



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Εθνικόν και Καποδιστριακόν
Πανεπιστήμιο Αθηνών

ΣΧΟΛΗ Ν.Ο.Π.Ε.

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α' ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ

ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2014-2015

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

της Κωνσταντίνας Σταυρίδη του Γεωργίου

ΑΜ: 1328

ΤΙΤΛΟΣ: «Η ΑΣΚΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING)»

Επιβλέποντες

Βασίλειος Βάθης

Γεώργιος Λέκκας

Παρασκευή Παπαρσενίου

Αθήνα, Μάρτιος 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
2	Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	4
2.1	ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ	5
2.2	ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	6
2.3	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ.....	6
2.4	ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	9
2.4.1	ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	9
2.4.2	ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	10
2.4.3	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (SALE AND LEASE BACK).....	12
2.5	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ	13
3	ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	19
3.1	Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ.....	19
3.2	Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ	20
3.2.1	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	24
3.2.2	ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΣΚΗΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ.....	30
3.2.3	Η ΑΣΚΗΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	31
3.2.4	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	32
3.3	ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	34
4	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	37
5	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	38
5.1	ΥΠΟ ΤΟ Ν. 1665/1986	38
5.2	ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	40
5.2.1	ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	40
5.2.2	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	42
5.2.3	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014)	50

5.2.4	ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	52
5.2.5	ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (Φ.Π.Α.).....	54
5.2.6	ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ	56
6	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	56
7	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	59
8	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	62
8.1	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2006	62
8.2	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2007	62
8.3	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2008	63
8.4	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2009	63
8.5	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2010	64
8.6	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2011	64
8.7	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2012	65
8.8	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2013	65
8.9	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2014	66
8.10	Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2015.....	66

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ένα από τα σημαντικότερα θέματα, αν όχι το σημαντικότερο, που απασχολεί κάθε επίδοξο επιχειρηματία είναι η χρηματοδότηση του επιχειρηματικού του εγχειρήματος. Εξάλλου, η έλλειψη δυνατότητας για επαρκή και ασφαλή χρηματοδότηση αποτελεί -ιδίως σήμερα- τον κύριο λόγο αποθάρρυνσης των νέων στην ανάληψη επιχειρηματικής δράσης. Οι παραδοσιακοί τρόποι χρηματοδότησης μιας επιχείρησης είναι λίγο πολύ γνωστοί. Στην παρούσα εργασία θα ασχοληθούμε με το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (στο εξής: leasing), όπως ρυθμίζεται στο ελληνικό δίκαιο με το ν. 1665/1986. Ειδικότερα, θα αναλύσουμε τη σημασία του τρόπου αυτού χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, κάνοντας μια σύντομη σύγκρισή του με άλλες μορφές χρηματοδότησης και κυρίως τον τραπεζικό δανεισμό. Στη συνέχεια, θα κάνουμε μια ιστορική αναδρομή του θεσμού, βλέποντας παράλληλα την πορεία που ακολούθησε και την επιτυχία που γνώρισε σε άλλα κράτη, ιδίως ευρωπαϊκά, μέχρι να φθάσει στην Ελλάδα, όπου, σε αντίθεση με άλλες χώρες, προηγήθηκε η θέσπιση του νόμου 1665/1986 από την εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην πράξη. Έπειτα, θα εστιάσουμε στους φορείς άσκησης της δραστηριότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, σχολιάζοντας, μέσα από συγκριτικούς πίνακες¹, την επίδραση που υπέστη ο κλάδος τα τελευταία χρόνια από την παγκόσμια οικονομική κρίση. Στο τελευταίο κεφάλαιο θα αναφερθούμε στο φορολογικό καθεστώς που διέπει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης από το παρελθόν έως σήμερα και την καθιστά ένα ελκυστικό μέσο χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, κάνοντας μια μνεία στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ν. 4308/2014), τα οποία τροποποίησαν σε μεγάλο βαθμό το φορολογικό και λογιστικό χειρισμό της εν λόγω σύμβασης.

2 Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται παγκοσμίως μια ευφυής μέθοδος χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, οι οποίες, προσφεύγοντας στη μέθοδο αυτή μπορούν να αφοσιωθούν στην επιχειρηματική πλευρά του αντικειμένου τους και όχι στη χρηματοδότησή τους αυτή καθ' εαυτή, που λειτουργεί συχνά ανασταλτικά στην ανάληψη σοβαρών επιχειρηματικών πρωτοβουλιών. Όπως θα δούμε στη συνέχεια, μέσα από την ανάλυση της λειτουργίας του θεσμού, το leasing συμβάλλει στην εξυγίανση των μικρομεσαίων, κυρίως, επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν ανάγκη από κεφάλαιο κίνησης, προκειμένου να αναπτύξουν δραστηριότητα στην

¹ Πηγή: Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.)

Ελλάδα αλλά και στον τομέα των διεθνών εμπορικών συναλλαγών, ενόψει της υψηλής ανταγωνιστικότητας που επικρατεί στον επιχειρηματικό κλάδο.

2.1 ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Σε ένα καθεστώς ελεύθερης οικονομίας και σφύζουσας οικονομικής δραστηριότητας, όπου η τεχνολογική ανάπτυξη διαδραματίζει πρωτεύοντα ρόλο, κρίνεται αναπόδραστη η εμφάνιση νέων συμβατικών μορφωμάτων, άλλων περισσότερο και άλλων λιγότερο γνωστών, σε διάφορους τομείς της επιχειρηματικής δράσης. Είναι άλλωστε δεδομένη και λογική η αδυναμία του νομοθέτη να προσαρμόζεται με την απαιτούμενη ταχύτητα και ευελιξία στις δυναμικές εξελίξεις της οικονομίας, η οποία είναι αναγκασμένη να ακολουθεί την τεχνολογική πρόοδο και να ανταποκρίνεται στις πολυπληθείς ανάγκες των συναλλασσομένων². Ακόμη και εκεί που ο νομοθέτης επεμβαίνει και ρυθμίζει ενιαία έναν ορισμένο συμβατικό τύπο, δεν παρατηρούνται συχνά διαφοροποιήσεις ανάλογα με την ιδιαιτερότητα και τη σημασία κάθε παροχής ή τις οικονομικές δυνατότητες των συμβαλλομένων. Το νομοθετικό αυτό κενό νομιμοποιούνται να καλύψουν οι ίδιοι οι συμβαλλόμενοι, στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων³. Ενεργοποιείται με τον τρόπο αυτό ένας μηχανισμός αέναης δημιουργικότητας, αφού κάθε νομοθετική ατέλεια αναδεικνύει τη σημασία της αρχής της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης στο συμβατικό και γενικότερα στο ιδιωτικό δίκαιο (αρ. 5 παρ. 1 Σ, 361 ΑΚ). Η συναλλακτική ζωή βρίσκεται λοιπόν αντιμέτωπη καθημερινά με μια σειρά «ανώνυμων», αλλά τυποποιημένων στις συναλλαγές, συμβάσεων⁴, των οποίων τα ουσιώδη γνωρίσματα είναι τόσο ιδιόρρυθμα, έτσι ώστε να μην μπορούν να υπαχθούν σε κανέναν από τους ήδη ρυθμισμένους συμβατικούς τύπους.

Παρ' όλα αυτά, σήμερα, όταν κάνουμε λόγο για «νέες μορφές συμβάσεων», δεν εννοούμε τις προαναφερθείσες τυποποιημένες στις συναλλαγές ανώνυμες συμβάσεις, αλλά μια σειρά συμβατικών μορφωμάτων, που διαμορφώθηκαν πρώτα εμπειρικά μέσω της διεθνούς πρακτικής, προκειμένου να καλύψουν ανάγκες των συναλλαγών, που προέκυψαν από την αλματώδη ανάπτυξη της τεχνολογίας, σε συνδυασμό με τη διεθνοποίηση των συναλλακτικών σχέσεων. Οι συμβάσεις αυτές διαδραματίζουν πρωτεύοντα ρόλο στην παγκόσμια οικονομία και για το λόγο

² Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

³ Ζέπος, Ενοχικών 1, παρ. 5 ΙΙΙ

⁴ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

αυτό τους δόθηκε από την επιστήμη ο χαρακτηρισμός «νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας».⁵

Ενδεικτικά, οι συνηθέστερες από τις συμβάσεις αυτές που απαντώνται σήμερα στη διεθνή συναλλακτική ζωή είναι η σύμβαση leasing (σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά τον ν. 1665/1986), η σύμβαση factoring και forfaiting (πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων κατά τον ν. 1905/1990), η σύμβαση franchising («δικαιόχρηση»), η σύμβαση joint-venture(συμφωνία για επιχειρησιακή σύμπραξη) κ.α.

2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στον βασικό τύπο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης συμβάλλεται μια ειδική εταιρεία, ο εκμισθωτής, με μια επιχείρηση ή έναν επαγγελματία, το μισθωτή. Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής ο εκμισθωτής παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και με ορισμένο μίσθωμα στο μισθωτή τη χρήση επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού, παρέχοντας ταυτοχρόνως σ' αυτόν το δικαίωμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε ν' ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένο χρόνο είτε ν' αγοράσει το πράγμα, που αποτέλεσε αντικείμενο της σύμβασης (αρ. 1 παρ. 1 εδ. α. Ν. 1665/1986).⁶

2.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Το leasing αποτελεί, κατά την αιτιολογική έκθεση του νόμου 1665/1986, «μια ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης προς όφελος κυρίως μικρομεσαίων επιχειρήσεων που δεν διαθέτουν το αναγκαίο κεφάλαιο για την απόκτηση ή ανανέωση του παραγωγικού τους εξοπλισμού και έχουν περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα λόγω συνήθως αδυναμίας παροχής εμπραγμάτων ή προσωπικών ασφαλειών». Συγκεκριμένα, ο υποψήφιος μισθωτής που χρειάζεται, για παράδειγμα, για την επιχείρηση ή το επάγγελμά του ένα μηχάνημα, ένα μεταφορικό μέσο ή ορισμένο εξοπλισμό γραφείου, απευθύνεται αρχικά στον βιομήχανο – κατασκευαστή, επιχειρηματία ή ιδιώτη, ο οποίος παράγει ή εμπορεύεται το εν λόγω αγαθό (προμηθευτής) και διαπραγματεύεται μαζί του τις ιδιότητες, τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή και σε γενικές γραμμές οτιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό. Εν συνεχεία, συμβάλλεται με την εταιρεία leasing, η οποία καταβάλλει το τίμημα για λογαριασμό του μισθωτή. Το πράγμα παραδίδεται απευθείας στον ενδιαφερόμενο μισθωτή, ο οποίος, όπως θα δούμε κατωτέρω, φέρει συνήθως και

⁵Γεωργακόπουλος, Εμπορευματικές συμβάσεις

⁶Βελέντζας Ι., Δίκαιο Τραπεζών και Τραπεζικών Συμβάσεων (Εργασιών), 3η έκδοση, 2004

όλους τους κινδύνους, που προσιδιάζουν στον κύριο του πράγματος. Η παραπάνω διαδικασία, φυσικά, μπορεί να λάβει και αντίστροφη χρονική σειρά, δηλαδή να προηγείται η σύμβαση μισθωτή – εταιρείας Leasing και να έπεται η διαπραγμάτευση των ιδιοτήτων του αγαθού με τον προμηθευτή. Η επιχείρηση που θα χρησιμοποιήσει το αγαθό το κατέχει σαν μισθώτρια βάσει της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την εταιρεία leasing, για μια ορισμένη περίοδο, της οποίας ο χρόνος ποικίλλει⁷, συνήθως όμως κυμαίνεται από επτά (7) έως δώδεκα (12) χρόνια.⁸ Πάντως, η διάρκεια αυτή δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) χρόνια για τα κινητά, πέντε (5) χρόνια για τα αεροσκάφη και δέκα (10) χρόνια για τα ακίνητα, κατά το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 1665/1986. Η μισθώτρια επιχείρηση είναι υποχρεωμένη, βάσει της μισθωτικής σχέσης, να καταβάλλει περιοδικά ένα χρηματικό ποσό σαν μίσθωμα για τη χρήση του πράγματος. Μετά τη λήξη της συμφωνηθείσας χρονικής περιόδου, που χαρακτηρίζεται ως «ανέκκλητη», γιατί κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν έχει δικαίωμα, κατά την χρονική αυτή περίοδο να καταγγείλει τη σύμβαση, ο μισθωτής έχει τις εξής τρεις δυνατότητες: α) να επιστρέψει το πράγμα, οπότε και επέρχεται η λύση της μισθωτικής σχέσης, β) να αγοράσει το αγαθό με τη λήξη της ανέκκλητης περιόδου έναντι ενός συμβολικού τιμήματος⁹, γ) να ανανεώσει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για μια μετακλητή πια χρονική περίοδο, έναντι χαμηλότερου μισθώματος σε σχέση με εκείνο της ανέκκλητης περιόδου.¹⁰ Το μειωμένο ύψος του τιμήματος ή των δόσεων που οφείλονται κατά την ανανέωση της σύμβασης leasing εξηγείται από το γεγονός ότι η εταιρεία leasing κατά τη διάρκεια της ανέκκλητης περιόδου έχει εισπράξει το συνολικό ποσό που διέθεσε για την αγορά του αγαθού πλέον των τόκων, των προμηθειών, των εξόδων και του ευλόγου κέρδους της.

Πριν την εμφάνιση του θεσμού του leasing, μια επιχείρηση που χρειαζόταν πάγια για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της μπορούσε να καταφύγει ενδεικτικά στα εξής μέσα:

- Στο δανεισμό των αναγκαίων κεφαλαίων από ορισμένο πιστωτικό ίδρυμα

⁷Συνήθως η διάρκεια της σύμβασης είναι λίγο μικρότερη από τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του αγαθού, Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

⁸Νίκη Χρυσοστομίδου – Κατσαρού, Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: Το LEASING, Αρμενόπουλος 1978

⁹στην πράξη, το τίμημα αυτό ανέρχεται συνήθως στο ποσό των 3 ευρώ

¹⁰Το δικαίωμα προαίρεσης προς αγορά του αγαθού από το λήπτη σε άλλες έννομες τάξεις επιβάλλεται υποχρεωτικά από το νομοθέτη (Ελλάδα, Γαλλία, Βέλγιο), ενώ σε άλλες χώρες (Αγγλία) απαγορεύεται ρητά, γιατί μεταβάλλει τη σύμβαση leasing σε σύμβαση μίσθωσης – πώλησης (hire – purchase), Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

- Στην πίστωση, με σύναψη σύμβασης αλληλόχρεου ανοιχτού ή τρεχούμενου λογαριασμού με την τράπεζα
- Στην αγορά των εν λόγω παγίων με τον όρο επιφύλαξης της κυριότητας από τον πωλητή, ο οποίος, προκειμένου να εξασφαλισθεί πλήρως από τον κίνδυνο απώλειας της κυριότητάς του, σε περίπτωση που ο αγοραστής μεταβίβαζε το πράγμα σε τρίτο πρόσωπο, επεδίωκε και πρόσθετες ασφάλειες
- Στην αγορά των πάγιων στοιχείων κατόπιν εκταμίευσης των αναγκαίων κεφαλαίων, μειώνοντας με τον τρόπο αυτό τη ρευστότητα της επιχείρησης

Οι παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης, ιδίως το δάνειο και ο ανοιχτός τρεχούμενος λογαριασμός, αποτελούν το βασικό νομικό πλαίσιο, στο οποίο στηρίζεται η πλειονότητα των συμβάσεων που υπογράφονται μεταξύ τραπεζών και δανειοληπτών. Ο τύπος αυτός των συμβάσεων αδυνατεί εντούτοις να καλύψει πλήρως τις ανάγκες που αντιμετωπίζουν σήμερα τόσο οι δανειστές όσο και οι δανειζόμενοι. Μια από τις βασικές αδυναμίες που παρουσιάζουν οι παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης είναι ότι απαιτούν σε ορισμένες περιπτώσεις τη συμμετοχή στο σχήμα χρηματοδότησης της επένδυσης, της ίδιας της επιχείρησης ή του ιδιώτη με ποσοστό που συνήθως υπερβαίνει το 25%. Κάτι τέτοιο αποτελεί σοβαρό εμπόδιο για μια νέα επιχείρηση με βιώσιμα επιχειρηματικά σχέδια, η οποία, όμως, αντιμετωπίζει δυσκολία να συμμετάσχει με ίδια διαθέσιμα στο σχήμα χρηματοδότησης της επένδυσης. Το leasing έρχεται να δώσει λύση στο σοβαρό αυτό πρόβλημα που βιώνουν οι επιχειρήσεις, αφού δεν απαιτεί από αυτές την εκταμίευση μετρητών για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου, εκταμίευση που γίνεται απ' ευθείας από την χρηματοδοτούσα εταιρεία leasing. Πράγματι, με υπόδειξη του μισθωτή, τα χρηματοδοτούμενα στοιχεία αγοράζονται από τον εκμισθωτή στο όνομά του και παραμένουν σε αυτόν μέχρι την πλήρη αποπληρωμή του δανείου από το μισθωτή. Έτσι, οι επιχειρήσεις είναι απερίσπαστες να ασχοληθούν με την καθαρά επιχειρηματική πλευρά του αντικειμένου τους και να αφήσουν κατά μέρος το θέμα της χρηματοδότησης, που είναι αφενός μεν δύσκολο, αφετέρου δε ενεργεί ως ανασταλτικός παράγοντας στην ανάληψη σοβαρών επιχειρηματικών πρωτοβουλιών. Επίσης, ιδιαίτερα σημαντική είναι και για τον εκμισθωτή-εταιρεία leasing η δομή της συναλλαγής, αφού του εξασφαλίζει σημαντικό βαθμό ασφάλειας σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων εκ μέρους του μισθωτή – δανειζόμενου. Πράγματι, στις περιπτώσεις αυτές ο εκμισθωτής, έχοντας την πλήρη κυριότητα του χρηματοδοτούμενου περιουσιακού στοιχείου, μπορεί να προβεί απευθείας στην πώλησή του και να συμψηφίσει το προϊόν της πώλησης με την απαίτησή του. Συγκρίνοντας, άλλωστε, το leasing μ' ένα κοινό δάνειο με εμπράγματα εξασφαλίσεις, ο δανειστής στο leasing αποφεύγει τις χρονοβόρες διαδικασίες προκειμένου να ικανοποιηθεί απ' τον εκπλειστηριασμό των ενυπόθηκων ή

ενεχυριασμένων πραγμάτων, καθώς και τα σημαντικά δικαστικά κ.τ.λ. έξοδα που συνεπάγεται η όλη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης. Αποφεύγει, επίσης, την επιβάρυνση του υπέγγυου περιουσιακού στοιχείου από επισπεύδοντες δανειστές (Δημόσιο, εργαζόμενους κ.τ.λ.), οι οποίοι έχουν προνομιακή θέση όσον αφορά στο προς διανομή ποσό που θα απομείνει από το εκπλειστηρίασμα, μετά την αφαίρεση των πάσης φύσεως εξόδων.¹¹ Εξάλλου, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις κατά τις οποίες μια επιχείρηση δεν μπορεί καν να προσφύγει σε δανεισμό, λόγω έλλειψης περιουσιακών στοιχείων προς υπαγωγή σε εμπράγματα ασφάλεια. Τέλος, τα φορολογικά πλεονεκτήματα, για τα οποία θα γίνει αναλυτικός λόγος στη συνέχεια, επιτρέπουν στην επιχείρηση ή στον επαγγελματία να αντεπεξέλθουν με μεγαλύτερη ευκολία στις αυξημένες υποχρεώσεις τους, παρά αν προσέφευγαν σε άλλο είδος δανεισμού.

Σε κάθε περίπτωση, η ραγδαία ανάπτυξη του θεσμού, όπως άλλωστε διαφαίνεται και από τη λειτουργία του, βασίστηκε κυρίως στην αρχή: “leadership not ownership”, που υποδηλώνει ότι οικονομική αξία δεν έχει η κυριότητα ενός πράγματος, αλλά η χρήση του.¹² Με άλλα λόγια, δεν έχει μεγάλη σημασία για έναν επιχειρηματία, εάν είναι ο ίδιος ιδιοκτήτης του εξοπλισμού και των παραγωγικών μέσων μιας επιχείρησης, εφόσον είναι σε θέση να κάνει χρήση τους και να καρπώνεται τα οφέλη τους¹³.

2.4 ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Στο σημείο αυτό θα εξετάσουμε τις βασικότερες μορφές εμφάνισης του θεσμού του leasing, όπως αυτές διαμορφώθηκαν απ’ τους συμβαλλομένους, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, ανάλογα με τις ανάγκες και τις οικονομικές επιδιώξεις τους. Με άλλα λόγια, μέσα από τη λειτουργία του θεσμού σε διεθνές επίπεδο, έχουν διαπλαστεί ορισμένοι «τύποι» της σύμβασης leasing, κάποιους απ’ τους οποίους φαίνεται να είχε κατά νου ο συντάκτης του ν. 1665/1986.

2.4.1 ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η απλή χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί το βασικό τύπο leasing, τον οποίο είχε ως πρότυπο ο Έλληνας νομοθέτης και οικοδομείται με βάση τη χρηματοδοτική λειτουργία. Με άλλα λόγια, τα επιμέρους τυπολογικά στοιχεία που χρησιμοποιεί ο νομοθέτης βρίσκονται σε άμεση συνάφεια

¹¹ Κόντος Γ., Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring, β’ έκδοση, 2010

¹² Η σκέψη αυτή συναντάται για πρώτη φορά ήδη στον Αριστοτέλη, ο οποίος τόσο στη Ρητορική, Α’ 5, 1361α όσο και στα Πολιτικά Α’ 9, 1257 εξήρε την οικονομική αξία της χρήσης.

¹³ Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

με τον κεντρικό άξονα της χρηματοδοτικής λειτουργίας.¹⁴ Στην Αιτιολογική Έκθεση του νόμου 1665/1985, άλλωστε, ο γενικότερος όρος “leasing” αποδίδεται με τον όρο «χρηματοδοτική μίσθωση». Με την επιλογή του όρου αυτού ο Έλληνας νομοθέτης θέλησε να ρυθμίσει έναν από τους τύπους της σύμβασης leasing, αυτόν του χρηματοδοτικού leasing. Η βούληση αυτή του νομοθέτη δεν προκύπτει μόνο από την προσθήκη της λέξης «χρηματοδοτική», αλλά και από τη χρηματοδοτική λειτουργία της σύμβασης, όπως αυτή συνάγεται από τις γενικές παρατηρήσεις της Αιτιολογικής Έκθεσης, καθώς και από τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου 1665/1986. Από τη λειτουργία του θεσμού, όπως περιγράφηκε ανωτέρω, διαφαίνεται ότι πρόκειται για μια ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης και εξασφάλισης στον ενδιαφερόμενο μισθωτή των αναγκαίων κεφαλαίων. Με άλλα λόγια, η σύμβαση απλής χρηματοδοτικής μίσθωσης διασφαλίζει πλήρως τον χρηματοδοτικό σκοπό, αφού στον χρηματοδοτούμενο μισθωτή δεν παρέχεται απλώς ένα χρηματικό ποσό, όπως συμβαίνει με τον μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό ή με άλλες χρηματο – οικονομικές δυνατότητες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν από μια επιχείρηση για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, αλλά εξασφαλίζεται άμεσα η χρήση του αναγκαίου για την επιχείρηση εξοπλισμού, ενώ ταυτόχρονα «προστατεύεται» και ο χρηματοδότης μέσω της κυριότητας των εκμισθούμενων αγαθών. Πρόκειται επομένως για μια χρηματοδότηση σε είδος, που συντελείται μέσω της μίσθωσης και της συνδυαζόμενης με αυτήν option αγοράς ή επαναμίσθωσης.¹⁵

2.4.2 ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η μορφή αυτή του leasing, που συναντάται και ως σύμβαση λειτουργικού leasing¹⁶, αποτελεί την αρχική μορφή εμφάνισης του leasing και εξυπηρετεί βραχυπρόθεσμες ανάγκες του μισθωτή, σε σχέση με την οικονομική ζωή του αγαθού. Εδώ, ο μισθωτής ενδιαφέρεται για προσωρινή μόνο χρήση του μισθίου¹⁷, γι’ αυτό και η διάρκεια της σύμβασης είναι συνήθως βραχύχρονη ή αόριστη και πάντως μικρότερη από τον ωφέλιμο οικονομικό χρόνο ζωής του εξοπλισμού, με

¹⁴ Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

¹⁵ Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

¹⁶ Έτσι αποδίδεται στα ελληνικά ο όρος “operating leasing” και υιοθετείται ως ο πλέον πρόσφορος από την κ. Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994. Ο κ. Μάζης χρησιμοποιεί τον όρο «επιχειρησιακή μίσθωση», ενώ ο κ. Γεωργιάδης ακολουθεί τον όρο «μικτή χρηματοδοτική μίσθωση», Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

¹⁷ Για παράδειγμα, μια επιχείρηση χρειάζεται ένα καινούργιο μηχάνημα για να εκτελέσει μια συγκεκριμένη, ίσως και μοναδική παραγγελία, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

ταυτόχρονο δικαίωμα του μισθωτή να προβεί αζημίως σε καταγγελία τηρώντας κάποια προθεσμία. Εξαιτίας της περιορισμένης χρονικά χρήσης και εκμετάλλευσης του αγαθού, η αντιπαροχή του μισθωτή προς την εκμισθώτρια εταιρεία συνίσταται σε ένα αντάλλαγμα “pro usu rei”¹⁸. Ο εκμισθωτής, προκειμένου να μπορέσει να αποσβέσει το συνολικό κόστος αγοράς ή προμήθειας του αγαθού και να αποκομίσει παράλληλα ένα σχετικό κέρδος, προβαίνει σε διαδοχικές εκμισθώσεις του ίδιου αγαθού. Ο μισθωτής δηλαδή δεν έχει την option εξαγοράς/απόκτησης του εξοπλισμού. Σε περίπτωση που επιθυμεί να τον αγοράσει στο τέλος της μεικτής χρηματοδοτικής μίσθωσης, καλείται να καταβάλλει τίμημα που αντιπροσωπεύει συνήθως την τρέχουσα αξία του εξοπλισμού και σε κάθε περίπτωση το τίμημα αυτό είναι μεγαλύτερο απ’ αυτό που θα κατέβαλε στο τέλος μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Βασικό χαρακτηριστικό του λειτουργικού leasing, που το διακρίνει από τις άλλες μορφές και ειδικότερα από το χρηματοδοτικό leasing, είναι ότι εδώ τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει ο ίδιος ο εκμισθωτής, ο οποίος άλλωστε λαμβάνει και την επενδυτική απόφαση και προβαίνει στην επιλογή του αγαθού.

Οι λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνουν εκτός του κεφαλαίου του εξοπλισμού, την τεχνική συντήρησή του, την προμήθεια αναλώσιμων (λ.χ. φωτοτυπικά και ιατρικά μηχανήματα), τις επιδιορθώσεις, την επισκευή, την ασφάλιση και όλες τις υπηρεσίες που συνδέονται με τη λειτουργία του εξοπλισμού.¹⁹ Για παράδειγμα, σε περίπτωση σύναψης σύμβασης λειτουργικού leasing με αντικείμενο ένα αυτοκίνητο, ο εκμισθωτής, εκτός από την παραχώρηση της χρήσης του αυτοκινήτου, αναλαμβάνει και υπηρεσίες όπως είναι η πληρωμή των τελών κυκλοφορίας, η επισκευή και συντήρησή του, η οδική βοήθεια κ.α..²⁰

Ενδεικτικά, αντικείμενο σύμβασης λειτουργικού leasing δύναται να είναι:

- αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης
- σκάφη αναψυχής και κάθε άλλο πλωτό μέσο
- ιατρικός εξοπλισμός

¹⁸ Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

¹⁹ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015. Κατά τον κ. Γεωργιάδη στη σύμβαση λειτουργικού leasing ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη χρήση που συμφωνήθηκε.

