεγχο. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

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

Μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο επενδυτής αποκτά την κυριότητα του παγίου έναντι προσυμφωνημένου (συνήθως συμβολικού) τμήματος. Η απόκτηση του ακινήτου είναι απαλλαγμένη από το φόρο μεταβίβασης. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Ο επενδυτής προστατεύεται από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού του, τον οποίο μπορεί να ανανεώνει χωρίς να δεσμεύει τα διαθέσιμα κεφάλαιά του.

Η επιχείρηση αυξάνει την πιστοληπτική της ικανότητα χωρίς καμία επιβάρυνση του ισολογισμού και της σχέσης ιδίων προς ξένα κεφάλαια.

Βελτίωση της ρευστότητας της επιχείρησης καθώς τα έξοδα κινήσεως «χρηματοδοτούνται» μέσω της αποπαγιοποίησης.

Η μισθώτρια επιχείρηση, διατηρεί τα κίνητρα των Αναπτυξιακών Νόμων και των Προγραμμάτων της Ε.Ε.

Για τα τραπεζικά συγκροτήματα το leasing αποτελεί μία τεχνική διεύρυνσης της πελατείας τους και πολλαπλών κερδών, αφού, εκτός των άλλων αποκτούν διαπραγματευτική δύναμη έναντι των προμηθευτών του εξοπλισμού και προσφέρουν πελατεία στις ασφαλιστικές εταιρείες.

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

8.2: Τα μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον μισθωτή

Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα, όπως:

Το φαινομενικό κόστος του leasing είναι υψηλότερο από το επιτόκιο τραπεζικού δανεισμού.

Η βαθύτερη διερεύνηση των φοροαπαλλαγών μετριάζει την πρώτη εντύπωση, συνήθως, μάλιστα, δημιουργεί πλεονεκτική κατάσταση.

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

Παρά τη θετική σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια, μπορεί να εκδηλωθεί δισταγμός των τραπεζών για χρηματοδότηση μίας επιχείρησης, όταν ο εξοπλισμός της τελευταίας στηρίζεται στη μέθοδο του leasing.

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

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

8.3: Τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εθνική οικονομία

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης αυξάνει τις επενδύσεις και συνεπώς συμβάλλει στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.

Η αύξηση των επενδύσεων μπορεί να οφείλεται σε διάφορους λόγους. Με την εμφάνιση και ανάπτυξη του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει διευρευθεί η λίστα με τις επιλογές των μορφών χρηματοδότησης που έχει δυνατότητα να επιλέξει ο επιχειρηματίας.

Το μονοπώλιο που είχαν μέχρι πριν την εμφάνιση του θεσμού οι τράπεζες με τον χρηματικό δανεισμό καταρρίπτετε και αναπτύσσετε ένα ανταγωνισμό ανάμεσα στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και στις τράπεζες.

Τα διαθέσιμα κεφάλαια των επιχειρήσεων αυξάνονται λόγω των περισσότερων πηγών χρηματοδότησης. Προωθείται η επένδυση σε υψηλή τεχνολογία λόγω της απαίτησης της σε υψηλή χρηματοδότηση.

Οι επιχειρήσεις αποκτούν κεφαλαιουχικό εξοπλισμό και αντικαταστάτε ο εξοπλισμός που με άλλες μορφές χρηματοδότησης θα ήταν αδύνατο.

Βελτιώνεται η απόδοση των επιχειρήσεων καθώς και ανταγωνιστικότητα των προϊόντων τους.

Αυξάνονται οι εξαγωγές και η εισροή συναλλάγματος.

Συμπερασματικά, η εμφάνιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει σαν αποτέλεσμα την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας που εντοπίζεται: στην ανάπτυξη της βιομηχανίας, στην ανάπτυξη του ενικού εισοδήματος, στην βελτίωση του ισοζυγίου πληρωμών, στην αύξηση της απασχόλησης καθώς και στην βελτίωση μιας σειράς άλλων μακροοικονομικών μεγεθών.

8.4: Πλεονεκτήματα για την εταιρία leasing

Η εταιρία leasing χρηματοδοτώντας τους πελάτες της, που προστρέχουν σ' αυτήν, διαθέτει ένα ισχυρό πλεονέκτημα, την ασφάλεια της από το ίδιο το ακίνητο που συνιστά το αντικείμενο της σύμβασης. Όταν μάλιστα η ασφάλειά της αυτή που στηρίζεται στο δικαίωμα

κυριότητας επί του ακινήτου συγκριθεί με τα άλλα μέσα εμπράγματης ασφάλειας επί ακινήτων δηλ. την υποθήκη και την προσημείωση, τότε καθίσταται αναμφισβήτητη η παραπάνω διαπίστωση. (Π.Μάζης,1991)

Πιο συγκεκριμένα , η εταιρία leasing, η οποία αποκτά την κυριότητα του ακινήτου από τον τρίτο ή από τον ίδιο τον επενδυτή (όταν πρόκειται για αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση) και στη συνέχεια το εκμισθώνει στον τελευταίο, έχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, να «πραγματώσει» το δικαίωμα κυριότητάς της και να λάβει στην κατοχή της το ακίνητο μέσω της διαδικασίας της άμεσης αναγκαστικής εκτέλεσης και συγκεκριμένα της αποβολής του μισθωτή και της εγκατάστασης της ίδιας στο ακίνητο. (Π.Μάζης,1991)

Με αυτόν τον τρόπο αποφεύγεται η βραδυκίνητη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης και πλειστηριασμού σε επιβαρημένα με υποθήκη ακίνητα, όταν προτιμάται η χρηματοδότηση μέσω δανεισμού .(Π. Μάζης, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση LEASING, Εκδόσεις Σάκκουλα 1999)

Με την άμεση αναγκαστική εκτέλεση, δηλ. την αποβολή του μισθωτή από το ακίνητο, καθίσταται σαφές ότι η εταιρία leasing αποκτώντας αυτούσιο το ακίνητο μπορεί να υπολογίζει σε ολόκληρη την αξία του, και όχι στην εναπομένουσα αξία του μετά από την ενδεχόμενη ικανοποίηση γενικών προνομιούχων πιστωτών(Δημοσίου, Κοινοφελών Οργανισμών) ή προγενέστερων εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών, στην περίπτωση που η ασφάλειά της συνίστατο σε υποθήκη επί του ακινήτου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΜΒΑΣΗ LEASING ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

9.1: Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την σύμβαση Leasing

- Φωτοτυπία του δελτίου ταυτότητας των εταίρων (για ΟΕ και ΕΕ), του διαχειριστή (για ΕΠΕ) και των κύριων μετόχων ή νόμιμων εκπροσώπων (για ΑΕ).
- Αντίγραφο εντύπου εφορίας Ε9
- Αντίγραφο δήλωσης ακίνητης περιουσίας εταιρίας και έντυπο Ε9 των φορέων αυτής.
- Αντίγραφα αναλυτικών στοιχείων φορολογίας εισοδήματος (Ε1 και Ε3).
- Αντίγραφο περιοδικών δηλώσεων ΦΠΑ τρέχοντος έτους και συγκεντρωτικού ΦΠΑ προηγούμενου έτους.
- Δημοσιευμένο ισολογισμό των τριών τελευταίων ετών. Πρόσφατο ισοζύγιο και ισοζύγιο του προηγούμενου έτους (για ΟΕ, ΕΕ, ΕΠΕ όταν τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας).
- Οικονομοτεχνική μελέτη για νεοσύστατη εταιρία.
- Άδεια ασκήσεως επαγγέλματος για ελεύθερο επαγγελματία.
- Αν προτείνονται εγγυητές: φωτοτυπία ταυτοτήτων, αντίγραφο εντύπου εφορίας Ε9, αντίγραφο εκκαθαριστικών σημειωμάτων εφορίας των τριών τελευταίων ετών .
- Προτιμολόγιο ή προσφορά προμηθευτή.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη πτωχεύσεως και περί μη υποβολής αιτήσεως για πτώχευση.

- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου (για τις εταιρείες) περί μη θέσεως της εταιρείας σε αναγκαστική διαχείριση και μη υποβολής αιτήσεως για θέση της σε αναγκαστική διαχείριση.
- Πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί μη λύσεως της εταιρείας. (www.piraeusbank.gr)

9.2 Τα απαιτούμενα έγγραφα στην περίπτωση ακινήτου.

