

## Leasing – (Χρηματοδοτική μίσθωση)

Στο άρθρο αυτό, θα προσπαθήσουμε με απλά λόγια να παρουσιάσουμε αυτόν τον τρόπο χρηματοδότησης, θέτοντας και απαντώντας τα πιο συνήθη ερωτήματα, ώστε να τον κάνουμε φιλικότερο και πιο προσιτό στους ενδιαφερόμενους επιχειρηματίες και ελεύθερους επαγγελματίες.

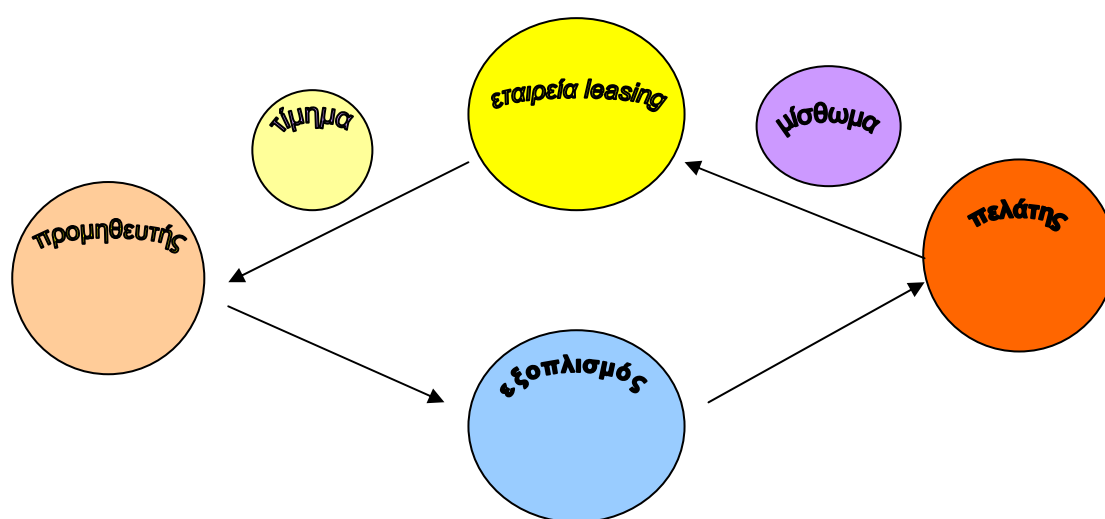
### 1. Τι είναι το leasing

Το **leasing** ή **χρηματοδοτική μίσθωση** όπως αποδίδεται στα Ελληνικά, είναι ένας σύγχρονος και συμφέρων τρόπος χρηματοδότησης, μέσω του οποίου οι ελεύθεροι επαγγελματίες και οι επιχειρήσεις, ανεξάρτητα από το μέγεθος το είδος και τη νομική μορφή τους, μπορούν να αποκτήσουν τα ακίνητα ή κινητά στοιχεία που επιλέγουν για να καλύψουν τις ανάγκες τους, χωρίς να δεσμεύσουν τα κεφάλαιά τους ή να καταφύγουν στις κλασικές μορφές δανεισμού.

Στην περίπτωση αυτής της χρηματοδοτικής επιλογής, η εταιρεία leasing αγοράζει το αντικείμενο που επιλέγει ο ενδιαφερόμενος και στη συνέχεια το εκμισθώνει σε αυτόν, βάσει της σύμβασης μίσθωσης που υπογράφεται μεταξύ τους, έναντι μηνιαίων ή τριμηνιαίων καταβολών, που δεν είναι δόσεις, αλλά **μισθώματα**.

Όπως και στην περίπτωση του δανεισμού, έτσι και στο leasing, αξιολογούνται στοιχεία όπως η συναλλακτική συμπεριφορά του ενδιαφερόμενου, ο έλεγχος δυσμενών στοιχείων, τα οικονομικά στοιχεία και η δυνατότητα αποπληρωμής.

### 2. Πως λειτουργεί



Όπως μπορούμε να δούμε στο παραπάνω σχήμα, υπάρχουν τρία μέρη, **α) ο προμηθευτής, β) η εταιρεία Leasing (εκμισθωτής) και γ) ο πελάτης (μισθωτής)**. Μεταξύ του **α** και του **γ**, δεν μεσολαβεί συναλλαγή, αφού ο **α** εξοφλείται από τον **β** (εταιρεία Leasing) στον οποίο εκδίδει τιμολόγιο πώλησης, ενώ ο **γ** εξοφλεί σταδιακά τον **β**, ο οποίος εκδίδει τιμολόγια που αντιστοιχούν στα συμφωνηθέντα μισθώματα. Τα τιμολόγια αυτά, επιβαρύνονται με το προβλεπόμενο ποσοστό Φ.Π.Α.