²⁰ ή σε περιπτώσεις άκρως ειδικών αγαθών, όπως μηχανήματα υψηλής τεχνολογίας, των οποίων η συντήρηση απαιτεί ειδική τεχνογνωσία που δεν μπορεί να εξασφαλίσει εύκολα ο μισθωτής. βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

- φορτηγά και λεωφορεία ιδιωτικής, επαγγελματικής ή δημόσιας χρήσης, αεροπλάνα, ελικόπτερα κ.α.
- οικόπεδα, οικοδομές, οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες

Τονίζεται ότι ο τύπος αυτός του leasing δεν διέπεται από το ν. 1665/1986. Ο εν λόγω νόμος ρυθμίζει μόνο τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την οποία συνδέει τις εκάστοτε προβλεπόμενες έννομες συνέπειες. Αντίθετα, η σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης ανταποκρίνεται, ως προς τη λειτουργία και τη διαμόρφωση των συμφερόντων των μερών, στη μίσθωση πράγματος του Αστικού Κώδικα και συνεπώς όλα τα ζητήματα και οι επιμέρους συμφωνίες που άπτονται των λειτουργικών μισθώσεων πρέπει να κρίνονται βάσει των διατάξεων αυτών (ΑΚ 574 επ.).²¹

Πάντως, προκειμένου να χαρακτηρίσουμε μια σύμβαση ως λειτουργική μίσθωση και όχι χρηματοδοτική, πρέπει πάντα να εξετάζουμε την ουσία της σύμβασης και όχι μόνο τον τύπο αυτής.

2.4.3 ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (SALE AND LEASE BACK)

Ο τύπος αυτός του leasing, που χαρακτηρίζεται διεθνώς με τον όρο “sale and lease back”²², προβλέπεται από το αρ. 1 παρ. 2 του ν. 1665/1986, αποτελεί μια ασφαλή μακροχρόνια τοποθέτηση κεφαλαίων και έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσας επένδυσης.²³ Αυτό το τελευταίο είναι και το στοιχείο που διαφοροποιεί τη μορφή αυτή leasing από τις υπόλοιπες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, με τις οποίες επιδιώκεται η χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Συγκεκριμένα, μια επιχείρηση ή ένας επαγγελματίας, που έχει ανάγκη από ρευστότητα, πωλεί και μεταβιβάζει κατά κυριότητα ένα μέρος ή ακόμη και το σύνολο του εξοπλισμού στον εκμισθωτή, ο οποίος στη συνέχεια του παραχωρεί τη χρήση του έναντι μισθώματος.²⁴ Με άλλα λόγια, ο αντισυμβαλλόμενος μισθωτής από κύριος και νομέας του πράγματος μετατρέπεται σε κάτοχος αυτού, ενώ παράλληλα εισρέει στην επιχείρηση κεφάλαιο κίνησης, απαραίτητο για τη διεύρυνση της οικονομικής της δραστηριότητας. Ας πάρουμε για παράδειγμα μια επιχείρηση που έκτισε έναν αποθηκευτικό χώρο, ο οποίος κόστισε 15.000 Ευρώ. Η συγκεκριμένη επένδυση χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχείρησης,

²¹Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015 και Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

²²«πώληση-μίσθωση» κατά τους Χατζηπαύλου - Γόντικα

²³Χατζηπαύλου Π. – Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing), 1982

²⁴Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

π.χ. αύξηση κεφαλαίου. Αν η επιχείρηση αυτή προβεί σε πώληση του αποθηκευτικού χώρου και στη συνέχεια τον μισθώσει από τον ίδιο τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 15.000 Ευρώ, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητάς της, ενώ παράλληλα στον εκμισθωτή περιέρχεται η υπολειμματική αξία του πάγιου στοιχείου.

Όπως είδαμε, στις προηγούμενες μορφές leasing, ο μισθωτής είναι πρόσωπο διαφορετικό από τον προμηθευτή και η νομική σχέση που διαμορφώνεται είναι τριγωνική (εκμισθωτής – μισθωτής – προμηθευτής). Στην παρούσα, όμως, μορφή της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης εντοπίζονται δύο μόνο πρόσωπα, αφού οι ιδιότητες του προμηθευτή και του μισθωτή συνυπάρχουν στο ίδιο πρόσωπο.²⁵

Αντικείμενο αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί πλέον να είναι και ακίνητο, με εξαίρεση στις περιπτώσεις που ο μισθωτής είναι ελεύθερος επαγγελματίας.²⁶ Μάλιστα, με ρητή διάταξη προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για τη μεταβίβαση ακινήτου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή.²⁷ Στα φορολογικά ζητήματα θα αναφερθούμε αναλυτικότερα στη συνέχεια.

2.5 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΔΡΟΜΗ

Υποστηρίζεται η άποψη ότι οι πρώτες μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίστηκαν πολύ παλιά, στα αρχαία δίκαια των Σουμερίων, της Αιγύπτου, της Βαβυλώνας και της Ελλάδας.²⁸ Κατά τον Μεσαίωνα, η μίσθωση περιελάμβανε, κατά κύριο λόγο, γεωργικά εργαλεία και άλογα. Ειδικότερα, στην Αγγλία, η εκμίσθωση κτιρίων και γεωργικών εκτάσεων είχε πάρει σημαντική έκταση και οφειλόταν στους νομικούς περιορισμούς που ίσχυαν για τη μεταβίβαση της γης.

Κατά τον 19ο αιώνα, η πρακτική της εκμίσθωσης επεκτάθηκε ραγδαία στον τομέα των σιδηροδρόμων. Συχνά, αντί της συγχώνευσης ή της εξαγοράς, οι μεγαλύτερες σιδηροδρομικές εταιρείες μίσθωναν τις γραμμές και τον εξοπλισμό των πιο αδύναμων ανταγωνιστών τους.

²⁵Χρυσοστομίδου – Κατσαρού Ν., Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: Το leasing, Αρμ. 1978

²⁶βλ. αρ. 1 παρ. 2 ν. 1666/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το αρ. 27 παρ. 1 του ν. 2682/1999: «2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία».

²⁷ Βλ. αρ. 6 παρ. 8 περ. γ' του ν. 1665/1986, όπως προστέθηκε με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002, «Απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή».

²⁸Χατζηπαύλου Π. - Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως, 1982. Αντίθετος ο Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3η έκδοση, 2010

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της μίσθωσης για 999 χρόνια, το 1844, του σιδηροδρόμου London and Greenwich από τον σιδηροδρόμο South Eastern Railway²⁹.

Στις ΗΠΑ, η μίσθωση σιδηροδρομικού εξοπλισμού αποτέλεσε έναν έμμεσο τρόπο χρηματοδότησης του σιδηροδρομικού δικτύου της χώρας, που επεκτεινόταν ταχύτατα. Υπήρξαν, μάλιστα, κατά την πρώτη δεκαετία του αιώνα, ομάδες κεφαλαιούχων, που ονομάστηκαν “car trusts”, αγόραζαν βαγόνια και τα εκμίσθωναν μακροχρόνια στους σιδηροδρόμους.

Σε πολλές περιπτώσεις, η εκμίσθωση, αντί της πώλησης, προκρίθηκε ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Στην Αγγλία, μάλιστα, στις αρχές του 20ου αιώνα, πολλές μηχανές και είδη εξοπλισμού διατίθεντο μόνο ή κυρίως με τη μέθοδο της εκμίσθωσης. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της British United Shoe Machinery Company, που καθιέρωσε στην Αγγλία, κατά το πρότυπο των ΗΠΑ, την πρακτική της εκμίσθωσης μηχανημάτων για την κατασκευή υποδημάτων. Για το έτος 1919, ειδικότερα, υπολογίζεται ότι το 80% των κατασκευαστών υποδημάτων στην Αγγλία είχε συνάψει τουλάχιστον μία σύμβαση μίσθωσης με έναν κατασκευαστή μηχανημάτων. Την ίδια τακτική ακολούθησε κατά τη δεκαετία 1930 και η μεγαλύτερη εταιρεία μεταλλικών κουτιών, η Metal Box Company, στην περίπτωση των μηχανημάτων κατασκευής τους.

Η σύμβαση leasing, με τη μορφή που τη γνωρίζουμε σήμερα, γεννήθηκε στις ΗΠΑ γύρω στο 1952, με την πρωτοβουλία κάποιου D. P. Boothe Junior, που ήταν προϊστάμενος μιας εταιρείας τροφίμων στην Καλλιφόρνια και δεν μπορούσε να εκτελέσει μια μεγάλη παραγγελία του στρατού, διότι δεν είχε τα απαραίτητα μηχανήματα κατάψυξης, ούτε μπορούσε να τα αγοράσει, λόγω έλλειψης των απαραίτητων χρηματικών κεφαλαίων. Είχε, λοιπόν, την ιδέα να τα μισθώσει τον αναγκαίο εξοπλισμό, οπότε και διαπίστωσε ότι είχε συλλάβει μια νέα μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Ένας κεφαλαιούχος, δηλαδή, μπορούσε να διαθέσει ορισμένα κεφάλαια για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού, τον οποίο θα αγόραζε ο ίδιος με την προοπτική να τον εκμισθώσει σε κάποιον επιχειρηματία, προκειμένου να καλύψει τις ανάγκες της επιχείρησής του. Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εξοπλισμού αυτού, μάλιστα, θα καθορίζονταν από αυτόν που θα τα χρησιμοποιούσε, δηλαδή από τον μελλοντικό μισθωτή. Ίδρυσε, λοιπόν, ύστερα από κάποιο χρονικό διάστημα, την “M.S. Leasing” με κεφάλαιο 20.000 δολλάρια, το οποίο σύντομα αυξήθηκε σημαντικά με πιστώσεις που χορήγησε η “Bank of America”. Η ιδέα αυτή γνώρισε τέτοια επιτυχία, ώστε μέσα σε δύο χρόνια η αξία του εξοπλισμού που διέθετε η εταιρεία αυτή για μίσθωση έφτασε περίπου το ποσό των 3.000.000 δολλαρίων.³⁰ Όμοια, το 1952 ο Henry

²⁹ Χατζηπαύλου Π. – Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως, 1982

³⁰ Χρυσοστομίδου – Κατσαρού Ν., Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: Το leasing, Αρμ. 1978, όπως η διαδικασία γέννησης της σύμβασης leasing περιγράφεται στο περιοδικό «Fortune»

Schoenfeld ίδρυσε, με κεφάλαιο 20.000 δολλαρίων και δάνειο από την «Bank of America» 500.000 δολλαρίων, την United States Leasing Corporation, που σήμερα έχει μετονομασθεί σε United States Leasing International Inc. και αποτελεί τη μεγαλύτερη ανεξάρτητη – μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις- εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων.³¹

Σύντομα, το παράδειγμα αυτό ακολούθησαν μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις, που χρησιμοποίησαν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο προώθησης των πωλήσεών τους. Αντίστοιχα, τη μεγάλη άνθιση του θεσμού εκμεταλλεύτηκαν Τράπεζες και άλλοι χρηματοδοτικοί οργανισμοί, με επαρκείς πηγές διαθεσίμων κεφαλαίων, που με τον τρόπο αυτό αξιοποίησαν τα κεφάλαιά τους και διεύρυναν τις εργασίες τους.³²

Η νέα αυτή επιχειρηματική ιδέα ξέφυγε γρήγορα από τα σύνορα των Ηνωμένων Πολιτειών και κατέκτησε κι άλλες χώρες, αρχικά εκείνες της Αμερικής, π.χ. την Αργεντινή, ύστερα της Ασίας και ειδικότερα το Πακιστάν, όπου μια σύμβαση leasing είχε σαν αντικείμενο ένα ολόκληρο υφαντουργικό εργοστάσιο αξίας 20 περίπου εκατ. δολλαρίων και για 20 χρόνια και τελικά της Ευρώπης και της Αφρικής.

Στην Ευρώπη, πρώτη η Μεγάλη Βρετανία έκανε χρήση της νέας αυτής οικονομικής μεθόδου, όπου το 1960 η πρώτη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η Mercantile Leasing Company δημιουργήθηκε από την αγγλική χρηματοδοτική εταιρεία Mercantile Credit (20%) και την United States Leasing (80%).

Το 1971 δημιουργήθηκε η αγγλική Ένωση Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Equipment Leasing Association) και το 1972 ιδρύθηκε η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leaseurope), στην οποία μετέχουν οι αντίστοιχες Ενώσεις των χωρών της Ε.Ε.³³

Ακολούθησαν κι άλλες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ανάμεσα στα έτη 1960-1962 σε διάφορες χώρες, όπως στον Καναδά, τη Σουηδία, τη Δυτική Γερμανία, την Ελβετία και τη Γαλλία, το 1963 στην Ιαπωνία, το Βέλγιο, τη Φιλανδία, την Ισπανία και την Ιταλία, ενώ αργότερα εμφανίστηκαν στην Λατινική Αμερική, στην Ασία, στην Αυστραλία και στις γαλλόφωνες χώρες τις Αφρικής.

Παρόλο που τα πρώτα βήματα της εξελικτικής πορείας του θεσμού έγιναν στην Αμερική, στην

³¹ Χατζηπαύλου Π. –Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως, 1982

³² Οι αμερικανικές εμπορικές Τράπεζες πήραν την άδεια να ασχολούνται με εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αρχές της δεκαετίας του 1960, Βλ. «Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως», Χατζηπαύλου-Γόντικα, εκδόσεις Παπαζήση 1982

³³ Χατζηπαύλου Π. – Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως, 1982

Ευρώπη ο θεσμός γνώρισε ταχύτερη ανάπτυξη, διότι οι επενδυτές αναγνώρισαν σύντομα τα πλεονεκτήματα και τη χρησιμότητά του στην ευρύτερη οικονομική δραστηριότητα.

Θα μπορούσε κανείς να διερωτηθεί, εάν ήταν στην Ελλάδα αναγκαία η επέμβαση του νομοθέτη, προκειμένου να θεσπιστεί ένα ειδικό γραπτό δίκαιο για το leasing, δεδομένου ότι ήταν ήδη πλήρως ρυθμισμένες στον Αστικό Κώδικα οι δύο συμβάσεις που πρέπει να συναφθούν υποχρεωτικά, προκειμένου να λειτουργήσει ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συγκεκριμένα, αφενός η πώληση ενός πράγματος από τον προμηθευτή στον χρηματοδοτικό οίκο, την εταιρεία leasing, και αφετέρου η μίσθωσή του από την τελευταία στον ενδιαφερόμενο επενδυτή. Εξάλλου, σε κάθε περίπτωση ήταν δυνατή η συνομολόγηση ορισμένων διαφορετικών, ακόμη και αντίθετων όρων από τις ενδοτικού δικαίου ρυθμίσεις σχετικά με τις ως άνω συμβάσεις.³⁴

Όμως, η νομοθετική επέμβαση στη χώρα μας ήταν επιβεβλημένη για διάφορους λόγους, γι' αυτό μάλιστα, σε αντίθεση με άλλες χώρες, προηγήθηκε η θέσπιση του νόμου από την εφαρμογή και την εδραίωση του θεσμού στην πράξη. Υπήρχαν, δηλαδή, κάποια προσκόμματα νομικής φύσης, που καθιστούσαν τη λειτουργία του θεσμού προβληματική ή ακόμη και άχρηστη. Για παράδειγμα, εμπόδιο αποτελούσε η ισχύς της διατάξεως του άρθρου 1 παρ. 2 ν. 4112/1929, που όριζε ότι η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε μηχανήμα που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο, πάνω στο οποίο ασκείται βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, αυτόματα χάνεται με την τοποθέτησή του και την υποθήκευση του ακινήτου από τον κύριό του σε ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που συνήψε, με συνέπεια έτσι η εταιρεία leasing να χάνει την ασφάλειά της. Τον ίδιο κίνδυνο διέτρεχε η εταιρεία leasing και σε άλλες παραπλήσιες περιπτώσεις, και ειδικότερα, αν το κινητό που της ανήκε κατά κυριότητα, γινόταν συστατικό αναποχώριστο ενός ακινήτου³⁵ ή άλλου κινητού³⁶ ή αν μεταβιβαζόταν κατά κυριότητα από τον οφειλέτη της μισθωτή σε τρίτο καλόπιστο³⁷³⁸.

Στην Ελλάδα λοιπόν, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθη σε δύο στάδια. Αρχικά, με το ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194^A /4-12-1986) ρυθμίστηκε το leasing κινητών πραγμάτων που προορίζονται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλομένου μισθωτή. Στη

³⁴Έτσι, σε άλλες χώρες, όπως στη Γερμανία και την Ελβετία, όπου έχουν θεσπιστεί ορισμένες μόνο δευτερεύουσες διατάξεις φορολογικού δικαίου, βλ. Μάζης Π., η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990 σελ. 183

³⁵βλ. αρ. 1057 ΑΚ «κτήση με ένωση»

³⁶βλ. αρ. 1058 ΑΚ «συνάφεια»

³⁷βλ. αρ. 1036 ΑΚ «καλόπιστη κτήση κινητού από μη κύριο»

³⁸Μάζης Π., Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990, σελ. 183

συνέχεια, με τους ν. 2367/1995³⁹ και 2682/1999⁴⁰ ο θεσμός επεκτάθηκε και στον κλάδο των ακινήτων, που προορίζονται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του μισθωτή.

Το 1989 ιδρύθηκε η «Ένωση Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.), νομικό πρόσωπο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που αποτελεί μέλος της LEASEUROPE και έχει σκοπό τη διάδοση, την προαγωγή και την επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, καθώς και την επίλυση των προβλημάτων που ενδιαφέρουν τα μέλη της και την κοινή εκπροσώπηση των μελών της στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η «μισθωτική» ορολογία που χρησιμοποιεί ο Έλληνας νομοθέτης, ακολουθώντας το παράδειγμα άλλων ευρωπαϊκών νομοθεσιών, όπως της Γαλλίας, του Βελγίου, της Ιταλίας και της Γερμανίας, που χρησιμοποίησαν για τη μετάφραση του αγγλοσαξονικού όρου «leasing» εκείνον της μίσθωσης, με την προσθήκη του χρηματοδοτικού στοιχείου. Έτσι και ο Έλληνας νομοθέτης αποκάλεσε το θεσμό «χρηματοδοτική μίσθωση» και δανείστηκε από την επώνυμη σύμβαση της μίσθωσης και την υπόλοιπη ορολογία, χαρακτηρίζοντας τους συμβαλλομένους ως εκμισθωτή και μισθωτή αντίστοιχα, το παραχωρούμενο στη χρήση του δευτέρου πράγμα ως μίσθιο και την αντιπαροχή του ως μίσθωμα.⁴¹ Ωστόσο, μια προσεκτικότερη μελέτη, όπως θα δούμε, της πλοκής των συμφερόντων των μερών, μας αναγκάζει να απομακρυνθούμε από το νομικό αυτό σχήμα της μίσθωσης. Κι αυτό διότι η κατανομή των κινδύνων στη σύμβαση leasing απέχει πολύ από την αντίστοιχη κατανομή των κινδύνων στη σύμβαση μίσθωσης, όπως αυτή διαμορφώνεται στα άρθρα 574 επ. ΑΚ. Από την όλη λειτουργία του θεσμού, γεννώνται εύλογες αμφιβολίες ως προς το κατά πόσο στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει αντιστοιχία μεταξύ της παραχώρησης της χρήσης του πράγματος από τη μία και της καταβολής ανταλλάγματος για τη χρήση του από την άλλη, όπως συμβαίνει στη μίσθωση πράγματος κατά το άρθρο 574 ΑΚ. Κατά κανόνα, η εταιρεία leasing στους τυποποιημένους όρους της αναλαμβάνει ρητά απλώς και μόνο την υποχρέωση καταβολής του τιμήματος στον προμηθευτή, που αποτελεί στην πραγματικότητα υποχρέωσή της στο πλαίσιο της σύμβασης πώλησης με τον προμηθευτή και δεν προκύπτει από την ίδια τη σύμβαση leasing. Με άλλα λόγια, η υποχρέωση της εταιρείας leasing να παραδώσει το πράγμα στον αντισυμβαλλόμενο, γνήσια υποχρέωσή της που συνάδει με το σκοπό της σύμβασης leasing, προκύπτει έμμεσα από περισσότερες συμβατικές ρήτρες μεταξύ των μερών. Αλλά και όταν

³⁹όπως το εδ. 1' της παρ. 1 του ν. 1665/1986 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του αρ. 11 του ν. 2367/1995 και σύμφωνα με το άρθρο 23 του ίδιου νόμου ισχύει από 29/12/1995 και μετά.

⁴⁰όπως η παρ. 2 του αρ. 1 του ν. 1665/1986 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 και σύμφωνα με το άρθρο 36 του ίδιου νόμου ισχύει από 16/11/1998 και μετά.

⁴¹Μάζης Π., Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990, σελ. 183

παραδοθεί το πράγμα στον λήπτη και παραχωρηθεί η χρήση του, η εταιρεία leasing, - στον βασικό τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης- δεν εγγυάται στον λήπτη την καταλληλότητα του πράγματος «για τη συμφωνηθείσα χρήση» ούτε κατά το χρονικό σημείο της παράδοσης του πράγματος, αλλά και ούτε κατά της διάρκειας ισχύος της σύμβασης, σε αντίθεση με τις υποχρεώσεις που έχει ο εκμισθωτής στο πλαίσιο της κλασικής σύμβασης μίσθωσης⁴². Συχνά, μάλιστα, η εταιρεία leasing απαλλάσσεται συμβατικά από την ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα του πράγματος, εκχωρώντας στον «μισθωτή» και τις σχετικές αξιώσεις της απέναντι στον προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης.⁴³ Η κατανομή των κινδύνων, λοιπόν, γίνεται σε βάρος του λήπτη, ο οποίος άλλωστε λαμβάνει και την επενδυτική απόφαση και επωμίζεται όλους τους κινδύνους που συνδέονται άμεσα με το πράγμα. Γίνεται έτσι αντιληπτό ότι η κύρια λειτουργία, που αναλαμβάνει η εταιρεία leasing έχει χρηματοδοτικό περιεχόμενο και όχι μισθωτικό.

Σε κάθε περίπτωση, ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης ρυθμίζεται στο ελληνικό δίκαιο από το νόμο 1665/1986. Ο νόμος αυτός, όπως ισχύει σήμερα, ύστερα από τις επανειλημμένες τροποποιήσεις του, θέτει απλώς το γενικό πλαίσιο εφαρμογής του θεσμού, αφήνοντας τις λεπτομέρειες να ρυθμιστούν με προεδρικά διατάγματα.⁴⁴

Πάντως, ο ν. 1665/1986 δεν απαγορεύει στα συμβαλλόμενα μέρη να ρυθμίζουν ειδικότερα τις σχέσεις τους σύμφωνα με τη βούλησή τους και την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, ενόψει και του ενδοτικού χαρακτήρα των περισσότερων διατάξεων του ενοχικού δικαίου. Οι συμβαλλόμενοι είναι κατ' αρχήν ελεύθεροι να διαμορφώνουν τις μεταξύ τους συμβατικές σχέσεις ανάλογα με τις ανάγκες και τις επιδιώξεις τους. Εξάλλου, μόνο κατ' εξαίρεση κάποιες διατάξεις του νόμου έχουν αναγκαστικό χαρακτήρα, όπως αυτές που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον ή αποσκοπούν στην προστασία των συμβαλλομένων ή τρίτων προσώπων.⁴⁵⁴⁶

⁴²βλ. αρ. 575 ΑΚ «Ο εκμισθωτής έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο σ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης».

⁴³Παρασκευή Παπαρσενίου, « Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα», 1994

⁴⁴Βλ. Αρ. 7 ν. 1665/1986

⁴⁵βλ. π.χ. το άρθρο 2 του ν. 1665/1986 ως προς τη μορφή και τους όρους σύστασης και λειτουργίας των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, για τις οποίες θα γίνει αναλυτικότερα λόγος παρακάτω.

⁴⁶Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

3 ΤΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

3.1 Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Ο νόμος, σε αντίθεση, όπως θα δούμε, με το αυστηρό πλαίσιο κανόνων, το οποίο θέτει, όσον αφορά την εκμισθώτρια εταιρεία – χρηματοδοτικό οίκο, δεν ασχολείται καθόλου με το πρόσωπο του λήπτη – μισθωτή. Ο μόνος περιορισμός που προβλέπεται ως προς τον αντισυμβαλλόμενο μισθωτή είναι ότι αυτός δεν μπορεί να είναι καταναλωτής.⁴⁷ Από το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1665/1986, που ορίζει ότι αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι «κινητό ή ακίνητο που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου», προκύπτει ότι ο λήπτης μπορεί να είναι οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, που ασκεί κάποια επιχείρηση ή επάγγελμα και επιθυμεί να προμηθευτεί αγαθά επαγγελματικού εξοπλισμού ή μηχανήματα παραγωγής ή ακίνητο προοριζόμενο για επαγγελματική εγκατάσταση,⁴⁸ επιθυμεί δηλαδή να αποκτήσει κατά χρήση κεφαλαιουχικά αγαθά για την εξυπηρέτηση του επαγγέλματος ή της επιχείρησης που ασκεί. Με άλλα λόγια, αποκλείεται η σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την προμήθεια αγαθών που προορίζονται για προσωπική, οικιακή χρήση, όπως ένα επιβατηγό αυτοκίνητο ή ένα σκάφος αναψυχής.

