

# ΔΠΧΑ 16

# ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ



Εμμανουήλ Πετράκης

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μέλος της Διαρκούς Επιτροπής για τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Εισηγητής του ΙΕΣΟΕΛ

## Εισαγωγή

Το ΔΠΧΑ 16 περί μισθώσεων εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και εφαρμόζεται για περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2019.

Με την εφαρμογή του προτύπου **αντικαθίστανται** τα ακόλουθα πρότυπα και διερμηνείες:

- Δ.Λ.Π.17 Μισθώσεις
- Διερμηνεία SIC 15 Λειτουργικές Μισθώσεις και Κίνητρα

Η κεντρική ιδέα του νέου προτύπου για τον μισθωτή είναι ότι όλες οι μισθώσεις θα πρέπει να απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή (χρηματοδοτικές) σε αντίθεση με την προηγούμενη προσέγγιση στην οποία γινόταν διαχωρισμός σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## 1. Πεδίο εφαρμογής

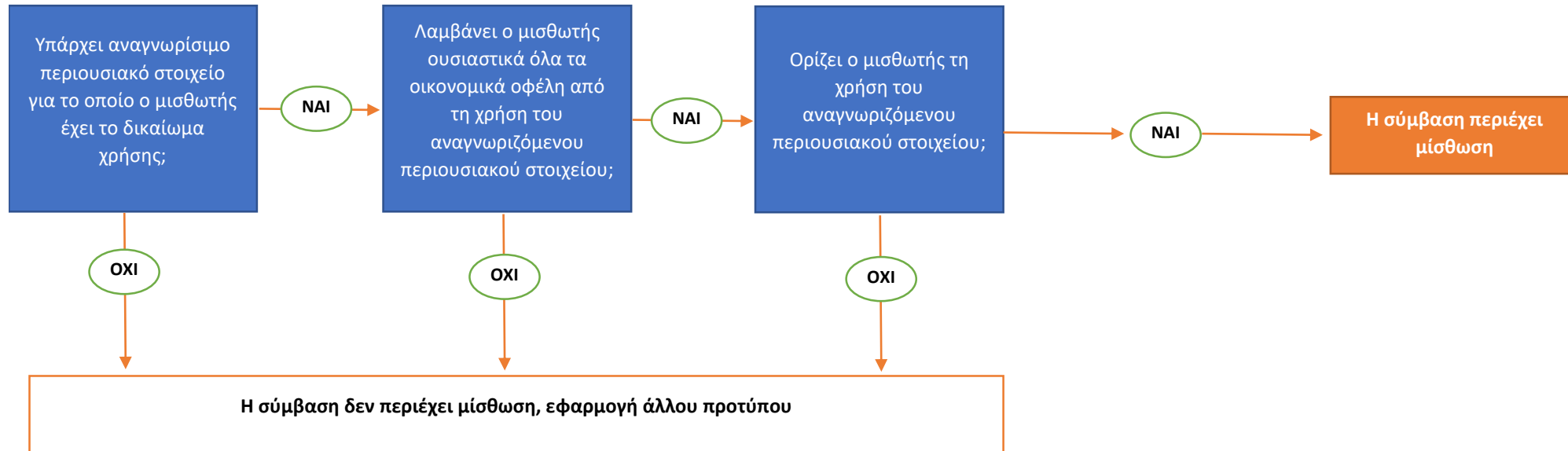
Το πρότυπο εφαρμόζεται για όλες τις μισθώσεις (συμπεριλαμβάνονται και υπομισθώσεις) εκτός από:

- Μισθώσεις για διερεύνηση ή χρήση ορυκτών πόρων.
- Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 «Γεωργία» που κατέχει μισθωτής.
- Άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από εκμισθωτή στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες».

### *Εξαιρέσεις*

- Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που προβλέπονται για την λογιστική των μισθώσεων για τις ακόλουθες περιπτώσεις:
  - τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάστημα μικρότερο των δώδεκα μηνών), ή
  - τις μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (μικρότερη των 5.000).
- Σε αυτές τις περιπτώσεις το τίμημα για την χρήση των περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζεται ως έξοδο.

## 2. Πότε υπάρχει μίσθωση;



- Μία σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση εάν μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.
- Για να συμβαίνει αυτό πρέπει να ισχύουν τα ακόλουθα:
  1. Να υπάρχει αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο;
  2. Ο μισθωτής να έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου (economic benefit); και
  3. Ο μισθωτής να έχει το δικαίωμα να ορίζει τη χρήση του αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου (right to direct the use).

➔ **Αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο**

- Το περιουσιακό στοιχείο οριοθετείται ρητά στη σύμβαση (π.χ. μίσθωση ΕΙΧ).
- Ο προμηθευτής δεν έχει ουσιώδες δικαίωμα αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.
- Εάν υπάρχει **αναλογία χρήσης** του περιουσιακού στοιχείου είναι αναγνωρίσιμο εφόσον αυτό είναι **διακριτό**, π.χ. μισθώνω ένα όροφο από ένα κτίριο (αναγνωρίσιμο) – μισθώνω την χρήση ενός αγωγού μεταφοράς φυσικού αερίου τον οποίο χρησιμοποιούν και άλλοι (μη αναγνωρίσιμο).

- Σκοπός του προτύπου είναι να διακρίνει ένα συμβόλαιο με βάση τα χαρακτηριστικά του εάν είναι:

➔ Μία σύμβαση μίσθωσης ή

➔ Μία σύμβαση παροχής υπηρεσιών

### 3. Αναγνώριση συμβάσεων

- Για την εφαρμογή του προτύπου διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις:
  1. Σύνθεση συμβάσεων οι οποίες συνιστούν ουσιαστικά ένα περιουσιακό στοιχείο.
  2. Στην περίπτωση που μία σύμβαση περιέχει μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία (π.χ. μίσθωση ΕΙΧ που περιλαμβάνει και τα έξοδα συντήρησης) η οντότητα / μισθωτής τα αντιμετωπίζει λογιστικά ξεχωριστά εκτός εάν επιλέξει την πρακτική λύση του μη διαχωρισμού των μισθωτικών και μη μισθωτικών στοιχείων και αντιμετωπίσει λογιστικά τη σύμβαση ως ενιαία.
  3. Η οντότητα / εκμισθωτής σε αυτού του είδους τις συμβάσεις επιμερίζει το αντάλλαγμα στα μισθωτικά και μη μισθωτικά στοιχεία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.

## 4. Μισθωτής

### *Εφαρμογή σε χαρτοφυλάκιο*

Ως πρακτική λύση, μια οικονομική οντότητα δύναται να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 16 σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά, εφόσον εκτιμά εύλογα ότι η εφαρμογή στο χαρτοφυλάκιο δεν θα έχει ουσιαστικά διαφορετικές επιδράσεις στις οικονομικές της καταστάσεις από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις επιμέρους μισθώσεις του εν λόγω χαρτοφυλακίου. Για παράδειγμα μια οικονομική οντότητα που έχει συνάψει σύμβαση μίσθωσης 100 οχημάτων με ίδιους όρους και χαρακτηριστικά δύναται να αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης για τα 100 οχήματα αντί να αντιμετωπίσει χωριστά τη κάθε σύμβαση / μίσθωση.

