



## Η Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)

### Έννοια – Νομικό πλαίσιο

Με τον όρο «χρηματοδοτική μίσθωση» αποδίδεται στα ελληνικά ο διεθνώς γνωστός όρος «Leasing». Πρόκειται για έναν σύγχρονο οικονομικό-νομικό θεσμό, έναν τρόπο μεσομακροπρόθεσμης εξωτερικής χρηματοδότησης, ο οποίος προστέθηκε στους ήδη υπάρχοντες χρηματοδοτικούς μηχανισμούς. Καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το ν. 1665/1986, οι διατάξεις του οποίου τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα με άλλους νόμους.

Ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης χαρακτηρίζεται εκείνη η σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ μιας ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού ή ενός πιστωτικού ιδρύματος (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία (μισθωτής), με την οποία το πρώτο μέρος παραχωρεί για ορισμένο χρονικό διάστημα και έναντι μισθώματος στο δεύτερο τη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, και ειδικότερα χώρων επαγγελματικής εγκατάστασης καθώς και επιχειρησιακού ή επαγγελματικού εξοπλισμού, παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο του ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο (δικαίωμα προαίρεσης, *option*). Τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

### Αντικείμενο - Τύπος - Διάρκεια

Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο ή και τα δύο μαζί. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα



συγκεκριμένα κτίσματα και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Για τη σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απαιτείται συστατικός τύπος, ο οποίος διαφέρει ανάλογα με το αντικείμενο. Ειδικότερα, όταν η σύμβαση αφορά σε κινητό, ο απαιτούμενος τύπος είναι το έγγραφο. Το έγγραφο αυτό δεν απαιτείται να είναι έγγραφο βέβαιης χρονολογίας ή συμβολαιογραφικό. Οι συμβάσεις αυτές καταχωρούνται σε ειδικό δημόσιο βιβλίο στο Πρωτοδικείο της έδρας ή κατοικίας του μισθωτή και στο Πρωτοδικείο Αθηνών.

Αντιθέτως, όταν αντικείμενο της σύμβασης είναι ακίνητο, τόσο η κύρια σύμβαση όσο και οι τροποποιητικές της συμβάσεις καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μίσθιου ακινήτου, καταχωρούνται δε, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία έτη για τα κινητά, πέντε έτη για τα αεροσκάφη και δέκα έτη για τα ακίνητα.

## Πλεονεκτήματα

Το Leasing αποτελεί ένα εργαλείο χρηματοδότησης που έρχεται να συμπληρώσει και όχι να υποκαταστήσει τους παραδοσιακούς τρόπους χρηματοδότησης. Παρουσιάζει, δε, αρκετά πλεονεκτήματα, τα σημαντικότερα από τα οποία, μπορούν να συνοψισθούν στα εξής:

- ✓ Με το Leasing, ο μισθωτής (επιχείρηση ή επαγγελματίας) διατηρεί τη ρευστότητά του, αφού δεν χρειάζεται να προσφύγει σε δανεισμό ή να διαθέσει δικά του κεφάλαια, προκειμένου να αναπτύξει τις δραστηριότητές του.
- ✓ Ο μισθωτής μπορεί να αξιοποιήσει το leasing, ως εναλλακτικό τρόπο χρηματοδότησης, ιδίως όταν έχει ήδη επιβαρυνθεί με μεγάλο δανεισμό και η πιστοληπτική του ικανότητα είναι μειωμένη.



- ✓ Μετά τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να αποκτήσει την κυριότητα του αντικειμένου, έναντι προσυμφωνημένου συμβολικού τιμήματος. Για τα ακίνητα προβλέπεται η απαλλαγή από το φόρο μεταβιβάσεως.
- ✓ Στην χρηματοδοτική μίσθωση, καλύπτεται το σύνολο της αξίας του αντικειμένου, του οποίου θα κάνει χρήση η επιχείρηση, ενώ στην περίπτωση π.χ. του δανεισμού από τράπεζα, καλύπτεται ένα μόνο μέρος της σκοπούμενης επένδυσης.