Η προϋπόθεση που έθετε εξαρχής ο νόμος ως προς τον προορισμό του μισθίου για την εξυπηρέτηση επαγγελματικών αναγκών του μισθωτή δημιουργούσε ασάφειες και αμφιβολίες για το αν μπορούσαν να συμβληθούν ως μισθωτές το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ ή ένα αλλοδαπό κράτος⁴⁹, αφού σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν πρόκειται για «επαγγελματίες» με τη στενή έννοια του όρου. Βέβαια, η κρατούσα γνώμη⁵⁰ θεωρούσε ότι το Δημόσιο μπορούσε να συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως μισθωτής. Στη συνέχεια, μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 2286/1995 «Προμήθειες του δημοσίου τομέα κλπ», δόθηκε λύση στο ζήτημα, καθώς ρητά, στο άρθρο 1 παρ. 2, ορίστηκε ότι «προμήθειες του δημοσίου τομέα είναι συμβάσεις...που...έχουν ως αντικείμενο... την χρηματοδοτική μίσθωση..αγαθών», ενώ κατά το άρθρο 1 παρ.1 του ίδιου νόμου «στις διατάξεις του νόμου αυτού υπάγονται οι κάθε είδους προμήθειες που ενεργούνται από το Δημόσιο, τους

⁴⁷ Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994

⁴⁸ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

⁴⁹ π.χ. χρηματοδοτική μίσθωση ενός κτιρίου προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως προξενείο, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

⁵⁰ Γεωργιάδης Απ. Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015. Έτσι και Παπαποστόλου, ΝοΒ 1988 και Μάζης Π. Η χρηματοδοτική μίσθωση, 3η έκδοση, 2010. αντιθ. Γεωργακόπουλος

Ο.Τ.Α. και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, με τις εξαιρέσεις που περιέχονται στην παρ. 5 του άρθρου 1». Επίσης, με την ειδική διάταξη του άρθρου 8 του ν. 2469/1997 επιτρέπεται να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μισθωτές και δημόσιοι οργανισμοί, ασφαλιστικοί φορείς και Ν.Π.Δ.Δ.. Τελικά, η δυνατότητα αυτή κατέστη πλέον αναμφισβήτητη, με τη νέα παρ. 5 του αρ. 1 του ν. 1665/1986, που προστέθηκε με το αρ. 16 παρ. 1 του ν. 3581/2007, με την οποία προβλέπεται ρητά ότι το Δημόσιο μπορεί να συνάπτει ως μισθωτής συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου και κατόπιν υπουργικής αποφάσεως του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.⁵¹

Τέλος, ο νομοθέτης δεν θέτει κάποιον περιορισμό ως προς τον τόπο εγκατάστασης του μισθωτή. Το ότι στο άρθρο 4 του ν. 1665/1986 ορίζεται ότι οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρίζονται σε δημόσιο βιβλίο που τηρείται στο πρωτοδικείο «της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή» σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι ο νομοθέτης θέλησε να αποκλείσει τις περιπτώσεις διεθνούς συναλλαγής, στις οποίες είτε η εταιρεία leasing είτε ο λήπτης της επένδυσης έχουν την εγκατάστασή τους σε χώρα του εξωτερικού. Απλώς, στην περίπτωση αυτή, η δημοσίευση της παρ. 2 του αρ. 4 θα γίνει στα βιβλία που τηρούνται από το γραμματέα του πρωτοδικείου Αθηνών, εκτός βέβαια από εκείνη που τυχόν προβλέπεται από τη νομοθεσία της χώρας της εγκατάστασης του μισθωτή ή της τοποθέτησης του πράγματος.⁵²

Η ελευθερία αυτή ως προς το πρόσωπο του μισθωτή καθιστά το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακόμη πιο ευέλικτο και δικαιολογείται από τη ratio των νομοθετικών διατάξεων, που είναι η ενίσχυση και η χρηματοδότηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και η συνακόλουθη ανάπτυξη της οικονομίας.⁵³

3.2 Η ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έως και την τροποποίηση του αρ. 2 ν. 1665/1986 με το ν. 3483/2006, που ισχύει από 07-08-2006⁵⁴, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούσαν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο «ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών στου άρθρου 1 του ν. 1665/1986». Αρχικά, δηλαδή, ο ν. 1665/1986 αξίωνε οι ανώνυμες εταιρείες που συνιστώνται σύμφωνα με τις διατάξεις του για τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων να τάσσουν τις

⁵¹βλ. και αρ. 15 παρ.2 περ. γ' και αρ. 25 παρ. 6 του ν. 4281/2014 για τις δημόσιες συμβάσεις έργων, προμηθειών και υπηρεσιών

⁵²Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3η έκδοση, 2010

⁵³Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994 και Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση, 2015

⁵⁴έναρξη ισχύος 07/08/2006, σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 3483/2006

μισθώσεις αυτές ως αποκλειστικό τους σκοπό.⁵⁵ Εν ολίγοις, δεν ήταν δυνατή η άσκηση εκ μέρους τους εργασιών οποιουδήποτε άλλου αντικειμένου τραπεζικής, χρηματοδοτικής ή εν γένει εμπορικής φύσης⁵⁶, παράλληλα με τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η ρύθμιση αυτή, όμως, έφερνε σε μειονεκτική θέση τις ελληνικές εταιρείες leasing σε σχέση με τις αλλοδαπές, οι οποίες είχαν τη δυνατότητα να είναι όχι μόνο πιστωτικά ιδρύματα, αλλά και χρηματοδοτικά με μη αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων⁵⁷. Για το λόγο λοιπόν αυτό, το εν λόγω καθεστώς άλλαξε με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 3483/2006, το οποίο, όπως ειπώθηκε αντικατέστησε το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 1665/1986 και όρισε ότι η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται με πράξη του Διοικητή της ή εξουσιοδοτημένου από αυτόν οργάνου της να καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις με τις οποίες οι εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων, που είχαν ως τότε συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια τέτοιων συμβάσεων, μπορούν να ασκούν συμπληρωματικές ή παρεμφερείς δραστηριότητες παράλληλες με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.⁵⁸⁵⁹

Ειδικότερα, οι διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 1665/1986 αντικαταστάθηκαν με το ν. 3483/2006 ως εξής⁶⁰:

«1. Α. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο:

α) οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του νόμου αυτού,

⁵⁵Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁵⁶ για παράδειγμα, δεν ήταν δυνατή η επέκταση της δραστηριότητάς τους σε πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων

⁵⁷Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁵⁸αυτό δεν σημαίνει ότι οι εταιρείες leasing εμποδίζονται να συνάπτουν και οποιαδήποτε άλλη δικαιοπραξία με τρίτο, είτε αναγκαία είτε απλώς χρήσιμη για την επίτευξη του σκοπού τους, π.χ. μπορούν να συνάπτουν δάνεια με Τράπεζες και γενικότερα πιστωτικούς οργανισμούς στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, με παραχώρηση εμπραγμάτων ή προσωπικών ασφαλειών, όπως εγγραφή προσημείωσης σε ακίνητά τους, Μάζης Π., η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁵⁹το γράμμα του νόμου, που δεν επέτρεπε εκ πρώτης όψεως στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καμία άλλη πράξη, εκτός της υπογραφής των συμβάσεων αυτόν, δεν ήταν ακριβές, αφού η δραστηριοποίηση μιας εταιρείας στο χώρο των χρηματοδοτικών μισθώσεων προϋποθέτει σειρά βοηθητικών ή παρεπόμενων πράξεων, όπως η μίσθωση γραφείου για τη στέγαση διοίκησης, η σύναψη δανειακών συμβάσεων κ.τ.λ.. Η διατύπωση αυτή έπρεπε να ερμηνεύεται ευρύτερα, προκειμένου να αποφεύγονται πρακτικά προβλήματα, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

⁶⁰εξάλλου, η νομοθετική αυτή εξέλιξη υπαγορεύθηκε από το γεγονός ότι οι συσταθείσες και λειτουργούσες στην Ελλάδα εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν στη μεγάλη πλειοψηφία τους θυγατρικές τραπεζών, Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

β) τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της περίπτωσης α' του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του ν. 2076/1992⁶¹, όπως ισχύει, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα,

γ) τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακές υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρων 11 και 13 του ν. 2076/1992⁶², καθώς και πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος,

δ) τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια του στοιχείου 6 του αρ. 2 του ν. 2076/1992⁶³, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακές υπηρεσίες, σύμφωνα με το αρ. 14 του ν. 2076/1992⁶⁴,

ε) τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην περίπτωση (δ) του παρόντος εδαφίου».

Η δικαιολογία της εν λόγω νομοθετικής πρόβλεψης ως προς το αυστηρό πλαίσιο το οποίο περιβάλλει τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης συνίσταται στο ότι ο θεσμός του leasing έχει χρηματοδοτική αποστολή και για το λόγο αυτό ο νομοθέτης έκρινε ότι η οικονομική αυτή δραστηριότητα δεν μπορεί να ανατεθεί σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιαδήποτε μορφή⁶⁵. Οι επιχειρήσεις δηλαδή που δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό πρέπει σε κάθε περίπτωση να έχουν την κεφαλαιακή αυτή διάρθρωση και το μέγεθος που να ανταποκρίνεται στο χρηματοδοτικό σκοπό, παρέχοντας εχέγγυα ασφάλειας και εμπιστοσύνης για την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους. Άλλωστε, οι επιχειρήσεις αυτές, λόγω του ότι είναι επιφορτισμένες με την άσκηση χρηματοδοτικής πολιτικής, πρέπει σε κάθε περίπτωση, για να

⁶¹Ήδη του αρ. 3 παρ. 1 του ν. 4261/2014. Με τον πρόσφατο 4261/2014 ενσωματώνεται στην ελληνική έννομη τάξη η Οδηγία 2013/36/ΕΕ, με την οποία καταργήθηκαν οι Οδηγίες 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ που είχαν ενσωματωθεί με τον ν. 3601/2007 (ο οποίος είχε αντικαταστήσει τον ν. 2076/1992). Ο ν. 3601/2007 καταργείται ρητά από τη δημοσίευση του ν. 4261/2014, με το άρθρο 166. Πάντως, σύμφωνα με το άρθρο 166 παρ. 2 του ν. 4261/2014, οι κανονιστικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί βάσει διατάξεων που καταργούνται, εφόσον δεν αντίκεινται στις διατάξεις του εν λόγω νόμου ή του Κανονισμού (ΕΕ) 575/2013, διατηρούνται σε ισχύ μέχρι την αντικατάστασή τους με νέες.

⁶²Ήδη των άρθρων 34 και 38 του ν. 4261/2014

⁶³Ήδη του άρθρου 3 παρ.1 αρ. 22 του ν. 4261/2014 που παραπέμπει στο άρθρο 4 παρ. 1 αρ. 26 του Κανονισμού (ΕΕ) 575/2013

⁶⁴Ήδη σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν. 4261/2014

⁶⁵ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

εκπληρώνουν ορθά το έργο τους, να υπόκεινται στην εποπτεία και τον έλεγχο της Τράπεζας της Ελλάδος, κατ' αναλογία με ό,τι συμβαίνει με τα πιστωτικά ιδρύματα.

Μέρος της θεωρίας, όπως και ο κ. Μάζης⁶⁶, έχει υποστηρίξει την άποψη ότι η κατ' επάγγελμα κατάρτιση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης με εκμισθωτή πρόσωπο που δεν πληροί τους όρους του ν. 1665/1986 (π.χ. από φυσικό πρόσωπο ή από εταιρεία που δεν έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού) έχει ως συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα των συμβάσεων αυτών, κατά το άρθρο 174 ΑΚ. Κι αυτό διότι, όπως υποστηρίζουν, στην αντίθετη περίπτωση, εάν δηλαδή δεν ήταν άκυρη μια τέτοια σύμβαση, θα έπρεπε να γίνει δεκτό και ότι τραπεζικές εργασίες που γίνονται κατ' επάγγελμα από φυσικό πρόσωπο ή άλλο από νόμιμα συνεστημένο πιστωτικό ίδρυμα νομικό πρόσωπο, όπως π.χ. από Ε.Π.Ε. είναι έγκυρες και απλώς επιβάλλονται διοικητικές ή ποινικές κυρώσεις.

Η υπόλοιπη μερίδα της θεωρίας⁶⁷, όπως κι εγώ προσωπικά, υποστηρίζει ότι μια τέτοια σύμβαση δεν είναι απολύτως άκυρη, απλώς η σύναψή της επισύρει την επιβολή διοικητικών κυρώσεων, μιας και οι ειδικές προϋποθέσεις που τίθενται από το νόμο για το πρόσωπο του εκμισθωτή είναι διοικητικής φύσεως. Η ακυρότητα δηλαδή είναι στην περίπτωση αυτή σχετική, υπέρ του μισθωτή, ο οποίος θα έχει το δικαίωμα, σταθμίζοντας σε κάθε περίπτωση τα συμφέροντά του, να συνεχίσει ή να λύσει τη σύμβαση. Εξάλλου, δικαιολογητικός λόγος των αυστηρών αυτών προϋποθέσεων, είναι, όπως προαναφέρθηκε, η προστασία του κοινού από αφερέγγυους χρηματοδότες και η εύρυθμη λειτουργία του χρηματοπιστωτικού συστήματος⁶⁸. Με άλλα λόγια, η ακυρότητα της σύμβασης θα κρίνεται *ad hoc*, αλλά σε καμία περίπτωση μια τέτοια σύμβαση αυτή δεν θα τυγχάνει των ευεργετικών συνεπειών του νόμου, όπως είναι οι θεσπιζόμενες από το νόμο φοροαπαλλαγές και τα αποτελέσματα που απορρέουν από το καθιερούμενο σύστημα δημοσιότητας.

Πάντως, παρά το γεγονός ότι ο νόμος δεν κάνει διάκριση μεταξύ της κατ' επάγγελμα και της περιστασιακής κατάρτισης τέτοιων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, πρέπει να δεχθούμε ότι η εν λόγω απαγόρευση και οι περιορισμοί του νόμου δεν αφορούν την ευκαιριακή κατάρτιση

⁶⁶ Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, *leasing*, 3η έκδοση, 2010, αρ. 99 υποσημ. 223, επιχείρημα που αντλεί από την επιτακτική διατύπωση της διάταξης του αρ. 2 ν. 1665/1986 που ορίζει ότι τέτοιες συμβάσεις “μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο...”, με δυνατότητα αναζήτησης των παροχών με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και ενδεχομένως μετατροπή της άκυρη σύμβασης, αν συντρέχουν οι όροι του άρθρου 182 ΑΚ, π.χ. σε κοινή μίσθωση με δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης ή αγοράς του πράγματος κατά τη λήξη της.

⁶⁷ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015 και Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994 και Τσιμπανούλης Δ. Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (*leasing*), σε Δίκαιο Α.Ε. (επιμέλεια Ε. Περάκη), τόμος II, 1991, σελ. 465,466.

⁶⁸ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

των συμβάσεων αυτών με την ιδιότητα του εκμισθωτή, απλώς και στην περίπτωση αυτή δεν θα έχουν εφαρμογή οι ευνοϊκές διατάξεις του νόμου και ιδίως τα φορολογικά πλεονεκτήματα.⁶⁹

Διαφορετική είναι η περίπτωση κατά την οποία τα μέρη επιθυμούν να συνάψουν μια σύμβαση, με την οποία να εκπληρώνεται ο σκοπός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, πλην όμως να μην πρόκειται για γνήσια μορφή χρηματοδοτικού leasing, μιας και δεν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που τάσσει ο νόμος 1665/1986. Ο νόμος αυτός, επομένως, δεν θα τυγχάνει εφαρμογής στη συγκεκριμένη περίπτωση, αλλά η σύμβαση αυτή καθ' εαυτή θα είναι έγκυρη, ερμηνευόμενη κατά τη βούληση των συμβαλλομένων μερών, με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και τον ενδοτικό χαρακτήρα των διατάξεων για τη μίσθωση. Τέτοια περίπτωση “non true leasing” αποτελεί και η περίπτωση του “direct leasing”, η περίπτωση δηλαδή κατά την οποία εκμισθωτής είναι ο ίδιος ο κατασκευαστής. Μια τέτοια σύμβαση, αν και πάντα έγκυρη, δεν θα εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 1665/1986 δεδομένου ότι, όπως έχουμε τονίσει, ο νόμος αυτός ρυθμίζει αποκλειστικά και μόνο το «χρηματοδοτικό/financial leasing», αφού αναγκαία προϋποθέτει την ύπαρξη της ιδιότητας του χρηματοδότη στην εκμισθώτρια επιχείρηση. Πάντως, μπορεί μια κατασκευάστρια επιχείρηση, εφόσον τηρήσει τις διατυπώσεις που απαιτεί ο νόμος, να συστήσει μια ανώνυμη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία να αποκτά ή να μισθώνει από εκείνη τα αγαθά που κατασκευάζει, με τον αποκλειστικό σκοπό της παραχώρησής τους σε χρηματοδοτική μίσθωση ή υπεκμίσθωση.⁷⁰

3.2.1 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Ο νόμος θέτει σε αυστηρό πλαίσιο τη σύσταση και λειτουργία των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.1Β του ν. 1665/1986, «απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβέρνησης:

- α) για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- β) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και
- γ) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, της περίπτωσης ε' του εδαφίου Α' της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης».

⁶⁹Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) σε Δίκαιο Α.Ε. (επιμέλεια Ε. Περάκη), τόμος ΙΙ, 1991 και Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

⁷⁰Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010 και Μάζης Π., Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990, σελ. 183

Ας εξετάσουμε αναλυτικότερα τις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται άδεια λειτουργίας, ως συστατικός τύπος, εκδιδόμενη από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Αρχικά, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, το άρθρο 2 παρ. 1 ν. 1665/1986 απαιτεί, για τη σύσταση στην Ελλάδα ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1, ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, η οποία δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Εκτός, δηλαδή, από την απαιτούμενη, κατά το άρθρο 4 του ν. 2190/1920, όπως ισχύει σήμερα, διοικητική άδεια για τη σύσταση ανώνυμης εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της⁷¹, είναι απαραίτητη και η προαναφερθείσα ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, προκειμένου η ανώνυμη αυτή εταιρεία να μπορεί νόμιμα να συσταθεί και να λειτουργήσει ως εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης, κατά την ίδια διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 ν. 1665/1986, ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος απαιτείται και για τη «μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης», εφόσον το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων.⁷²

Πρέπει να τονισθεί ότι ο νόμος εδώ δεν αναφέρεται στην περίπτωση της μετατροπής, κατά την έννοια του ν. 2190/1920⁷³, της μεταβολής δηλαδή της νομικής μορφής μιας εταιρείας σε άλλη, ήτοι σε διαφορετικό εταιρικό τύπο, χωρίς να προηγηθεί η διαδικασία της εκκαθάρισης και της ίδρυσης νέας (π.χ. για τη μετατροπή Ε.Π.Ε. σε Α.Ε. και αντίστροφα, κατά το άρθρο 67 ν. 2190/1920).⁷⁴ Όταν ο νόμος 1665/1986 κάνει λόγο για «μετατροπή υφιστάμενης Α.Ε.», εννοεί απλώς τη μετατροπή του εταιρικού σκοπού, την τροποποίηση δηλαδή του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας και την εναρμόνισή του με τις διατάξεις του ν. 1665/1986.⁷⁵

⁷¹για να εγκρίνει η αρμόδια Αρχή το καταστατικό της υπό σύσταση ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκτός από την τήρηση των ειδικών διατάξεων του ν. 2190/1920, ελέγχει αν αυτό είναι σύμφωνο και με τους ειδικούς κανόνες οργάνωσης που προβλέπει ο ν. 1665/1986 για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. τις διατάξεις που αφορούν τον σκοπό, το μετοχικό κεφάλαιο, την οργάνωση κτλ., όπως θα αναλυθούν κατωτέρω), καθώς επίσης κι αν έχει εκδοθεί η ειδική άδεια λειτουργίας της εταιρείας, βλ. Τσιμπανούλης Δ. «η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) σε Δίκαιο Α.Ε. (επιμέλεια Ε. Περάκη), τόμος II, 1991

⁷²βλ. αρ.12 παρ. 1α ν. 4261/2014 για το ύψος του αρχικού κεφαλαίου

⁷³βλ. κεφάλαιο 10ο ν. 2190/1920

⁷⁴βλ. Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος II, 1991 και Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁷⁵για την τροποποίηση του καταστατικού βλ. τις γενικές διατάξεις του δικαίου για τις ανώνυμες εταιρείες, ν. 2190/1920

Αν και ο νόμος δεν αναφέρεται στην περίπτωση της μετατροπής μιας μη ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη με σκοπό τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων, όπως π.χ. μιας Ε.Π.Ε. ή Ι.Κ.Ε. σε Α.Ε. με τέτοιο σκοπό, ή σε περίπτωση συγχωνεύσεων εταιρειών σε Α.Ε. με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων leasing, πρέπει να γίνει δεκτό ότι και στις περιπτώσεις αυτές αρμόζει η ίδια λύση, είναι αναγκαία δηλαδή η παροχή της ειδικής άδειας του άρθρου 2 παρ. 1.⁷⁶

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1βγ' του ν. 1665/1986, η ίδια άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος απαιτείται και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, προκειμένου αυτά ν' ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, αρκεί να μην πρόκειται, όπως προαναφέρθηκε, για εταιρείες που εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο Κράτος – Μέλος του Ε.Ο.Χ. Συνεπώς, κάθε άλλη αλλοδαπή εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης οφείλει να ζητήσει και να λάβει την ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος⁷⁷, προκειμένου να εγκατασταθεί και να λειτουργήσει νόμιμα στην Ελλάδα με υποκατάστημα ή πρακτορείο της⁷⁸.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η αρχική ρύθμιση του άρθρου 2 του νόμου 1665/1986, σύμφωνα με την οποία η εν λόγω ειδική άδεια απαιτείτο: α) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, και β) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ωστόσο, το ανωτέρω νομοθετικό καθεστώς άλλαξε, αφενός με την προαναφερθείσα τροποποίηση του άρθρου 2 ν. 1665/1986, με το ν. 3483/2006, ως προς τα πρόσωπα τα οποία μπορούν να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εκμισθωτές κι αφετέρου με το ν. 2076/1992⁷⁹ «ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων» και δη με τα άρθρα 14 και 15 αυτού, σύμφωνα με τα οποία δεν απαιτείται πλέον η ειδική άδεια για τις εδώ συνιστώμενες ή μετατρεπόμενες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης που είναι θυγατρικές πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς επίσης και για τις εγκαθιστάμενες αλλοδαπές εταιρείες

⁷⁶Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ, 1991

⁷⁷Πέραν των διατυπώσεων του ν. 2190/1920 (αρ. 50 επ. περί «εγκατάστασης αλλοδαπών εταιρειών στην Ελλάδα»).

⁷⁸Μάζης Π., Η Χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁷⁹ήδη, ν. 4261/2014, «πρόσβαση στη δραστηριότητα των πιστωτικών ιδρυμάτων και προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων»

χρηματοδοτικής μίσθωσης, που εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο Κράτος – Μέλος και είναι κι αυτές θυγατρικές πιστωτικού ιδρύματος.⁸⁰

Εν ολίγοις, χορήγηση άδειας από την εποπτεύουσα αρχή ο νόμος απαιτεί μόνο για τη σύσταση ημεδαπής ανώνυμης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, με έδρα τους εκτός Ε.Ο.Χ., ενώ τέτοια άδεια δεν απαιτείται για την ίδρυση εν συνεχεία υποκαταστημάτων ή πρακτορείων των πρώτων ή για τροποποιήσεις των καταστατικών τους. Επομένως, αλλοδαπά πιστωτικά ή χρηματοδοτικά ιδρύματα, που ιδρύθηκαν και λειτουργούν σε άλλο Κράτος – Μέλος της Ε.Ε. μπορούν να διενεργούν απευθείας στην Ελλάδα δραστηριότητες χρηματοδοτικών ιδρυμάτων και δη να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, έχουν τη δυνατότητα να ιδρύουν εδώ υποκαταστήματα⁸¹, με τα οποία να δραστηριοποιούνται στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων, με την προϋπόθεση απλώς ότι αυτή η δραστηριότητα καλύπτεται από την άδεια λειτουργίας του εν λόγω αλλοδαπού πιστωτικού ή χρηματοδοτικού ιδρύματος ή από το καταστατικό της συγκεκριμένης θυγατρικής πιστωτικού ιδρύματος εταιρείας⁸²⁸³. Τέλος, με βάση τα ανωτέρω, πρέπει να γίνει αντιστοίχως δεκτό ότι δεν απαιτείται άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος όταν πρόκειται για ίδρυση εδώ εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης θυγατρικών πιστωτικών ιδρυμάτων⁸⁴.

Από τη γραμματική ερμηνεία των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1665/1986 συνάγεται ότι, προκειμένου να χορηγηθεί άδεια λειτουργίας στις ημεδαπές εταιρείες leasing, σ' αυτές δηλαδή που συνιστώνται εδώ και ορίζουν, κατά το άρθρο 6 του ν. 2190/1920 για έδρα τους «δήμο ή κοινότητα της ελληνικής επικράτειας», πρέπει αυτές να είναι ανώνυμες και να έχουν ορίσει στο καταστατικό τους ως σκοπό τη διενέργεια συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης πραγμάτων που προορίζονται για επαγγελματική χρήση. Ο όρος αυτός, όπως παρατηρείται, δεν τάσσεται για τα αλλοδαπά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, με αποτέλεσμα μια

⁸⁰Με βάση την αρχή της ελεύθερης εγκατάστασης και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών των πιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, σύμφωνα με την οποία το Κράτος – Μέλος «καταγωγής» που έχει χορηγήσει την άδεια λειτουργίας του πιστωτικού ιδρύματος ασκεί κατά βάση την εποπτεία τόσο σ' αυτό όσο και στις θυγατρικές του εταιρείες, καθώς και στα χρηματοδοτικά ιδρύματα που εγκαθίστανται και λειτουργούν μέσω υποκαταστήματος ή μέσω απλώς παροχής υπηρεσιών σε άλλος Κράτος – Μέλος, στο «Κράτος υποδοχής», βλ. ενδεικτικά αρ. 18 ν. 4261/2014

⁸¹ή να παρέχουν απλώς εδώ διασυννοριακές υπηρεσίες χρηματοδοτικής μισθώσεως, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 Α' γ' – δ' ν. 1665/1986

⁸²βλ. αρ. 41 ν. 4261/2014

⁸³Μάζης Π., Η Χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁸⁴Μάζης Π., Η Χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

αλλοδαπή εταιρεία να μπορεί να δραστηριοποιείται με τον εταιρικό τύπο λ.χ. της Ε.Π.Ε.,⁸⁵ χωρίς αυτό, από μόνο του, να κωλύει τη χορήγηση από την Τράπεζα της Ελλάδος άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας.

Το κείμενο του νόμου 1665/1986 δεν ορίζει τα κριτήρια στα οποία πρέπει να βασισθεί η απόφαση των αρμοδίων οργάνων της Τράπεζας της Ελλάδος για τη χορήγηση ή μη της άδειας λειτουργίας, όπου αυτή απαιτείται. Πάντως, η σημασία της άδειας αυτής είναι τεράστια για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνδέεται με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική ελευθερία των φορέων άσκησης της δραστηριότητας αυτής.⁸⁶ Όπως ισχύει με όλους τους περιορισμούς των ατομικών δικαιωμάτων, για να είναι θεμιτός ένας περιορισμός της οικονομικής ελευθερίας πρέπει να επιβάλλεται από λόγους γενικότερου, δημοσίου ή κοινωνικού, συμφέροντος και να θεσπίζεται με νόμο ή κατ' εξουσιοδότηση νόμου, η οποία να περιέχει σαφείς κατευθυντήριες γραμμές και να περιγράφει με τη μεγαλύτερη δυνατή πληρότητα και ακρίβεια το περιεχόμενο του ελέγχου από τον οποίο θα εξαρτηθεί η σχετική απόφαση. Ειδικότερα, στην περίπτωση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να γίνει δεκτή η αναγκαιότητα ύπαρξης ενός συστήματος που περιλαμβάνει και στοιχεία ουσιαστικού ελέγχου για την ανάληψη της επιχειρηματικής δραστηριότητας στον τομέα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κι αυτό διότι, στον τομέα αυτό, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο η ανάγκη κατοχύρωσης της εύρυθμης λειτουργίας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, που συνδέεται με ποικίλα συμφέροντα. Τα συμφέροντα αυτά βρίσκονται σε αλληλεξάρτηση με το δημόσιο συμφέρον, συμφέρον που φυσικά υπερτερεί των εκάστοτε συμφερόντων των φορέων άσκησης της δραστηριότητας της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που πρέπει να υποβληθούν σε έλεγχο προκειμένου να τους χορηγηθεί η άδεια λειτουργίας. Επομένως, η εξάρτηση της άσκησης της επιχειρηματικής αυτής δραστηριότητας από τη χορήγηση άδειας λειτουργίας, πρέπει κατ' αρχήν να θεωρηθεί σύμφωνη με το Σύνταγμα.⁸⁷

Δεδομένου ότι το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 1665/1986 δεν περιέχει κριτήρια άσκησης του ελέγχου, γεννώνται προβλήματα ως προς το περιεχόμενο του ελέγχου που πραγματοποιεί η Τράπεζα της Ελλάδος. Σε κάθε περίπτωση, η σιωπή του νομοθέτη δεν μπορεί να εκληφθεί ως απόλυτη διακριτική ευχέρεια της ΤτΕ να καθορίζει κατά την κρίση της τα κριτήρια διενέργειας του ελέγχου. Κάτι τέτοιο θα σήμαινε ότι ο έλεγχος για τη χορήγηση ή μη της άδειας λειτουργίας

⁸⁵π.χ. ο γαλλικός νόμος αρκείται στην άσκηση εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης «κατά συνήθη τίτλο ή κατά σύνηθες επάγγελμα». Βλ. Μάζης Π., η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010.