### *Συνδυασμός συμβάσεων*

Η οικονομική οντότητα συνδυάζει δύο ή περισσότερες συμβάσεις τις οποίες έχει συνάψει την ίδια ή σχεδόν την ίδια χρονική στιγμή με τον ίδιο αντισυμβαλλόμενο και αντιμετωπίζει λογιστικά τις συμβάσεις ως μία ενιαία σύμβαση εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- ✓ Οι συμβάσεις αποτελούν αντικείμενο διαπραγματεύσεων ως πακέτο,
- ✓ το ποσό του ανταλλάγματος που πρέπει να καταβληθεί σε μία σύμβαση εξαρτάται από την τιμή ή την εκτέλεση της άλλης σύμβασης, ή
- ✓ τα δικαιώματα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται με τις συμβάσεις αποτελούν ένα ενιαίο στοιχείο μίσθωσης.

## ❖ Παράδειγμα

Μία εταιρεία ενοικίασης ιστιοπλοϊκών σκαφών (εκμισθώτρια) μισθώνει στην εταιρεία Β (μισθώτρια) ένα σκάφος για περίοδο τριών ετών έναντι του τιμήματος των € 25.000 ετησίως. Αμέσως μετά τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης του ιστιοπλοϊκού σκάφους, οι δύο οντότητες συνάπτουν νέα σύμβαση για τη μίσθωση θέσης ελλιμενισμού για περίοδο τριών ετών έναντι του τιμήματος των € 5.000 ετησίως. Επίσης συμφωνείται ο μισθωτής να καταβάλλει το ποσό των € 100 για κάθε ημέρα που χρησιμοποιεί τη θέση ελλιμενισμού. Η συνήθη τιμή μίσθωσης του ιστιοπλοϊκού σκάφους είναι € 40.000 ετησίως και της θέσης ελλιμενισμού € 5.000.

Τα συμβαλλόμενα μέρη, ο εκμισθωτής και ο μισθωτής θα πρέπει να συνδυάσουν τις δύο συμβάσεις ως μία ενιαία συναλλαγή διότι αλληλεξαρτώνται. Το ιστιοπλοϊκό σκάφος και ο ελλιμενισμός χρησιμοποιούνται μαζί για την επίτευξη ενός εμπορικού στόχου, αυτού της παροχής ιστιοπλοϊκού σκάφους και θέσης ελλιμενισμού. Οι συμβάσεις συνδυάζονται επίσης διότι:

- Συνάφθηκαν την ίδια σχεδόν χρονική στιγμή με τους ίδιους συμβαλλόμενους.
- Το ετήσιο μίσθωμα του ιστιοπλοϊκού σκάφους είναι χαμηλότερο από το συνήθη τίμημα διότι ο εκμισθωτής αναμένει να ανακτήσει τη διαφορά μέσω της μίσθωσης της θέσης ελλιμενισμού.

### **Διάρκεια μίσθωσης (*lease term*)**

- Ορίζεται ως διάρκεια μίσθωσης η μη ακυρώσιμη περίοδος σε συνδυασμό με:
  - τις περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης, και
  - τις περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα διακοπής της μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.
- Τόσο η μη ακυρώσιμη περίοδος όσο και τα δικαιώματα επέκτασης ή διακοπής θα πρέπει να αξιολογούνται - εκτιμώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς. Κάθε αλλαγή στην εκτίμηση επηρεάζει την διάρκεια της μίσθωσης.



### **Μισθωτικές πληρωμές (lease payments)**

- Ορίζουμε ως μισθωτικές πληρωμές τις πληρωμές που γίνονται από τον μισθωτή για το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της μίσθωσης (lease-term) και οι οποίες περιλαμβάνουν:
  - ✓ Σταθερές πληρωμές.
  - ✓ **Μεταβλητές πληρωμές βάσει κάποιου δείκτη (δεν περιλαμβάνονται πληρωμές που στηρίζονται στην απόδοση ή χρήση του στοιχείου).**
  - ✓ Πληρωμές για άσκηση δικαιώματος αγοράς εάν κάτι τέτοιο θεωρείται εύλογο ότι θα ασκηθεί.
  - ✓ Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης εάν κάτι τέτοιο θεωρείται εύλογο ότι θα συμβεί.
  - ✓ Εγγυημένες υπολειμματικές αξίες.

### **Αρχική επιμέτρηση**

- Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει:
  - ✓ Το ποσό της υποχρέωσης από τη μίσθωση πλέον ποσά που προκαταβάλλονται στην έναρξη της μίσθωσης μείον μισθωτικά κίνητρα που λαμβάνονται.
  - ✓ Τα αρχικά κόστη συναλλαγής που γίνονται αποκλειστικά για την σύναψη της μίσθωσης.
  - ✓ Όλα τα κόστη που είναι απαραίτητα για την εγκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να τεθεί σε λειτουργία καθώς και αυτά που θα γίνουν για την απομάκρυνση του (εφόσον προβλέπεται συμβατικά ΔΛΠ 16-ΔΛΠ 37).
- Η **υποχρέωση από τη μίσθωση** επιμετράτε στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Τα μισθώματα προεξοφλούνται με το επιτόκιο της μίσθωσης, εάν αυτό **δεν μπορεί να υπολογιστεί** χρησιμοποιούμε το διαφορικό επιτόκιο του μισθωτή (δηλαδή: με τι επιτόκιο θα δανειζόμασταν υπό κανονικές συνθήκες για την αγορά ομοειδούς περιουσιακού στοιχείου).

## ❖ Παράδειγμα υπολογισμού επιτοκίου σύμβασης μίσθωσης ΕΙΧ

### **Δεδομένα**

Αξία συμβολαίου	58.200,00
Μισθωτική περίοδος (μήνες)	35
Περιοδικό μίσθωμα	1.364,00
Αξία εξαγοράς	14.000,00

Για να βρούμε το επιτόκιο χρησιμοποιούμε τη συνάρτηση του excel “rate”. Η συνάρτηση αυτή υπολογίζει τον συντελεστή απόδοσης (επιτόκιο) για μια επένδυση ή ένα δάνειο.

### **Σύνταξη**

=RATE(αριθμός περιόδων; πληρωμή; παρούσα αξία; μελλοντική αξία; τύπος)

**Αριθμός περιόδων:** Ο συνολικός αριθμός δόσεων.

**Πληρωμή:** Το σταθερό χρηματικό ποσό που καταβάλλεται σε κάθε περίοδο.

**Αριθμός περιόδων:** Ο συνολικός αριθμός δόσεων για την αποπληρωμή της επένδυσης ή του δανείου.

**Παρούσα αξία:** Το συνολικό ποσό στο οποίο ανέρχεται αυτήν τη στιγμή μια σειρά μελλοντικών πληρωμών.

**Μελλοντική αξία:** Με το όρισμα αυτό υπολογίζουμε το επιτόκιο μιας εφάπαξ πληρωμής (π.χ. τίμημα εξαγοράς και σε περίπτωση που παραληφθεί λαμβάνεται ως 0).