1	Ο ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας ή ελεύθερος επαγγελματίας επιλέγει το ακίνητο, τον εξοπλισμό ή το αυτοκίνητο που θα καλύψει τις ανάγκες του και υποβάλλει αίτηση στην εταιρεία Leasing της επιλογής του.
2	Στην συνέχεια εφόσον εγκριθεί το αίτημά του, η εταιρία Leasing (εκμισθωτής) καταβάλλει το τίμημα του αντικειμένου στον προμηθευτή.
3	Μεταξύ της εταιρείας Leasing (εκμισθωτής) και του επιχειρηματία ή ελεύθερου επαγγελματία (μισθωτής) υπογράφεται σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με την οποία καθορίζονται, η διάρκεια της μίσθωσης, το ύψος και η συχνότητα των καταβολών (μισθωμάτων), καθώς και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν τα συμβαλλόμενα μέρη.
4	Η κυριότητα του εξοπλισμού ή του ακινήτου, περιέρχεται στον πελάτη (μισθωτή) με την λήξη της περιόδου μίσθωσης, έναντι συμβολικού ή άλλου τιμήματος που προσυμφωνείται και που ποικίλει μεταξύ των εταιρειών Leasing.

### **3. Διάρκεια χρηματοδοτικών μισθώσεων**

Η διάρκειες των μισθώσεων, ποικίλουν ανάλογα με το είδος του αντικειμένου της μίσθωσης. Συνήθως, για τον εξοπλισμό είναι από τρία έως πέντε έτη, ενώ για τα ακίνητα, από δέκα έως είκοσι πέντε έτη.

### **4. Μορφές Leasing – Τι χρηματοδοτείται**

- **Επαγγελματικά ακίνητα**
- **Εξοπλισμός επιχειρήσεων και επαγγελματιών**
- **Επαγγελματικά αυτοκίνητα**
- **Επιβατηγά αυτοκίνητα**

Δεν χρηματοδοτούνται σκάφη, πλοία, οικόπεδα και υπηρεσίες.

#### **4.1 Επαγγελματικά ακίνητα**

Παρέχεται η δυνατότητα απόκτησης επαγγελματικής στέγης (γραφείων, καταστημάτων, εκθέσεων, αποθηκευτικών, βιοτεχνικών ή βιομηχανικών χώρων, ιατρείων κλπ.).

**Τα μισθώματα είναι συνήθως κυμαινόμενα**, βάσει Euribor (διατραπεζικό επιτόκιο σε Ευρώ), πλέον προσυμφωνημένου περιθωρίου.

Τα μισθώματα των ακινήτων, απαλλάσσονται από Φ.Π.Α.

**Η ελάχιστη διάρκεια είναι δέκα έτη**, ενώ κατά την λήξη της μίσθωση όπως αναφέρθηκε παραπάνω, καταβάλλεται **τίμημα εξαγοράς, που ποικίλει μεταξύ των εταιρειών Leasing.**

Τα έξοδα με τα οποία βαρύνεται ο μισθωτής, είναι :

- **Φόρος Μεταβίβασης**
- **Έξοδα Υποθηκοφυλακείου**
- **Νομικών Συμβούλων**
- **Συμβολαιογραφικά έξοδα.**

### Πλεονεκτήματα

#### 1. Έναντι δανεισμού

- Δεν υπάρχει κόστος προσημείωσης.
- Δεν επιβαρύνεται η εικόνα της επιχείρησης (πιστοληπτική εικόνα).
- Φορολογικό όφελος

#### 2. Έναντι απλού ενοικίου

- Απόκτηση του ακινήτου στην λήξη της περιόδου μίσθωσης.
- Αίσθημα ασφάλειας από μελλοντικές αυξήσεις ακινήτων και ενοικίων

### 4.2 Εξοπλισμός – Επαγγελματικά αυτοκίνητα

Χρηματοδοτείται **κάθε είδους μηχανολογικός, ηλεκτρονικός ή άλλος εξοπλισμός**, καινούργιος ή μεταχειρισμένος, ο οποίος μπορεί να αγορασθεί από την Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Στον εξοπλισμό συμπεριλαμβάνονται και έπιπλα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, εξοπλισμός γραφείων, ιατρείων, ξενοδοχείων, εστιατορίων καθώς και φορτηγά αυτοκίνητα, λεωφορεία, μικρά φορτηγά και άλλα επαγγελματικά αυτοκίνητα.

Συνήθως η ελάχιστη αξία του εξοπλισμού είναι 15.000 €, ενώ η διάρκεια μίσθωσης κυμαίνεται από 3 έως 5 έτη.

Τα μισθώματα είναι μηνιαία ή τριμηνιαία.