⁸⁶αρ. 5 παρ. 1 και 3 Συντάγματος

⁸⁷Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ, 1991

συνιστά έλεγχο σκοπιμότητας και συνακόλουθα η άδεια που εκδίδεται αποτελεί, κατά τη βούληση του ιστορικού νομοθέτη, άδεια σκοπιμότητας, η χορήγηση της οποίας εναπόκειται στην πλήρη διακριτική ευχέρεια της ΤτΕ, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με τη συνταγματικά κατοχυρωμένη οικονομική ελευθερία.

Αντίθετα, περιεχόμενο του ελέγχου της ΤτΕ επιτρέπεται να είναι μόνο το αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης τηρεί τους ισχύοντες πιστωτικούς και χρηματοδοτικούς κανόνες και συνεπώς το αν η υπό σύσταση ή μετατροπή εταιρεία διαθέτει την απαιτούμενη οργάνωση, έτσι ώστε να μην τίθενται σε κίνδυνο οι επιταγές του ν. 1665/1986 και γενικά το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Μπορεί, συνεπώς, η ΤτΕ να επέμβει προληπτικά απαιτώντας τη συμμόρφωση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης με συγκεκριμένα πρότυπα οργάνωσης και λειτουργίας, μόνον όμως όταν αυτό είναι απαραίτητο για την εξασφάλιση της τήρησης των χρηματοπιστωτικών κανόνων στους οποίους υπόκεινται. Σε καμία περίπτωση, ο έλεγχος αυτός δεν μπορεί να επεκταθεί σε θέματα ουσίας που ενέχουν στοιχεία οικονομικής πρόγνωσης.⁸⁸

Πάντως, κατά το αρ. 2 παρ. 1 Γ', «Η ΤτΕ δύναται με πράξη του Διοικητή της να εξειδικεύει περαιτέρω τις προϋποθέσεις για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας».⁸⁹

Αξιοσημείωτο είναι ότι στο άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 1665/1986 δεν υπάρχει εξουσιοδότηση για την έκδοση κανονιστικής πράξης από την Τράπεζα της Ελλάδος. Η διάταξη αυτή απλώς θεσπίζει αρμοδιότητα της ΤτΕ για την άσκηση διακριτικής ευχέρειας *in concreto* προκειμένου να χορηγήσει την άδεια λειτουργίας. Η άδεια λειτουργίας, επομένως, συνιστά ατομική διοικητική πράξη που εκδίδεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία άλλωστε, κατά το άρθρο 2 παρ. 7 του ν. 1665/1986⁹⁰, είναι και η ειδική εποπτεύουσα αρχή των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τυχόν άρνηση της ΤτΕ να χορηγήσει άδεια λειτουργίας, ρητή ή σιωπηρή, προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον Συμβουλίου της Επικρατείας.⁹¹

⁸⁸Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ, 1991 και Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994 και Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015. Αντίθετα, ο Μάζης Π., ο οποίος υποστηρίζει ότι η ειδική αυτή άδεια είναι σύμφωνα με τη βούληση του ιστορικού νομοθέτη άδεια σκοπιμότητας και η χορήγησης της ανήκει στη διακριτική ευχέρεια της Τράπεζας της Ελλάδος

⁸⁹βλ. την υπ' αριθμ. 2622/21.12.2009 Πράξη του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος – που ισχύει από 1/1/2010 (ΦΕΚ Β'3/2010) – με την οποία καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την παροχή άδειας ίδρυσης και λειτουργίας και κανόνες εποπτείας των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

⁹⁰βλ. αρ. 2 παρ. 7 ν. 1665/1986, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 αρ. 2 ν. 3483/2006

⁹¹Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ, 1991

Τέλος, κατά το άρθρο 2 παρ. 8 του ν. 1665/1986, η Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία έχει δικαίωμα ανάκλησης ή προσωρινής αναστολής της εν λόγω άδειας, μπορεί να εξειδικεύει τις προϋποθέσεις χορήγησης, ανάκλησης ή προσωρινής αναστολής της άδειας αυτής.

3.2.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΣΚΗΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. Α περ.α' του ν. 1665/1986 δεν δύνανται να αναπτύσσουν κι άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα, παράλληλα με τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, παρά μόνο δραστηριότητες συμπληρωματικές ή παρεμφερείς με τη χρηματοδοτική μίσθωση κι αυτό σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θα ορίσει η Τράπεζα της Ελλάδος, ως νομοθετικά εξουσιοδοτούμενη γι' αυτό, κατά το άρθρο 2 παρ. 1 Γ ν. 1665/1986⁹² Όσον αφορά, μάλιστα, στα υποκαταστήματα αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων που εδρεύουν σε τρίτο κράτος, ο ν. 1665/1986 προβλέπει ότι η Τράπεζα της Ελλάδος, με πράξη του Διοικητή της, μπορεί να καθορίζει το είδος των εργασιών που νομιμοποιούνται αυτά να ασκούν παράλληλα με τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πάντως, οι προαναφερθείσες εταιρείες δεν εμποδίζονται να καταρτίζουν δικαιοπραξίες αναγκαίες για την προώθηση του σκοπού τους, όπως για είναι παράδειγμα η πώληση αγαθών, τα οποία είχαν προηγουμένως αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, που λύθηκε πρόωρα ή δεν ασκήθηκε το δικαίωμα προαίρεσης εκ μέρους του μισθωτή, ή η σύναψη δανειακών συμβάσεων με πιστωτικά ιδρύματα ή η αγορά κινητού εξοπλισμού για την καλύτερη οργάνωση της δραστηριότητάς τους κ.α.⁹³ Με άλλα λόγια, η διενέργεια τέτοιων ή παραπλήσιων εργασιών, που αποσκοπούν απλώς στην αποτελεσματικότερη εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους, δεν συνεπάγεται μεταβολή του σκοπού τους, ο οποίος παραμένει, κατά την επιταγή του νόμου, «η διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του ν. 1665/1986».

Τέλος, οι εταιρείες αυτές έχουν το δικαίωμα, χωρίς κάτι τέτοιο να προσκρούει στην απαγόρευση του νόμου, να μετέχουν σε άλλες κεφαλαιουχικές εταιρείες, εφόσον αυτό δεν συνιστά άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας εκ μέρους τους, αλλά απλή επένδυση των περιουσιακών τους στοιχείων.⁹⁴

Κατά το άρθρο 2 παρ. 2 περ. α', το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο που είναι αναγκαίο για τη σύσταση και τη λειτουργία των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και το ύψος των

⁹²Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

⁹³Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015 και Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η έκδοση, 2010

⁹⁴Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

ιδίων κεφαλαίων, προκειμένου περί ανώνυμης εταιρείας που μετατρέπεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν μπορεί να είναι μικρότερο απ' το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας.⁹⁵

Το ελάχιστο αυτό μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σήμερα σε εννέα εκατομμύρια Ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικού ιδρύματος, το οποίο, κατά το άρθρο 12 παρ. 1α του ν. 4261/2014 ανέρχεται στο ποσό των 18.000.000 Ευρώ.⁹⁶

Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 2, το κεφάλαιο μπορεί να είναι καταβεβλημένο είτε σε μετρητά είτε σε είδος, ενώ κατά την παρ. 5 του ίδιου άρθρου οι μετοχές της εταιρείας πρέπει να είναι απαραίτητως ονομαστικές.

3.2.3 Η ΑΣΚΗΣΗ ΤΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Σήμερα, δραστηριοποιούνται στη χώρα μας 4 (τέσσερις) εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης⁹⁷, οι οποίες είναι θυγατρικές εταιρείες των αντίστοιχων πιστωτικών ιδρυμάτων. Αυτές είναι :

- η ALPHA LEASING A.E., με έτος ιδρύσεως το 1986
- η EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING A.E., με έτος ιδρύσεως το 1990
- η ΕΘΝΙΚΗ LEASING A.E., με έτος ιδρύσεως το 1990
- η ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E., με έτος ιδρύσεως το 1993

⁹⁵ κατά το αρ. 2 παρ. 2 περ.β': «αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, το ύψος του οποίου καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, αναλόγως προς τα ισχύοντα για τα εγκαθιστάμενα στην Ελλάδα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων, με έδρα σε χώρες εκτός του Ε.Ο.Χ.».

⁹⁶ κατά το αρ. 12 παρ. 1 α' ν. 4261/2014: « Για τη χορήγηση από την Τράπεζα Της Ελλάδος άδειας λειτουργίας απαιτείται η κάλυψη αρχικού κεφαλαίου ίσου τουλάχιστον : με το ποσό των δεκαοκτώ εκατομμυρίων (18.000.000) Ευρώ στην περίπτωση πιστωτικού ιδρύματος».

⁹⁷ Άλλες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό και π.χ. προσφέρουν υπηρεσίες μακροχρόνιας μίσθωσης αυτοκινήτων, όπως για παράδειγμα η εταιρεία Hertz-Autohellas S.A. ή η Eurolease S.A. κ.α., δεν διέπονται από το ν. 1665/1986, ούτε έχουν εφαρμογή στις μισθώσεις που συνάπτουν τυχόν ευεργετικές διατάξεις του νόμου αυτού. Οι εταιρείες αυτές αναπτύσσουν δραστηριότητα και συνάπτουν συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης με βάση την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων και της ιδιωτικής αυτονομίας. Εξάλλου, οι συμβάσεις που συνάπτουν κατά κανόνα δεν αποτελούν χρηματοδοτικές μισθώσεις, αλλά λειτουργικές (Operating Lease ή Renting), οι οποίες έτσι κι αλλιώς δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου 1665/1986.

Στο παρελθόν δραστηριοποιούνταν στην Ελλάδα περισσότερες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, μέλη της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.), οι οποίες ήταν οι εξής:

- ALPHA LEASING A.E.
- ATE LEASING A.E.
- ASPIS LEASING A.E.
- ΚΥΠΡΟΥ LEASING A.E.
- ΕΘΝΙΚΗ LEASING A.E.
- EUROBANK ERGASIAS LEASING A.E.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.
- ΓΕΝΙΚΗ LEASING A.E.
- ATTICA BANK AE. (Υπηρεσία leasing και factoring)
- CPB LEASING A.E.
- ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING A.E.
- PROBANK LEASING AE.
- ΙΟΝΙΚΗ LEASING A.E.
- HELLAS CAPITAL LEASING A.E.

Οι εταιρείες αυτές συγχωνεύτηκαν δια απορροφήσεως με τις λειτουργούσες σήμερα εταιρείες leasing.

3.2.4 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Μελετώντας κανείς συγκριτικούς πίνακες, με βάση τα στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιρειών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, όπου αποτυπώνεται η δραστηριότητα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, από το παρελθόν έως το 2015, διαπιστώνει ότι, φυσικά, οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης αντικατοπτρίζονται και στον κλάδο του leasing, ο οποίος δεν αποτελεί παρά μια ευκρινή μικρογραφία της συνολικής αγοράς. Ιδίως την τελευταία τετραετία, ο τζίρος των νέων συμβάσεων είναι αναιμικός, καθώς οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εστιάζουν στην είσπραξη των μισθωμάτων και την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων χαρτοφυλακίων τους, ενώ παράλληλα οι κατασχέσεις εξοπλισμών πελατών που αδυνατούν να πληρώσουν πληθαίνουν.⁹⁸

⁹⁸ Θ. Λιακοπούλου, πηγή: www.kathimerini.gr

Χαρακτηριστικό είναι ότι περισσότερο απ' οποιαδήποτε άλλη μορφή τραπεζικού δανεισμού χρησιμοποιήθηκε το leasing από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ευρώπη το 2010 και το 2011. Αντιστοίχως, στην Ελλάδα το 70% των συμβάσεων αφορά τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις και το υπόλοιπο 30% τις μεγάλες.⁹⁹

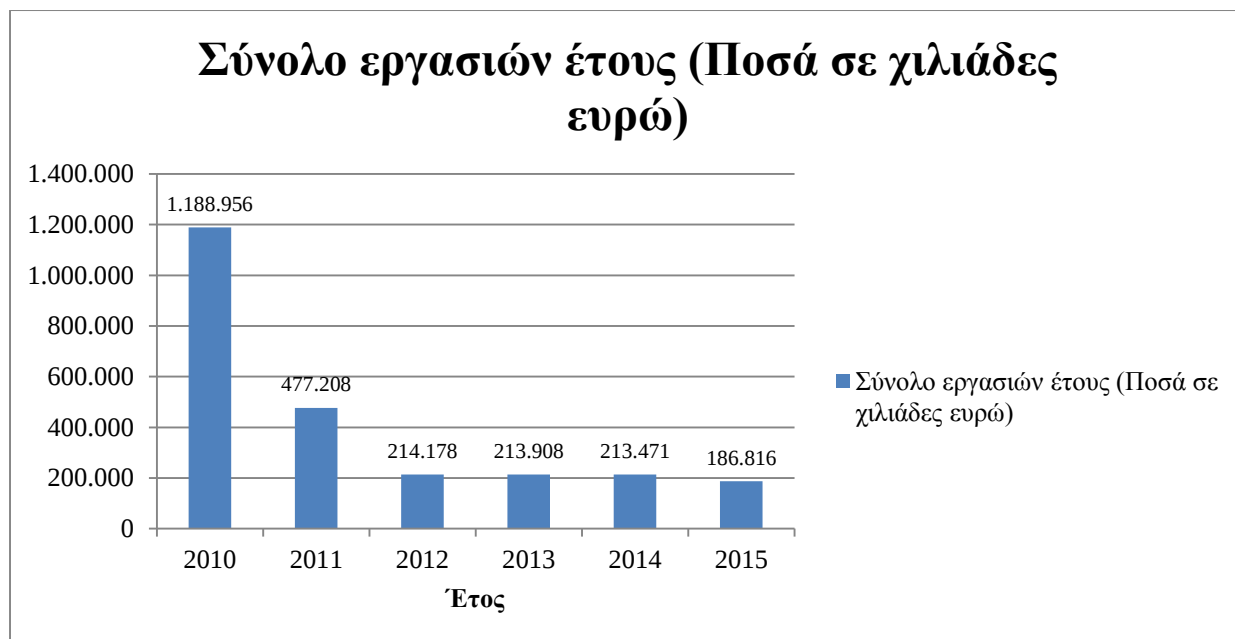
Η οικονομική κρίση, η απουσία επενδυτικών σχεδίων και κυρίως η μειωμένη ρευστότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων έχουν πλήξει καίρια τον κλάδο του leasing, ο οποίος εκτιμάται πως έκλεισε το 2011 με μείωση των νέων εργασιών της τάξης του 60% - 70% ¹⁰⁰. Τα παραπάνω οδήγησαν τη συνολική αξία των νέων συμβάσεων σε επίπεδα χαμηλότερα του 2000, όταν ακόμη δεν είχε επιτραπεί η χρηματοδότηση ακινήτων με leasing, ρύθμιση που εκτίναξε τότε την αγορά. Πάντως, όπως προκύπτει από τους πίνακες του Παραρτήματος, όσον αφορά στη χρονική διάρκεια των συμβάσεων που υπογράφονται, πρωτοστατούν οι συμβάσεις με χρονική διάρκεια άνω των 10 ετών, ακολουθούν οι συμβάσεις διάρκειας 4-5 ετών και τελευταίες έρχονται οι τριετείς συμβάσεις.

Τέλος, όπως καταδεικνύουν τα στοιχεία, η πλειονότητα των νέων εργασιών leasing πραγματοποιείται στην Αττική, ακολουθεί – συνήθως – η Βόρεια Ελλάδα και στην τρίτη θέση της κατάταξης βρίσκεται η Κεντρική Ελλάδα.

Στο σημείο αυτό χρήσιμο είναι να παρατηρήσουμε την καθοδική πορεία της αγοράς leasing στην Ελλάδα, ιδίως από το 2011 και μετά, προκειμένου να φανούν εναργώς οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στον κλάδο αυτό. Στο Παράρτημα που βρίσκεται στο τέλος της παρούσας εργασίας ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες, στους οποίους αποτυπώνεται η πορεία των εργασιών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα, από το 2006 έως και το 2015, προκειμένου να αντληθούν χρήσιμα, κατά τη γνώμη μου, πορίσματα.

⁹⁹ από έρευνα που πραγματοποίησε η Leaseurope, ένωση που αντιπροσωπεύει τον Ευρωπαϊκό κλάδο χρηματοδοτικής μίσθωσης

¹⁰⁰ Γ. Σακκάς, Ναυτεμπορική, 14-2-2012



(Συγκριτική ανάλυση βάσει στοιχείων που συγκεντρώθηκαν από την Ε.Ε.Ε.Χ.Μ.)

3.3 ΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ

Ως αντάλλαγμα για τη χρήση του πράγματος¹⁰¹, ο μισθωτής καταβάλλει ένα μίσθωμα, που αποτελεί τον κύριο οικονομικό όρο¹⁰² σε μια χρηματοδοτική μίσθωση, ο προσδιορισμός της αξίας του οποίου γίνεται¹⁰³ με βάση το κεφάλαιο που διέθεσε ο εκμισθωτής για την απόκτηση ή την εισαγωγή του αγαθού, τη διάρκεια απόσβεσής του, τα έξοδα χρηματοδότησης (τόκοι, προμήθειες κ.τ.λ.), τα λειτουργικά έξοδα του εκμισθωτή και το ποσοστό κέρδους του¹⁰⁴¹⁰⁵. Το συνολικό ποσό, δηλαδή, που καλείται να πληρώσει ο μισθωτής ως οφειλόμενο μίσθωμα μπορεί τελικά να είναι μεγαλύτερο από τα έξοδα με τα οποία θα επιβαρυνόταν, αν επέλεγε να

¹⁰¹βλ. αρ. 1 παρ. 1 ν. 1665/1986: «παραχωρεί τη χρήση πράγματος έναντι μισθώματος». Η επιλογή αυτή του νομοθέτη καταδεικνύει ότι ο ίδιος αποδέχεται τη μισθωτική φύση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994 και Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹⁰²Χατζηπαύλου Π.-Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing), 1982

¹⁰²Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹⁰³υπολογισμός μισθώματος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται το κόστος του πάγιου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή. Έτσι, Χατζηπαύλου Π. –Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing), 1982

¹⁰⁴Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹⁰⁵βλ. και νομολογία για το πώς προσδιορίζεται το μίσθωμα π.χ. ΕφΑθ 5829/2003, ΕφΑθ 976/2003

αξιοποιήσει μια άλλη μορφή χρηματοδότησης (π.χ. τραπεζικό δάνειο).¹⁰⁶ Το υψηλό κόστος του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που δυστυχώς αποτελεί ένα από τα μειονεκτήματά του, αντισταθμίζεται με τα σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα που καθιερώνει ο νόμος για τον μισθωτή. Εξάλλου, κάθε απαλλαγή ή φορολογικό πλεονέκτημα που θεσπίζεται υπέρ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης αποβαίνει τελικά σε όφελος του μισθωτή, αφού στην πράξη, κατά τη σύναψη της σύμβασης, συνομολογείται ως προδιατυπωμένος όρος να βαρύνουν τον μισθωτή όλα τα έξοδα ή δαπάνες που γίνονται ή θα γίνουν με αφορμή τη χρηματοδοτική μίσθωση. Για παράδειγμα, στη περίπτωση του απλού χρηματοδοτικού leasing ακινήτων, κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing οφείλεται φόρος μεταβίβασης, ο οποίος κατά το νόμο καταβάλλεται από αυτή.¹⁰⁷ Το ποσό αυτό του φόρου όμως, τελικά, βαρύνει, τον μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους που συνομολογούνται μεταξύ των μερών κατά τη σύμβαση, με αποτέλεσμα να αυξάνεται το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον τελευταίο. Το ίδιο συνέβαινε στο παρελθόν στην περίπτωση της σύμβασης sale and lease back, όπου ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου που επιβαλλόταν κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης βάρυνε κατά νόμο την εταιρεία, ενώ τελικά καταβαλλόταν από τον μισθωτή, ως επιπλέον έξοδα. Βέβαια, η επιβάρυνση αυτή είναι διπλή για τον μισθωτή, αφού ο φόρος αυτός – που κατά το νόμο βαρύνει τον αγοραστή του ακινήτου, απλώς συμφωνείται στο πλαίσιο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης να καταβάλλεται από τον μισθωτή– δεν αποτελεί και λειτουργική δαπάνη για τον τελευταίο, με αποτέλεσμα να μην έχει το δικαίωμα να τον εκπέσει και να διογκώνει κατά πολύ την φορολογική του οφειλή. Η δυσμενής αυτή συνέπεια για τον μισθωτή μετριάσθηκε όσον αφορά τη σύμβαση sale and lease back, με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002, σύμφωνα με το οποίο απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η αγορά που πραγματοποιεί η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον αντισυμβαλλόμενο μισθωτή, με σκοπό την επαναμίσθωσή του σ' αυτόν. Τελικά, όμως, ωφελείται έμμεσα ο μισθωτής από την απαλλαγή αυτή, αφού, όπως προαναφέρθηκε, εκείνος θα ήταν ο τελικός υπόχρεος του φόρου, εξαιτίας της προαναφερθείσας μετακύλισής του σ' αυτόν. Πάντως, και το μίσθωμα αυτό καθ' εαυτό αντιμετωπίζεται φορολογικά με ευνοϊκό τρόπο, αφού κατά τη διάταξη του αρ. 6 παρ. 4 ν. 1665/1986, «τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής

¹⁰⁶ Η αντιπαροχή του λήπτη προσδιορίζεται με βάση τη χρηματοδοτική λειτουργία της εταιρείας leasing και καταδεικνύει τη χρηματοδοτική φύση της σύμβασης. Έτσι, Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, Αθήνα 1994 και Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹⁰⁷ αρ. 5 Α.Ν. 1521/1950, κωδικοποιημένος σύμφωνα με το ν. 3842/2010: «ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή»

θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του, οι οποίες εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του. Αυτό δικαιολογείται και από τον επιδιωκόμενο σκοπό του νομοθέτη, που είναι η ενίσχυση και η εξυγίανση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Ένα ασφυκτικό ή έστω ένα λιγότερο ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς κάθε άλλο παρά θα ενθάρρυνε την πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων.

Το μίσθωμα καταβάλλεται κατά κανόνα ανά τρίμηνο ή εξάμηνο, με βάση τη συμφωνία των μερών και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια εμφάνισης του θεσμού, κανόνας ήταν η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων. Εξαιτίας του γεγονότος, όμως, ότι η συχνή αυτή καταβολή συνεπαγόταν τεράστιο όγκο εργασίας για τον εκμισθωτή, οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης αναγκάστηκαν να συνομολογούν τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές.¹⁰⁸ Στην πράξη, σύνηθες είναι οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να μετακυλίνουν στον μισθωτή και να τον επιβαρύνουν κατά το πρώτο μίσθωμα με όλα τα έξοδα στα οποία υποβλήθησαν για την απόκτηση του αγαθού από τον προμηθευτή ή από τον ίδιο τον μισθωτή, σε περίπτωση αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (π.χ. αμοιβές δικηγόρων- έξοδα παράστασης, συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα μεταγραφής της σύμβασης αγοραπωλησίας του μισθίου και έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών από το υποθηκοφυλακείο, έξοδα καταχώρισης της σύμβασης στα βιβλία των αρμόδιων πρωτοδικείων, φόροι, τέλη κ.τ.λ.). Για το λόγο αυτό, το πρώτο μίσθωμα, συνήθως, είναι αυξημένο σε σχέση με τα επόμενα.

Το ποσό του μισθώματος, πάντως, αποτελεί προϊόν συμφωνίας των συμβαλλομένων μερών. Είναι δυνατόν, για όλη τη διάρκεια της σύμβασης, το ποσό να παραμένει το ίδιο, να μειώνεται σταδιακά, με βάση την απόσβεση της αξίας του παγίου ή ακόμη – αν και σπάνια – να αυξάνεται, λόγω των ενδεχομένων προβλημάτων ρευστότητας του μισθωτή. Σε κάθε περίπτωση, τα μέρη έχουν το δικαίωμα να συμφωνήσουν κάποια περίοδο χάριτος, κατά την οποία δεν θα καταβάλλονται μισθώματα.¹⁰⁹

Φαίνεται λοιπόν ότι η αντιπαροχή αυτή του λήπτη αποσκοπεί να καλύψει πλήρως όλα τα κονδύλια που διέθεσε η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, προκειμένου να χρηματοδοτήσει την επένδυση στην οποία προβαίνει η επιχείρηση.¹¹⁰ Ο υπολογισμός του μισθώματος, δηλαδή,

¹⁰⁸ Χατζηπαύλου Π.-Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing), 1982

¹⁰⁹ Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹¹⁰ Σε άλλες χώρες, όπως π.χ. στην Γερμανία, συναντώνται μορφές χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται κατά τρόπο, ώστε με την καταβολή των μισθωμάτων κατά τη λήξη της σύμβασης να καλύπτεται μέρος μόνο των εξόδων και του κέρδους του εκμισθωτή. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι τον επενδυτικό κίνδυνο φέρει πρόσωπο διάφορο του μισθωτή, αφού η ολοσχερής καταβολή του τιμήματος των εξόδων και του κέρδους του εκμισθωτή, που τυχόν δεν καλύφθηκε από τα μισθώματα, συμφωνείται ότι θα γίνει

γίνεται κατά τρόπο, ώστε κατά τη λήξη της σύμβασης να έχει εξασφαλισθεί η κάλυψη όλων των εξόδων και του κέρδους του εκμισθωτή. Για το λόγο αυτό, τα οφειλόμενα μισθώματα, αν και από οικονομική - τεχνική άποψη συνιστούν μια σταδιακή αποπληρωμή της χρηματοδότησης που έλαβε ο μισθωτής από την εκμισθώτρια εταιρεία, δεν μπορούν επ' ουδενί να θεωρηθούν ως καταβολή οφειλής από πίστωση που τυχόν ανοίχθηκε υπέρ του μισθωτή. Επομένως, αποκλείεται και η χρήση αλληλόχρεου λογαριασμού, στον οποίο να χρεώνονται τα μισθώματα και να πιστώνονται οι καταβολές.¹¹¹ Με άλλα λόγια, η σχέση που διαμορφώνεται εδώ προσιδιάζει περισσότερο στην αποπληρωμή των δόσεων πράγματος που πωλήθηκε με παρακράτηση κυριότητας, όπου και πάλι δεν είναι δυνατή η τήρηση αλληλόχρεου λογαριασμού.