Απαιτείται η αναλυτική περιγραφή και το είδος του ακινήτου καθώς και τα γενικά στοιχεία του ακινήτου:

- Διεύθυνση ακινήτου.
- Εμβαδόν κτιρίου.
- Εμβαδόν οικοπέδου.
- Αντικειμενική αξία ακινήτου.
- Εμπορική αξία ακινήτου.
- Τιμή αγοράς ακινήτου. (www.piraeusbank.gr)

9.3: Απαιτούμενα έγγραφα ακινήτου για την πραγματοποίηση εκτίμησης:

- Συμβόλαια κτήσης ακινήτου από τον πωλητή που θα καλύπτουν 20-ετία.
- Πρόσφατα πιστοποιητικά μεταγραφής / ιδιοκτησίας / βαρών & μη διεκδικήσεως για τα συμβόλαια και τους ιδιοκτήτες, τα οποία να καλύπτουν την εικοσαετία.
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
- Άδεια οικοδομής (αντίγραφο).
- Κατόψεις ορόφου ή ορόφων αν πρόκειται για πολυώροφο ακίνητο, του πωλουμένου ακινήτου θεωρημένες από την πολεοδομία. (www.piraeusbank.gr)

9.4: Δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο πωλητής του ακινήτου

- Νομιμοποιητικά έγγραφα στην περίπτωση κατά την οποία έχουμε πωλητή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου (εταιρεία κλπ)
- Βεβαίωση Δήμου για την εξόφληση του τέλους ακίνητης περιουσίας από τον πωλητή
- Πιστοποιητικό της αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί καταβολής του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας τρέχοντος έτους από τον πωλητή ή σε περίπτωση μη υποχρέωσης καταβολής τέτοιου φόρου υπεύθυνη δήλωση αρμοδίως υποβληθείσα και θεωρηθείσα από την οικεία Δ.Ο.Υ.
- Φορολογική ενημερότητα του πωλητή για μεταβίβαση ακινήτου
- Κτηματολογικό πίνακα εφόσον υφίσταται στην περιοχή κτηματολόγιο
- Ασφαλιστική ενημερότητα εφόσον ο πωλητής απασχολεί προσωπικό εφόσον είναι επιχειρηματίας, για μεταβίβαση ακινήτου
- Στις παραμεθόριες περιοχές απαιτείται και απόφαση της αρμόδιας επιτροπής
- Νομαρχίας περί άρσεως της απαγόρευσης μεταβίβασης στο πρόσωπο του αγοραστή
- Επίσημο αντίγραφο της άδειας οικοδομής.
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη πτωχεύσεως και περί μη υποβολής αιτήσεως για πτώχευση
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου Πρωτοδικείου (για τις εταιρείες) περί μη θέσεως της εταιρείας σε αναγκαστική διαχείριση και μη υποβολής αιτήσεως για θέση της σε αναγκαστική διαχείριση
- Πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί μη λύσεως της εταιρείας. (www.piraeusbank.gr)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ LEASING

10.1: Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο του Leasing.

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

Οι ειδικευμένες εταιρίες στις συμβάσεις Leasing ιδρύονται με αυτόν τον αποκλειστικό σκοπό και κατόπιν ειδικής άδειας της Τράπεζας της Ελλάδος, άδεια η οποία είναι απαραίτητη και στην περίπτωση εγκατάστασης στην Ελλάδα παρόμοιων αλλοδαπών εταιριών.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο των εταιριών Leasing απαιτείται να είναι ίσο προς το κεφάλαιο σύστασης ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας ή προς το ήμισυ αυτού, όταν την πλειοψηφία του κατέχουν μία ή περισσότερες τράπεζες.

Τέλος, οι μετοχές των εταιριών αυτών είναι ονομαστικές, ενώ την εποπτεία επί των εταιριών αυτών ασκεί η Τράπεζα της Ελλάδος.

Η σύμβαση Leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών και η διάρκειά της πάντοτε ορισμένη και ποτέ μικρότερη των τριών ετών.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.1: Λογιστικές εγγραφές.

Έστω επιχείρηση Ο.Ε. η οποία τηρεί βιβλία Γ'κατηγορίας. Η επιχείρηση υπογράφει σύμβαση leasing για ένα Ι.Χ. αυτοκίνητο το οποίο μάλιστα μετά την πάροδο του προβλεπόμενου χρόνου θα περάσει στην ιδιοκτησία της επιχείρησης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να παρατηρήσουμε ότι ακόμη και στην περίπτωση αυτή, που το Ι.Χ. αναμένεται να περάσει στην ιδιοκτησία μας, δεν μπορούμε να δημιουργήσουμε λογαριασμό αποσβέσεων του παγίου. Αποσβέσεις διενεργούμε όταν κάτι είναι “εντός εκμετάλλευσης” και όχι επειδή είναι στην κυριότητά μας. Υπάρχουν πράγματα που είναι στην κυριότητά μας χωρίς να διενεργούμε αποσβέσεις.

Η λογιστική παρακολούθηση της περίπτωσης αυτής αρχικά περιλαμβάνει την καταχώρηση της αξίας του Ι.Χ. στο λογαριασμό 13 (Μεταφορικά Μέσα) και πίστωση του λογαριασμού 45 (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις). Κάθε μίσθωμα σπάει σε δύο μέρη. Το ισόποσο της απόσβεσης του δανείου χρεώνει τον 45 και η διαφορά ως τόκος χρεώνει τον λογαριασμό 65.04 (Έξοδα Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων -Τραπεζών). Στο τέλος της περιόδου

διενεργούνται κανονικά οι αποσβέσεις (χρέωση του 66 – Αποσβέσεις Έξοδα – και πίστωση του 13.99).

1	13	Μεταφορικά Μέσα	1.000,00	
	45	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		1.000,00
2	45	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	900,00	
	65.04	Υποχρεώσεις Τραπεζών	100,00	
	38.03	Ταμείο		1.000,00
3	66	Αποσβέσεις Εξόδων	10.800,00	
	13.99			10.800,00

10.2: Η Ελληνική αγορά Leasing, οι προοπτικές της και που απευθύνετε.

Ανάσχεση παρουσίασε η μεγέθυνση της αγοράς leasing το 2007. Ενώ το 2006 η παραγωγή νέων εργασιών έφθασε τα 2,9 δις €, αύξηση 25% σε σχέση με το 2005, το 2007 φαίνεται ότι καταγράφεται ελαφρά υποχώρηση από αυτό το επίπεδο.

Το συνολικό υπολειπόμενο κεφάλαιο leasing της αγοράς έφτασε την 31.12.07 τα 7,93 δις € έναντι 6,85 δις € την 31.12.06, σημειώθηκε δηλαδή μια μέση πιστωτική επέκταση 15,7%

Το leasing ακινήτων, κυρίως το lease back αλλά και το απ' ευθείας, απορρόφησαν το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγής περίπου 52% ενώ τα οχήματα (επαγγελματικά και επιβατικά) ακολούθησαν με περίπου 28%. Τάση αύξησης δείχνει και η παραγωγή leasing αεροσκαφών, κυρίως ελικοπτέρων και ελαφρών αεροπλάνων ειδικών χρήσεων.

Τα καθαρά έσοδα τόκων παρουσίασαν αύξηση 21% σε σχέση με το 2006.

Τα πρώτα στοιχεία του 2008 δείχνουν αύξηση της ζήτησης, κυρίως στο leasing ακινήτων ενώ ένας νέος τομέας που θα απασχολήσει την αγορά είναι η ανάπτυξη των λειτουργικών μισθώσεων, μόλις ολοκληρωθεί η διαμόρφωση του σχετικού θεσμικού πλαισίου από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Η ένταξη των λειτουργικών μισθώσεων στα προϊόντα των εταιρειών leasing θα προσφέρει καλές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης καθώς και αύξησης της προστιθέμενης αξίας leasing σε τομείς όπως τα ιατρικά μηχανήματα, μηχανήματα έργων, μεταφορικά μέσα.

Από την άλλη πλευρά, η ένταση του ανταγωνισμού μεταξύ των εταιρειών leasing για την ενίσχυση των μεριδίων αγοράς είναι τόσο μεγάλη ώστε οι χρήστες του leasing, επιχειρήσεις και επαγγελματίες, να απολαμβάνουν πολύ χαμηλά κόστη, εφάμιλλα αν όχι και καλύτερα πολλές φορές από εκείνα που ισχύουν σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες.