Συνήθως δεν απαιτείται προσημείωση ή άλλη εξασφάλιση, αφού ο εξοπλισμός ανήκει στην εταιρεία Leasing μέχρι την λήξη της μίσθωσης.

**Το φορολογικό όφελος ανέρχεται στο 100% των μισθωμάτων, ενώ στην περίπτωση των επαγγελματικών αυτοκινήτων, υπάρχει η δυνατότητα ανανέωσης, αποφεύγοντας έτσι τον κίνδυνο απαξίωσής τους.**

#### **4.2.1 Επιβατηγά αυτοκίνητα**

Κάθε επιχείρηση ή ελεύθερος επαγγελματίας, μπορεί να αποκτήσει επιβατηγό αυτοκίνητο μέσω Leasing, επιτυγχάνοντας **φορολογικά οφέλη** που εξαρτώνται από τον κυβισμό του αυτοκινήτου.

Και σε αυτή την περίπτωση, στη λήξη της μίσθωσης, η κυριότητα περιέρχεται στον μισθωτή, ενώ δίνεται και η δυνατότητα ανανέωσης του αυτοκινήτου, αποφεύγοντας έτσι τον κίνδυνο απαξίωσής του.

**Συνήθως** δεν απαιτούνται πρόσθετες εξασφαλίσεις.

**Και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις, δύναται να ζητηθεί από τις εταιρείες Leasing, το 1<sup>ο</sup> μίσθωμα να ανέρχεται στο 10, 20 ή 30% της αξίας του εξοπλισμού ή του αυτοκινήτου (διαπραγματεύσιμο).**

**Αυτό θεωρείται ως συμμετοχή του ενδιαφερόμενου στην αγορά του αντικειμένου και βέβαια σαν μια πρόσθετη εξασφάλιση για την εταιρεία Leasing.**

**Επίσης διαπραγματεύσιμο είναι το ύψος του μηνιαίου ή τριμηνιαίου μισθώματος και βέβαια σε αυτήν την περίπτωση σημαντικό ρόλο παίζουν τα «ποιοτικά στοιχεία» του ενδιαφερόμενου.**

#### **4.2.2. Χρονομίσθωση επιβατηγών αυτοκινήτων**

Η χρονομίσθωση αποτελεί μια συμφέρουσα από πολλές απόψεις λύση που καλύπτει τις ανάγκες της επιχείρησης ή του ελεύθερου επαγγελματία, για επιβατηγό αυτοκίνητο.

Στο συμφωνημένο μίσθωμα, περιλαμβάνεται ένα πακέτο υπηρεσιών, όπως :

- Συντήρηση
- Ασφάλιση
- Αλλαγή ελαστικών
- Τέλη κυκλοφορίας
- Αντικατάσταση
- Οδική βοήθεια

Στην περίπτωση της χρονομίσθωσης, εκτός του βασικού πλεονεκτήματος της φορολογικής έκπτωσης κατά 100%, θα πρέπει να συνυπολογισθεί και το ότι ο μισθωτής δεν επιβαρύνεται με τη διαχείριση του αυτοκινήτου, αφού τα προσφερόμενα πακέτα περιλαμβάνουν όπως αναφέρθηκε παραπάνω την πλήρη διαχείρισή του (ασφάλεια, συντήρηση κλπ).

### **5. Sale & Lease back ακίνητης περιουσίας ή εξοπλισμού**

Στο **lease back (πώληση και επαναμίσθωση)**, η εταιρεία Leasing αγοράζει το ακίνητο ή τον εξοπλισμό που έχει η επιχείρηση στην κυριότητά της και τα εκμισθώνει στην ίδια, σύμφωνα με τους όρους που συμφωνούνται μεταξύ τους.

### 5.1 Sale & Lease back ακινήτων

Απευθύνεται σε **κάθε νομικής μορφής επιχειρήσεις** και όχι σε ελεύθερους επαγγελματίες.

Μέσω αυτού πωλούνται και επαναμισθώνονται γραφεία, καταστήματα, αποθηκευτικοί χώροι και γενικά, **αστικά ακίνητα**.

Στη λήξη της μίσθωσης, η κυριότητα του ακινήτου, επανέρχεται στην επιχείρηση.

**Η διάρκεια μίσθωσης, μπορεί να φθάσει τα 25 έτη.**

#### Κύρια χαρακτηριστικά

- Τα μισθώματα δεν επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.
- Δεν επιβαρύνεται με φόρο μεταβίβασης ή άλλου είδους φορολόγηση
- Ο μισθωτής διατηρεί τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη
- Υπάρχει η δυνατότητα συμφωνίας σταθερού μισθώματος, για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Στη λήξη της μίσθωσης, ο τρόπος υπολογισμού του τιμήματος, ποικίλει μεταξύ των εταιρειών Leasing.