Ο ν. 1665/1986, για να αποτρέψει τον εκμισθωτή – ο οποίος φυσικά επιθυμεί να καλυφθεί από κινδύνους προερχόμενους από κυμαινόμενα οικονομικά στοιχεία, όπως η αύξηση των επιτοκίων ή η υποτίμηση του εγχώριου νομίσματος - από το να προσδιορίσει το μίσθωμα σε υψηλά επίπεδα, έδινε το δικαίωμα στα συμβαλλόμενα μέρη, παρεκκλίνοντας από την ισχύουσα τότε νομισματική νομοθεσία, να καθορίσουν την αξία του μισθώματος συνομολογώντας κάποιες ασφαλιστικές ρήτρες, όπως ρήτρες επιτοκίου, είδους ή αξίας συναλλάγματος.¹¹² Με τον ν. 3483/2006 τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του ν. 1665/1986, το οποίο δεν περιλαμβάνει πλέον τη ρύθμιση αυτή, με αποτέλεσμα τα μέρη να στερούνται τη δυνατότητα συνομολόγησης τέτοιων ρητρών.¹¹³

4 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το βασικό νομοθέτημα που διέπει τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι, όπως πολλάκις ειπώθηκε, ο νόμος 1665/1986, ο οποίος έχει υποστεί τροποποιήσεις, οι βασικότερες εκ των οποίων είναι οι εξής:

- Ν. 2367/1995 Εισαγωγή του leasing ακινήτων

μετά τη λήξη της συμβατικής σχέσης, ανάλογα με το αν έχει συμφωνηθεί option του μισθωτή για αγορά του πράγματος/ παράταση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τίποτα από τα δύο, παρά επιστροφή του μισθίου στον εκμισθωτή, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹¹¹Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

¹¹²βλ. αρ. 5 ν. 1665/1986, όπως ίσχυε πριν την τροποποίησή του με το ν. 3483/2006: «για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα».

¹¹³ο αιτιολογικός λόγος της ρύθμισης αυτής εξέλιπε με την εισαγωγή του ευρώ στη χώρα μας, βλ. Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015

- N. 2682/1999 Εισαγωγή του θεσμού sale and lease back
- N. 3091/2002 Απαλλαγή κατά το sale and leaseback από Φ.Μ.Α. και Φ.Α.Υ.
- N. 3463/2006 Leasing από τους Ο.Τ.Α.
- N. 3483/2006 Κατάργηση της αποκλειστικότητας του σκοπού των εταιρειών leasing
- N. 3581/2007 Leasing ακινήτων Δημοσίου
- N. 4256/2014 Ιδιωτικά/επαγγελματικά πλοία αναψυχής συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των κινητών πραγμάτων

ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Υ.Α. 131881 (Γεωργίας) της 26.10/7.11.1988 «Εφαρμογή των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα γεωργικά μηχανήματα» (ΦΕΚ Β 809)
- Ν. 1959/1991 «Για τις οδικές μεταφορές, τις επικοινωνίες και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α 123)
- Κ.Υ.Α. Α2/30819/7167 (Οικονομικών – Μεταφορών) της 7/20-11-1991 – «Λεπτομέρειες εφαρμογής των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης στα αυτοκίνητα οχήματα» (ΦΕΚ Β'955)
- Ν. 2286/1996 «Προμήθειες του δημοσίου τομέα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ Α 19)
- Ν. 2520/1997 «Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α 173)
- Ν. 2469/1997 «Περιορισμός και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των κρατικών δαπανών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'38)
- Ν. 2473/1999 leasing στα πλοία αναψυχής κατόπιν εκδόσεως Π.Δ.
- ΠΝΠ 262/2011 εξαίρεση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης από το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών (ΦΕΚ Α'262/16.12.2011)

5 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

5.1 ΥΠΟ ΤΟ Ν. 1665/1986

Ο νομοθέτης, θέλοντας να καταστήσει το θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης ελκυστικότερο σε σχέση με τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης, καθιέρωσε σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 6 του ν. 1665/1996 προβλέπει σειρά απαλλαγών, οι βασικότερες εκ των οποίων είναι οι εξής:

«Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το Φ.Π.Α. απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη¹¹⁴, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικώς τρίτων:

- Οι συμβάσεις με τις οποίες οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τα πιστωτικά ιδρύματα αποκτούν κυριότητα ή κατοχή σε κινητά^{115 116} πράγματα που προορίζονται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα πιστωτικά ιδρύματα
- Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Τα μισθώματα που καταβάλλονται στους εκμισθωτές και τα παραστατικά είσπραξης τους
- Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρεία leasing ή το πιστωτικό ίδρυμα στον μισθωτή
- Κάθε είδους δανειακές ή πιστωτικές συμβάσεις που συνάπτουν οι εκμισθωτές με τραπεζικά ή πιστωτικά, ημεδαπά ή αλλοδαπά, ιδρύματα ή πιστωτές εγκατεστημένους στην αλλοδαπή»

Στη συνέχεια θα αναφερθούμε σε επιμέρους φορολογικά ζητήματα που σχετίζονται με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και προκύπτουν τόσο από το γενικό νόμο 1665/1985 (αρ. 6) όσο και από ειδικότερες φορολογικές διατάξεις, κάνοντας παράλληλα μια σύντομη ιστορική ανασκόπηση αυτών.

¹¹⁴ απαλλαγή και από το τέλος χαρτοσήμου

¹¹⁵ η απαλλαγή αυτή, όπως θα δούμε στη συνέχεια, δεν ισχύει για την απόκτηση ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα ή την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, το οποίο θα εκμισθωθεί χρηματοδοτικά. Για την επιβάρυνση με Φ.Μ.Α. και τις λοιπές διατάξεις σχετικά με τα ακίνητα, θα αναφερθούμε στη συνέχεια.

¹¹⁶ Η λέξη «κινητά» προστέθηκε με το αρ. 27 παρ. 10 του ν. 2682/1999

5.2 ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΘΕΜΑΤΑ

5.2.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α. Κατά το άρθρο 6 παρ. 8α) ν. 1665/1986¹¹⁷: «απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης». Να σημειωθεί ότι δεν απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης η μεταβίβαση του ακινήτου, το οποίο θα αποτελέσει στη συνέχεια αντικείμενο σύμβασης leasing, από τον πωλητή – προμηθευτή προς την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Β. Κατά το άρθρο 6 παρ. 8β) ω. 1665/1986: «απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης». Κατά το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 1665/1986, η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δέκα (10) έτη. Όμως, από τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 3 του ίδιου νόμου, συνάγεται ότι μπορεί το μίσθιο να εξαγοραστεί μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων, χωρίς απώλεια των φορολογικών ευεργετημάτων.¹¹⁸ Από το συνδυασμό των διατάξεων προκύπτει σαφώς ότι στην περίπτωση εξαγοράς του μισθίου πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς την καταβολή Φ.Μ.Α. μπορεί να γίνει μόνο μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων από την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επομένως, σε περίπτωση εξαγοράς του μισθίου πριν τη συμπλήρωση τριετίας από την έναρξη της σύμβασης θα καταβληθεί Φ.Μ.Α. από τον μισθωτή.

Γ. Με το ν. 2682/1999 καθιερώθηκε ο θεσμός της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back). Από την έναρξη εφαρμογής του θεσμού αυτού έως και 23-12-2002 οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου, ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή (sale and lease back) δεν απαλλάσσονταν από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Αυτό είχε ως συνέπεια τη μεγάλη αύξηση του κόστους της εν λόγω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με αντικείμενο ακίνητα, λόγω του υψηλού συντελεστή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που έφτανε μέχρι και 13%.

¹¹⁷ ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, στον οποίο αναφέρεται το αρ. 6 παρ. 8 του ν. 1665/1986 καταργήθηκε με το αρ. 23 του ν. 3842/2010

¹¹⁸ η διατήρηση της λέξης «τριετία» όσον αφορά στα ακίνητα οφείλεται σε προφανή παραδρομή του νομοθέτη, αφού έρχεται σε αντίθεση με την καθιέρωση της ελάχιστης διάρκειας δέκα ετών στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων. Πρέπει να γίνει δεκτό ότι ισχύει μόνο για τα κινητά. Σε αντίθετη περίπτωση, βρίσκει πρόσφορο έδαφος η καταστρατήγηση των φορολογικής φύσεως διατάξεων του ν. 1665/1986

Με την παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ Α'330/24.12.2002), προστέθηκε περ. γ στην παρ. 8 του αρ. 6 του ν. 1665/1986, με την οποία θεσπίστηκε για πρώτη φορά απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing σε περίπτωση εφαρμογής του θεσμού sale and lease back. Με την απαλλαγή αυτή που χορηγείται στην εκμισθώτρια εταιρεία, σε συνδυασμό και με την προϋπάρχουσα απαλλαγή του μισθωτή από τον Φ.Μ.Α. κατά την μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξη της σύμβασης (βλ. περ. α,β), ο θεσμός του sale and lease back κατέστη εξαιρετικά ελκυστικός και συμφέρων για τα συμβαλλόμενα μέρη.

Τέλος, με το αρ. 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002 προστέθηκε και τρίτο εδάφιο στην περ. γ' της παρ. 8 του αρ. 6 του ν. 1665/1986 το οποίο προβλέπει τους λόγους άρσης της χορηγηθείσας απαλλαγής από τον Φ.Μ.Α. Ειδικότερα, σύμφωνα με το εδάφιο αυτό (αρ. 6 παρ. 8 περ. γ' εδ. γ') προβλέπεται ότι αίρεται η απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. που χορηγείται στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά ακινήτου στο πλαίσιο σύμβασης sale and lease back «αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο».¹¹⁹

Από τη διατύπωση του αρ. 1 του ν. 1665/1986 προκύπτει ότι η ύπαρξη κτισμάτων είναι απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύναψη σύμβασης leasing ή sale and lease back. Ωστόσο, από τη διάταξη δεν τίθεται ως προϋπόθεση ούτε ότι τα κτίσματα πρέπει να είναι αποπερατωμένα ούτε ότι πρέπει να ιδιοχρησιμοποιούνται από την εταιρεία leasing. Όπως, μάλιστα, έχει γίνει δεκτό από τη Διοίκηση, η υπομίσθωση σε τρίτο του ακινήτου το οποίο είναι αντικείμενο σύμβασης sale and lease back δεν επιφέρει την άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (Υπ.Οικ. 1062164/320/B0013/5.11.2004).

Όπως προαναφέρθηκε και στην αρχή της παρούσας μελέτης, με τη χορηγηθείσα αυτή απαλλαγή φαίνεται ότι ωφελείται έμμεσα ο ίδιος ο μισθωτής, αφού σ' αυτόν μετακυλίνουν τελικά όλα τα έξοδα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αποτέλεσμα να αυξάνεται και το κόστος της. Ζήτημα τίθεται σχετικά με το αν, επί σύμβασης sale and lease back, επέρχεται άρση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου, κατά την απόσχιση κλάδου της εκμισθώτριας εταιρείας ή τμήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του ν 2166/1993. Με άλλα λόγια, το θέμα που τίθεται εδώ σχετίζεται με το αν η μεταβίβαση του κλάδου ή του τμήματος χωρεί κατά τους

¹¹⁹ βλ. και ΠΟΛ 1039/2003

κανόνες της ειδικής ή της καθολικής διαδοχής. (βλ μεταξύ άλλων: ΑΠ 1154/1998, ΑΠ 736/2002, ΣτΕ2154/1993)

Το θέμα αυτό προέκυψε κατά την απόσχιση τμημάτων ακινήτων, επαγγελματικών οχημάτων, επιβατικών οχημάτων, μηχανημάτων, επίπλων και αεροσκαφών, από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και την εισφορά τους σε άλλη λειτουργούσα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, με βάση τις διατάξεις του ν. 2166/1993, όπως ισχύει μετά την κωδικοποίησή του με το ν. 4072/2012.

Η θέση της διοίκησης στο θέμα αυτό είναι ότι, «εφόσον η επωφελούμενη εταιρεία δεν είναι καθολικός αλλά ειδικός διάδοχος της εισφέρουσας τον κλάδο ή το τμήμα εταιρεία, στον οποίο μεταβιβάζονται στοιχεία ενεργητικού της εισφέρουσας, μεταξύ των οποίων και ακίνητα, θεωρείται «τρίτο πρόσωπο» για την εφαρμογή της διάταξης της παρ 8 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 και ως εκ τούτου θα πρέπει να γίνει άρση της χορηγηθείσας απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, απαλλαγής που είχε χορηγηθεί βάσει των διατάξεων του άρθρου 26 παρ. 2 του ν. 3091/2002 κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρεία leasing κατά τη σύναψη σύμβασης sale and lease back».

Η ανωτέρω θέση, η οποία αποτυπώνεται σε ερώτημα της Δ/σης φορολογίας κεφαλαίου - Τμήμα Β', προς το Ειδικό γραφείο Νομικού Συμβούλου φορολογίας, εδράζεται μεταξύ άλλων στις ΑΠ 1154/1998, 736/2002, ΣτΕ2154/1993, βάσει των οποίων η ειδική διαδοχή επιβάλλεται από το ότι στην απόσχιση κλάδου ή τμήματος δεν πρόκειται για μεταβίβαση περιουσίας ως συνόλου (ενεργητικό και παθητικό), αλλά για μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού και μόνο.¹²⁰

Για το θέμα αυτό δεν υπήρξε μέχρι σήμερα απάντηση στο ερώτημα Δ13 Β 1027134 15-2-2012 της Δ/σης φορολογίας κεφαλαίου ούτε κάποια σχετική γνωμοδότηση.

5.2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

5.2.2.1 ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Ν.2238/1994 (ΕΩΣ 31/12/2013)

5.2.2.1.1 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Υπό την ισχύ του παλαιού κώδικα φορολογίας εισοδήματος (ν. 2238/1994), που ίσχυε μέχρι 31-12-2013, το μίσθιο, κινητό ή ακίνητο, αποτελούσε πάγιο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 31 παρ. 12 του ν. 2238/1994¹²¹,

¹²⁰ Βλ. και Περάκη Ε., (επιμ.) Το δίκαιο της Α.Ε., τόμος 8^{ος}, μετασχηματισμοί εταιρειών, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη 2004, σελ. 35 επ., 355 επ.

¹²¹ όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 και ισχύει από 16/11/1998

σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 5 του ν. 1665/1986¹²², η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια σε ίσα μέρη, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

Όσον αφορά στα έξοδα κτήσης του μισθίου, αυτά αποσβένονταν είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής τους είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 περ. ιβ' του ν. 2238/1994, το οποίο άλλωστε αποτελούσε τον κανόνα για όλα τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που αποκτούσαν εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις. Δημιουργήθηκε το θέμα, εάν τα έξοδα απόκτησης ακινήτου από την εταιρεία leasing (έξοδα ακινητοποιήσεων) μπορούν να προσανξήσουν την αξία του και να αποσβεσθούν σε ίσα μέρη, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα ετών (αρ.3 παρ. 1 ν. 1665/1986), δεδομένου ότι η απόκτηση του ακινήτου δεν γίνεται για ιδιόχρηση, αλλά για τη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επί του θέματος αυτού το Υπ.Οικ. αποφάνθηκε, με την ΠΟΛ 1160/1999 ότι τα έξοδα αυτά αποτελούν «έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων» τα οποία αποσβένονται σύμφωνα με την προαναφερθείσα διάταξη του αρ. 31 παρ.1 περ. ιβ' του ν. 2238/1994.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1057240/10630/B0012/23.7.2003, τα μισθώματα που εισπράττουν οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης βάσει των συναπτομένων απ' αυτές συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, δεν αποτελούν εισοδήματα από ακίνητα, κατά την έννοια του αρ. 20 του ν. 2238/1994 και συνεπώς δεν οφείλεται συμπληρωματικός φόρος 3% επί των ακαθαρίστων εσόδων τους από τα μισθώματα αυτά.¹²³¹²⁴

Από τις διατάξεις της παρ. 13 του αρ. 31 του ν. 2238/1994 προκύπτει ότι για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως και 2% επί του συνολικού ύψους μισθωμάτων, τα οποία προκύπτουν από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που έχουν συναφθεί μέσα στην οικεία διαχειριστική χρήση. Το ποσό αυτό της πρόβλεψης για κάθε διαχειριστική χρήση συναθροιζόμενο με το ποσό της πρόβλεψης, η οποία διενεργήθηκε σε προγενέστερες διαχειριστικές χρήσεις και εμφανίζεται στα τηρούμενα βιβλία της επιχείρησης, δεν μπορεί να υπερβεί το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όπως αυτό εμφανίζεται στην απογραφή του τέλους της χρήσης.

¹²² όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του αρ. 11 του ν. 2367/1995 και αντικαταστάθηκε πάλι με την παρ. 3 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 και ισχύει από 16/11/1998

¹²³ για το ίδιο θέμα βλ. και Γνωμοδότηση Ολομελείας Ν.Σ.Κ. υπ' αριθμ. 234/2003

¹²⁴ βλ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ.1085738/11217/B0012/2004 έγγραφο του Υπ.Οικ. με θέμα: «Εκχώρηση του δικαιώματος εισπραξης των μισθωμάτων απ' την εταιρεία leasing σε πιστωτικό ίδρυμα»

5.2.2.1.2 ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 1665/1986 και το άρθρο 31 παρ. 1 περ. ιστ' του ν. 2238/1994 «τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες του νόμου 1665/1986 ή σε αλλοδαπές εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης για την εκπλήρωση υποχρεώσεών του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του». Κατά το εδ. β του αρ. 31 παρ. 1 περ. ιστ' του ν. 2238/1994¹²⁵ δε, εξαιρούνται τα μισθώματα που καταβάλλονται για ακίνητα, κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου¹²⁶¹²⁷.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1005/2005, αν κατά τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης, βάσει της υπογραφείσας σύμβασης, προβλέπεται εξ' αρχής κάποιο μίσθωμα να είναι πολλαπλάσιο των άλλων, το ποσό αυτό θα βαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης μέσα στην οποία θα καταβληθεί, κατά τα οριζόμενα στο αρ. 31 του ν. 2238/1994¹²⁸. Επίσης, κατά την ως άνω ΠΟΛ. 1005/2005, σε περίπτωση προεξόφλησης μισθωμάτων leasing εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα μόνο τα μισθώματα που αντιστοιχούν στην τρέχουσα χρήση με βάση τη σύμβαση, ενώ τα μισθώματα επομένων χρήσεων που προεξοφλήθηκαν (δηλαδή προπληρώθηκαν πριν από την αρχικά προβλεπόμενη ημερομηνία καταβολής), θα εκπεστούν αντίστοιχα από τα ακαθάριστα έσοδα των χρήσεων που αφορούν¹²⁹.

Ανέκυψε το θέμα, εάν σε περίπτωση που ο μισθωτής εξοφλεί εφάπαξ όλα τα έξοδα που η εταιρεία leasing έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση, τα έξοδα αυτά αποτελούν για την μισθώτρια επιχείρηση δαπάνη, αναγνωριζόμενη φορολογικά προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα αυτής. Το Υπ. Οικ. με την ως άνω ΠΟΛ 1160/1999 αποφάνθηκε ότι στην περίπτωση αυτή οι δαπάνες αυτές δεν εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του ως λειτουργικές δαπάνες, καθόσον σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του αρ. 6 του ν. 1665/1986, μόνο τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτουν από τα ακαθάριστα

¹²⁵ το εδ. β' προστέθηκε με την παρ. 5 του αρ. 4 του ν. 2753/1999 και ισχύει για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν με 31.12.1999 και μετά

¹²⁶ για το λογιστικό χειρισμό του μισθώματος που αναλογεί στο οικόπεδο, βλ. το υπ' αριθμ. 35811/1017/2.11.2000 έγγραφο του Υπ.Εθν.Οικ. (Γενική δ/ση Οικ.Πολιτικής)

¹²⁷ για την εξεύρεση του μη εκπιπόμενου μέρους των μισθωμάτων θα λαμβάνεται από τα συνολικά καταβληθέντα μέσα στη χρήση μισθώματα ποσοστό ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικόπεδο στη συνολική αξία οικοπέδου – κτιρίου, με βάση τα οριζόμενα στη φορολογία κεφαλαίου (βλ. ΠΟΛ 1108/22.2.2000).

¹²⁸ βλ. σχετ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1089437/1835/A0012/18-11-2002 Υπ. Οικ.

¹²⁹ βλ. σχετ. και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1109501/2342/A0012/15-1-2004 Υπ. Οικ.

έσοδά του και περαιτέρω, κατά ρητή εφαρμογή των διατάξεων περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος αυτός βαρύνει τον αγοραστή, δηλαδή την εταιρία leasing.

Το άρθρο 31 παρ. 1 β' του ν. 2238/1994 αφορούσε ειδικά στα μισθώματα που καταβάλλονταν σε εταιρείες leasing, όταν το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν επιβατικά αυτοκίνητα.¹³⁰¹³¹

Ένα απ' τα σπουδαιότερα θέματα σχετικά με το sale and lease back είναι η αντιμετώπιση της υπεραξίας που προκύπτει από την πώληση ακινήτου μιας επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια συνάπτεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του αρ. 6 του ν. 3220/2004 προστέθηκε τέταρτο εδάφιο στην περ. ζ της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, το οποίο ισχύει για πράξεις που ενεργούνται από 1/1/2003, σύμφωνα με την παρ. 3 του αρ. 6 του ίδιου νόμου. Η εν λόγω διάταξη, η οποία ερμηνεύθηκε με την ΠΟΛ. 1022/2004, προβλέπει ότι η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης απαλλάσσεται απ' το φόρο εισοδήματος μη εφαρμοζομένων στην περίπτωση αυτή των διατάξεων του αρ. 28 του ν. 2238/1994 για τη φορολόγηση της υπεραξίας. Η απαλλαγή παρέχεται με την προϋπόθεση ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του αρ. 106 του ν. 2238/1994, σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης. Για τον προσδιορισμό της υπεραξίας, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται αυτή που ορίζεται στη σύμβαση. Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση που η εταιρεία δεν εμφανίσει την υπεραξία σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, είτε λόγω μη επάρκειας των κερδών της, είτε λόγω παράλειψης, ολόκληρο το ποσό της υπεραξίας ή το μέρος αυτής που δεν εμφανίσθηκε σε αποθεματικό υπόκειται σε φορολογία κατά τις γενικές διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που αυτή προέκυψε. Επίσης, σε περίπτωση που διακόπτεται η σύμβαση leasing ή υποκαθίσταται ο μισθωτής από νέο πρόσωπο, τότε αίρεται η χορηγηθείσα, σύμφωνα με τα ανωτέρω, απαλλαγή και η υπεραξία υπόκειται σε φορολόγηση

¹³⁰ βλ. αρ. 31 παρ. 1 β' ν. 2238/1994: «Ειδικά για επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης με κυλινδρισμό μέχρι 1.600 κυβικά εκατοστά, εκπίπτουν οι δαπάνες συντήρησης, επισκευής, κυκλοφορίας και αποσβέσεων και τα μισθώματα που καταβάλλονται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή οποιονδήποτε τρίτο, σε ποσοστό 70% του ύψους αυτών, εφόσον τα αυτοκίνητα αυτά χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της επιχείρησης. Για αυτοκίνητα μεγαλύτερου κυβισμού εκπίπτει, με τις ίδιες προϋποθέσεις, ποσοστό 35% των πιο πάνω δαπανών».

¹³¹ Με το αριθμ. 1070911/10764/B0012/5.08.2003 έγγραφο έχει γίνει δεκτό, ότι την ίδια φορολογική μεταχείριση των καταβαλλόμενων μισθωμάτων έχουν οι μισθώτριες επιχειρήσεις, είτε μισθώνουν οχήματα από ημεδαπή εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε από όμοια αλλοδαπή που δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και κατά συνέπεια, με βάση τις ισχύουσες διατάξεις φορολογίας εισοδήματος δεν υπάρχει δυσμενής φορολογική αντιμετώπιση των ημεδαπών εταιρειών leasing έναντι αυτών που έχουν ως έδρα άλλο Κράτος – Μέλος της Ε.Ε.

με τις γενικές διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος στη χρήση που προέκυψε. Τα προαναφερθέντα δεν εφαρμόζονται για συμβάσεις αγοράς ακινήτων που συνάπτονται με εξωχώριες εταιρείες (offshore). Η προκύπτουσα υπεραξία καταχωρείται σε αποτελεσματικό λογαριασμό (Λ/81.03) και ακολουθώντας τους κανόνες του λογιστικού προσδιορισμού του αποτελέσματος και τη διανομή των αποτελεσμάτων (κάλυψη ζημιών προηγούμενων χρήσεων, τακτικό αποθεματικό, μέρισμα), εκ του εναπομείναντος υπολοίπου (αν επαρκεί) ο μισθωτής σχηματίζει αφορολόγητο αποθεματικό. Η μεταφορά του αφορολόγητου αποθεματικού (υπεραξίας) στον Λ/41.08 θα γίνει μέσω του πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων. Το αποθεματικό αυτό σχηματιζόταν όσο ίσχυε ο ν. 2238/1994, δηλαδή έως και 31-12-2013. Από 1-1-2014, με την έναρξη δηλαδή ισχύος του νέου Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013) δεν προβλέπεται σχηματισμός τέτοιου αποθεματικού.

Με τις μεταβατικές διατάξεις του αρ. 72 του ν. 4172/2013 προβλέπεται ότι τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αποθεματικά των νομικών προσώπων του αρ. 45, όπως αυτά σχηματίσθηκαν μέχρι 31-12-2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 15% ή με 19%, εάν διανεμηθούν από 1-1-2014. Στα αποθεματικά αυτά αρχικά συμπεριλαμβάνονταν και η ανωτέρω υπεραξία. Στη συνέχεια, όμως, με την ΠΟΛ. 1145/3-7-2015 διευκρινίσθηκε ότι απ' την εν λόγω διάταξη εξαιρούνται τα αφορολόγητα αποθεματικά που σχηματίζονται κατά την ανωτέρω περίπτωση της σύμβασης sale and lease back, με αποτέλεσμα οι λογαριασμοί των εν λόγω αποθεματικών να εξακολουθούν να τηρούνται στους ισολογισμούς των επιχειρήσεων και μετά την 31/12/2014, χωρίς όμως δυνατότητα δημιουργίας νέων αποθεματικών μετά την 1-1-2014. Με την ίδια ΠΟΛ. προβλέφθηκε ότι σε περίπτωση που είχε καταβληθεί φόρος (15% ή 19%) για τα ως άνω αφορολόγητα αποθεματικά που σχηματίσθηκαν με βάση την περ. ζ' της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, ο φόρος αυτός θα επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς.¹³²

¹³² σχετικά με το ως άνω θέμα βλ. υπ' αριθμ. 1094417/11035/B0012/12.10.2007 έγγραφο του Υπ.Οικ με θέμα: «η υπεραξία που είχε προκύψει από τη σύμβαση sale and lease back δεν φορολογείται κατά την εξαγορά του μισθίου, που πραγματοποιείται πριν τη λήξη της σύμβασης» και το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1108778/11465/B0012/30.11.2005 έγγραφο του Υπ. Οικ. με θέμα: «η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) κατά το μέρος που δεν εμφανίζεται σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, λόγω μη επάρκειας των κερδών, υπόκειται σε φορολογία εισοδήματος κατά τις γενικές διατάξεις» και τα υπ' αριθμ. Πρωτ. 1086006/11201/B0012/19.12.2006 έγγραφο του Υπ.Οικ., το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1092218/11229/B0012/14.10.2005 έγγραφο του Υπ.Οικ., το υπ' αριθμ. 1020068/11094/B0012/18.2.2008 έγγραφο με θέμα: «Φορολογική μεταχείριση υπεραξίας από πώληση σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε περίπτωση υπεκμίσθωσης», το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1106587/11174/B0012/15.1.2008 με θέμα: «το ποσό που καταβάλλεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της μίσθωσης αυτής για την απόκτηση του μισθίου αποτελεί την αξία κτήσης αυτού», το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1112525/11240/B0012/29.01.2008 έγγραφο με θέμα: «η χορηγηθείσα

5.2.2.2 ΥΠΟ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Ν. 4172/2013 (ΑΠΟ 1-1-2014)

Τον Ιούλιο του 2013 θεσπίστηκε ο ν. 4172/2013, που αποτελεί το νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος¹³³ και ισχύει από 1-1-2014. Ο νόμος αυτός εισάγει νέες αντιλήψεις σε μια σειρά από φορολογικά θέματα, πολλά απ' τα οποία έρχονται σε μετωπική σύγκρουση με το φορολογικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε επί δύο δεκαετίες στον κλάδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Όσον αφορά στην έκπτωση μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης από το φορολογητέο εισόδημα, στο άρθρο 22 του ν. 4172/2013, που αναφέρεται στις εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες, καθώς και στο άρθρο 23 του ίδιου νόμου, που αναφέρεται στις μη εκπιπτόμενες επιχειρηματικές δαπάνες, δεν γίνεται καμία ειδική αναφορά στα μισθώματα που καταβάλλονται σε εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η μη αναφορά αυτή θα μπορούσε να δημιουργήσει την εύλογη εντύπωση ότι οι εν λόγω δαπάνες εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα του μισθωτή, όπως δηλαδή συνέβαινε στο παρελθόν.