Η ζήτηση για υπηρεσίες leasing προέρχεται κυρίως από επιχειρήσεις αλλά και επαγγελματίες.

Οι επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως μεγέθους, ενδιαφέρονται κυρίως για leasing ακινήτων. Μπορεί να αποκτήσουν με leasing το ακίνητο όπου στεγάζουν τα γραφεία ή τις αποθήκες ή ακόμη τις παραγωγικές τους εγκαταστάσεις.

Μπορούν επίσης, οι επιχειρήσεις αυτές, να μεταβιβάσουν στην εταιρεία leasing το ιδιόκτητο ακίνητό τους και ταυτόχρονα να το μισθώσουν από αυτή (sale & lease back), αποκτώντας με τον τρόπο αυτό ρευστότητα που μπορούν να διοχετεύσουν σε αποπληρωμή δανείων, νέες επενδύσεις, κτλ.

Το κεφάλαιο που εισπράττουν με τον τρόπο αυτό από την εταιρεία leasing το επιστρέφουν μέσω των μισθωμάτων leasing σε διάστημα 10, ή και παραπάνω, αν απαιτείται, ετών

Επίσης, στις επιχειρήσεις απευθύνεται το leasing μηχανολογικού εξοπλισμού το οποίο μάλιστα μπορεί να γίνει ακόμη ελκυστικότερο αν συνδυαστεί με τα επενδυτικά κίνητρα που παρέχονται από τους αναπτυξιακούς νόμους.

Οι εταιρείες που διαθέτουν σημαντικά τμήματα πωλήσεων (φαρμακευτικές, καταναλωτικών προϊόντων, κτλ) προτιμούν την Χρονομίσθωση αυτοκινήτων για να αποκτήσουν τους στόλους που χρησιμοποιούνται από τους πωλητές ενώ οι τεχνικές εταιρείες αποκτούν συνήθως τα μηχανήματα έργων που απαιτούνται για τις κατασκευαστικές τους δραστηριότητες μέσω του leasing.

Οι επαγγελματίες που κάνουν συχνότερα χρήση leasing είναι οι ιατροί για τα ιατρικά μηχανήματα που χρησιμοποιούν, οι αυτοκινητιστές για τα φορτηγά αυτοκίνητα, βυτία, νταλίκες και γενικά τα μεταφορικά τους μέσα, τα τουριστικά γραφεία και τα ΚΤΕΛ για τα λεωφορεία τους, οι φαρμακοποιοί για τον εξοπλισμό του φαρμακείου τους.

Μια άλλη κατηγορία πελατών είναι οι δήμοι οι οποίοι ολοένα και περισσότερο αποκτούν τον εξοπλισμό τους (απορριματοφόρα, κτλ) με leasing αλλά και οι αγροτικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι βρίσκουν στο leasing το κατάλληλο εργαλείο για την καλύτερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους.

Η χρήση του leasing από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα των εναλλακτικών μορφών ενέργειας είναι επίσης σημαντική. Ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά συστήματα και μικρά υδροηλεκτρικά έργα συνιστούν ιδανικό αντικείμενο leasing.

Η αγορά του leasing απέχει μακράν από το σημείο ωρίμανσης. Οι δυνατότητες ανάπτυξης είναι μεγάλες και βρίσκονται, εκτός από τον τομέα των ακινήτων, ο οποίος τα τελευταία χρόνια απορροφά το μεγαλύτερο μέρος της δραστηριότητας, σε τομείς της οικονομίας που αναμένεται να έχουν σημαντική ανάπτυξη όπως η παραγωγή εναλλακτικών μορφών ενέργειας, η περιβαλλοντική τεχνολογία, οι μεταφορές και τα έργα υποδομής και φυσικά οι λειτουργικές μισθώσεις με χαρακτηριστικό παράδειγμα τις χρονομισθώσεις αυτοκινήτων.

Φαίνεται λοιπόν ότι η αγορά διανύει ένα μεταβατικό στάδιο αναζητώντας ένα νέο, υψηλότερο σημείο ισορροπίας διαδικασία, που προσφέρει νέες δυνατότητες και νέες ευκαιρίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11: ΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

11.1: Σημαντικές φοροαλλαγές του leasing ακινήτων

Ήδη αναφέρθηκε ότι σημαντικό πλεονέκτημα του θεσμού χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το φορολογικό καθεστώς στο οποίο υποβάλλονται οι συμβαλλόμενοι, το οποίο μπορεί να αποτελέσει και κίνητρο προσέλκυσης τόσο εταιριών ενδιαφερομένων να δραστηριοποιηθούν στον χώρο αυτό όσο και επενδυτών προτιθέμενων να κάνουν νέα ανοίγματα μέσω αυτού του θεσμού.

Ακολουθεί μία συνοπτική αναφορά των φοροαλλαγών που απολαμβάνουν οι εμπλεκόμενοι στο θεσμό του leasing ακινήτων, καθώς κι ένας σύντομος προβληματισμός που εκφράζεται σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση του leasing ακινήτων.

Κατ' αρχήν, εκτός από το φόρο εισοδήματος και το Φ.Π.Α, απαλλάσσονται από οποιουδήποτε φόρους, εισφορές, τέλη, δικαιώματα :

- α) οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης
- β) οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης
- γ) τα μισθώματα που καταβάλλονται από τις σχετικές συμβάσεις και
- δ) το τίμημα πώλησης του πράγματος από την εκμισθώτρια εταιρία στον μισθωτή.

Η τελευταία αυτή περίπτωση, πριν την επέκταση του θεσμού και στα ακίνητα, αφορούσε μόνο τα κινητά, γι' αυτό και προτιμήθηκε ο όρος «πράγμα». Από την επέκταση του θεσμού

και στα ακίνητα η περίπτωση αυτή αφορά και τα ακίνητα, αν και ο νομοθέτης φρόντισε να εξαλείψει κάθε αμφιβολία και προέβλεψε ρητά αυτήν την απαλλαγή και για τα ακίνητα.

Επίσης, ειδικά για τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και από τυχόν φόρο υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί:

- α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς τον μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και
- γ) οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από τις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή.

Η τελευταία αυτή περίπτωση συνιστά μία σχετικά πρόσφατα καθιερωθείσα φοροαπαλλαγή. Πρόκειται για τη γνωστή πλέον αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση ή αλλιώς sale and lease back, η οποία απολαμβάνει με τον τελευταίο αυτό νόμο της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου.

Η φοροαπαλλαγή αυτή καθιστά ακόμη πιο ελκυστική αυτή τη μέθοδο χρηματοδοτικής μίσθωσης, ώστε πολλοί επαγγελματίες ή επιχειρήσεις να προτιμούν να προβαίνουν στην πώληση ακινήτων τους για να αποκτήσουν κεφάλαιο κίνησης, παρά να καταφεύγουν στη μέθοδο του δανεισμού.

Εξακολουθούν ωστόσο να επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης ακινήτου οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτούν τα ακίνητα, τα οποία θα

εκμισθωθούν χρηματοδοτικά. Ο περιορισμός της απαλλαγής αυτής μόνο στα κινητά συνεπάγεται μία αρκετά αυξημένη επιβάρυνση των εταιριών leasing που δραστηριοποιούνται στο χώρο των ακινήτων, γεγονός που μπορεί να αποβαίνει εις βάρος του μισθωτή, στον οποίο εν τέλει θα μετακυλισθεί η επιβάρυνση.

Επιπλέον τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έξοδά του. Από την άλλη οι εκμισθώτριες εταιρίες ενεργούν αποσβέσεις για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

11.2: Προβληματισμός για τη λογιστική απεικόνιση του leasing

Ο διαχωρισμός του δικαιώματος της κυριότητας από την οικονομική χρήση και εκμετάλλευση του ακινήτου, που παρατηρείται στο leasing ακινήτου, επηρεάζει αναγκαστικά τη λογιστική παρακολούθηση καθώς και τη φορολογική μεταχείριση της σύμβασης.