**Τύπος:** Υποδηλώνει εάν οι δόσεις πρέπει να καταβληθούν στην αρχή ή στο τέλος της περιόδου (αρχή = 1 , τέλος = 0).

Εφαρμόζοντας τα ανωτέρω υπολογίζουμε το ετήσιο επιτόκιο σε 3,4% (μηνιαίο 0,283%).

## Επιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση

Στοιχεία αρχικής επιμέτρησης υποχρέωσης από τη μίσθωση	
Παρούσα αξία μισθωμάτων	45.518,75
Παρούσα αξία δικαιώματος αγοράς	12.700,36
<b>Αξία περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης</b>	<b>58.219,11</b>

Ημ/νια καταβολής	Περίοδος	Μίσθωμα	Παρούσα αξία	Μείωση υποχρέωσης	Τόκοι	Υπόλοιπο υποχρέωσης
						58.219,11
02/01/18	01	1.364,00	1.364,00	-1.364,00	165,26	57.020,37
02/02/18	02	1.364,00	1.360,15	-1.364,00	157,54	55.813,91
02/03/18	03	1.364,00	1.356,31	-1.364,00	154,13	54.604,04
02/04/18	04	1.364,00	1.352,48	-1.364,00	150,70	53.390,74
02/05/18	05	1.364,00	1.348,66	-1.364,00	147,27	52.174,01
02/06/18	06	1.364,00	1.344,86	-1.364,00	143,82	50.953,83
02/07/18	07	1.364,00	1.341,06	-1.364,00	140,37	49.730,20
02/08/18	08	1.364,00	1.337,28	-1.364,00	136,91	48.503,11
02/09/18	09	1.364,00	1.333,50	-1.364,00	133,43	47.272,54
02/10/18	10	1.364,00	1.329,74	-1.364,00	129,95	46.038,49
02/11/18	11	1.364,00	1.325,98	-1.364,00	126,46	44.800,95
02/12/18	12	1.364,00	1.322,24	-1.364,00	122,95	43.559,90
02/01/19	13	1.364,00	1.318,51	-1.364,00	119,44	42.315,34
02/02/19	14	1.364,00	1.314,79	-1.364,00	115,92	41.067,26
02/03/19	15	1.364,00	1.311,08	-1.364,00	112,39	39.815,65
02/04/19	16	1.364,00	1.307,38	-1.364,00	108,84	38.560,49
02/05/19	17	1.364,00	1.303,69	-1.364,00	105,29	37.301,78
02/06/19	18	1.364,00	1.300,01	-1.364,00	101,73	36.039,51
02/07/19	19	1.364,00	1.296,34	-1.364,00	98,15	34.773,66
02/08/19	20	1.364,00	1.292,68	-1.364,00	94,57	33.504,23
02/09/19	21	1.364,00	1.289,03	-1.364,00	90,98	32.231,21
02/10/19	22	1.364,00	1.285,39	-1.364,00	87,37	30.954,58
02/11/19	23	1.364,00	1.281,76	-1.364,00	83,76	29.674,34
02/12/19	24	1.364,00	1.278,14	-1.364,00	80,14	28.390,48
02/01/20	25	1.364,00	1.274,54	-1.364,00	76,50	27.102,98
02/02/20	26	1.364,00	1.270,94	-1.364,00	72,86	25.811,84
02/03/20	27	1.364,00	1.267,35	-1.364,00	69,20	24.517,04
02/04/20	28	1.364,00	1.263,77	-1.364,00	65,54	23.218,58
02/05/20	29	1.364,00	1.260,21	-1.364,00	61,86	21.916,44
02/06/20	30	1.364,00	1.256,65	-1.364,00	58,18	20.610,62
02/07/20	31	1.364,00	1.253,10	-1.364,00	54,48	19.301,10
02/08/20	32	1.364,00	1.249,57	-1.364,00	50,77	17.987,87
02/09/20	33	1.364,00	1.246,04	-1.364,00	47,06	16.670,93
02/10/20	34	1.364,00	1.242,52	-1.364,00	43,33	15.364,00
02/11/20	35	1.364,00	1.239,01	-1.364,00		14.000,00
		<b>47.740,00</b>	<b>45.518,76</b>	<b>-47.740,00</b>	<b>3.507,15</b>	

### **Μεταγενέστερη επιμέτρηση**

- **Το δικαίωμα χρήσης** μετά την αρχική αναγνώριση επιμετράται με βάση το μοντέλο του κόστους:
  - Κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις μείον απομειώσεις.
  - Πλέον ή μείον προσαρμογές που γίνονται στην υποχρέωση από τη μίσθωση.

### **Άλλες μέθοδοι επιμέτρησης**

- Εάν ο μισθωτής εφαρμόζει τη μέθοδο εύλογης αξίας του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις επενδύσεις του σε ακίνητα, τότε εφαρμόζει τη μέθοδο εύλογης αξίας και στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τα οποία εμπίπτουν στον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.
  - Εάν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν κάποια κατηγορία ενσώματων παγίων στην οποία ο μισθωτής εφαρμόζει τη μέθοδο αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να εφαρμόσει τη μέθοδο αναπροσαρμογής σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τα οποία αφορούν την εν λόγω κατηγορία ενσώματων παγίων.
- **Η υποχρέωση από τη μίσθωση** μετά την αρχική αναγνώριση:
    - Μειώνεται κατά τις πληρωμές που γίνονται και αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό κόστος.
    - Μεταβάλλεται με βάση τις νέες εκτιμήσεις που γίνονται επί της υποχρέωσης π.χ. αλλαγή δεικτών, αλλαγή στην άσκηση δικαιώματος αγοράς, εγγυημένη υπολειμματική αξία κτλ.

❖ **Παράδειγμα - Μεταβλητές Πληρωμές εξαρτώμενες από δείκτη**

Μισθωτής συνάπτει μίσθωση δεκαετούς διάρκειας για την χρήση ενός ακινήτου. Η ετήσια πληρωμή είναι € 50.000 και καταβάλλεται στην έναρξη του έτους. Με την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής προκαταβάλει το μίσθωμα για το 1<sup>ο</sup> έτος. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται κάθε δύο έτη με βάση τον δείκτη τιμών καταναλωτή (στην έναρξη είναι 125 μονάδες). Το επιτόκιο της μίσθωσης για παρόμοιο δάνειο με εγγύηση το ακίνητο είναι 5%.

**Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης**

Στοιχεία αρχικής επιμέτρησης	
Παρούσα αξία αρχικής επιμέτρησης υποχρέωσης από τη μίσθωση	355.391
Πλέον: Καταβολή μίσθωσης κατά την ημερομηνία της σύμβασης	50.000
<b>Αξία περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης</b>	<b>405.391</b>

**Αρχική επιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση**

Έτος	Συνολικό ποσό σύμβασης μίσθωσης	Υπόλοιπο έναρξης	Πληρωμή	Παρούσα αξία μισθώματος	Παρούσα αξία μετά την πληρωμή	Τόκος	Υπόλοιπο λήξης	Αποσβέσεις
1	500.000		50.000	50.000	355.391	17.770	373.161	40.539
2		373.161	50.000	47.619	323.161	16.158	339.319	40.539
3		339.319	50.000	45.351	289.319	14.466	303.785	40.539
4		303.785	50.000	43.192	253.785	12.689	266.474	40.539
5		266.474	50.000	41.135	216.474	10.824	227.298	40.539
6		227.298	50.000	39.176	177.298	8.865	186.162	40.539
7		186.162	50.000	37.311	136.162	6.808	142.971	40.539
8		142.971	50.000	35.534	92.971	4.649	97.619	40.539
9		97.619	50.000	33.842	47.619	2.381	50.000	40.539
10		50.000	50.000	32.230	-	-	-	40.539
			<b>500.000</b>	<b>405.391</b>		<b>94.609</b>		<b>405.391</b>

Οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει ο μισθωτής στην έναρξη της μίσθωσης και κατά το δεύτερο έτος είναι:

	Χρέωση	Πίστωση
<b>Αναγνώριση περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης από τη μίσθωση, καταβολή 1<sup>ου</sup> μισθώματος</b>		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	405.391	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		355.391
Διαθέσιμα		50.000
<b>Λογισμός τόκων και αποσβέσεων στο τέλος του 1<sup>ου</sup> έτους</b>		
Αποσβεσθέν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		40.539
Αποσβέσεις	40.539	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		17.770
Τόκοι έξοδα	17.770	
<b>Καταβολή μισθώματος στην αρχή του 2<sup>ου</sup> έτους</b>		
Διαθέσιμα		50.000
Χρηματοοικονομική υποχρέωση	50.000	
<b>Λογισμός τόκων και αποσβέσεων στο τέλος του 2<sup>ου</sup> έτους</b>		
Αποσβεσθέν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		40.539
Αποσβέσεις	40.539	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		16.158
Τόκοι έξοδα	16.158	

Η εκπιπτόμενη φορολογικά δαπάνη ανέρχεται στο ποσό των € 50.000 ετησίως (φορολογική βάση). Η λογιστική βάση (ποσό που επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης) αποτελείται από τις αποσβέσεις του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης πλέον τις δαπάνες των τόκων. Στη διαφορά μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης εφαρμόζεται ο ισχύον φορολογικός συντελεστής και ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Έτος	Φορολογική βάση	Λογιστική βάση	Αναβαλλόμενος φόρος
1	50.000	58.309	-2.410
2	50.000	56.697	-1.942
3	50.000	55.005	-1.451
4	50.000	53.228	-936
5	50.000	51.363	-395
6	50.000	49.404	173
7	50.000	47.347	769
8	50.000	45.188	1.396
9	50.000	42.920	2.053
10	50.000	40.539	2.744
			<b>0</b>



Έστω ότι μεταβάλλεται ο δείκτης τιμών καταναλωτή και πλέον ανέρχεται σε 135 από 125 μονάδες. Αυτό σημαίνει αύξηση 8% άρα το μίσθωμα του τρίτου έτους θα υπολογίζεται στο ποσό των € 54.000, συνεπώς υπολογίζουμε την νέα παρούσα αξία της υποχρέωσης πληρωμών € 54.000 για τα επόμενα οχτώ έτη.

### Επανεπιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Επανεκτίμηση υποχρέωσης από τη μίσθωση	Πληρωμή	Παρούσα αξία μισθώματος	Παρούσα αξία μετά την πληρωμή	Τόκος	Υπόλοιπο λήξης
1			50.000		355.391	17.770	373.161
2	373.161		50.000		323.161	16.158	339.319
3	339.319	27.145	54.000	54.000	312.464	15.623	328.087
4	328.087		54.000	51.429	274.087	13.704	287.792
5	287.792		54.000	48.980	233.792	11.690	245.481
6	245.481		54.000	46.647	191.481	9.574	201.055
7	201.055		54.000	44.426	147.055	7.353	154.408
8	154.408		54.000	42.310	100.408	5.020	105.429
9	105.429		54.000	40.296	51.429	2.571	54.000
10	54.000		54.000	38.377	0		
			<b>532.000</b>	<b>366.464</b>		<b>99.463</b>	

Ο μισθωτής προσαυξάνει την αξία της υποχρέωσης από τη μίσθωση κατά το ποσό των € 27.145, που είναι η διαφορά μεταξύ της επανεπιμέτρησης της τρέχουσας υποχρέωσης με την προηγούμενη αξία (€ 366.464 (παρούσα αξία υπολειπόμενων οχτώ μισθώσεων) - € 339.319 (προηγούμενη τρέχουσα αξία)).

Ο μισθωτής θα αναγνωρίσει το ποσό της επανεπιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση ως αναπροσαρμογή του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης.

**Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης**

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Αναπροσαρμογή	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο λήξης
1	405.391		40.539	364.852
2	364.852		40.539	324.313
3	324.313	27.145	43.932	307.526
4	307.526		43.932	263.594
5	263.594		43.932	219.661
6	219.661		43.932	175.729
7	175.729		43.932	131.797
8	131.797		43.932	87.865
9	87.865		43.932	43.932
10	43.932		43.932	0

Οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει ο μισθωτής κατά το τρίτο έτος της μίσθωσης είναι:

	Χρέωση		Πίστωση
<b>Επανεπιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση, στην αρχή του 3<sup>ου</sup> έτους</b>			
Επανεπιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση			27.145
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	27.145		
<b>Καταβολή μισθώματος στην αρχή του 3<sup>ου</sup> έτους</b>			
Διαθέσιμα			54.000
Υποχρέωση από τη μίσθωση	54.000		
<b>Λογισμός τόκων και αποσβέσεων στο τέλος του 3<sup>ου</sup> έτους</b>			
Αποσβεσθέν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης			43.932
Αποσβέσεις	43.932		
Υποχρέωση από τη μίσθωση			15.623
Τόκοι έξοδα	15.623		

❖ **Παράδειγμα - Μεταβλητές Πληρωμές απόδοσης**

Έστω τα δεδομένα του προηγούμενου παραδείγματος στα οποία υπάρχει ο όρος απόδοσης 1% επί των ετήσιων πωλήσεων που διενεργεί η εταιρεία.

Σε αυτή την περίπτωση γίνονται οι εγγραφές που προσδιορίστηκαν προηγούμενα. Στην λήξη της πρώτης χρονιάς με βάση τις πωλήσεις υπολογίζεται το συμπληρωματικό ποσό ενοικίου.

Το ποσό αυτό θα αναγνωρισθεί στα έξοδα χρήσεως. Καμία προσαρμογή δεν γίνεται στις υποχρεώσεις ή την αξία του περιουσιακού στοιχείου.