Μελετώντας, όμως, το αρ. 24 του ν. 4172/2013, που αναφέρεται στις φορολογικές αποσβέσεις, συναντά κανείς τον όρο «χρηματοοικονομική μίσθωση», η έννοια της οποίας αναλύεται στο άρθρο αυτό, όπου καθορίζονται και οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να χαρακτηριστεί μια σύμβαση ως τέτοια¹³⁴. Συνεπώς, όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις του εν

σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ζ' της παρ. 3 του αρ. 28 του ν. 2238/1994, απαλλαγή για την υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ΔΕΝ αίρεται σε περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώσει αυτό σε άλλη επιχείρηση».

¹³³ σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 25 του ν. 4172/2013 από την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013 παύουν να ισχύουν οι διατάξεις του ν. 2238/1994 συμπεριλαμβανομένων και όλων των κανονιστικών πράξεων και εγκυκλίων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού του νόμου.

¹³⁴ στο αρ. 24 παρ. 2 ν. 4172/2013 με τίτλο «φορολογικές αποσβέσεις» προβλέπονται τα εξής: «για τους σκοπούς της παρούσας διάταξης, ο όρος «χρηματοοικονομική μίσθωση» σημαίνει οποιαδήποτε προφορική ή έγγραφη σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κύριος) υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή (χρήστη) τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια: α) η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, β) η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας, γ) η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου, όπως αυτή προκύπτει από τον πίνακα της παραγράφου 4 ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης, δ) κατά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται τουλάχιστον στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται, ε) τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνον ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί

λόγω άρθρου και η σύμβαση χαρακτηρίζεται ως «χρηματοοικονομική», οι αποσβέσεις διενεργούνται απ' τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι ο κύριος του παγίου, σε αντίθεση με ό,τι συνέβαινε με τον προισχύσαντα Κ.Φ.Ε. (ν. 2238/1994), ο οποίος προέβλεπε ότι στη διενέργεια των αποσβέσεων προέβαινε ο εκμισθωτής, ενώ ο μισθωτής εξέπιπτε μόνο τα μισθώματα. Οι μισθώσεις που δεν πληρούν κάποια από τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος εξακολουθούν να θεωρούνται λειτουργικές μισθώσεις και τα καταβαλλόμενα μισθώματα εκπίπτουν σαν δαπάνες από τον μισθωτή. Σημειώνεται ότι για την απόσβεση των μισθωμένων με σύμβαση leasing (όταν αυτή χαρακτηρίζεται χρηματοοικονομική) παγίων στοιχείων, θα εφαρμόζεται ο συντελεστής που ισχύει για την κατηγορία του παγίου. Ο συντελεστής αυτός είναι εκείνος που προβλέπεται από την παρ. 4 του αρ. 24 του ν. 4172/2013.

Επομένως, αν και δεν απαντάται πουθενά στο νόμο ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση», τα χαρακτηριστικά της ενυπάρχουν στο νέο όρο «χρηματοοικονομική μίσθωση». Ο νέος όρος, κατά την έννοια αυτή, είναι ευρύτερος του παλαιού, αφού «χρηματοοικονομική μίσθωση» έχουμε τόσο στην περίπτωση μιας σύμβασης με τα χαρακτηριστικά της «παλαιάς» χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά και σε κάποιες επιπλέον περιπτώσεις. Να σημειωθεί, μάλιστα, ότι ο ν. 1665/1986 εξακολουθεί να ισχύει σήμερα, αφού δεν έχει τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί με κάποιο νόμο.

Η διάταξη της παρ. 2 του αρ. 24 του ν. 4172/2013 ισχύει για συμβάσεις που συνάπτονται από 1-1-2014 και μετά. Αντίθετα, για συμβάσεις που συνάπτονται πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013, ήτοι πριν την 1-1-2014, η παρ. 2 του αρ. 24 του ν. 4172/2013 τίθεται σε ισχύ από 1-1-2019, με βάση τη διάταξη της παρ. 7 του αρ. 26 του ν. 4223/2013, με την οποία προστέθηκε παράγραφος στο αρ. 72 του νόμου 4172/2013, δηλαδή στις μεταβατικές διατάξεις του ΚΦΕ.

Επομένως κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου οι συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί πριν την 1-1-2014 θα ακολουθούν το φορολογικό χειρισμό που προβλεπόταν από τις προισχύσασες διατάξεις του παλαιού κώδικα φορολογίας εισοδήματος (ν. 2238/1994), με τις προϋποθέσεις όμως που τίθενται από το νέο Κ.Φ.Ε. (Ν 4172/2013) σχετικά με την έκπτωση των δαπανών¹³⁵. Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής, ως κύριος του παγίου, θα

σε σημαντικές αλλοιώσεις. Στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων, στην έννοια του μισθώματος σύμφωνα με την περίπτωση δ' δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος».

¹³⁵ Σύμφωνα με το αρ.22 του ν. 4172/2013, «κατά τον προσδιορισμό του κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα, επιτρέπεται η έκπτωση όλων των δαπανών, με την επιφύλαξη των διατάξεων του αρ. 23 του Κ.Φ.Ε., οι οποίες: α) πραγματοποιούνται προς το συμφέρον της επιχείρησης ή κατά τις συνήθεις εμπορικές συναλλαγές της, β) αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και η αξία της συναλλαγής δεν κρίνεται κατώτερη ή ανώτερη της αγοραίας, στη βάση των στοιχείων που διαθέτει η Φορολογική Διοίκηση, γ) εγγράφονται στα

εξακολουθεί να διενεργεί αποσβέσεις επί της αξίας αυτού, ενώ ο μισθωτής θα διενεργεί έκπτωση των μισθωμάτων που καταβάλλει στον εκμισθωτή, δηλαδή στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986.

Όμως, ειδικά όσον αφορά στα μισθώματα των συμβάσεων που είχαν συναφθεί πριν την 1-1-2014 και καταβάλλονται για ακίνητα, δεδομένου ότι με το νέο Κ.Φ.Ε. (ν. 4172/2013) δεν προβλέπεται ρητά η μη έκπτωση των μισθωμάτων κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου, διαπιστώνεται η ύπαρξη κενού. Σχετικά με το θέμα αυτό, η Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων με το υπ' αριθμ. ΔΕΑΦ Β 1087176/26.6.2015 έγγραφο διευκρινίζει ότι η μη έκπτωση των μισθωμάτων που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου εξακολουθεί να ισχύει και με το νέο Κ.Φ.Ε., εφόσον βέβαια πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 22 του Ν 4172/2013. Η ερμηνεία αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι και στα ιδιόκτητα ακίνητα, υπό την ισχύ του ν. 4172/2014, δεν διενεργούνται αποσβέσεις στην αξία του οικοπέδου.

Όσον αφορά στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από 1-1-2014 έως 1-1-2015, σε περίπτωση που η σύμβαση χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική, δεν εκπίπτουν μισθώματα, αλλά διενεργούνται αποσβέσεις σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν. 4172/2013.

Εν ολίγοις, με τις νέες διατάξεις οι αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού στην χρηματοδοτική μίσθωση, γίνονται με βάση την κατοχή και όχι την κυριότητα, αφού διενεργούνται μόνο από τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι ο ίδιος κύριος του παγίου, αλλά η εταιρεία leasing. Αν δεν πληρούνται τα κριτήρια χαρακτηρισμού της σύμβασης ως «χρηματοοικονομικής», οι αποσβέσεις διενεργούνται από τον εκμισθωτή, δηλαδή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986, σε ίσα μέρα, ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης, κατά το άρθρο 6 του νόμου αυτού.

Όσον αφορά στη φορολογική μεταχείριση της υπεραξίας που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων (sale and lease back), οι οποίες συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013 (1-1-2014) και πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π., έναρξη ισχύος 1-1-2015), εκδόθηκε η ΠΟΛ 1235/23.10.2015, κατόπιν ερωτημάτων που υποβλήθηκαν στην Γ.Γ.Δ.Ε.. Η εν λόγω ΠΟΛ ορίζει ότι η υπεραξία αυτή θα αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 17¹³⁶, δηλαδή θα αναγνωρίζεται ως έσοδο χωρίς να υπάρχει πλέον δυνατότητα δημιουργίας αφορολόγητου αποθεματικού (βλ. άρθρο 72 παρ. 28 Ν 4172/2013 και ΠΟΛ 1235/2015). Συνεπώς, από την ανωτέρω ΠΟΛ προκύπτει ότι το έσοδο, όπως αυτό προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, θεωρείται έσοδο

τηρούμενα βιβλία απεικόνισης των συναλλαγών της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά».

¹³⁶ Αρ. 18 ν. 4308/2015 για ΔΛΠ 17 «μισθώσεις»

από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε περίπτωση που η επιχείρηση εφαρμόζει τα ΔΛΠ, το κέρδος προσδιορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τον πίνακα φορολογικών αποτελεσμάτων χρήσης, και ειδικά για την ανωτέρω χρονική περίοδο, η φορολογική και λογιστική αντιμετώπιση του εν λόγω εσόδου συμπίπτουν¹³⁷.

Τέλος, κατά το αρ. 32 παρ. 1 περ. α' και γ' του ν. 4172/12 (όπως και στο παλαιό αρ. 17 του ν. 2238/1994), τα χρηματικά ποσά που καταβάλλονται για χρηματοδοτική μίσθωση αυτοκινήτων, δίτροχων ή τρίτροχων και κινητών μεγάλης αξίας, καθώς και για χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων. Δεδομένου ότι το τεκμήριο απόκτησης περιουσιακών στοιχείων ισχύει μόνο για τα φυσικά πρόσωπα, τα ποσά που καταβάλλονται από οποιαδήποτε εταιρεία δεν αποτελούν τεκμήριο, ενώ αντίθετα, εάν καταβάλλονται από επιτηδευματία φυσικό πρόσωπο τα μισθώματα ακινήτου προς εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυτά αποτελούν τεκμήριο απόκτησης περιουσιακού στοιχείου.¹³⁸

5.2.3 ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014)

Ο ν. 4308/2014, που εισήγαγε τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, αναφέρεται στη χρηματοδοτική μίσθωση, που προσιδιάζει στη «χρηματοοικονομική μίσθωση», όπως αυτή αναλύεται στον Κ.Φ.Ε.

Στα Ε.Λ.Π. αναφέρεται¹³⁹¹⁴⁰:

Α) λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς μισθωτή:

Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα προέκυπτε, εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων

¹³⁷ κατά το αρ. 72 παρ. 28 του ν. 4172/2013 (μεταβατικές διατάξεις) «για την περίοδο μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2015 η υπεραξία που αποκτά ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από πώληση και επαναμίσθωση (lease back) ακινήτου αναγνωρίζεται ως έσοδο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, όπως αυτό υιοθετείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση». Το ΔΛΠ εφαρμόζεται μόνο για λογιστικούς σκοπούς από το έτος 2005 έως σήμερα υποχρεωτικά απ' όλες τις εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες, τις τράπεζες και τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης – ως θυγατρικές των τραπεζών – και προαιρετικά απ' τα νομικά πρόσωπα που εφαρμόζουν τα ΔΛΠ.

¹³⁸ Σταματόπουλος Δ., Καραβοκύρης Α. Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Ανάλυση – Ερμηνεία, 1^η έκδοση, 2014

¹³⁹ αρ. 18 παρ. 5 Ν. 4308/2015

¹⁴⁰ Νικόλαος Π. Παπαγιάννης, Οικονομολόγος – Φοροτεχνικός, E- MAGAZINE από EPSILON 7

των Ε.Λ.Π. για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Β) λογιστική αντιμετώπιση από πλευράς εκμισθωτή:

από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Στη συνέχεια, με την είσπραξη του μισθώματος, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει στα βιβλία του το ποσό των τόκων ως έσοδο και με το ποσό του χρεολυσίου μειώνει την απαίτησή του.

Γ) πώληση περιουσιακών στοιχείων, τα οποία στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back):

Η σύμβαση sale and lease back αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση, η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι τόκοι αντιμετωπίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία εξακολουθούν να αντιμετωπίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή ως περιουσιακά στοιχεία.

Με λίγα λόγια, κατά τα Ε.Λ.Π. ο μισθωτής εγγράφει το πάγιο στο μητρώο παγίων του και διενεργεί αποσβέσεις βάσει των φορολογικών συντελεστών που προβλέπονται στο αρ. 24 του ν. 4172/2013. Παράλληλα, λαμβάνει το τιμολόγιο του μισθώματος, το οποίο αναλύεται σε χρεολύσιο και τόκο, προκειμένου το χρεολύσιο να μειώνει το ποσό του δανείου και ο τόκος να αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.¹⁴¹

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι παρά το ότι, όπως αναφέρθηκε, στον ΚΦΕ (ν. 4172/13) δεν εντοπίζεται πουθενά, από ορολογικής άποψης, ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση», στα Ε.Λ.Π. (ν. 4308/15), στο αρ. 18 παρ. 5 γίνεται αναφορά στην εν λόγω σύμβαση με τον όρο «χρηματοδοτική» και καθορίζεται η λογιστική της μεταχείριση.

Όσον αφορά στην υπεραξία που προκύπτει στις συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων (sale and lease back) που συνάπτονται από 1.1.2015 και μετά, η φορολογική της μεταχείριση δεν διαφέρει από τη λογιστική μεταχείρισή της, όπως αυτή υπαγορεύεται από τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4308/2014. Δηλαδή, δεν υπάρχει πλέον υπεραξία, αλλά το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση, η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

¹⁴¹ Σταματόπουλος Δ., Σταματόπουλος Π., Σταματόπουλος Γ., Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση – Ερμηνεία, 2015

Τα πωληθέντα ακίνητα συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία του πωλητή.

Επισημαίνεται ότι, κατά την ΠΟΛ. 1235/23-10-2015 της Γ.Γ.Δ.Ε., για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που, δυνάμει των διατάξεων της περ. ι' παρ. 1 του αρ. 30 του ν. 4308/2014, αντιμετωπίζουν όλες οι συμβάσεις μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και αυτών της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back), σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία, ήτοι για τις πολύ μικρές οντότητες της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 1 του ιδίου νόμου, η εν λόγω υπεραξία αποτελεί έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα του έτους που προέκυψε και φορολογείται ως τέτοια ελλείψει ρητής διάταξης ορίζουσας διαφορετική φορολογική μεταχείριση. (Βλ. ΠΟΛ 1235/23-10-2015).

Αυτό δημιουργεί μεγάλο αντικίνητρο για τις μικρές οντότητες με απλογραφικά βιβλία, οι οποίες για να το αποφύγουν θα αναγκαστούν να τηρήσουν διπλογραφικά βιβλία ή να αλλάξουν νομική μορφή.

5.2.4 ΦΟΡΟΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στην ενότητα αυτή αναφέρονται εν συντομία οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία από το παρελθόν έως σήμερα και διευκρινίζεται ποιο είναι κάθε φορά το υπόχρεο στην πληρωμή τους πρόσωπο.

5.2.4.1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Μ.Α.Π)

Ο Φ.Μ.Α.Π. επιβλήθηκε με το ν. 2459/1997 (Φ.Ε.Κ. Α' 17/18-8-1997) και ίσχυσε από το οικονομικό έτος 1997 έως το οικονομικό έτος 2007. Με την παρ. 9 του αρ. 27 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στην παρ. 1 του αρ. 22 του ν. 2459/1997, σύμφωνα με το οποίο «ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση». Ο Φ.Μ.Α.Π. δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων.

5.2.4.2 ΕΝΙΑΙΟ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Ε.Τ.ΑΚ.)

Το Ε.Τ.ΑΚ. ίσχυσε για τα οικονομικά έτη 2008 και 2009 (για ακίνητα που υπήρχαν την 1-1 εκάστου έτους), βάσει των διατάξεων των άρθρων 5-19 του ν. 3634/2008. Υπόχρεος στο τέλος για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν οι μισθωτές και όχι οι εκμισθωτές αυτών, κατά το αρ. 6 παρ. 2 περ. θ' του ν. 3634/2008.

5.2.4.3 ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (Φ.Α.Π)

Με το ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α/23.4.2010), με τον οποίο καταργείται το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία (αρ. 27-50). Υποκείμενα του φόρου αυτού είναι όσοι έχουν αποκτήσει ακίνητα με αγορά ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης τους. Στον εν λόγω νόμο δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση για τα ακίνητα που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ως εκ τούτου, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, υπόχρεος στο φόρο είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής. Ο Φ.Α.Π. δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας. Ο συντελεστής φορολόγησης που εφαρμόζεται επί των ακινήτων αυτών είναι 6 % επί της αξίας τους, καθώς τα κτίσματα αυτά δεν ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από τον έχοντα την κυριότητα επ' αυτών, δηλαδή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, ώστε να εφαρμόζεται συντελεστής 1%.(Αρ. Πρωτ.Δ13 ΦΜΑΠ 1114941/7.9.2010 έγγραφο του Υπ. Οικ.).¹⁴²

5.2.4.4 ΕΚΤΑΚΤΟ ΕΙΔΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)

Το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. επιβλήθηκε με το αρ. 53 του ν. 4021/2011. Κατά την παρ. 4 του αρ. 53 του εν λόγω νόμου, το τέλος βαρύνει για το έτος 2011 τον κατά την 17-9-2011 κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας τον επικαρπωτή, για δε το έτος 2012 τον κατά την 31-3-2012 κύριο ή επικαρπωτή του ακινήτου. Επομένως, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπόχρεος στην πληρωμή του είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής.

5.2.4.5 ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεσπίστηκε με το ν. 4223/2013 και βαρύνει τα κατά το αρ. 2 του εν λόγω νόμου υποκείμενα. Υπόχρεος στο φόρο είναι η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως κύριος του ακινήτου και όχι ο χρηματοδοτικός μισθωτής.

¹⁴² για Φ.Α.Π. βλ. σχετικά και έγγραφο του Υπ.Οικ. από 26/5/2011 με θέμα: «ο Φ.Α.Π. που καταβάλλει η τράπεζα για ακίνητο που έχει στην κατοχή της και για το οποίο έχει συναφθεί σύμβαση sale and lease back, δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα της μισθώτριας εταιρείας» και το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ13 ΦΜΑΠ 1007454 ΕΞ 2011 και Δ13 ΦΜΑΠ 1051029 ΕΞ 21/04/2010 έγγραφα του Υπ.Οικ.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι ανωτέρω φόροι βαρύνουν την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυτή, συνήθως, τους μετακυλίζει στο μισθωτή, ανάλογα φυσικά με τα συμφωνηθέντα μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

5.2.5 ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (Φ.Π.Α.)

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας (ν. 1665/86, όπως ισχύει σήμερα), στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως είπαμε, ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση κινητού ή ακινήτου αγαθού που προορίζεται για την επιχείρηση ή το επάγγελμα του αντισυμβαλλόμενου του παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα, με τη λήξη της σύμβασης, είτε να αγοράσει το αγαθό, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Στην περίπτωση κατά την οποία δεν προβλέπεται υποχρεωτική αγορά του αγαθού κατά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης, η πράξη θεωρείται για τους σκοπούς του Φ.Π.Α. παροχή υπηρεσίας μίσθωσης¹⁴³ για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και παράδοση αγαθού, αν τελικά αποφασισθεί η αγορά του.

Αντίθετα, σε περίπτωση που στην υπό σύναψη σύμβαση προβλέπεται ρητά η οριστική εξαγορά του αγαθού με τη λήξη ορισμένης περιόδου, κατά την οποία το αγαθό μισθώνεται, η συνολική σύμβαση χαρακτηρίζεται ως παράδοση αγαθών¹⁴⁴ με παρακράτηση κυριότητας μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος (βλ. σχετ. το υπ' αριθμ. πρωτ. Εγγ. 1054517/2544/185/B0014/28.5.2009). Ας πάρουμε για παράδειγμα την περίπτωση κατά την οποία συνάπτεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντικείμενο την αγορά καινούργιου μηχανολογικού εξοπλισμού, στην οποία υπάρχει εξαρχής η δέσμευση, με το πέρας της σύμβασης, να αποκτηθεί η κυριότητα του εξοπλισμού. Η πράξη αυτή θεωρείται παράδοση αγαθού κι ως εκ τούτου η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός κατά το χρόνο πραγματοποίησης της παράδοσης, ανεξάρτητα από τον τρόπο αποπληρωμής του τιμήματος, (π.χ. τμηματική εξόφληση).¹⁴⁵

Ως προς τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων έχει διευκρινιστεί ότι απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α. τα μισθώματα που εισπράττονται στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που τυχόν εισπράττονται στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής

¹⁴³ Βλ. αρ. 8 του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.) για την παροχή υπηρεσιών

¹⁴⁴ Βλ. αρ. 5 του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.) για την παράδοση αγαθών

¹⁴⁵ Βλ. σχετ. το υπ' αριθμ. πρωτ. 1060326/1627/397/A0014/2.6.2008 έγγραφο του Υπ. Οικ.

μίσθωσης βιομηχανοστασίων¹⁴⁶. Δεδομένου, όμως, ότι από 1-1-2013 παρέχεται η δυνατότητα επιλογής απ' τον εκμισθωτή της φορολόγησης των επαγγελματικών μισθώσεων, η χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων για τα οποία έχει γίνει επιλογή φορολόγησης θα υπάγεται σε Φ.Π.Α.¹⁴⁷

Έχει διευκρινισθεί ότι, σε περίπτωση που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης χρεώνει στον μισθωτή έξοδα που έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου, το οποίο πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (π.χ. έξοδα συμβολαιογράφου, αμοιβή για εκτίμηση του ακινήτου κ.λ.π.), τα έξοδα αυτά είναι άμεσα συνδεδεμένα και παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης, που συνδέει την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μισθωτή, η δε καταβολή τους εκ μέρους του δεύτερου γίνεται στο πλαίσιο της μισθωτικής αυτής σχέσης, χωρίς ν' αποτελεί αυτοτελή αντιπαροχή ή άλλου είδους παρεχόμενη υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης) κι επομένως τα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται στη φορολογητέα αξία και προσauξάνουν την αντιπαροχή¹⁴⁸. (ΠΟΛ. 1160/1999)

Το δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. που βαρύνει τα μισθώματα κρίνεται σύμφωνα με τους γενικά ισχύοντες κανόνες. Ο Φ.Π.Α. των μισθωμάτων εκπίπτει εφόσον βέβαια πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις που απαιτούνται γενικά, όπως η χρησιμοποίηση του ακινήτου για την άσκηση φορολογητέας δραστηριότητας κ.τ.λ.. Αν δηλαδή η επιχείρηση προχωρήσει στην υπεκμίσθωση του παγίου, χωρίς να επιλέξει την υπαγωγή της στον Φ.Π.Α. ή χρησιμοποιήσει το ακίνητο σε δραστηριότητα απαλλασσόμενη του Φ.Π.Α., θα χάσει και το δικαίωμα έκπτωσης που του Φ.Π.Α. που κατέβαλε για τα μισθώματα.

Όσον αφορά στη χρηματοδοτική μίσθωση νεόδμητων ακινήτων (αρ. 7 ν. 2859/2000, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3427/2005), εφόσον οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζουν ακίνητα, η παράδοση των οποίων υπάγεται σε Φ.Π.Α., επιβαρύνονται με τον αναλογούντα Φ.Π.Α., δεδομένου ότι δεν υπάρχει διάταξη, η οποία να προβλέπει απαλλαγή. Με την ΠΟΛ 1083/2006 διευκρινίσθηκε ότι κατά τη λήξη της σύμβασης και στην περίπτωση που η πρώτη

¹⁴⁶ Για να θεωρηθεί ένα ακίνητο σαν βιομηχανοστάσιο και κατά συνέπεια να υπάγεται συνολικά (ακίνητο και μηχανήματα – εγκαταστάσεις) σε Φ.Π.Α., σαν παροχή υπηρεσίας, θα πρέπει να έχει ανεγερθεί – κατασκευαστεί ειδικά για τη λειτουργία του ως βιομηχανοστασίου, δηλαδή τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός να αποτελούν συστατικό του στοιχείου, Γκλεζάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία & Πρακτική Εφαρμογή, 2008

¹⁴⁷ Σταματόπουλος Δ., Κλώνη Α., Φ.Π.Α. Ανάλυση – Ερμηνεία, Αθήνα 2015

¹⁴⁸ βλ. το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ14Α 1162477-29/11/2011 έγγραφο σχετικά με το δικαίωμα έκπτωσης Φ.Π.Α. για την κατασκευή κτιρίου στο πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπ' αριθμ. Πρωτ. 1108921/9249/1650/Α0014 και την ΠΟΛ 1134/12-11-2007 με θέμα: διακανονισμός εκπτώσεων Φ.Π.Α. επενδυτικών αγαθών από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), λόγω παράδοσής τους κατά της διάρκειας της πενταετούς περιόδου διακανονισμού

μεταβίβαση του ακινήτου προς την εταιρεία leasing είχε υπαχθεί σε Φ.Π.Α., η δεύτερη μεταβίβαση από την εκμισθώτρια εταιρεία προς τον μισθωτή είναι απαλλασσόμενη του Φ.Π.Α., λόγω του ότι στον εν λόγω φόρο υπάγονται τα νεόδμητα ακίνητα πριν την πρώτη τους μεταβίβαση.¹⁴⁹ Δεδομένου ότι ο Φ.Π.Α. με τον οποίο επιβαρύνεται η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την παράδοση του ακινήτου σ' αυτήν μετακυλίνεται και επιβαρύνει τελικά έμμεσα τον μισθωτή, το κόστος της χρηματοδοτικής μίσθωσης αυξάνεται για τον τελευταίο στην περίπτωση μίσθωσης νεόδμητου ακινήτου.

Τέλος, κατά το αρ. 30 παρ. 4 περ. ε' του ν. 2859/2000 (Κώδικας Φ.Π.Α.), δεν παρέχεται δικαίωμα έκπτωσης του φόρου εισροών με τον οποίο έχουν επιβαρυνθεί οι δαπάνες μίσθωσης επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσεως μέχρι εννέα (9) θέσεων κι επομένως τα καταβαλλόμενα μισθώματα αυτοκινήτων στο πλαίσιο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάγονται στη διάταξη αυτή. Παρέχεται όμως δικαίωμα έκπτωσης του φόρου για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την αγορά του αυτοκινήτου.