Η μεν εταιρία ως κυρία του ακινήτου υποχρεούται να το παρουσιάζει στον ισολογισμό της ως πάγιο στοιχείο του ενεργητικού και δικαιούται να ενεργεί τις προσήκουσες αποσβέσεις. Ο δε λήπτης αντίστοιχα οφείλει να το μνημονεύει ως αλλότριο περιουσιακό στοιχείο στον οικείο λογαριασμό τάξεως και δικαιούται να εκπίπτει τα μισθώματα ως λειτουργικές δαπάνες από το ακαθάριστο εισόδημά του. (Απ.Γεωργιάδης. 2000)

Η ρύθμιση αυτή, η οποία από την άποψη της νομικής συστηματικής κρίνεται καθ' όλα ορθή, οδηγεί εντούτοις σε μια λογιστική απεικόνιση, η οποία αντίκειται στην οικονομική πραγματικότητα.

Το μίσθιο λοιπόν φέρεται να ανήκει στην περιουσία της εταιρίας leasing, η οποία όμως ουσιαστικά απεκδύεται όλων των λειτουργιών που έχουν σχέση με τη χρήση και κάρπωση του αγαθού και το ενδιαφέρον της περιορίζεται στην είσπραξη των μισθωμάτων.

Αντίθετα, ο λήπτης στον οποίο έχουν περιέλθει η οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου καθώς και οι κίνδυνοι και η ευθύνη συντήρησης, ώστε να κατέχει θέση προσιδιάζουσα στον κύριο του ακινήτου, είναι υποχρεωμένος να το εγγράψει ως αλλότριο περιουσιακό στοιχείο.

Προς εξουδετέρωση του παραπάνω μειονεκτήματος πολλές χώρες ήδη (ΗΠΑ, Γερμανία, Αυστρία, Ολλανδία, Ιαπωνία, Μεξικό, Νέα Ζηλανδία) υιοθέτησαν την αρχή της οικονομικής ιδιοκτησίας βάσει της οποίας το μίσθιο καταλέγεται στην περιουσία εκείνου, στον οποίο ανήκει από οικονομικής άποψης και όχι στην περιουσία εκείνου, ο οποίος φέρεται ως κύριος από τυπικής νομικής άποψης.

Ο μισθωτής μάλιστα της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να κατευθύνει στη χρέωση του λογαριασμού « αποτελέσματα χρήσης» εκπίπτοντάς τα, τα ασφάλιστρα και τα έσοδα συντήρησης του μισθίου. Αντίθετα ο οφειλέτης δανείου δεν μπορεί να εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του τα χρεολύσια αλλά μόνο τους τόκους, διαφορά κρίσιμης σημασίας για τη μείωση του κόστους μέσω leasing επένδυσης.

11.3: Χαρακτηρισμός του εισοδήματος ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις

Όσον αφορά τη φορολογική αντιμετώπιση των εταιριών leasing που δραστηριοποιούνται στο χώρο των ακινήτων ανέκυψε και το πρόβλημα σχετικά με το χαρακτηρισμό του εισοδήματος τους.

Συγκεκριμένα επειδή το leasing ακινήτων εμπίπτει τόσο στην έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης όσο και στην έννοια της μίσθωσης ακινήτων δημιουργήθηκε αμφιβολία σχετικά με το εάν το εισόδημα που αποκτά η εκμισθώτρια εταιρία από τα καταβαλλόμενα μισθώματα θα θεωρηθεί εισόδημα από ακίνητα ή εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις. Ο χαρακτηρισμός αυτός καθορίζει τη φορολογική του αντιμετώπιση.

Αν το εισόδημα χαρακτηριζόταν ως εισόδημα από ακίνητα θα δικαιούνταν ορισμένων φορολογικών ελαφρύνσεων όπως η απαλλαγή των μισθωμάτων από το ΦΠΑ και η έκπτωση 5%- 10% ετησίως από τα ακαθάριστα έσοδά της για αποσβέσεις, αλλά παράλληλα θα επιβαρυνόταν με άλλους φόρους, όπως συμπληρωματικό φόρο 3% ετησίως στο ακαθάριστο εισόδημα από τα μισθώματα.

Σύμφωνα με μία πρόσφατη σχετικά γνωμοδότησή της η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου αποφάνθηκε ότι το εισόδημα από μισθώματα προερχόμενα από το leasing ακινήτων δεν θεωρείται εισόδημα από ακίνητα αλλά εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις.

Επομένως, η εκμισθώτρια εταιρία φορολογείται με το προβλεπόμενο ποσοστό (35%-40%) επί των καθαρών της εσόδων, δικαιούται όμως να εκπέσει το σύνολο των πραγματικών της δαπανών και εξόδων της, όπως εμφανίζεται στα λογιστικά της βιβλία.

Επίσης, τα μισθώματα υποβάλλονται μεν σε ΦΠΑ αλλά απαλλάσσονται από το συμπληρωματικό ετήσιο φόρο του 3% επί του ακαθάριστου εισοδήματος, που επιβάλλεται στο εισόδημα από ακίνητα.

Κρίνεται λοιπόν ότι ο χαρακτηρισμός ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις ευνοεί τις χρηματοδοτικές εταιρίες και κατ' επέκταση και τους υποψήφιους μισθωτές, στους οποίους πιθανότατα θα μετακυλιόταν κάθε επιπλέον φορολογική επιβάρυνση των εταιριών leasing, οι οποίες θα επέβαλλαν υψηλά μισθώματα για την οικονομική ελάφρυνσή τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει, διότι η επιχείρηση κάνοντας χρήση του ίδιου πάγιου στοιχείου είτε το έχει αγοράσει, είτε το έχει μισθώσει, έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση. (www.piraeusbank.gr)

Η διαφορά οφείλεται στο ότι η περίοδος αποσβέσεως του πάγιου στοιχείου είναι συνήθως μεγαλύτερη από την περίοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης (5 χρόνια). Η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις πάγιων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση αισθητά μικρότερη, από την περίοδο της αποσβέσεως που αναγνωρίζουν οι Φορολογικές Αρχές. (www.piraeusbank.gr).

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του πάγιου στοιχείου. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης όπως ο τραπεζικός δανεισμός (για την αγορά του ίδιου παγίου στοιχείου) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ' ιδίων ή να αντλήσει το 35% από άλλη πηγή, η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει ολόκληρη την αξία (100%) του πάγιου στοιχείου που χρειάζεται η επιχείρηση και της εξασφαλίζει τη δυνατότητα χρήσης του αναγκαίου για τη λειτουργία της εξοπλισμού χωρίς να χρειαστεί να εκταμιεύσει κάποιο ποσό. (www.piraeusbank.gr)

Επίσης, η χρηματοδοτική μίσθωση παρουσιάζει μικρότερο κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε σχέση με αυτόν που αναλαμβάνει ο ενυπόθηκος δανειστής για αντίστοιχο ποσό, διότι ο εκμισθωτής, σε περίπτωση οικονομικών δυσχερειών του μισθωτή, μπορεί να αναλάβει το πάγιο στοιχείο σύντομα, σε σύγκριση με το χρόνο που απαιτείται για την ικανοποίηση του δανειστή με εκπλειστηριάσει του ενυπόθηκου στοιχείου.

Ακόμα, τα φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου επιτρέπουν στην επιχείρηση να ανταποκριθεί πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό.

Επιπροσθέτως, η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου.

Επιπλέον, δεν απαιτούνται μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό, διότι οι διαδικασίες του leasing είναι απλούστερες, τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και για το μισθωτή και διεκπεραιώνονται ταχύτερα. (www.piraeusbank.gr)

Επίσης, ο μισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να διατηρεί περιοριστικούς όρους (παρέμβασης του δανειστή) όπως συμβαίνει στην περίπτωση των τραπεζικών και ομολογιακών δανείων.

Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.

Ακόμα, υπάρχει η δυνατότητα περιόδου χάριτος, εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τα αποτελέσματα και όχι μόνο ο τόκος, όπως στην περίπτωση του δανεισμού και το τελικό κόστος για το μισθωτή συνήθως είναι χαμηλότερο από το κόστος του αντίστοιχου δανεισμού.

Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύναμο μισθωτή να ανταποκριθεί καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

12.1.: Σύγκριση αγοράς αυτοκινήτου με δάνειο και με χρηματοδοτική μίσθωση

Στο παράδειγμα που ακολουθεί συγκρίνεται η απόκτηση αυτοκινήτου αξίας 16484€ 1400cc από μια εταιρία.