#### Πλεονεκτήματα

- Φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικό έξοδο για το μέρος που αφορά το κτίριο.
- Ενίσχυση ρευστότητας
- Αξιοποίηση του ακινήτου με την ενεργοποίηση κεφαλαίων που αδρανούν.
- Εξυπηρετεί επιχειρήσεις με υψηλό δείκτη παγιοποίησης.

#### Έξοδα συναλλαγής

- Η μέση προμήθεια των εταιρειών Leasing, ανέρχεται στο 0,2%.
- Συνήθως δεν εισπράττονται έξοδα εκτίμησης ακινήτου
- Τα έξοδα συμβολαιογράφου, δικηγόρου και υποθηκοφυλακείου βαρύνουν τον μισθωτή και κεφαλαιοποιούνται

### 5.2. Sale & Lease back εξοπλισμού

Όπως και στην περίπτωση των ακινήτων, δίνεται η **δυνατότητα πώλησης και επαναμίσθωσης του παγίου εξοπλισμού** στο μισθωτή. Απευθύνεται όχι μόνο σε επιχειρήσεις νομικά πρόσωπα, αλλά και σε ελεύθερους επαγγελματίες.

Τα πλεονεκτήματα, είναι φορολογικά, διαρθρωτικά, ρευστότητας και γενικά δεν διαφέρουν από αυτά του lease back ακίνητης περιουσίας.

## **6. Vendor leasing**

Η μορφή αυτή, ενδιαφέρει κυρίως εμπόρους/προμηθευτές και αφορά κυρίως εξοπλισμό και αυτοκίνητα αλλά και ακίνητα και προϋποθέτει την συνεργασία μεταξύ εμπόρων/προμηθευτών και εταιρειών Leasing.

Στην περίπτωση αυτή ο προμηθευτής, κατά την πώληση που πραγματοποιεί, προσφέρει το leasing, ως χρηματοδοτική επιλογή στον υποψήφιο πελάτη του, λειτουργώντας σαν συνεργάτης της εταιρείας Leasing.

Τα πλεονεκτήματα που εξασφαλίζει ο έμπορος/προμηθευτής, είναι :

- Βελτίωση της αποτελεσματικότητας στις πωλήσεις
- Αύξηση πωλήσεων
- Μείωση ρίσκου
- Βελτίωση της πιστότητας της επιχείρησης/προμηθευτή
- Βελτίωση της ικανοποίησης των πελατών.

## **7. Πλεονεκτήματα - Σύνοψη**

- Ταχύτητα και ευελιξία στην υλοποίηση της επένδυσης
- Βελτίωση της ρευστότητας
- Αξιοποίηση αδρανών κεφαλαίων (στην περίπτωση του lease back)
- Βελτίωση χρηματοοικονομικής εικόνας (οι υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν εμφανίζονται στον Ισολογισμό)
- Φορολογικές ελαφρύνσεις. Τα μισθώματα, είναι λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης ή του ελεύθερου επαγγελματία.
- Σταδιακή εκταμίευση Φ.Π.Α.
- Ένταξη του σε χρηματοδοτικά προγράμματα (Γ' Κ.Π.Σ., Αναπτυξιακός Νόμος κ.α.)
- Δυνατότητα επίσπευσης των φορολογικών εκπτώσεων, καθώς το πρόγραμμα αποπληρωμής μπορεί να διαμορφωθεί με μη ισόποσα μισθώματα.
- Ευελιξία στους όρους των συμβάσεων, σύμφωνα με τις ιδιαιτερότητες και τις δυνατότητες των επιχειρήσεων.
- Δυνατότητα χρηματοδότησης έως και το 100% της εμπορικής αξίας του αντικειμένου μίσθωσης.

## **8. Παραδείγματα υπολογισμού μισθώματος**

Τα παρακάτω μισθώματα είναι ενδεικτικά, αλλά αρκετά κοντά στο πραγματικό κόστος.

Αξία	Διάρκεια	Συχνότητα	Μίσθωμα	Φ.Π.Α. (19%)	Σύνολο
15.000	3 έτη	1 μήνας	460	87	547
	5 έτη	3 μήνες	900	171	1.071
40.000	3 έτη	3 μήνες	3.720	707	4.427
	5 έτη	1 μήνας	800	152	952
60.000	3 έτη	3 μήνες	5.630	1.070	6.670
	5 έτη	1 μήνας	1.210	230	1.440
100.000	8 έτη	3 μήνες	4.280	813	5.093
	12 έτη	1 μήνας	1.110	211	1.321
150.000	10 έτη	3 μήνες	5.570	1.058	6.628
	15 έτη	1 μήνας	1.670	317	1.987
400.000	18 έτη	3 μήνες	13.350	2.536	15.886
	25 έτη	1 μήνας	4.470	849	5.319