## Τροποποιήσεις μισθώσεων

- Μία σύμβαση αντιμετωπίζεται λογιστικά ως νέα μίσθωση, εάν ισχύουν αμφότερες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
  - ⇒ η τροποποίηση αυξάνει τον σκοπό της μίσθωσης με την προσθήκη δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων,
  - ⇒ η αύξηση του τιμήματος αντικατοπτρίζει την προσθήκη του νέου περιουσιακού στοιχείου με βάση τις τρέχουσες συνθήκες.
- Κάθε τροποποίηση που δεν αντιμετωπίζεται ως νέα σύμβαση μίσθωσης λογιστικοποιείται με την προσαρμογή / επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση ως εξής:
  - ⇒ Για τροποποιήσεις μισθώσεων που μειώνουν το εύρος της μίσθωσης με μείωση της λογιστικής αξία του δικαιώματος χρήσης. Ο μισθωτής αναγνωρίζει στα αποτελέσματα τα κέρδη ή τις ζημίες που σχετίζονται με τη μερική ή πλήρη λύση της μίσθωσης.
  - ⇒ Με την προσαρμογή του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης για όποια άλλη τροποποίηση της μίσθωσης.

### ❖ Παράδειγμα - Τροποποίηση που μειώνει τον ενοικιαζόμενο χώρο

Ο μισθωτής συνάπτει 10ετή μίσθωση για 5.000 τετραγωνικά μέτρα χώρου γραφείων. Το ετήσιο ενοίκιο είναι € 50.000 πληρωτέο στο τέλος κάθε έτους. Το διαφορικό επιτόκιο του μισθωτή είναι 6%.

Στις αρχές του 6<sup>ου</sup> έτους, ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνούν να τροποποιήσουν την αρχική μίσθωση για να μειώσουν τον χώρο σε 2.500 τετραγωνικά μέτρα, αρχής γενομένης από το τέλος του πρώτου τριμήνου του 6<sup>ου</sup> έτους.

Το ετήσιο μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σε € 30.000 (από το 6<sup>ο</sup> έως το 10<sup>ο</sup> έτος). Το επιτόκιο με βάση τις τρέχουσες συνθήκες στις αρχές του 6<sup>ου</sup> έτους είναι 5% ετησίως.

Με βάση τα δεδομένα του παραδείγματος γίνονται οι σχετικοί υπολογισμοί:

### **Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης**

<b>Στοιχεία αρχικής επιμέτρησης</b>	
Παρούσα αξία αρχικής επιμέτρησης υποχρέωσης από τη μίσθωση	368.004
<b>Αξία περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης</b>	<b>368.004</b>

### **Επιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση**

Έτος	Παρούσα αξία υποχρέωσης από τη μίσθωση	Πληρωμή	Παρούσα αξία μισθώματος	Τόκος	Υπόλοιπο λήξης
1	368.004	50.000	47.170	22.080	340.085
2	340.085	50.000	44.500	20.405	310.490
3	310.490	50.000	41.981	18.629	279.119
4	279.119	50.000	39.605	16.747	245.866
5	245.866	50.000	37.363	14.752	210.618
6	210.618	50.000	35.248	12.637	173.255
7	173.255	50.000	33.253	10.395	133.651
8	133.651	50.000	31.371	8.019	91.670
9	91.670	50.000	29.595	5.500	47.170
10	47.170	50.000	27.920	2.830	0
		<b>500.000</b>	<b>368.004</b>	<b>131.996</b>	

### **Επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου**

Περιουσιακό στοιχείο αξία έναρξης	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο λήξης
368.004	36.800	331.204
331.204	36.800	294.403
294.403	36.800	257.603
257.603	36.800	220.803
220.803	36.800	184.002
184.002	36.800	147.202
147.202	36.800	110.401
110.401	36.800	73.601
73.601	36.800	36.800
36.800	36.800	-
	<b>368.004</b>	

Κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της τροποποίησης της μίσθωσης ο μισθωτής θα επανεπιμετρήσει την υποχρέωση από τη μίσθωση με βάση:

(α) την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης - 5 έτη,

(β) ετήσιες πληρωμές ποσού € 30,000 και

(γ) το διαφορικό του επιτόκιο που ανέρχεται πλέον σε 5%.

Συνεπώς η υποχρέωση από τη μίσθωση ανέρχεται πλέον σε € 129.884.

### ***Επανεπιμέτρηση υποχρέωσης από τη μίσθωση***

Έτος	Πληρωμή	Παρούσα αξία μισθώματος
6	30.000	28.571
7	30.000	27.211
8	30.000	25.915
9	30.000	24.681
10	30.000	23.506
	<b>150.000</b>	<b>129.884</b>

Η μείωση της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης θα μειωθεί κατ' αναλογία της μείωσης του δικαιώματος χρήσης (2.500 τ.μ. αντιστοιχεί σε 50% του αρχικού περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης).

Συνεπώς η μείωση κατά 50% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης ανέρχεται σε € 92.001 (€ 184.002 (αναπόσβεστη αξία πριν τη μεταβολή) /2)).

Ομοίως η μείωση κατά 50% της υποχρέωσης από τη μίσθωση ανέρχεται σε € 105.309 (€ 210.618 (υπόλοιπο υποχρέωσης πριν την μεταβολή) /2)).

Η διαφορά μεταξύ της μείωσης της υποχρέωσης από τη μίσθωση και της μείωσης του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης (€ 105.309 – € 92.001 = € 13.308) αναγνωρίζεται ως κέρδος στη κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της τροποποίησης της μίσθωσης.

Η λογιστική εγγραφή που θα διενεργήσει ο μισθωτής είναι:

	Χρέωση		Πίστωση
<b>Τροποποίηση σύμβαση μίσθωσης</b>			
Υποχρέωση από τη μίσθωση (€ 210.618/2)	105.309		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης (€ 184.002/2)			92.001
Κέρδος αναπροσαρμογής			13.308



Η διαφορά μεταξύ της υπολειπόμενης υποχρέωσης από τη μίσθωση ποσού € 105.309 και της τροποποιημένης υποχρέωσης από τη μίσθωση ποσού € 129.884 (ήτοι € 24.575) θα αναγνωρισθεί ως προσαρμογή στο περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης ώστε να αντανakλάται η αλλαγή του τιμήματος που πληρώθηκε για τη μίσθωση και του αναθεωρημένου επιτοκίου προεξόφλησης.

Υποχρέωση από τη μίσθωση	
	-210.618
105.309	
	<b>-105.309</b>
	-24.575
	-129.884

Η λογιστική εγγραφή που θα διενεργήσει ο μισθωτής είναι:

	Χρέωση	Πίστωση
<b>Τροποποίηση σύμβαση μίσθωσης</b>		
Υποχρέωση από τη μίσθωση		24.575
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	24.575	

Συνεπώς η αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης διαμορφώνεται σε € 116.576.

Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	
184.002	αναπόσβεση αξία πριν τη τροποποίηση
-92.001	μείωση αξίας 50%
92.001	
24.575	προσαρμογή αξίας περιουσιακού στοιχείου
<b>116.576</b>	

Αναπροσαρμοσμένη αξία	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο λήξης
116.576	23.315	93.261
93.261	23.315	69.946
69.946	23.315	46.631
46.631	23.315	23.315
23.315	23.315	-

### Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωσης μίσθωσης

Μισθωτής συνάπτει 10-ετή σύμβαση μίσθωσης ορόφου γραφείων με δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης για 5έτη. Τα μισθώματα καθορίζονται σε €50.000 ανά έτος κατά τη διάρκεια της αρχικής μίσθωσης και σε € 55.000 ανά έτος για τη περίοδο παράτασης της μίσθωσης, πληρωτέα στην αρχή του έτους. Για τη σύναψη της σύμβασης, ο μισθωτής πραγματοποιεί αρχικές άμεσες δαπάνες ύψους € 20.000 εκ των οποίων ποσό € 15.000 αφορούν σε αποζημίωση του προηγούμενου μισθωτή και € 5.000 σε προμήθεια του μεσίτη. Ο εκμισθωτής ως οικονομικό κίνητρο για τη σύναψη της σύμβασης, συμφωνεί να αποζημιώσει τον μισθωτή για τη προμήθεια του μεσίτη (€ 5.000) και για δαπάνες βελτίωσης του κτιρίου ύψους € 7.000.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής εκτιμά ότι δεν είναι βέβαιο ότι θα ασκήσει το δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης και ως εκ τούτου προσδιορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης σε 10 έτη. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα και το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι 5%.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ο μισθωτής καταβάλλει το μίσθωμα για το πρώτο έτος, καταβάλλει τα άμεσα κόστη, λαμβάνει την αποζημίωση από τον εκμισθωτή και επιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των υπολοίπων εννέα μισθωμάτων, προεξοφλημένα με επιτόκιο 5%, η οποία ανέρχεται σε € 355.391.

Έτος	Ποσό σύμβασης	Μίσθωμα	Παρούσα αξία
1	500.000	50.000	
2		50.000	47.619
3		50.000	45.351
4		50.000	43.192
5		50.000	41.135
6		50.000	39.176
7		50.000	37.311
8		50.000	35.534
9		50.000	33.842
10		50.000	32.230
Παρούσα αξία υποχρέωσης από τη μίσθωση			355.391

## Αρχική επιμέτρηση περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης

Στοιχεία αρχικής επιμέτρησης	
Παρούσα αξία υποχρέωσης από τη μίσθωση	355.391
Πλέον: Καταβολή μίσθωσης κατά την ημερομηνία της σύμβασης	50.000
Πλέον: Αρχικές άμεσες δαπάνες	20.000
Πλέον: Οικονομικό κίνητρο σύναψης σύμβασης (αποζημίωση)	-5.000
<b>Αξία περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης</b>	<b>420.391</b>

Οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει ο μισθωτής στην έναρξη της μίσθωσης είναι:

	Χρέωση	Πίστωση
<b>Αναγνώριση περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης από τη μίσθωση, καταβολή 1<sup>ου</sup> μισθώματος</b>		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	405.391	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		355.391
Διαθέσιμα		50.000
<b>Άμεσες δαπάνες μίσθωσης</b>		
Διαθέσιμα		20.000
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	20.000	
<b>Λήψη αποζημίωσης</b>		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		5.000
Διαθέσιμα	5.000	

*Σημείωση: Ο μισθωτής δεν αντιμετωπίζει λογιστικά τις δαπάνες βελτίωσης του κτιρίου ως οικονομικό κίνητρο για τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης και δεν τις περιλαμβάνει στην αξία του περιουσιακού στοιχείου*

### **Μεταγενέστερη επιμέτρηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης**

Με τα στοιχεία του ανωτέρω παραδείγματος, το έκτο έτος της μίσθωσης ο μισθωτής αποκτά την εταιρεία Β που μισθώνει όροφο σε άλλο κτίριο. Η σύμβαση μίσθωσης της εταιρείας Β εμπεριέχει όρο καταγγελίας της σύμβασης που μπορεί να εξασκηθεί από αυτήν.

Ο μισθωτής Α μετά την εξαγορά της εταιρείας Β χρειάζεται πλέον δύο ορόφους για τις εγκαταστάσεις του. Για να περιορίσει τις δαπάνες της, ο μισθωτής:

α) συνάπτει νέα 8ετή σύμβαση μίσθωσης για άλλο όροφο εντός του κτιρίου όπου στεγαζόταν το οποίο θα είναι έτοιμο στο τέλος του 7<sup>ου</sup> έτους της αρχικής του μίσθωσης και

β) καταγγέλλει την σύμβαση μίσθωσης της εταιρείας Β αρχής γενομένης στην αρχή του 8ου έτους.

Η μετεγκατάσταση των υπαλλήλων της εταιρείας Β σε κτίριο ίδιο με τον μισθωτή δημιουργεί οικονομικό κίνητρο για το μισθωτή να παρατείνει την αρχική 10ετή σύμβαση μίσθωσης. Η απόκτηση της εταιρείας Β και η μετεγκατάσταση των υπαλλήλων της είναι σημαντικό γεγονός που εμπίπτουν στον έλεγχο του μισθωτή και επηρεάζουν την εκτίμηση του για το πόσο βέβαιο είναι ότι θα ασκήσει το δικαίωμα της 5ετούς παράτασης της μίσθωσης το οποίο προηγουμένως δεν περιλήφθηκε στον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης.

Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή κατά το τέλος του έκτου έτους είναι 6%.

Τα δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης από το 1<sup>ο</sup> έτος έως το 6<sup>ο</sup> έχουν ως εξής:

**Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης**

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο λήξης
1	420.391	42.039	378.352
2	378.352	42.039	336.313
3	336.313	42.039	294.274
4	294.274	42.039	252.235
5	252.235	42.039	210.196
6	210.196	42.039	168.156

**Υποχρέωση από τη μίσθωση**

Έτος	Ποσό σύμβασης	Υπόλοιπο έναρξης	Πληρωμή	Παρούσα αξία	Παρούσα αξία μετά την πληρωμή	Τόκος	Υπόλοιπο λήξης
1	500.000		50.000		355.391	17.770	373.161
2		373.161	50.000	47.619	323.161	16.158	339.319
3		339.319	50.000	45.351	289.319	14.466	303.785
4		303.785	50.000	43.192	253.785	12.689	266.474
5		266.474	50.000	41.135	216.474	10.824	227.298
6		227.298	50.000	39.176	177.298	8.865	186.162

Ο μισθωτής επανεπιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στη παρούσα αξία των υπολειπόμενων τεσσάρων μισθωμάτων της αρχικής διάρκειας της μίσθωσης € 50.000 έκαστου και των μισθωμάτων για την περίοδο παράτασης € 55.000 έκαστου με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο 6%. Η υποχρέωση από τη μίσθωση μετά την επανεπιμέτρηση ανέρχεται σε € 378.174 και η υποχρέωση από τη μίσθωση θα διαμορφωθεί για τα υπολειπόμενα έτη ως εξής:

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Πληρωμή	Παρούσα αξία μισθώματος	Υποχρέωση από τη μίσθωση μετά την πληρωμή	Τόκος	Υπόλοιπο λήξης
7	186.162	50.000	50.000	328.174	19.690	347.864
8	347.864	50.000	47.170	297.864	17.872	315.736
9	315.736	50.000	44.500	265.736	15.944	281.680
10	281.680	50.000	41.981	231.680	13.901	245.581
11	245.581	55.000	43.565	190.581	11.435	202.016
12	202.016	55.000	41.099	147.016	8.821	155.837
13	155.837	55.000	38.773	100.837	6.050	106.887
14	106.887	55.000	36.578	51.887	3.113	55.000
15	55.000	55.000	34.508	0	0	0
			<b>378.174</b>			

Η διαφορά μεταξύ του υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση (€ 186.162) βάσει της προηγούμενης επιμέτρησης και της παρούσας αξίας της υποχρέωσης από τη μίσθωση βάσει της νέας επανεπιμέτρησης ποσού € 378.174 θα αναπροσαρμόσει την αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης ώστε να αποτυπωθεί το πρόσθετο δικαίωμα χρήσης.