Στο παρακάτω πίνακα καταγράφονται οι αξίες του αυτοκινήτου με Τραπεζικό δανεισμό, με Leasing και με απλή μακροχρόνια μίσθωση. (www.piraeusbank.gr)

	Τραπεζικό Δανεισμό	Leasing	Μακροχρόνια μίσθωση
Προκαταβολή 10%	1.649,00	1.649,00	1.649,00
Μηνιαία δόση για 35 μή	533,39	404,59	621,34
Ετήσια ασφάλεια (συνολικά για 3 χρόνια)	855,00	855,00	Συμπεριλαμβάνεται στο μίσθωμα
Σύνολο	22.882,65	18.419,67	23.398,66

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 1665/1986, ως μία σύγχρονη μέθοδο μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων και επαγγελματιών για την απόκτηση παγίων στοιχείων (δηλαδή εξοπλισμού και ακινήτων) για επαγγελματική χρήση.

Η χρηματοδοτική μίσθωση εστιάζει στη σύμβαση μιας εταιρείας leasing (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) για την απόκτηση κινητού πάγιου ή επαγγελματικού εξοπλισμού, ή ακόμη και επαγγελματικής στέγης.

Ο μισθωτής, για ορισμένη χρονική περίοδο, αποπληρώνει σε τακτά διαστήματα το πάγιο όφελος προς την εταιρεία leasing με την καταβολή ποσού, που καθορίζεται έπειτα από συμφωνία (μίσθωμα).

Όταν αποπληρωθεί το πάγιο, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα επιλογής (Option) για την τελική εξαγορά του πράγματος από τον ενοικιαστή σε γνωστή από την έναρξη του συμβολαίου τιμή, για την παράταση της ενοικιάσεως με νέο συμβόλαιο ή για τη μη ανανέωση και επιστροφή του πράγματος. (Απ. Γεωργιάδης, 2000)

Στη χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζονται ο πάντοτε απαραίτητος χρήστης και η ειδική εταιρεία leasing, ως χρηματοδοτικός μεσάζων, ενώ πίσω από αυτήν ενδέχεται να υπάρχει σειρά εναλλακτικών συνεργασιών.

Αυτοί οι τρίτοι συνεργάτες, εγγυώνται την καλή κατασκευή του πράγματος και αναλαμβάνουν την παροχή σειράς υπηρεσιών προς το χρήστη υπό πρόσθετους όρους.

Σε αυτό το σημείο το leasing παρέχει πραγματικές δυνατότητες σε επιχειρηματίες που ενδιαφέρονται για άμεση ανανέωση του εξοπλισμού τους. Ο νόμος ορίζει ότι το αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου μπορεί να είναι είτε η ιδιοκτησία με κτίσμα ή κτίσματα, είτε η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου και ο ακάλυπτος χώρος του μαζί με τον εξοπλισμό. Ως εξοπλισμός ορίζεται κάθε αντικείμενο που δεν είναι εμπεπηγμένο στο έδαφος

Όσον αφορά τον χρόνο σύμβασης leasing ακινήτων δεν μπορεί να διαρκεί λιγότερο από 10 έτη και κινητών λιγότερο από 3 έτη με την επισήμανση ότι η σύναψη του ενός είδους δεν αποκλείει την άλλη. Για παράδειγμα, ένας επιχειρηματίας μπορεί να καταφύγει σε καταβολή χρηματοδοτικής μίσθωσης κινητών και ακινήτων ταυτόχρονα, αρκεί να πληρούνται όλες οι απαιτούμενες προϋποθέσεις

Σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συνάψει μόνο ανώνυμη εταιρία που έχει συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών και μετά από ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος. Με ειδική διάταξη νόμου επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ.

Από τον νόμο όπου ορίζεται ότι αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου συνάγεται ότι μισθωτής μπορεί να είναι οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό που ασκεί κάποια επιχείρηση (ιδιωτική ή δημόσια) ή κάποιο επάγγελμα, οποιασδήποτε ιθαγένειας και τόπου εγκατάστασης.

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

Ο αναπτυξιακός της σκοπός φαίνεται από το γεγονός ότι προσφέρει στο μισθωτή ακόμη μια μορφή χρηματοδότησης

Ο εκσυγχρονιστικός σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποδίδεται στη δυνατότητα που έχει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προμηθεύει και να μισθώνει στον μισθωτή , διαρκώς ανανεωμένο και σε μεγάλη <<γκάμα>> τεχνολογικό εξοπλισμό

Οι επενδυτικές δραστηριότητες μέσω του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να επεκταθούν είτε στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα κυρίως στον βιομηχανικό και γεωργικό τομέα καθώς επίσης στις μικρομεσαίες και μεταποιητικές επιχειρήσεις.

Ιδιαίτερα εφαρμόσιμη είναι η χρηματοδοτική μίσθωση στις γεωργικές βιομηχανίες, στους γεωργικούς συνεταιρισμούς και στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις γιατί δε διαθέτουν ίδια κεφάλαια αρκετά για τεχνολογικό εξοπλισμό και ακόμη γιατί δεν απαιτούν πολλές φορές εμπράγματα ασφάλειες ή γιατί δεν έχουν προσβάσεις στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και πολλές φορές δεν διαθέτουν δανειοληπτική ικανότητα

Η χρήση του leasing παρέχει στον επενδυτή μια σειρά σημαντικών πλεονεκτημάτων, όπου τα κυριότερα είναι τα εξής:

Το κυριότερο πλεονέκτημα είναι η φορολογική ωφέλεια, καθώς ο νόμος περιλαμβάνει τη χρηματοδοτική μίσθωση σαν λειτουργική δαπάνη της επιχείρησης και έτσι τα μισθώματα εκπίπτουν εξ' ολοκλήρου από τα έξοδα του μισθωτή. Είναι γνωστό άλλωστε, ότι στην ελληνική νομοθεσία υιοθετείται η αρχή της νομικής κυριότητας για λογιστικούς ή φορολογικούς λόγους. (Π.Μάζης,1991)

Ένα από τα αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά που καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστική την χρηματοδοτική μίσθωση είναι ότι επιτρέπει την πλήρη χρηματοδότηση της επένδυσης (μέχρι και 100%). Αντίθετα, όπως είναι γνωστό τα τραπεζικά δάνεια χρηματοδοτούν μόνο ένα μέρος της επένδυσης. (Π.Μάζης,1991)

Η ευελιξία είναι ένα ακόμη από τα πλεονεκτήματα του leasing. Όλοι οι όροι της σύμβασης (μίσθωμα, τρόπος καταβολής κ.τ.λ.) διαπραγματεύονται και προσαρμόζονται στις ανάγκες της κάθε επιχείρησης (η αποπληρωμή των μισθωμάτων δεν απαιτεί κατ' ανάγκη τη μηνιαία καταβολή όπως θα συνέβαινε με τις αποπληρωμές των τραπεζικών δανείων).

Η αποπληρωμή μπορεί να οριστεί ανά τρίμηνο ή εποχιακά, στην περίπτωση που μια χρονική περίοδος είναι περισσότερο προσοδοφόρα για την επιχείρηση κάτι που για παράδειγμα, ισχύει για τις τουριστικές επιχειρήσεις, που λειτουργούν κυρίως τη θερινή περίοδο και κατά τη διάρκειά της παρουσιάζουν κερδοφορία.

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

Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα μειονεκτήματα, όπως:

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

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

Η χρηματοδοτική μίσθωση ως μια εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης αυξάνει τις επενδύσεις και συνεπώς συμβάλλει στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας

Το μονοπώλιο που είχαν μέχρι πριν την εμφάνιση του θεσμού οι τράπεζες με τον χρηματικό δανεισμό καταρρίπτετε και αναπτύσσετε ένα ανταγωνισμό ανάμεσα στους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και στις τράπεζες.

Συμπερασματικά, η εμφάνιση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει σαν αποτέλεσμα την ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας που εντοπίζεται: στην ανάπτυξη της βιομηχανίας, στην ανάπτυξη του ενικού εισοδήματος, στην βελτίωση του ισοζυγίου πληρωμών, στην αύξηση της απασχόλησης καθώς και στην βελτίωση μιας σειράς άλλων μακροοικονομικών μεγεθών.

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

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει, επίσης, όταν ο μισθωτής αγοράσει το πράγμα ασκώντας το σχετικό δικαίωμα που του έχει παραχωρηθεί κατά τη συνομολόγηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ωστόσο ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης πριν από τη λήξη της, αν ο μισθωτής αθετήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις, κυρίως αν περιέλθει σε υπερημερία ως προς την πληρωμή του μισθώματος. Με την καταγγελία λύεται η χρηματοδοτική μίσθωση και ο εκμισθωτής δικαιούται να αναζητήσει το πράγμα από τον μισθωτή.