5.2.6 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΤΟΣΗΜΟΥ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1β' και δ' του αρ. 5 του ν. 1665/1986, οι συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, που καταρτίζονται από τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και τα μισθώματα από τις συμβάσεις αυτές απαλλάσσονται από τέλη χαρτοσήμου.

Ακόμη, με τις διατάξεις της παρ. 1β' του αρ. 34 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου απαλλάσσεται από τα τέλη χαρτοσήμου η μεταγραφή των ανωτέρω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

Τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 1β' του αρ. 57 του Κώδικα Φ.Π.Α. απαλλάσσονται από τα τέλη χαρτοσήμου και όλα τα έξοδα που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει καταβάλει για την απόκτηση του ακινήτου που προορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση και χρεώνει στο μισθωτή, καθώς τα έξοδα αυτά αποτελούν αντικείμενο Φ.Π.Α.¹⁵⁰

6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο θεσμός του leasing, όπως λειτούργησε στην Ελλάδα κατά τα πρώτα χρόνια εφαρμογής του, συνέβαλε τα μέγιστα στο να αποκτήσουν οι επιχειρήσεις γρήγορη και συμφέρουσα χρηματοδότηση για την ανάπτυξή τους, μέσω επενδύσεων σε μηχανολογικό εξοπλισμό, ακίνητα και λοιπά πάγια. Ειδικά τα φορολογικά πλεονεκτήματα που θεσπίστηκαν μετά το έτος 2001 και

¹⁴⁹ Γκλεζιάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία & Πρακτική Εφαρμογή, 2008

¹⁵⁰ Βλ. υπ' αριθμ. 1072958/26.7.99 έγγραφο του Υπ.Οικ και ΠΟΛ 1160/1999

αφορούσαν κυρίως στη σύμβαση sale and lease back και ιδίως η χορηγηθείσα απαλλαγή από τον Φ.Μ.Α. και την υπεραξία που πρόκυπτε, κατέστησαν το θεσμό εξαιρετικά ελκυστικό. Οι επιχειρήσεις, λοιπόν, αξιοποιώντας τα πάγιά τους εξασφάλιζαν χρηματοδότηση, έως και 100%, με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους, συγκριτικά με άλλες μορφές χρηματοδότησης. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το ότι κατά τα πρώτα χρόνια ισχύος της σύμβασης, στα πρώτα δηλαδή μισθώματα, οι μισθώτριες επιχειρήσεις συνήθιζαν να εξοφλούν μόνο τους τόκους και όχι το κεφάλαιο, διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη και την επέκταση της δραστηριότητας των επιχειρήσεων μέσα σ' ένα μικρό χρονικό διάστημα.

Παρ' όλα αυτά, από την 1-1-2014, με τις αλλαγές που επήλθαν αρχικά με το ν. 4174/2013 και στη συνέχεια, από 1-1-2015 με τα Ε.Λ.Π. (ν. 4308/2014) δημιουργήθηκε μεγάλη σύγχυση ως προς το ισχύον πλαίσιο, αφού – όπως παραδέχονται και οι ίδιοι οι ειδικοί - δεν γνώριζαν ούτε εκείνοι τι ακριβώς ισχύει. Το θολό αυτό τοπίο, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση που βιώνει η παγκόσμια κοινότητα και τη συνακόλουθη συρρίκνωση της παραγωγής, οδήγησαν στη σταδιακή κατάρρευση και την «απαξίωση» του θεσμού του leasing και ιδίως του sale and lease back, το οποίο, όπως αναφέρθηκε, από 1-1-2015 αντιμετωπίζεται ως δάνειο με αυξημένο μάλιστα κόστος, εξαιτίας των εξόδων που απαιτούνται για τη σύναψη της σύμβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα δικηγορικής αμοιβής, μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο κλπ.). Άλλωστε, σοβαρό μειονέκτημα αποτελεί και ο τρόπος διενέργειας των αποσβέσεων, οι οποίες, ειδικά για τα κτίσματα, υπολογίζονται με τους συντελεστές του άρθρου 24 του ν. 4172/2013¹⁵¹ και όχι με τη διάρκεια της μίσθωσης, όπως συνέβαινε στο παρελθόν.

Ακόμη και η ισχύουσα διάταξη του αρ. 49 του ν. 4172/2013 περί υποκεφαλαιοδότησης δημιουργεί αντικίνητρο για το θεσμό. Χαρακτηριστικά, πολλοί επαγγελματίες, κατά το σχετικό υπολογισμό του EBITDA¹⁵², λαμβάνουν υπ' όψιν τους και τα χρηματοοικονομικά έξοδα, τα έξοδα εγγυητικών επιστολών, τις ποινές ή άλλα ποσά που απορρέουν από τη σχέση με το χρηματοπιστωτικό ή το χρηματοδοτικό ίδρυμα με το οποίο συνεργάζονται, χωρίς τα ποσά αυτά να αποτελούν τόκους, ως προς το νομικό τους τύπο. Η πρακτική αυτή δεν είναι παράλογο να ακολουθείται, καθώς το EBITDA συνιστά όρο που προέρχεται από τη διεθνή χρηματοοικονομική πρακτική, όπου ελλείπει σχετικός ορισμός του μεγέθους του. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα μια σειρά δαπανών σχετικά μ' ένα δάνειο να θεωρείται ως μέρος του κόστους δανεισμού και ν' αποτελεί τμήμα του υπολογισμού του πραγματικού (τεκμαρτού)

¹⁵¹ Ύψος 4%/25 έτη

¹⁵² “Earnings Before Interest, Tax, Depreciation, and Amortization”, δηλαδή τα κέρδη μιας επιχείρησης πριν αφαιρεθούν τόκοι, φόροι και απόσβεση

επιτοκίου της δανειακής σύμβασης, το οποίο φυσικά διαφέρει – ως υψηλότερο – από το συμβατικά οριζόμενο επιτόκιο.

Σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να αμφισβητηθεί το γεγονός ότι ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μια πρόσθετη πηγή κεφαλαίων για την επιχείρηση, πέραν από τις συνηθισμένες πηγές χρηματοδότησης και παρέχει μεγάλη ευελιξία τόσο κατά τη διάρκεια της σύμβασης (σχετικά μεγάλη χρονική διάρκεια, δυνατότητα περιόδου χάριτος, δυνατότητα πληρωμής του μισθώματος από την εκμετάλλευση του πράγματος), όσο και μετά τη λήξη της, καθώς ανοίγεται ένα ευρύ φάσμα επιλογών σχετικά με την επιστροφή του μισθίου, την ανανέωση της σύμβασης ή την αγορά του πράγματος (δικαίωμα προαίρεσως).

Εντούτοις, ο ολοένα αυξανόμενος όγκος των διεθνών συναλλαγών leasing τονίζει τις αποκλίσεις των εθνικών νομοθεσιών, καθιστώντας αναγκαία τη λήψη κάποιων μέτρων για την καθιέρωση μιας ενιαίας και εναρμονισμένης αντιμετώπισης των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης τόσο από την άποψη του αστικού δικαίου, όσο και από την άποψη της λογιστικής και της φορολογίας¹⁵³. Ένα σημαντικό βήμα προς την κατεύθυνση αυτή, λοιπόν, αποτέλεσε η Διεθνής Σύμβαση για το Leasing, η οποία ψηφίστηκε στις 28-5-1988 στην Οττάβα του Καναδά υπό την αιγίδα του Unidroit. Η εν λόγω Σύμβαση αποβλέπει στη θέσπιση ενιαίων νομικών κανόνων για τις διεθνείς συναλλαγές της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Παρά το γεγονός ότι η Σύμβαση αυτή καλύπτει μόνο τον τομέα του ιδιωτικού δικαίου και δεν υπεισέρχεται σε θέματα λογιστικού και φορολογικού περιεχομένου, θα μπορούσε να αποτελέσει αφετηρία για μια συντονισμένη προσπάθεια αντιμετώπισης της προβληματικής του leasing, με απώτερο στόχο την ανεύρεση μια ενιαίας συνολικής λύσης.

¹⁵³ Τσουρουφλής Α., Προβλήματα των διεθνών συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), ΔΦΝ 1999, σ. 648.

7 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αληφαντής Γ., Η Λογιστική και η Φορολογία των Χρηματοδοτικών Μισθώσεων, Λογιστής, Οκτώβριος 2008, 2008.
- Αντωνόπουλος Δ. – Η. Κατούδης, Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών και Νομικών Προσώπων, Αθήνα 2004
- Βελέντζας Ι., Δίκαιο Τραπεζών και Τραπεζικών Συμβάσεων, 3^η έκδοση, 2004
- Βελέντζας Ι., Δίκαιο της Οικονομίας (Οικονομικό Δίκαιο), 2007
- Γεωργακόπουλος Λ., Εγχειρίδιο Εμπορικού Δικαίου, Οι Εμπορικές Πράξεις: Συμβάσεις Εμπορευματικές, 1999
- Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 5^η έκδοση, 2008
- Γεωργιάδης Απ., Νέες μορφές συμβάσεων, 6^η έκδοση, 2015
- Γεωργιάδης Απ., Αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση εκμισθωμένου ακινήτου, ΧρΙΔ 2006, σ. 471.
- Γεωργιάδης Απ., Η αντίστροφη χρηματοδοτική υπομίσθωση, ΧρΙΔ 2006, σ. 577
- Γεωργιάδης Αστ., Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών, ΕπισκΕΔ 1995, σ. 455.
- Γκλεζάκος Δ., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία και Πρακτική Εφαρμογή, 2008
- Γρηγοράκος Θ., Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων, Λογιστής, Μάρτιος 2000
- Κόντος Γ., Λογιστική Τραπεζών και εταιρειών Leasing & Factoring, β' έκδοση, 2010
- Κράτσης Α., Φορολογία Κεφαλαίου, 2008
- Κρεκούκας Γ., Η Σύμβαση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing), Λογιστής, Νοέμβριος 2006, 2006.
- Κορνηλάκης Π., Ζητήματα από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Σύγχρονα προβλήματα και θέσεις της νομολογίας στις νέες μορφές Συμβάσεων : στο δίκαιο του Ανταγωνισμού και της προστασίας του καταναλωτή, 2010.

- Λαζαρίδης Γ., Σύγχρονες μορφές χρηματοδοτήσεως, τεύχος Α΄, 2001.
- Μάζης Π., Η χρηματοδοτική μίσθωση, leasing, 3^η εκδ. (2010).
- Μάζης Π., Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα, ΝοΒ 1990, σ. 183.
- Μαστροκώστας Χ., Η χρήση της κυριότητας ως εμπράγματος ασφάλειας. Η σύμβαση του lease – back. Αναβίωση της fiducia cum creditore του Ρωμαϊκού Δικαίου, Αρμ. Επιστ. Επετ. 1987, σ. 139.
- Μητσιόπουλος Γ., Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing), Μια σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, 1992.
- Νικολαΐδης Χ., Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, ΑρχΝ 1987, σ. 602.
- Παμπούκης Κ., Η χρηματοδοτική μίσθωση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ΕπισκΕΔ 1995, σ. 465.
- Παπαποστόλου Ν., Ζητήματα από τον ν. 1665/86 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (leasing), ΝοΒ 1988, σ. 1563
- Παπαρσενίου Π., Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα, 1994
- Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Φορολογία Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, Τόμος Α΄, 2000
- Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, Ανάλυση – Ερμηνεία, 1^η έκδοση, Αθήνα 2014
- Σταματόπουλος Δ. – Καραβοκύρης Α., Δαπάνες Επιχειρήσεων (Λογιστικές Διαφορές) & Κύρος Βιβλίων, Αθήνα 1997
- Σταματόπουλος Δ. – Κλώνη Α., Φ.Π.Α., Ανάλυση – Ερμηνεία, Αθήνα 2015
- Σταματόπουλος Δ. – Σταματόπουλος Π. – Σταματόπουλος Γ., Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Ανάλυση – Ερμηνεία, 2015
- Τότσης Χ., Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, 35η έκδοση, 2008

Τσιμπανούλης Δ., Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε Δίκαιο ΑΕ (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ, 1991.

Τσουρουφλής Α., Προβλήματα των διεθνών συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), ΔΦΝ 1999, σ. 648.

Χατζηπαύλου Π. - Γόντικα Β., Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing), 1982.

Χρυσοστομίδου – Κατσαρού Ν., Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing, Αρμ. 1978, σ. 526.

8 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

8.1 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2006

ΕΝΩΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ														ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 2006			
	4	12	7	13	14	10	3	11	6	2	5	8	1	9	15		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ASPIB LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	BNP PARIBAS LEASING	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΤΝΑΤΙΑ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	EURO LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΛΑΙΚΗ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON LEASING	TOTAL	%
(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)	487.213	35.542	121.060	35.297	15.806	49.175	512.506	41.687	168.960	531.467	210.266	94.179	537.100	61.796	11.700	2.913.754	100,00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΦΛΙΣΜΟΥ																	
Ακίνητα	309.326	7.626	78.228	9.230	0	15.440	291.094	16.311	120.949	340.470	114.796	31.000	296.200	34.487	7.500	1.679.762	57,65%
Μηχανήματα	107.286	6.330	21.669	14.113	3.211	14.346	54.696	6.862	24.346	73.612	47.194	21.796	68.700	17.234	2.610	508.407	17,45%
Επιπλοκάμινθ Γραφείου	2.966	1.841	1.611	3.447	340	1.697	41.701	3.755	13.402	18.565	3.346	405	4.100	1.950	0	99.081	3,40%
Επιπλοκάμινθ Οχημάτων	17.272	11.273	4.022	5.267	52	5.983	80.415	2.712	980	20.619	11.349	21.042	76.300	4.544	1.960	264.084	9,06%
Επιπλοκάμινθ Αυτοκινήτων	9.038	3.399	8.022	3.240	11.970	8.589	44.600	8.047	8.278	59.410	10.801	16.058	66.700	2.441	30	262.622	9,01%
Άλλα	41.405	3.074	7.308	0	233	3.130	0	0	0	13.391	22.781	3.321	5.000	1.135	0	99.756	3,42%
ΣΥΝΟΛΟ	487.213	35.542	121.060	35.297	15.806	49.175	512.506	41.687	168.960	531.467	210.266	94.179	537.100	61.796	11.700	2.913.754	100,00%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																	
Βιομηχανία	68.040	3.063	1.691	5.901	1.036	4.896	3.890	2.367	13.800	173.588	62.203	10.489	161.130	16.685	10.310	560.191	19%
Εμπορία	129.140	13.614	25.161	9.931	1.807	21.830	136.309	17.213	24.617	187.007	42.403	8.205	133.630	7.230	0	761.157	26%
Υπηρεσίες	155.517	10.587	15.281	19.460	12.354	18.061	67.491	22.067	130.488	175.872	69.142	30.134	163.790	37.881	1.390	929.540	32%
Άλλες δραστηριότητες	133.989	3.278	78.927	0	59	4.383	302.911	0	0	0	16.519	44.301	78.200	0	0	662.866	23%
ΣΥΝΟΛΟ	487.213	35.542	121.060	35.297	15.806	49.175	512.506	41.687	168.960	531.467	210.266	94.179	537.100	61.796	11.700	2.913.754	100,00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																	
0 έως 3 χρόνια	43.778	3.206	24.452	4.942	6.473	12.010	46.424	6.974	13.911	50.878	19.037	15.583	140.180	11.080	962	399.890	13,72%
4 έως 5 χρόνια	117.159	21.817	28.221	19.617	2.862	18.299	142.530	14.425	23.631	117.042	46.611	41.281	96.680	14.263	2.020	706.963	24,33%
6 έως 9 χρόνια	16.950	2.893	14.061	1.508	6.471	3.427	32.453	917	10.469	19.347	26.694	6.310	42.430	1.149	718	185.797	6,38%
10 χρόνια και άνω	309.326	7.626	54.326	9.230	0	15.439	291.094	19.371	120.949	344.200	115.924	31.000	257.610	30.304	7.500	1.619.104	55,57%
ΣΥΝΟΛΟ	487.213	35.542	121.060	35.297	15.806	49.175	512.506	41.687	168.960	531.467	210.266	94.179	537.100	61.796	11.700	2.913.754	100,00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																	
Αττική	375.903	19.877	57.444	21.492	14.270	31.244	272.281	26.562	114.767	417.632	130.927	73.505	279.290	36.493	11.603	1.887.310	64,77%
Βόρεια Ελλάδα	49.342	5.837	21.507	8.578	0	6.260	67.968	5.740	15.569	48.029	49.779	10.227	123.030	3.312	87	420.273	14,42%
Κεντρική Ελλάδα	17.244	3.577	14.465	3.449	0	6.120	27.767	1.889	4.411	11.560	18.558	5.023	59.090	9.906	0	183.059	6,28%
Ισπανία	44.724	6.201	27.644	1.780	1.036	5.551	144.490	1.476	34.213	53.746	11.002	5.424	75.190	10.080	0	423.112	14,52%
ΣΥΝΟΛΟ	487.213	35.542	121.060	35.297	15.806	49.175	512.506	41.687	168.960	531.467	210.266	94.179	537.100	61.796	11.700	2.913.754	100,00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/06	995.108	91.740	311.410	92.582	43.599	130.847	1.201.750	122.113	443.146	1.373.396	585.181	251.549	1.041.800	154.888	11.388	6.850.497	

8.2 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2007

	4	13	8	9	14	10	2	6	1	5	7	3	12	11		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ASPIB LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	BNP PARIBAS LEASING	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	EURO LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΜΑΡΙΝ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON LEASING	TOTAL	
(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)	406.023	38.280	105.450	75.550	19.502	74.473	503.834	170.975	538.975	229.491	109.484	477.643	48.796	70.458	2.868.934	
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΦΛΙΣΜΟΥ																
Ακίνητα	232.226	3.170	68.245	43.451	0	43.750	326.513	120.434	365.316	122.980	42.932	249.361	16.836	20.288	1.655.502	
Μηχανήματα	79.685	10.637	13.307	19.919	7.298	19.267	38.888	24.393	57.072	53.349	23.460	70.606	18.777	16.338	452.996	
Επιπλοκάμινθ Γραφείου	4.562	2.208	7.611	4.688	2.832	1.035	33.512	1.829	31.124	1.579	7.833	4.380	5.050	0	108.243	
Επιπλοκάμινθ Οχημάτων	30.954	14.517	5.626	4.522	2.534	8.483	76.344	7.975	25.046	15.476	27.745	65.013	5.377	17.889	307.501	
Επιπλοκάμινθ Αυτοκινήτων	27.677	3.417	10.661	2.970	6.439	1.938	27.796	4.307	43.152	9.991	7.514	60.856	2.756	8.129	218.592	
Άλλα	30.919	4.331	0	0	399	0	791	12.037	17.265	26.116	0	27.428	0	6.814	126.160	
ΣΥΝΟΛΟ	406.023	38.280	105.450	75.550	19.502	74.473	503.834	170.975	538.975	229.491	109.484	477.643	48.796	70.458	2.868.934	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																
Βιομηχανία	72.144	2.639	17.770	6.957	61	9.480	5.664	20.630	116.881	27.458	10.116	80.804	17.640	8.508	396.452	
Εμπορία	114.235	16.916	34.744	22.520	5.444	22.847	102.607	44.823	76.549	70.550	30.098	81.993	11.618	10.284	645.228	
Υπηρεσίες	140.045	13.347	51.478	46.014	13.997	16.018	59.028	90.852	232.109	82.571	69.270	181.682	19.177	51.666	1.067.254	
Άλλες δραστηριότητες	79.599	5.378	1.458	159	0	26.128	336.535	14.670	113.436	48.912	0	133.364	361	0	760.000	
ΣΥΝΟΛΟ	406.023	38.280	105.450	75.550	19.502	74.473	503.834	170.975	538.975	229.491	109.484	477.643	48.796	70.458	2.868.934	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																
0 έως 3 χρόνια	31.752	4.182	6.278	9.593	9.940	2.306	36.951	7.265	35.765	42.979	15.265	134.193	9.793	10.744	357.006	
4 έως 5 χρόνια	35.051	25.670	28.918	19.486	9.343	17.639	105.066	41.672	107.504	42.827	35.179	80.792	19.592	29.777	589.496	
6 έως 9 χρόνια	106.994	5.258	2.924	3.040	219	10.779	35.304	1.604	26.912	24.866	16.108	34.563	3.552	9.649	281.772	
10 χρόνια και άνω	232.226	3.170	67.330	43.451	0	43.749	326.513	120.434	368.794	118.819	42.932	228.095	15.859	20.288	1.631.660	
ΣΥΝΟΛΟ	406.023	38.280	105.450	75.550	19.502	74.473	503.834	170.975	538.975	229.491	109.484	477.643	48.796	70.458	2.868.934	
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																
Αττική	288.828	21.869	47.784	44.580	14.039	53.109	326.681	137.015	443.869	152.532	79.090	348.801	23.847	61.104	2.043.148	
Βόρεια Ελλάδα	48.976	6.816	16.369	16.272	2.574	11.397	43.389	22.906	41.338	40.343	16.941	68.003	5.748	4.900	345.972	
Κεντρική Ελλάδα	23.568	6.636	18.664	10.680	184	3.587	28.152	1.822	8.541	9.164	9.910	20.320	6.334	1.578	148.940	
Ισπανία	44.651	2.959	22.633	4.018	2.705	6.380	105.612	9.432	45.227	27.452	3.543	40.519	12.867	2.876	330.974	
ΣΥΝΟΛΟ	406.023	38.280	105.450	75.550	19.502	74.473	503.834	170.975	538.975	229.491	109.484	477.643	48.796	70.458	2.868.934	
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/07	1.194.386	91.818	340.697	149.534	46.115	171.867	1.359.916	495.110	1.535.021	704.621	370.113	1.236.519	165.227	69.858	7.930.802	

8.3 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2008

Ranking	4	11	7	8	13	12	2	15	6	1	5	9	3	10	14		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ASPIR LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	ΕΝΦΑΡΜΕΑΣ LEASING	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΛΛΗΝΙΚΗ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	EURO LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	MARFIN LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON LEASING	TOTAL	%
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ €	305,085	34,522	136,477	110,763	24,909	24,968	415,720	10,540	200,080	508,375	221,632	95,048	388,782	63,536	24,324	2,564,781	100.00%
ΕΙΔΟΣ ΕΣΟΦΛΕΜΟΥ																	
Ακίνητα	118,722	3,676	93,674	84,749	0	5,992	181,131	1,151	148,806	326,391	103,302	57,914	205,662	29,008	3,058	1,362,937	53.14%
Μηχανήματα	100,446	7,628	14,333	17,282	11,513	14,786	50,105	2,753	24,037	63,416	65,964	16,499	68,476	19,286	8,143	484,867	18.90%
Επιπλοήσεις Γραφείου	4,992	452	0	1,108	1,072	526	48,210	0	3,493	41,540	1,291	6,958	5,192	4,514	0	119,288	4.65%
Επιπλοήσιμα Οχήματα	23,192	16,626	6,767	7,644	5,619	1,808	88,020	4,409	11,243	21,850	14,416	8,862	50,862	6,508	7,545	275,172	10.73%
Επιπλοήσιμα Αυτοκίνητα	22,571	2,702	8,000	0	5,568	1,283	35,596	1,175	1,539	45,796	20,749	4,815	8,520	3,376	6,578	167,260	6.52%
Άλλα	35,262	3,238	13,803	0	1,137	573	12,668	1,062	11,167	9,283	15,970	0	50,067	1,042	0	155,257	6.05%
ΣΥΝΟΛΟ	305,085	34,522	136,477	110,763	24,909	24,968	415,720	10,540	200,080	508,375	221,632	95,048	388,782	63,536	24,324	2,564,781	100.00%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																	
Βουλγαρία	36,966	4,547	2,936	16,618	1,782	3,992	4,906	617	23,253	107,774	28,844	16,869	61,461	21,602	1,496	333,661	13.01%
Ευρώπη	119,363	13,428	74,242	44,313	7,714	3,176	114,198	1,714	63,497	106,137	98,922	13,948	162,437	15,249	5,561	843,599	32.90%
Υπηρεσίες	96,673	13,672	22,442	44,313	7,141	10,341	80,442	8,063	44,307	284,870	57,451	64,231	114,273	26,050	17,268	891,727	34.77%
Άλλες Δραστηριότητες	12,083	2,075	36,568	5,568	8,272	7,458	216,174	1,156	69,223	9,584	36,495	0	50,621	535	0	495,494	19.32%
ΣΥΝΟΛΟ	305,085	34,522	136,477	110,763	24,909	24,968	415,720	10,540	200,080	508,375	221,632	95,048	388,782	63,536	24,324	2,564,781	100.00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																	
0 έως 3 χρόνια	34,892	3,824	6,374	0	7,120	1,026	38,449	1,645	6,179	37,453	29,066	13,513	30,296	10,801	5,348	225,874	8.81%
4 έως 5 χρόνια	98,211	22,935	27,705	26,034	16,431	14,932	158,051	4,742	40,589	120,184	50,206	18,758	110,055	17,790	14,192	741,814	28.92%
6 έως 9 χρόνια	53,260	4,086	4,804	0	1,359	3,018	37,088	3,002	5,658	21,534	35,678	4,863	38,934	5,718	1,724	221,727	8.65%
10 χρόνια και άνω	118,722	3,677	97,594	84,749	0	5,992	181,131	1,151	147,854	329,204	106,594	57,914	208,487	29,227	3,060	1,375,267	53.62%
ΣΥΝΟΛΟ	305,085	34,522	136,477	110,763	24,910	24,968	415,720	10,540	200,080	508,375	221,632	95,048	388,782	63,536	24,324	2,564,781	100.00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																	
Αμερική	187,276	18,566	53,472	66,470	17,840	15,780	221,704	6,828	161,685	415,949	157,413	63,455	286,653	45,746	20,789	1,739,615	67.83%
Βόρεια Ελλάδα	46,579	5,685	3,412	22,157	2,136	4,558	41,073	2,389	22,442	47,074	32,266	8,930	53,089	4,448	2,453	296,891	11.56%
Κεντρική Ελλάδα	24,455	5,833	26,244	11,078	1,339	3,017	18,123	71	9,036	19,762	9,593	16,767	18,427	5,718	443	171,906	6.70%
Νότια Ελλάδα	46,775	4,448	53,349	11,078	3,584	1,613	133,620	1,252	6,917	25,590	22,360	5,896	28,613	7,624	639	354,569	13.82%
ΣΥΝΟΛΟ	305,085	34,522	136,477	110,763	24,909	24,968	415,720	10,540	200,080	508,375	221,632	95,048	388,782	63,536	24,324	2,564,781	100.00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/07	1,194,386	91,818	340,697	149,534	46,115	171,867	1,359,916	2,008	495,110	1,535,021	704,621	370,113	1,236,519	165,227	69,858	7,932,810	
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/08	1,291,304	95,559	419,735	207,968	51,029	133,162	1,372,486	7,409	596,421	1,629,493	810,553	350,109	1,288,347	162,471	63,689	8,519,755	