	Χρέωση	Πίστωση
<b>Επανεπιμέτρηση</b>		
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	192.011	
Υποχρέωση από τη μίσθωση		192.011

Με την επανεπιμέτρηση η αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης ανέρχεται πλέον σε € 360.158 (€ 168.156 + € 192.011) και οι αποσβέσεις του θα διαμορφωθούν ως εξής:

Έτος	Υπόλοιπο έναρξης	Επανεπιμέτρηση	Αποσβέσεις	Υπόλοιπο λήξης
7	168.156	192.011	40.019	320.149
8	320.149		40.019	280.130
9	280.130		40.019	240.112
10	240.112		40.019	200.093
11	200.093		40.019	160.075
12	160.075		40.019	120.056
13	120.056		40.019	80.037
14	80.037		40.019	40.019
15	40.019		40.019	0



Έτος	Υποχρέωση από τη μίσθωση		Υπόλοιπο καρτέλας
1		355.391	
		17.770	373.161
2	50.000	16.158	339.319
3	50.000	14.466	303.785
4	50.000	12.689	266.474
5	50.000	10.824	227.298
6	50.000	8.865	186.162
		<b>192.011</b>	<b>Επανεπιμέτρηση</b>
		<b>378.174</b>	<b>378.174</b>
7	50.000	19.690	347.864
8	50.000	17.872	315.736
9	50.000	15.944	281.680
10	50.000	13.901	245.581
11	55.000	11.435	202.016
12	55.000	8.821	155.837
13	55.000	6.050	106.887
14	55.000	3.113	55.000
15	55.000	0	0

Έτος	Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης		Υπόλοιπο καρτέλας
1	420.391	42.039	378.352
2		42.039	336.313
3		42.039	294.274
4		42.039	252.235
5		42.039	210.196
6		42.039	168.156
	<b>192.011</b>		<b>Επανεπιμέτρηση</b>
	<b>360.168</b>		<b>360.168</b>
7		40.019	320.149
8		40.019	280.130
9		40.019	240.112
10		40.019	200.093
11		40.019	160.075
12		40.019	120.056
13		40.019	80.037
14		40.019	40.019
15		40.019	0

## ❖ Παράδειγμα

### **Στοιχεία**

Εταιρεία παραγωγής και διανομής φαρμακευτικών προϊόντων έχει τις εξής μισθώσεις, η διάρκεια των οποίων εκτείνεται πέραν του ενός έτους:

α) μισθώσεις ακίνητης περιουσίας (εγκαταστάσεις γραφείων και αποθήκης),

β) μισθώσεις μηχανημάτων,

γ) μισθώσεις αυτοκινήτων, για τους πωλητές και τα στελέχη τα οποία έχουν διαφορετικές προδιαγραφές, ποιότητα και αξία,

δ) μισθώσεις φορτηγών που χρησιμοποιούνται για τη διακίνηση των προϊόντων, τα οποία είναι διαφορετικού μεγέθους και αξίας,

ε) μισθώσεις εξοπλισμού IT που χρησιμοποιούνται από το προσωπικό (πχ ηλ. υπολογιστές, εκτυπωτές κλπ.),

στ) μισθώσεις εξοπλισμού γραφείου

- έπιπλα (καρέκλες, γραφεία κλπ.)

- ψύκτη νερού

Η εκτίμηση της εταιρείας για την κατάταξη των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης έχει ως εξής:

Συμβάσεις μίσθωσης	Χρηματοδοτική	Λειτουργική
Εγκαταστάσεις γραφείων και αποθήκης	✓	
Μηχανήματα	✓	
ΙΧ αυτοκίνητα	✓	
Φορτηγά	✓	
Εξοπλισμός IT		✓*
Εξοπλισμός γραφείου		✓*

**\*Περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας**

Ο μισθωτής αξιολογεί ότι οι ακόλουθες κατηγορίες μισθώσεων χαρακτηρίζονται ως μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (δηλαδή κάτω από € 5000) καθώς η αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων ως καινούργια είναι χαμηλή:

α) μισθώσεις εξοπλισμού IT που χρησιμοποιούνται από το προσωπικό, και

β) μισθώσεις εξοπλισμού γραφείου (έπιπλα και ψύκτες)

Συνεπώς οι ανωτέρω μισθώσεις εμπίπτουν στις εξαιρέσεις εφαρμογής του προτύπου και ο μισθωτής θα αναγνωρίσει τα μισθώματα ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

### **Εφαρμογή σε χαρτοφυλάκιο**

Παρότι τα αυτοκίνητα διαφέρουν ως προς είδος και τη τιμή τους, οι συμβάσεις μίσθωσης έχουν όμοια χαρακτηριστικά (ημερομηνία έναρξης, λήξης). Ως πρακτική λύση, η εταιρεία δύναται να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 στο σύνολο του στόλου της ως αυτό να αποτελούσε μία σύμβαση (χαρτοφυλάκιο μισθώσεων) καθότι εκτιμά εύλογα ότι η εφαρμογή του Προτύπου στο χαρτοφυλάκιο δεν θα έχει ουσιαστικά διαφορετικές επιδράσεις στις της οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή του στις επιμέρους μισθώσεις του εν λόγω χαρτοφυλακίου.

Ομοίως και για τις συμβάσεις μίσθωσης των φορτηγών θα εφαρμόσει το Πρότυπο σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων.

## 5. Sale and lease-back

Ο λογιστικός χειρισμός εξαρτάται από το εάν η συναλλαγή συνιστά πώληση του περιουσιακού στοιχείου.

### ❑ Η συναλλαγή περιέχει πώληση

#### ➔ Μισθωτής:

Διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο, αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις του προτύπου και αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά από την συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή. **Κάθε διαφορά εύλογης αξίας σε σύγκριση με το τίμημα θεωρείται είτε προκαταβολή είτε επιπλέον χρηματοδότηση.**

#### ➔ Εκμισθωτής:

Αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο, εφαρμόζει την λογιστική του εκμισθωτή με βάση τις διατάξεις του προτύπου.

### ❑ Η συναλλαγή δεν περιέχει πώληση

#### ➔ Μισθωτής:

Συνεχίζει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο χωρίς καμία προσαρμογή. Αναγνωρίζει μία χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση το ΔΠΧΑ 9.

#### ➔ Εκμισθωτής:

Δεν αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο. Αναγνωρίζει μία χρηματοοικονομική απαίτηση με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9.