Η πτώχευση του μισθωτή επιφέρει, κατά ρητή επιταγή του νόμου, λύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, και υποχρεούται να παραδώσει το πράγμα στον εκμισθωτή.

Αντίθετα, η πτώχευση του εκμισθωτή δεν συνεπάγεται λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η κυριότητα του πράγματος και η αξίωση κατά του μισθωτή για την καταβολή του μισθώματος περιλαμβάνονται στην πτωχευτική περιουσία, γι αυτό η καταβολή του μισθώματος θα γίνεται εφεξής στον σύνδικο.

Έναντι της παραδοσιακής μίσθωσης, η χρηματοδοτική μίσθωση διαφέρει ως προς την ελευθερία του ενοικιαστή να επιλέξει το πράγμα, που υποδεικνύει για εξαγορά στην εταιρεία μισθώσεως, από την οποία στη συνέχεια το ενοικιάζει.

Ειδικότερα, στην κοινή μίσθωση ακινήτου ο εκμισθωτής έστω και για μικρό χρονικό διάστημα έχει στη χρήση και την κατοχή του το προς εκμίσθωση ακίνητο, ενώ στο leasing η εκμισθώτρια εταιρεία δεν το έχει στη χρήση και την κατοχή της. Αντιθέτως αυτή μεσολαβεί για την κτήση της χρήσης και της κατοχής του από τον μισθωτή καθ' υπόδειξη του τελευταίου διατηρώντας μόνο το δικαίωμα κυριότητας. (Π.Μάζης, 1991)

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό που διακρίνει τη σύμβαση leasing από την κοινή μίσθωση είναι ότι στην τελευταία η λήψη του μισθώματος βρίσκεται σε αναλογία προς το χρόνο χρήσης του ακινήτου από τον εκμισθωτή, ενώ αντίθετα στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου ο καθορισμός του μισθώματος πρέπει να ανταποκρίνεται στην κάλυψη του ποσού αγοράς του ακινήτου από την εκμισθώτρια, επιπλέον των τόκων του, των εξόδων και της αμοιβής για τη μεσολάβησή της.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει, διότι η επιχείρηση, έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση. (www.piraeusbank.gr)

Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της εμπορικής-πραγματικής αξίας του πάγιου στοιχείου. Ενώ οι άλλοι τρόποι χρηματοδότησης όπως ο τραπεζικός δανεισμός (για την αγορά του ίδιου παγίου στοιχείου) καλύπτουν συνήθως μέχρι το 65% της σκοπούμενης επένδυσης, που σημαίνει ότι η επιχείρηση πρέπει να διαθέσει εξ' ιδίων ή να αντλήσει το 35% από άλλη πηγή

Ακόμα, τα φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης και η δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πάγιου στοιχείου επιτρέπουν στην επιχείρηση να ανταποκριθεί πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις της, παρά αν προσέφευγε σε ανάλογο δανεισμό.

Επιπροσθέτως, η αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου μπορεί να σημαίνει πτώχευση για την επιχείρηση. Γενικά, ο κίνδυνος πτώχευσης λόγω μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τη χρηματοδοτική μίσθωση, είναι μικρότερος από εκείνον που δημιουργείται από την αδυναμία αποπληρωμής ενός δανείου.

Επιπλέον, δεν απαιτούνται μεγάλες εγγυήσεις, όπως συμβαίνει με τον τραπεζικό δανεισμό, διότι οι διαδικασίες του leasing είναι απλούστερες, τόσο για τον εκμισθωτή, όσο και για το μισθωτή και διεκπεραιώνονται ταχύτερα. (www.piraeusbank.gr)

Η γρήγορη και αποτελεσματική διαδικασία της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν συγκρίνεται με τις χρονοβόρες διαδικασίες που απαιτούνται στον δανεισμό.

Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύναμο μισθωτή να ανταποκριθεί καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εταιρίες leasing

AUTOHELLAS/HERTZ

Βιλτανιώτη 31 ΚΗΦΙΣΙΑ 210 6264000

www.hertz.gr

ATERENT

Μεσογείων 256 ΧΟΛΑΡΓΟΣ 210 3712420

www.aterent.gr

AUTOLEASE ΑΕ -ΓΚΡΙΣΙΝ

Λ. Ελευθερίας 34-36 ΑΛΙΜΟΣ 210 9885260

www.autolease.gr

AUTOSUCCESS

Α. Παπανδρέου 29 ΜΑΡΟΥΣΙ 210 6195720

www.autosuccess.gr

ANTENA CAR HIRE

Λ. Μεσογείων 561 ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 210 6084150

www.antena.gr

ALD AUTOMOTIVE

Πίνδου 1-3 ΜΟΣΧΑΤΟ 210 4840000

www.aldautomotive.com

ARVAL

Βασι. Σοφίας 94 & Κερασούντος ΑΘΗΝΑ 210 77 51 692

www.arval.gr

AVIS

Β. Γεωργίου 50^Α ΧΑΛΑΝΔΡΙ 210 6879932

www.avis.gr

BUDGET

Λ. Κηφισού 94-96 ΠΕΝΤΗΣ 210 3498700

www.budget.gr

DIRENT

14^ο χλμ Θεσσαλονίκης-Μουδανιών ΘΕΡΜΗ 2310 9544040 www.dirent.gr

DRIVE AE

7^ο χλμ Θεσσαλονίκης-Μουδανιών ΘΕΡΜΗ 2310 472600

www.drive-hellas.gr

DYNALEASING

Λ. Κηφισίας 50 ΜΑΡΟΥΣΙ 210 6100068

www.dynamotors.gr

EUROPCAR

Σώρου 9 ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ 210 2882000

www.europcar.com

ΕΜΠΟΡΙΚΙ RENT

Πανεπιστημίου 39 ΑΘΗΝΑ 210 6783000

www.emporikirent.gr

EXECUTIVE LEASE

Σπ. Πάτση 58-60 ΑΘΗΝΑ 210 3493400

www.nationalcar.gr

EUROLEASE

Λ. Ηρακλείου 455 ΗΡΑΚΛΕΙΟ 210 2808300

www.eurolease.gr

EFG AUTORENTAL

Πραξιτέλους 40-44 ΑΘΗΝΑ 210 3231101

www.eurobank.gr

EKKA ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ

Λ. Αθηνών 165 ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ 210 3498100

www.ekka-auto.gr

EUROLAIN ΑΕ

Λεωφόρος Κηφισίας 278 210 6254101

www.eurolain.gr

FIAT CREDIT HELLAS

Λ. Βουλιαγμένης 582^Α ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ 210 998871

www.fiatcredit.gr

HELLAS FINANCE

Λαχανά 14 ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ 210 2702600

www.renault.gr

INTERLEASE

Λ. Βουλιαγμένης 107 ΓΛΥΦΑΔΑ 210 8939039

www.interlease.gr

LEASE PLAN

Λ. Κηφισίας 270 ΧΑΛΑΝΔΡΙ 210 6898760

www.leaseplan.gr

LIMITLESS

Πανδώρας 1 ΓΛΥΦΑΔΑ 210 9884422

www.limitless.gr

MASTER LEASE

Κονίτσης 3-5 ΜΑΡΟΥΣΙ 210 8124832

www.masterlease.gr

MOTORLEASE

Σοφοκλέους 8 & Μερκούρη ΧΑΛΑΝΔΡΙ 210 6897100

www.motorlease.gr

ΠΕΙΡΑΙΩΣ BEST LEASING

Σινώπης 27 ΑΘΗΝΑ 210 7760600

www.piraeusleasing.gr

PROBANK AUTOLEASING

Αμερικής 10 ΑΘΗΝΑ 210 3392636

www.probank.gr

PRAXIS LEASE

Θεσσαλίας 8 ΑΙΓΑΛΕΩ 210 3424308

www.nissan.gr

PRIMA MOTORS

Οικονομίδου 30 ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ 210 5785789

www.primacarrental.gr

ROMBORENT

2^ο χλμ Θεσσαλονίκης-Αθηνών ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2310 789000

www.robo.gr/roborent

SEAT BEAMAP

Μ. Αλεξάνδρου 7 ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ 210 9982626

www.seat.gr

SIXT

Λ. Συγγρού 21 ΑΘΗΝΑ 210 5770006

www.sixt.gr

TSOKAS LEASING AE

Λ. Μαραθώνος 49 ΓΕΡΑΚΑΣ 210 6048050

www.tsokaslease.gr

ΑΙΤΗΣΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ



ΑΙΤΗΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΙΧ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΛΑΤΗ - ΜΙΣΘΩΤΗ ΗΜ/ΝΙΑ :

Επωνυμία μισθωτή:
Αρμόδιος:
Αντικείμενο εργασιών:
Τηλέφωνο: Fax:
E-mail:
Συνεργασία με ΑΤΕ: ΝΑΙ ΟΧΙ Κατ/μα: Υπεύθυνος: Τηλ/νο Επικοινωνίας :

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ

Τύπος αυτοκινήτου: 1..... 2..... 3.....
Πρόσθετος εξοπλισμός :
Συνολική αξία αυτοκινήτου : 1..... 2..... 3.....