8.4 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2009

Ranking in the market	4	12	9	8	13	11	2	15	7	1	6	3	5	10	14		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ASPIR LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΑΒΑΝΚ LEASING	ΕΝΦΑΡΜΕΑΣ LEASING	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΛΛΗΝΙΚΗ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	EURO LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	MARFIN LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON LEASING	TOTAL	%
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ	218,683	17,695	53,985	88,045	15,561	21,478	281,566	7,737	116,169	315,699	127,516	220,564	199,900	27,150	15,153	1,726,901	100.00%
ΕΙΔΟΣ ΕΣΟΦΛΕΜΟΥ																	
Ακίνητα	134,019	4,191	15,380	80,621	0	8,085	197,932	1,073	72,962	191,537	34,737	194,999	85,792	11,300	5,585	1,038,103	60.11%
Μηχανήματα	42,225	4,443	25,087	4,464	11,078	8,629	16,395	2,364	23,329	54,524	50,688	10,404	36,311	10,755	6,315	397,579	17.81%
Επιπλοήσεις Γραφείου	2,222	658	5,797	0	63	821	22,582	0	1,179	20,822	1,368	3,511	2,821	2,615	0	64,669	3.74%
Επιπλοήσιμα Οχήματα	12,808	3,628	2,390	2,970	2,956	1,821	25,595	1,851	11,319	8,406	10,104	5,878	36,526	2,186	2,319	131,257	7.60%
Επιπλοήσιμα Αυτοκίνητα	11,868	2,823	4,751	0	1,021	803	18,344	964	2,772	31,978	13,633	5,872	3,059	248	934	96,470	5.59%
Άλλα	15,541	1,392	0	0	445	1,519	718	1,885	7,118	8,432	18,988	34,991	46	0	0	88,833	5.14%
ΣΥΝΟΛΟ	218,683	17,695	53,985	88,045	15,561	21,478	281,566	7,737	116,169	315,699	127,516	220,564	199,900	27,150	15,153	1,726,901	100.00%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																	
Βουλγαρία	19,733	496	17,048	13,207	1,153	1,285	1,088	1,330	4,965	39,420	17,170	17,836	40,960	11,166	1,270	188,064	11%
Ευρώπη	101,686	8,736	3,597	35,218	5,748	5,820	98,884	579	74,344	83,430	39,431	65,494	20,796	8,002	4,490	554,253	32%
Υπηρεσίες	43,737	10,206	33,340	35,218	3,999	12,486	48,200	5,745	20,944	92,365	48,247	137,234	134,799	7,901	9,393	643,820	37%
Άλλες Δραστηριότητες	53,627	288	0	4,402	4,661	1,907	133,394	83	15,926	100,480	22,668	0	3,366	82	0	340,774	20%
ΣΥΝΟΛΟ	218,683	17,695	53,985	88,045	15,561	21,478	281,566	7,737	116,169	315,699	127,516	220,564	199,900	27,150	15,153	1,726,901	100.00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																	
0 έως 3 χρόνια	16,844	3,164	4,434	0	7,418	2,576	19,178	666	3,999	28,164	18,648	11,860	65,545	2,738	1,534	186,763	10.81%
4 έως 5 χρόνια	46,485	7,823	29,371	7,424	7,685	10,517	56,314	4,118	36,482	83,666	47,162	12,891	32,201	11,869	6,228	400,018	23.16%
6 έως 9 χρόνια	21,355	2,517	5,923	0	458	300	10,113	1,880	2,737	12,332	23,551	914	12,499	1,653	1,422	97,654	5.65%
10 χρόνια και άνω	134,019	4,191	14,257	80,621	0	8,085	195,963	1,073	72,962	191,537	38,155	194,999	89,655	11,092	5,969	1,042,468	60.37%
ΣΥΝΟΛΟ	218,683	17,695	53,985	88,045	15,561	21,478	281,566	7,737	116,169	315,699	127,516	220,564	199,900	27,150	15,153	1,726,901	100.00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																	
Αμερική	180,438	7,607	19,599	52,807	7,223	16,072	183,588	4,720	76,139	218,960	75,750	188,220	152,328	21,715	12,703	1,217,909	70.53%
Βόρεια Ελλάδα	20,311	1,875	17,414	17,809	2,526	2,476	25,294	2,017	11,451	54,804	31,970	10,584	23,153	1,706	1,687	224,876	13.02%
Κεντρική Ελλάδα	6,835	3,636	13,675	8,805	974	343	10,273	272	5,039	15,325	6,117	1,878	11,382	1,797	563	86,914	5.03%
Νότια Ελλάδα	11,099	4,557	3,297	8,804	4,838	2,587	62,411	728	23,540	26,610	13,679	19,882	13,037	1,933	200	197,202	11.42%
ΣΥΝΟΛΟ	218,683	17,695	53,985	88,045	15,561	21,478	281,566	7,737	116,169	315,699	127,516	220,564	199,900	27,150	15,153	1,726,901	100.00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/09	1,233,098	78,362	390,449	287,548	46,350	126,599	1,264,952	12,444	611,519	1,614,603	800,057	488,611	1,154,266	172,829	77,827	8,348,314	
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/08																	
ΣΥΝΟΛΟ																	

8.5 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2010

Ranking	4	11	13	10	9	2	7	5	1	6	8	3	12	14		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	T LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΕΛΛΗΝΙΚΗ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	MARFIN LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON LEASING	TOTAL	%
(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)	122,879	17,768	10,305	21,169	34,916	170,007	63,441	90,470	333,539	83,829	60,546	158,559	14,021	7,507	1,188,956	100.00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ																
Ακίνητα	55,652	5,321	3,239	15,778	28,505	117,337	59,649	24,744	255,708	42,138	36,826	94,520	3,040	0	742,456	62.45%
Μηχανήματα	46,101	1,642	4,891	3,402	1,228	6,968	2,351	26,675	35,802	22,082	13,649	9,552	8,003	2,520	184,866	15.55%
Εξοπλισμός Γραφείου	10,044	679	1,005	216	982	4,060	95	588	14,491	550	3,456	12,664	514	0	49,344	4.15%
Επαγγελματικά Οχήματα	5,014	4,997	548	1,579	562	7,933	858	15,966	10,907	8,258	1,168	25,285	2,173	487	85,735	7.21%
Επιβατικά Αυτοκίνητα	4,204	419	623	194	0	9,934	419	1,115	16,422	8,725	5,447	2,738	28	500	50,768	4.27%
Άλλα	1,864	4,710	0	0	3,639	23,775	69	21,382	209	2,077	0	13,800	263	4,000	75,787	6.37%
ΣΥΝΟΛΟ	122,879	17,768	10,305	21,169	34,916	170,007	63,441	90,470	333,539	83,829	60,546	158,559	14,021	7,507	1,188,956	100.00%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																
Βιομηχανία	38,404	768	3,019	3,194	332	4,880	1,280	10,001	29,606	9,996	15,957	18,217	7,794	1,100	144,548	12.16%
Εμπορία	46,556	4,442	3,980	5,080	1,526	37,998	6,248	25,633	74,189	9,917	3,863	31,806	1,862	430	253,530	21.32%
Υπηρεσίες	26,293	11,475	3,306	12,322	32,213	25,978	55,889	23,677	229,141	57,754	40,726	104,199	4,296	5,977	633,247	53.26%
Άλλες Δραστηριότητες	11,626	1,083	0	573	844	10,151	24	31,159	603	6,162	0	4,337	69	0	157,631	13.26%
ΣΥΝΟΛΟ	122,879	17,768	10,305	21,169	34,916	170,007	63,441	90,470	333,539	83,829	60,546	158,559	14,021	7,507	1,188,956	100.00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																
0 έως 3 χρόνια	14,386	1,876	467	1,435	539	12,465	248	12,434	18,175	8,221	7,045	10,959	1,175	1,500	90,924	7.65%
4 έως 5 χρόνια	44,583	6,134	5,663	3,745	5,872	31,382	3,404	47,210	52,971	22,839	15,791	39,918	8,738	5,800	294,050	24.73%
6 έως 9 χρόνια	8,258	4,438	1,056	212	0	7,684	140	6,082	6,685	10,005	884	9,686	241	207	55,578	4.67%
10 χρόνια και άνω	55,652	5,320	3,120	15,777	28,505	118,476	59,649	24,744	255,708	42,764	36,826	97,996	3,867	0	748,404	62.95%
ΣΥΝΟΛΟ	122,879	17,768	10,305	21,169	34,916	170,007	63,441	90,470	333,539	83,829	60,546	158,559	14,021	7,507	1,188,956	100.00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																
Αττική	80,113	6,334	3,721	10,796	2,832	88,744	20,707	36,188	280,808	66,474	36,535	118,079	7,346	4,100	762,777	64.16%
Βόρεια Ελλάδα	30,132	2,477	3,138	5,292	28,243	29,496	7,672	17,189	28,708	12,730	1,341	12,933	1,685	2,500	183,536	15.44%
Κεντρική Ελλάδα	3,253	4,642	1,066	2,117	253	7,443	35,007	4,524	5,909	2,396	2,469	8,803	2,919	907	81,708	6.87%
Νοτιή Χώρα	9,381	4,315	2,381	2,964	3,588	44,324	55	32,569	18,114	2,229	20,201	18,744	2,071	0	160,935	13.54%
ΣΥΝΟΛΟ	122,879	17,768	10,305	21,169	34,916	170,007	63,441	90,470	333,539	83,829	60,546	158,559	14,021	7,507	1,188,956	100.00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/10	1,152,202	69,004	328,292	257,428	132,505	1,321,250	71,648	624,427	1,604,583	699,229	485,701	1,131,395	162,206	72,707	8,112,667	

8.6 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2011

Ranking	5	12	8	13	6	4	11	1	2	9	3	7	14	10		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	A.T.E. LEASING	ΑΤΤΙΚΑ BANK (LEASING)	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (LEASING)	EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	MARFIN LEASING	ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	PROBANK LEASING	PROTON BANK (LEASING)	T LEASING	TOTAL	%
(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)	40,924	3,828	20,027	3,573	40,527	41,527	4,080	119,538	100,366	16,448	42,330	34,437	300	9,303	477,206	100.00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ																
Ακίνητα	10,581	2,862	9,355	0	9,362	6,414	1,400	79,122	74,685	4,920	15,120	1,587	0	4,067	219,475	45.99%
Μηχανήματα	24,174	406	10,262	678	11,962	10,041	1,900	10,737	714	1,786	12,940	15,908	80	3,123	104,381	21.87%
Εξοπλισμός Γραφείου	906	164	23	1,988	805	11,542	0	13,286	2,155	2,409	7,329	5,084	0	0	45,691	9.57%
Επαγγελματικά Οχήματα	1,754	206	286	110	3,880	12,835	590	7,038	1,095	3,476	4,661	3,740	0	1,990	41,661	8.73%
Επιβατικά Αυτοκίνητα	629	49	101	0	5,039	895	20	9,352	3,352	3,857	2,280	494	250	62	26,780	5.61%
Άλλα	2,880	141	0	797	9,175	0	170	3	18,385	0	0	7,624	0	61	39,226	8.22%
ΣΥΝΟΛΟ	40,924	3,828	20,027	3,573	40,527	41,527	4,080	119,538	100,366	16,448	42,330	34,437	300	9,303	477,206	100.00%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																
Βιομηχανία	6,458	175	10,997	240	3,949	13,698	890	9,371	315	200	11,870	11,593	0	256	70,052	14.68%
Εμπορία	5,506	283	2,590	1,155	13,184	27,809	1,650	75,863	16,716	676	5,118	3,430	0	2,891	156,871	32.87%
Υπηρεσίες	21,796	3,370	6,413	2,019	18,287	20	1,540	34,283	14,647	15,572	18,429	19,258	300	5,673	161,607	33.87%
Άλλες Δραστηριότητες	7,124	0	27	159	5,107	0	0	21	68,686	0	6,913	156	0	483	88,678	18.58%
ΣΥΝΟΛΟ	40,924	3,828	20,027	3,573	40,527	41,527	4,080	119,538	100,366	16,448	42,330	34,437	300	9,303	477,206	100.00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																
0 έως 3 χρόνια	5,607	290	386	1,701	6,283	5,598	300	7,170	8,167	4,162	7,145	3,238	205	562	50,814	10.65%
4 έως 5 χρόνια	696	350	10,052	1,872	13,299	27,028	1,570	30,032	17,892	7,011	11,185	16,573	95	2,353	140,048	29.35%
6 έως 9 χρόνια	4,256	217	194	0	7,972	2,487	810	1,626	991	355	4,526	2,442	0	2,321	28,197	5.91%
10 χρόνια και άνω	30,365	2,971	9,355	0	12,973	6,414	1,400	80,710	73,318	4,920	19,474	12,184	0	4,067	258,149	54.10%
ΣΥΝΟΛΟ	40,924	3,828	20,027	3,573	40,527	41,527	4,080	119,538	100,366	16,448	42,330	34,437	300	9,303	477,206	100.00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																
Αττική	32,248	466	7,894	1,870	16,715	16,196	1,390	90,308	49,972	15,114	30,524	28,104	250	3,739	294,790	61.77%
Βόρεια Ελλάδα	5,320	135	2,308	259	20,798	8,305	1,770	24,431	7,207	104	8,923	2,396	50	2,939	84,945	17.80%
Κεντρική Ελλάδα	1,310	218	9,719	64	962	1,846	900	60	4,033	904	1,131	2,108	0	1,483	24,138	5.06%
Νοτιή Χώρα	2,046	3,009	106	1,380	2,052	15,780	20	4,739	39,154	326	1,752	1,825	0	1,142	73,335	15.37%
ΣΥΝΟΛΟ	40,924	3,828	20,027	3,573	40,527	41,527	4,080	119,538	100,366	16,448	42,330	34,437	300	9,303	477,206	100.00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ																
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/11	1,048,158	343,809	249,780	118,848	642,208	594,300	36,360	1,573,717	1,252,555	380,726	1,032,410	178,692	41,050	54,807	7,547,420	

8.7 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2012

Ranking	5	4	12	13	1	11	9	2	7	10	6	3	14	8		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATE LEASING	ΑΤΤΙΚΑ BANK (LEASING)	ΓΕΝΙΚΗ LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (LEASING)	ΕΦΓ EUROBANK ERGASIAS LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	MARFIN LEASING	ΠΕΙΡΑΙΔΕ LEASING	PROBANK LEASING	NEA PROTON BANK (LEASING)	T LEASING	TOTAL	%
ΝΕΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ποσά σε ,000 Ευρώ)	28,125	28,775	1,819	1,181	38,527	2,403	3,550	32,765	10,416	3,353	27,523	30,413	446	4,883	214,178	100,00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ																
Ακίνητα	12,052	0	117	0	15,272	0	1,280	15,755	3,791	660	8,198	0	0	4,000	62,124	29,01%
Μηχανήματα	11,473	0	1,329	215	6,812	1,231	910	7,058	167	615	1,408	3,263	11	48	34,539	16,13%
Εξοπλισμός Γραφείου	215	0	37	23	243	192	0	3,380	172	667	384	1,181	0	0	6,474	3,02%
Επαγγελματικά Οχήματα	932	0	6	0	766	663	1,360	774	496	86	1,724	997	435	123	8,361	3,90%
Εμπορικά Αυτοκίνητα	416	0	330	0	6,880	0	0	5,818	1,641	1,325	393	0	0	268	17,072	7,97%
Άλλα	3,037	26,775	0	942	8,554	317	0	0	4,149	0	14,416	24,972	0	445	85,607	39,97%
ΣΥΝΟΛΟ	28,125	28,775	1,819	1,181	38,527	2,403	3,550	32,765	10,416	3,353	27,523	30,413	446	4,883	214,178	100,00%
ΕΠΙΧΕΙΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ																
Βιομηχανία	13,455	0	78	0	2,635	63	1,700	13,891	125	0	9,612	1,953	0	442	43,944	20,52%
Εμπορία	5,191	0	227	18	17,162	267	90	5,419	1,672	0	1,455	1,092	0	32	32,626	15,23%
Υπηρεσίες	8,351	0	1,388	1,183	15,664	2,073	1,760	12,391	4,005	3,353	10,015	5,103	446	4,379	70,091	32,73%
Άλλες δραστηριότητες	1,128	26,775	125	0	3,076	0	0	1,064	4,614	0	6,441	22,265	0	30	67,517	31,52%
ΣΥΝΟΛΟ	28,125	28,775	1,819	1,181	38,527	2,403	3,550	32,765	10,416	3,353	27,523	30,413	446	4,883	214,178	100,00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ																
0 έως 3 χρόνια	0	0	90	35	8,143	499	790	3,979	2,420	630	3,751	709	100	326	21,472	10,03%
4 έως 5 χρόνια	350	0	404	1,146	4,559	1,731	1,480	8,572	4,625	1,408	3,643	3,713	346	116	32,091	14,98%
6 έως 9 χρόνια	1,015	0	1,208	0	3,411	173	0	4,459	377	655	226	2,530	0	442	14,497	6,77%
10 χρόνια και άνω	26,760	26,775	117	0	22,414	0	1,280	15,755	2,994	660	19,904	23,461	0	4,000	146,119	68,22%
ΣΥΝΟΛΟ	28,125	28,775	1,819	1,181	38,527	2,403	3,550	32,765	10,416	3,353	27,523	30,413	446	4,883	214,178	100,00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ																
Αττική	13,010	383	1,482	18	11,436	1,298	2,220	24,882	4,839	2,778	13,438	17,798	0	4,817	98,349	45,92%
Βόρεια Ελλάδα	10,815	10,810	280	5	21,463	511	450	2,654	1,523	0	7,833	2,871	118	21	59,130	27,61%
Κεντρική Ελλάδα	3,240	13,739	12	12	3,750	594	510	149	1,047	17	5,879	4,434	330	0	33,512	15,65%
Ισπ. Χώρα	1,060	4,044	85	1,146	1,878	0	370	5,098	3,007	558	573	5,322	0	45	23,187	10,82%
ΣΥΝΟΛΟ	28,125	28,775	1,819	1,181	38,527	2,403	3,550	32,765	10,416	3,353	27,523	30,413	446	4,883	214,178	100,00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/12	760,139	287,211	213,376	90,689	570,110	422,240	34,340	1,305,055	1,080,000	310,570	841,281	167,769	33,741	46,436	6,162,957	

8.8 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2013

Ranking	3	7	9	10	2	5	6	1	4	8		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ΑΤΤΙΚΑ BANK (LEASING)	CPB LEASING	CREDIT AGRICOLE LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	EUROBANK ERGASIAS LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΔΕ LEASING	PROBANK LEASING	T LEASING	TOTAL	%
ΝΕΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ποσά σε ,000 Ευρώ)	29,150	1,724	437	0	57,271	13,856	8,927	79,127	22,916	500	213,908	100,00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ												
Ακίνητα	3,716	0	0	0	39,999	2,596	6,914	25,767	0	0	78,992	36,93%
Μηχανήματα	21,129	1,489	437	0	6,329	6,590	253	15,435	488	0	52,150	24,38%
Εξοπλισμός Γραφείου	165	0	0	0	720	3,637	1,032	0	0	115	5,669	2,65%
Επαγγελματικά Οχήματα	610	189	0	0	4,386	606	136	5,673	145	136	11,881	5,55%
Εμπορικά Αυτοκίνητα	2,652	46	0	0	4,231	427	250	1,479	13	76	9,204	4,30%
Άλλα	648	0	0	0	1,606	0	342	30,773	22,270	173	56,012	26,19%
ΣΥΝΟΛΟ	29,150	1,724	437	0	57,271	13,856	8,927	79,127	22,916	500	213,908	100,00%
ΕΠΙΧΕΙΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ												
Βιομηχανία	24,555	5	0	0	2,376	1,313	2,625	9,135	147	16	40,172	18,78%
Εμπορία	1,523	1,186	0	0	17,370	4,900	374	861	1,078	72	27,364	12,79%
Υπηρεσίες	3,051	487	437	0	35,700	7,643	4,896	59,877	21,237	406	133,734	62,52%
Άλλες δραστηριότητες	21	46	0	0	1,825	0	1,032	9,254	454	6	12,638	5,91%
ΣΥΝΟΛΟ	29,150	1,724	437	0	57,271	13,856	8,927	79,127	22,916	500	213,908	100,00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ												
0 έως 3 χρόνια	2,938	1,237	437	0	5,451	4,022	1,790	6,423	190	241	22,729	10,63%
4 έως 5 χρόνια	10,518	467	0	0	8,583	6,975	272	15,828	2,113	259	45,015	21,04%
6 έως 9 χρόνια	10,668	20	0	0	2,135	263	6,865	1,139	0	0	21,090	9,86%
10 χρόνια και άνω	5,026	0	0	0	41,102	2,596	0	55,737	20,613	0	125,074	58,47%
ΣΥΝΟΛΟ	29,150	1,724	437	0	57,271	13,856	8,927	79,127	22,916	500	213,908	100,00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ												
Αττική	21,302	445	0	0	50,144	10,014	3,913	33,458	10,495	271	130,042	60,79%
Βόρεια Ελλάδα	1,368	999	0	0	4,243	238	469	21,005	3,231	190	31,743	14,84%
Κεντρική Ελλάδα	718	230	0	0	2,008	2,794	59	18,628	7,086	39	31,562	14,75%
Ισπ. Χώρα	5,762	50	437	0	876	810	4,486	6,036	2,104	0	20,561	9,61%
ΣΥΝΟΛΟ	29,150	1,724	437	0	57,271	13,856	8,927	79,127	22,916	500	213,908	100,00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/13	684,744	187,320	285,500	325,276	492,786	1,114,409	1,015,344	869,099	186,355	36,980	5,197,813	

8.9 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2014

Ranking	2	6	8	1	4	6	5	3	7		
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATTICA BANK (LEASING)	CPB LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	EUROBANK ERGASIAS	HELLAS CAPITAL LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΔΕS LEASING	PROBANK LEASING	TOTAL	%
ΝΕΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ποσά σε ,000 Ευρώ)	40.850	1.840	0	56.964	43.715	0	14.267	45.517	1.000	213.471	100,00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ											
Αεροπλ	4.914	0	0	2.193	12.204	0	13.613	15.343	0	46.267	22,61%
Μηχανήματα	32.216	1.434	0	26.544	27.036	0	60	12.926	0	102.242	47,90%
Εξοπλισμός Γραφείου	333	1	0	817	3.212	0	325	77	0	4.762	2,23%
Επικοινωνιακά Οχήματα	5.734	192	0	9.505	1.189	0	242	11.595	0	28.547	13,37%
Εμπορικά Αυτοκίνητα	4.135	222	0	7.748	95	0	8	1.407	0	13.615	6,36%
Άλλα	2.467	0	0	6.064	0	0	0	4.477	1.000	16.938	7,91%
ΣΥΝΟΛΟ	49.399	1.849	0	86.964	43.715	0	14.267	45.817	1.000	213.471	100,00%
ΕΠΙΧΕΙΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ											
Βιομηχανία	23.153	75	0	3.822	20.489	0	0	23.150	0	70.614	33,03%
Εμπορία	5.562	36	0	5.185	8.688	0	0	4.958	0	24.337	11,36%
Υπηρεσίες	13.189	1.738	0	21.832	11.172	0	248	242	1.000	48.389	22,64%
Άλλες δραστηριότητες	7.626	0	0	26.325	3.182	0	14.016	17.467	0	68.622	32,15%
ΣΥΝΟΛΟ	49.399	1.849	0	86.964	43.715	0	14.267	45.817	1.000	213.471	100,00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ											
0 έως 3 χρόνια	4.593	562	0	6.977	6.820	0	282	5.413	0	24.935	11,66%
4 έως 5 χρόνια	29.954	1.299	0	14.206	22.744	0	90	19.696	0	87.932	41,14%
6 έως 9 χρόνια	10.624	0	0	31.807	1.943	0	0	2.342	1.000	47.620	22,28%
10 χρόνια και άνω	4.498	0	0	4.171	12.204	0	13.938	18.378	0	63.184	29,91%
ΣΥΝΟΛΟ	49.399	1.849	0	86.964	43.715	0	14.267	45.817	1.000	213.471	100,00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ											
Αττική	32.978	1.543	0	49.292	20.073	0	2.375	28.317	0	134.554	63,03%
Βόρεια Ελλάδα	13.999	152	0	4.106	9.943	0	42	10.586	0	38.812	18,19%
Κεντρική Ελλάδα	1.499	154	0	1.528	1.362	0	0	6.050	0	10.529	4,93%
Ανατολ. Χώρα	1.493	0	0	2.073	12.296	0	11.648	661	1.000	28.629	13,52%
ΣΥΝΟΛΟ	49.399	1.849	0	86.964	43.715	0	14.267	45.817	1.000	213.471	100,00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/14	862.313	161.275	373.162	466.171	1.347.556	392.600	890.360	843.425	143.120	5.460.291	

8.10 Δραστηριότητα εταιρειών leasing 2015

Ranking	4	5	1	3	2						
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ALPHA LEASING	ATTICA BANK (LEASING)	CPB LEASING	ΕΘΝΙΚΗ LEASING	EUROBANK ERGASIAS	HELLAS CAPITAL LEASING	ΚΥΠΡΟΥ LEASING	ΠΕΙΡΑΙΔΕS LEASING	PROBANK LEASING	TOTAL	%
ΝΕΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ (ποσά σε ,000 Ευρώ)	26.728	106	0	55.964	50.098	0	36	53.884	0	186.816	100,00%
ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ											
Αεροπλ	4.315	0	0	0	10.645	0	36	11.194	0	26.190	14,02%
Μηχανήματα	13.069	79	0	27.842	27.510	0	0	23.396	0	91.896	49,19%
Εξοπλισμός Γραφείου	311	0	0	1.592	6.774	0	0	0	0	8.677	4,64%
Επικοινωνιακά Οχήματα	3.419	0	0	4.554	1.954	0	0	17.634	0	27.561	14,75%
Εμπορικά Αυτοκίνητα	4.834	27	0	11.955	3.215	0	0	1.660	0	21.691	11,61%
Άλλα	780	0	0	10.021	0	0	0	0	0	10.801	5,78%
ΣΥΝΟΛΟ	26.728	106	0	55.964	50.098	0	36	53.884	0	186.816	100,00%
ΕΠΙΧΕΙΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΤΑ											
Βιομηχανία	8.263	0	0	16.606	14.459	0	0	9.270	0	48.598	26,01%
Εμπορία	7.420	46	0	7.902	12.588	0	0	1.442	0	29.398	15,74%
Υπηρεσίες	10.232	60	0	27.994	18.716	0	0	43.172	0	100.174	53,62%
Άλλες δραστηριότητες	813	0	0	3.462	4.336	0	36	0	0	8.646	4,63%
ΣΥΝΟΛΟ	26.728	106	0	55.964	50.098	0	36	53.884	0	186.816	100,00%
ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ											
0 έως 3 χρόνια	3.714	10	0	7.696	15.808	0	0	7.823	0	35.053	18,76%
4 έως 5 χρόνια	15.819	96	0	33.066	18.042	0	0	21.268	0	88.291	47,26%
6 έως 9 χρόνια	4.720	0	0	14.527	5.604	0	0	12.891	0	37.742	20,20%
10 χρόνια και άνω	2.475	0	0	673	10.644	0	36	11.902	0	25.730	13,77%
ΣΥΝΟΛΟ	26.728	106	0	55.964	50.098	0	36	53.884	0	186.816	100,00%
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ											
Αττική	16.698	72	0	30.797	32.739	0	36	31.741	0	114.083	61,07%
Βόρεια Ελλάδα	4.058	10	0	19.666	7.467	0	0	13.127	0	44.328	23,73%
Κεντρική Ελλάδα	1.085	24	0	3.088	3.878	0	0	6.811	0	14.886	7,97%
Ανατολ. Χώρα	2.887	0	0	2.413	6.014	0	0	2.205	0	13.519	7,24%
ΣΥΝΟΛΟ	26.728	106	0	55.964	50.098	0	36	53.884	0	186.816	100,00%
ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 31/12/15	779.631	153.790	365.576	452.901	1.271.752	364.700	987.301	922.026	136.090	5.433.767	