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Διάρκεια (έτη): 2 3 4 5
Εξαγορά : ΝΑΙ ΟΧΙ

Προκαταβολή / Εγγύηση:

*ΠΑΡΟΧΕΣ: Συντήρηση: ΝΑΙ..... ΟΧΙ

Ετήσια χλμ:

Σχόλια / Παρατηρήσεις:

* Η μικτή ασφάλεια και τα τέλη κυκλοφορίας είναι υποχρεωτικά μέσα στο πακέτο της μακροχρόνιας μίσθωσης.

ΑΙΤΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΛΑΤΗ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:	_____	ΑΡ. ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ:	_____
ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟΣ ΤΙΤΛΟΣ:	_____	ΑΡΜΑΕ:	_____
Α.Φ.Μ. Ή Α.Δ.Τ.:	_____	Δ.Ο.Υ.:	_____
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΕΔΡΑΣ):	_____	ΤΗΛ.:	_____
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ:	_____	ΦΑΞ:	_____
		ΕΤΟΣ ΕΝΑΡΞΗΣ:	_____

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ Ή ΕΤΑΙΡΟΙ

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	% ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΗΛΙΚΙΑ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ - ΤΙΤΛΟΣ
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΜΒΑΔΟΝ Τ.Μ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΞΙΑ	ΒΑΡΗ
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ - ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ

ΕΤΗ ΕΠΩΝΥΜΙΑ-ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	ΟΡΟΙ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ - ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΥΨΟΣ ΣΥΝΑΛΛ. ΠΛΗΡΩΜΗΣ	ΤΕΛ. ΕΤΟΥΣ	ΠΕΛΑΤ. - ΠΡΟΜΗΘΕΥΤ.
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ & ΕΓΓ. ΕΠΙΣΤΟΛΕΣ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ - ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΕΩΝ

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΟΡΙΑ	ΣΗΜΕΡΙΝΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

LEASING ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΕΩΝ

ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ (ΕΝΑΡΞΗ-ΛΗΞΗ)	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ	ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΟΡΙΑ	ΕΤΗΣΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

ΠΕΛΑΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

ΝΑΙ → ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ: _____ ΟΧΙ

ΚΑΤΟΧΟΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΚΑΡΤΩΝ

ΕΜΠΟΡΟΚΑΡΤΑ VISA MASTERCARD DINERS ΑΛΛΕΣ: _____

ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING

ΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ / ΑΚΙΝΗΤΟ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ: _____
 ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΣΕ ΕΥΡΩ): _____ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ: _____
 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ / ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: _____
 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ: _____ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ : ΜΗΝΙΑΙΑ ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ

Παρακαλώ όπως μου εγκρίνετε την ανωτέρω χρηματοδοτική μίσθωση. Δηλώνω υπεύθυνα γνωρίζοντας τις συνέπειες του νόμου για ψευδή δήλωση, ότι όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στην αίτηση αυτή είναι πλήρη και ακριβή και ότι ο εξοπλισμός ή το/α ακίνητο/α θα χρησιμοποιηθεί/ούν για την επιχείρησή μου. Επίσης αντιλαμβάνομαι ότι η ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΕ έχει το δικαίωμα εξακριβωσης των στοιχείων αυτών κατά την κρίση της.

Επεξεργασία Προσωπικών Δεδομένων: Αναφορικά με την επεξεργασία των Προσωπικών Δεδομένων μου/μας (Ν. 2472/1997) που περιλαμβάνονται στην παρούσα αίτηση ή θα περιέλθουν στην Εταιρία σας (η "Εταιρία") κατά τη διάρκεια της συναλλακτικής σχέσης μας, συμφωνώ/ούμε και αποδέχομαι/μαστε ότι:

- (α) Η Εταιρία θα διατηρεί σε αρχείο και θα επεξεργάζεται τα Προσωπικά Δεδομένα με σκοπό την υποστήριξη, προώθηση και εκτέλεση της συναλλακτικής σχέσης μας.
- (β) Η Εταιρία είναι εξουσιοδοτημένη να διαβιβάζει τα Προσωπικά Δεδομένα στην Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος και στις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται από λόγους λειτουργικής και μηχανογραφικής εξυπηρέτησης της συναλλακτικής σχέσης μας ή για στατιστικούς ή ιστορικούς λόγους.
- (γ) Τα Προσωπικά Δεδομένα, επιτρέπεται να ανακοινώνονται προς τρίτους όπως, ενδεικτικά, τα Διατραπεζικά Συστήματα Συναλλαγών ή Αρχεία Πληροφοριών με σκοπό την εκτέλεση συναλλαγών μέσω διατραπεζικών συστημάτων, την προστασία των συναλλαγών και των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- (δ) Διατηρώ/ούμε το δικαίωμα πρόσβασης στα αρχεία Προσωπικών Δεδομένων σύμφωνα με τον Ν. 2472/1997.

Ο/Η ΑΙΤΩΝ/ΟΥΣΑ

(Για τις εταιρίες σφραγίδα & υπογραφή του νόμιμου εκπρόσωπου)

ΤΟΠΟΣ: _____ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: _____

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ ΣΑΣ ΥΠΟΒΑΛΛΩ ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:

Α/Α	ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ	ΕΛΕΥΘ.	ΑΤΟΜ.	Ο.Ε.	ΕΠΕ.	Α.Ε.
		ΕΠΑΓΓ.	ΕΠΙΧ.	Ε.Ε.		
1	ΠΡΟΤΙΜΟΛΟΓΙΟ Ή ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ/ΩΝ - ΠΛΗΡΕΣ ΣΕΤ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ/ΩΝ	✓	✓	✓	✓	✓
2	ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΕΝΤΥΠΟΥ ΕΦΟΡΙΑΣ Ε9 (ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)	✓	✓			
3	ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΔΗΛΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ & ΕΝΤΥΠΟΥ Ε9 (ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ) ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΑΥΤΗΣ			✓	✓	✓
4	ΑΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑΙ ΕΠΥΝΤΕΣ: ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΩΝ, ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΕΝΤΥΠΟΥ ΕΦΟΡΙΑΣ Ε9, ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΩΝ ΕΦΟΡΙΑΣ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ (3) ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ	✓	✓	✓	✓	✓
5	ΦΩΤΟΤΥΠΙΑ ΔΕΛΤΙΟΥ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ (ΕΛ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ/ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ), ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ (ΓΙΑ ΟΕ, ΕΕ), ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ (ΓΙΑ ΕΠΕ) ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ Ή ΝΟΜΙΜΩΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ (ΓΙΑ ΑΕ)	✓	✓	✓	✓	✓
6	ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΑΝΑΛΥΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΕΙ, Ε3) Ή/ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΩΝ ΕΦΟΡΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ	✓	✓	✓		
7	ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΤΟΥΣ Ή/ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΥ ΦΠΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ		✓	✓		
8	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΟΣ, ΠΡΟΣΦΑΤΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΤΟΥ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΕΤΟΥΣ (ΓΙΑ Ο.Ε., Ε.Ε., ΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΤΑΝ ΤΗΡΟΥΝ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ Γ' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ)			✓	✓	✓
9	ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΝΕΟΣΥΣΤΑΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ		✓	✓	✓	✓
10	ΑΔΕΙΑ ΑΣΚΗΣΕΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ - ΠΛΗΡΕΣ ΣΕΤ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ)	✓	✓	✓	✓	✓

ΑΙΤΗΣΗ PROTON BANK

ΑΙΤΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΓΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑ/ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Όνομα	
Επώνυμο	
Όνομα Πατρός	
Έτος Γεννήσεως	A.A.T
Διεύθυνση Κατοικίας	
Πόλη	TK
Τηλέφωνο	Fax
E-Mail	
Ιδιοκατοίκηση: ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/>	Έτη στην παρούσα Διεύθυνση

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗ

Επάγγελμα	
Διακριτικός Τίτλος	
AΦΜ	ΔΥΟ
Διεύθυνση Επαγγελματικής Στέγης	
Πόλη	TK
Τηλ	Fax
Ιδιόκτητη: ΝΑΙ <input type="checkbox"/> ΟΧΙ <input type="checkbox"/>	Έτη στην παρούσα Διεύθυνση
Απασχολούμενο Προσωπικό	
Ιστορικό Επιχείρησης και σύντομη περιγραφή δραστηριότητας	

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΙΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ ΕΤΩΝ (σε Ευρώ)

	200...	200...	200...
Δηλωθέν εισόδημα			
Εισόδημα από άλλες πηγές			
Συνολικό Εισόδημα			
Σύνολο Καταβληθέντων φόρων			

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (σε Ευρώ)

200...	200...	200..

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Επωνυμία Επιχείρησης	% Συμμετοχής	Έτος Ιδρύσεως	Αντικείμενο Εργασιών

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ-LEASING

Τράπεζα	Είδος Πίστωσης	Εγκεκριμένο Όριο	Εξασφαλίσεις			Σημερινό Υπόλοιπο
Εταιρεία Leasing	Αρχικό Ποσό	Έτος Χορήγησης	Διάρκεια	Ετήσια Μισθώματα	Υπολοιπόμυνα Μισθώματα	Εξασφαλίσεις

ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΙΔΙΟΥ-ΕΓΓΥΗΤΩΝ

Περιγραφή Ακινήτου	Ιδιοκτήτης	Εμβαδόν	Διεύθυνση	Τρέχουσα Εμπορική Αξία	Βάρη

ΛΟΙΠΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Επιβατικά Αυτοκίνητα	
Τίτλου/Μετοχές	
Κινητά Μεγάλης Αξίας	

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Πιστωτικές Κάρτες	
Λογαριασμοί Καταθέσεων σε λοιπές Τράπεζες	
Τι σας ώθησε να απευθυνθείτε στις Υπηρεσίες Leasing της Proton Bank	

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Κατηγορία:	<input type="checkbox"/> Leasing Επαγγελματικών Οχημάτων
	<input type="checkbox"/> Leasing Επιατικών Οχημάτων
	<input type="checkbox"/> Leasing Εξοπλισμού
	<input type="checkbox"/> Lease Back Ακινήτου
	<input type="checkbox"/> Direct Leasing Ακινήτου
Νόμισμα:	EURO <input type="checkbox"/> ΑΛΛΟ <input type="checkbox"/>
Αξία Εξοπλισμού (Καθαρή Αξία & ΦΠΑ ξεχωριστά) / Τμήμα Αγοράς Ακινήτου	
Προκαταβολή/Α Μίσθωμα-Συμμετοχή (% επί του κεφαλαίου)	
Διάρκεια μίσθωσης (έτη)	
Είδος Μισθώματος:	Μηνιαίο <input type="checkbox"/> Προκαταβλητέο <input type="checkbox"/>
	Τριμηνιαίο <input type="checkbox"/> Ληξιπρόθεσμο <input type="checkbox"/>

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ

Προσωπικοί Εγγυητές	
Δέσμευση Κατάθεσης	EURO
Ενεχυρίαση Άλλων Τίτλων	EURO
Βάρος επί ακινήτου	
Άλλες	

Δηλώνω υπεύθυνα, γνωρίζοντας τις συνέπειες του Νόμου για ψευδή δήλωση, ότι όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στην αίτηση αυτή είναι πλήρη και αληθή.

Αντιλαμβάνομαι επίσης ότι η Proton Bank έχει το δικαίωμα εξακρίβωσης των στοιχείων αυτών κατά την κρίση της

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ (Αρ. 11 Ν.2472/97)-ΔΗΨΗ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟΥ (Αρ. 5Ν.2472/97) Παρέχω την συγκατάθεση μου ειδικώς και ελευθέρως και εξουσιοδοτώ την Proton Bank, τους υπαλλήλους, βοηθούς εκπλήρωσης και εν γένει προστηθέντες αυτής να συλλέγουν, τηρούν σε αρχείο και επεξεργάζονται κατά την έννοια του Ν. 2472/97 τα δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα που με αφορούν, με σκοπό την διεκπεραίωση των παρεχόμενων από αυτήν χρηματοπιστωτικών και άλλων υπηρεσιών, καθώς και την απευθείας διαφήμιση και προώθηση πωλήσεων προϊόντων ή/και υπηρεσιών της ίδιας της Proton Bank και των εταιριών του Ομίλου αυτής. Επίσης, συγκατατίθεμαι στην επεξεργασία των προσωπικών μου δεδομένων από τις εταιρείες "ΔΙΑΣ ΑΕ" και "ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε." και αναγνωρίζω ότι η Τράπεζα δεν υπέχει καμία ευθύνη για την κοινοποίηση προσωπικών μου δεδομένων, όταν αυτή επιβάλλεται δυνάμει ειδικής διάταξης νόμου, στις αρμόδιες αστυνομικές, ανακριτικές, δικαστικές, φορολογικές, ελεγκτικές ή άλλες δημόσιες αρχές. Έχω ενημερωθεί ότι έχω δικαίωμα πρόσβασης και αντίρρησης σύμφωνα με τα αρ.12 και 13 Ν.2472/97 αντίστοιχα, τα οποία μπορώ να ασκήσω απευθυνόμενος εγγράφως στα Κεντρικά Γραφεία της Διεύθυνσης Leasing της Proton Bank, (Εσλιν & Αμαλιάδος 20, Αθήνα Τηλ. Κέντρο 210.69.70.000, Δ/ση ιστοσελίδας www.proton.gr)

ΤΟΠΟΣ - ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:
ΣΦΡΑΓΙΔΑ / ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

- 1. Αντίγραφο αδείας ασκήσεως επαγγέλματος - λειτουργίας
- 2. Αντίγραφο φορολογικής δήλωσης και αναλυτικών στοιχείων (Ε3) τριών τελευταίων ετών
- 3. Αντίγραφο εκκαθαριστικού της εφορίας τριών τελευταίων ετών
- 4. Αντίγραφο περιοδικών δηλώσεων ΦΠΑ για το τρέχον έτος
- 5. Έντυπο ακίνητης περιουσίας (Ε9) επικυρωμένο από την εφορία.
- 6. Αντίγραφο ταυτότητας
- 7. Προτιμολόγια / προσφορά προμηθευτή
- 8. Φωτοτυπίες αδειών κυκλοφορίας υφιστάμενων οχημάτων (επιβατικών ή επαγγελματικών)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

Γ. Θάνος, Π. Κιόχος, Γ. Παπανικολάου, 2002, *Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων*,
Αθήνα, Σύγχρονη Εκδοτική

Γεωργιάδης Απ., 2000, *Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας*,
Εκδόσεις Σάκκουλα

Μάζης Π., 1999, *Η Χρηματοδοτική Μίσθωση LEASING*, Εκδόσεις
Σάκκουλα

Χρυσοστομίδου – Κατσαρού Ν., 1978, *Μια νέα για την Ελλάδα
σύμβαση: Το Leasing*, Εκδόσεις, Αρμ.

Χατζηπαύλου Παύλος – Γόντικα Βαλεντίνη, 1982, *Θεωρία και πρακτική της
χρηματοδοτικής Μίσθωσης*, Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση

Γεώργιος Π. Αρτίκης., 1999, *Χρηματοοικονομική διοίκηση Αποφάσεις
χρηματοδοτήσεων*, Εκδόσεις Σταμούλης

Βασίλειος Π. Γαλάνης, *Leasing, factoring, forfaiting, franchising, venture capital'*
*Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών της
χώρας μας*, 2000, Εκδόσεις Σταμούλης

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

www.atleasing.gr

www.ethnolease.gr

www.ine.otoe.gr

www.piraeusbank.gr

www.alphaleasing.gr

www.autotriti.gr

www.auto_rent.gr

www.lawnet.gr

www.efg.gr

www.leasing.gr