### ❖ Παράδειγμα

Μία οικονομική οντότητα (πωλητής-μισθωτής) μεταβιβάζει ακίνητο σε άλλη οντότητα (αγοραστής-εκμισθωτής) έναντι τιμήματος €2.000.000. Πριν από τη συναλλαγή, η λογιστική αξία του ακινήτου ήταν €1.000.000. Ταυτόχρονα, ο πωλητής-μισθωτής επαναμισθώνει το ακίνητο για 18έτη και το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται σε € 120.000 πληρωτέο στο τέλος του έτους. Η συναλλαγή αντιμετωπίζεται από τα συμβαλλόμενα μέρη ως συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης ανέρχεται σε € 1.800.000. Η εύλογη αξία του ανταλλάγματος για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου δεν ισούται με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου συνεπώς τα συμβαλλόμενα μέρη πρέπει να πραγματοποιήσουν προσαρμογές για να επιμετρήσουν την εύλογη αξία του προϊόντος της πώλησης. Το ποσό του υπερβάλλοντος τιμήματος € 200.000 (€ 2.000.000 – € 1.800.000) αναγνωρίζεται ως επιπρόσθετη χρηματοδότηση.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 4,5% ετησίως, το οποίο μπορεί να καθορισθεί εύκολα από τον πωλητή-εκμισθωτή.

### Λογιστικός χειρισμός μισθωτή

Η παρούσα αξία των μελλοντικών 18 μισθωμάτων υπολογίζεται σε € 1.459.200 ως εξής:

Περίοδος	Μίσθωμα	Παρούσα αξία μισθώματος
1	120.000	114.833
2	120.000	109.888
3	120.000	105.156
4	120.000	100.627
5	120.000	96.294
6	120.000	92.147
7	120.000	88.179
8	120.000	84.382
9	120.000	80.749
10	120.000	77.271
11	120.000	73.944
12	120.000	70.760
13	120.000	67.713
14	120.000	64.797
15	120.000	62.006
16	120.000	59.336
17	120.000	56.781
18	120.000	54.336
		<b>1.459.200</b>

Η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων περιέχει ποσό € 200.000 που σχετίζεται με επιπρόσθετη χρηματοδότηση συνεπώς, ποσό € 1.259.200 σχετίζεται με τη μίσθωση που αντιστοιχεί σε 18-ετήσια μισθώματα των € 16.447 και € 103.553 αντίστοιχα.

Περίοδος	Μίσθωμα	Παρούσα αξία μισθώματος	Τόκος	Υπόλοιπο
1	16.447	15.739	9.000	192.553
2	16.447	15.061	8.665	184.770
3	16.447	14.413	8.315	176.637
4	16.447	13.792	7.949	168.139
5	16.447	13.198	7.566	159.258
6	16.447	12.630	7.167	149.977
7	16.447	12.086	6.749	140.278
8	16.447	11.566	6.313	130.143
9	16.447	11.068	5.856	119.553
10	16.447	10.591	5.380	108.485
11	16.447	10.135	4.882	96.919
12	16.447	9.698	4.361	84.833
13	16.447	9.281	3.818	72.204
14	16.447	8.881	3.249	59.005
15	16.447	8.499	2.655	45.213
16	16.447	8.133	2.035	30.800
17	16.447	7.783	1.386	15.739
18	16.447	7.447	708	0
		<b>200.000</b>	<b>96.053</b>	

Περίοδος	Μίσθωμα	Παρούσα αξία μισθώματος	Τόκος	Υπόλοιπο
1	103.553	99.093	56.664	1.212.310
2	103.553	94.826	54.554	1.163.312
3	103.553	90.743	52.349	1.112.108
4	103.553	86.835	50.045	1.058.600
5	103.553	83.096	47.637	1.002.685
6	103.553	79.518	45.121	944.253
7	103.553	76.093	42.491	883.192
8	103.553	72.817	39.744	819.383
9	103.553	69.681	36.872	752.702
10	103.553	66.680	33.872	683.021
11	103.553	63.809	30.736	610.205
12	103.553	61.061	27.459	534.111
13	103.553	58.432	24.035	454.594
14	103.553	55.916	20.457	371.498
15	103.553	53.508	16.717	284.662
16	103.553	51.204	12.810	193.920
17	103.553	48.999	8.726	99.093
18	103.553	46.889	4.459	0
		<b>1.259.199</b>	<b>604.748</b>	



### **Υπολογισμός της παρούσας αξίας της υποχρέωσης που αφορά το μεταβιβαζόμενο ακίνητο**

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής, επιμετρά το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης το οποίο προκύπτει από την επαναμίσθωση αναλογικά με την προηγούμενη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου η οποία συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης το οποίο διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής, το οποίο ανέρχεται σε € 699.555 και υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\begin{array}{r} \text{€ 1.000.000} \\ \text{(λογιστική αξία ακινήτου)} \end{array} / \begin{array}{r} \text{€ 1.800.000} \\ \text{(εύλογη αξία ακινήτου)} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{€ 1.259.200} \\ \text{(προεξοφλημένα μισθώματα για 18 έτη)} \end{array} = \text{€ 699.555}$$

### **Υπολογισμός κέρδους**

Ο πωλητής-μισθωτής θα αναγνωρίσει μόνο το ποσό του κέρδους το οποίο αφορά τα δικαιώματα που έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή-εκμισθωτή ήτοι ποσό € 240.355 το οποίο έχει υπολογισθεί ως εξής:

Το κέρδος από τη πώληση του ακινήτου ανέρχεται σε € 800.000 (€ 1.800.000-€1.000.000) εκ του οποίου:

α) € 559.645 (€ 800.000 / 1.800.000 × € 1.259.200) σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου που διατηρεί ο πωλητής-μισθωτής

β) € 240.355 (€ 800.000 / 1.800.000 × (€1.800.000-€ 1.259.200)) σχετίζεται με τα δικαιώματα που έχουν μεταβιβασθεί στον αγοραστή-εκμισθωτή.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής θα διενεργήσει τις εξής εγγραφές:

	Χρέωση	Πίστωση
<b>Πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου - Αναγνώριση</b>		
Διαθέσιμα	2.000.000	
Περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης	699.555	
Κτίρια		1.000.000
Χρηματοοικονομική υποχρέωση		1.459.200
Κέρδος μεταβίβασης δικαιώματος		240.355

### Λογιστικός χειρισμός εκμισθωτή

- Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία.
- Αναγνωρίζει μία χρηματοοικονομική απαίτηση ύψους € 200.000.
- Εφόσον η μίσθωση είναι λειτουργική το ποσό που λαμβάνει έναντι του ακινήτου € 103.553 αποτελεί έσοδο από ενοίκια
- Το υπόλοιπο ποσό € 16.447 αφορά εξόφληση χρηματοοικονομικής απαίτησης και χωρίζεται σε α) αποπληρωμή της χρηματοοικονομικής απαίτησης και β) έσοδα τόκους

Κατά την αγορά	Χρέωση	Πίστωση
Ακίνητα	1.800.000	
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	200.000	
Διαθέσιμα		2.000.000

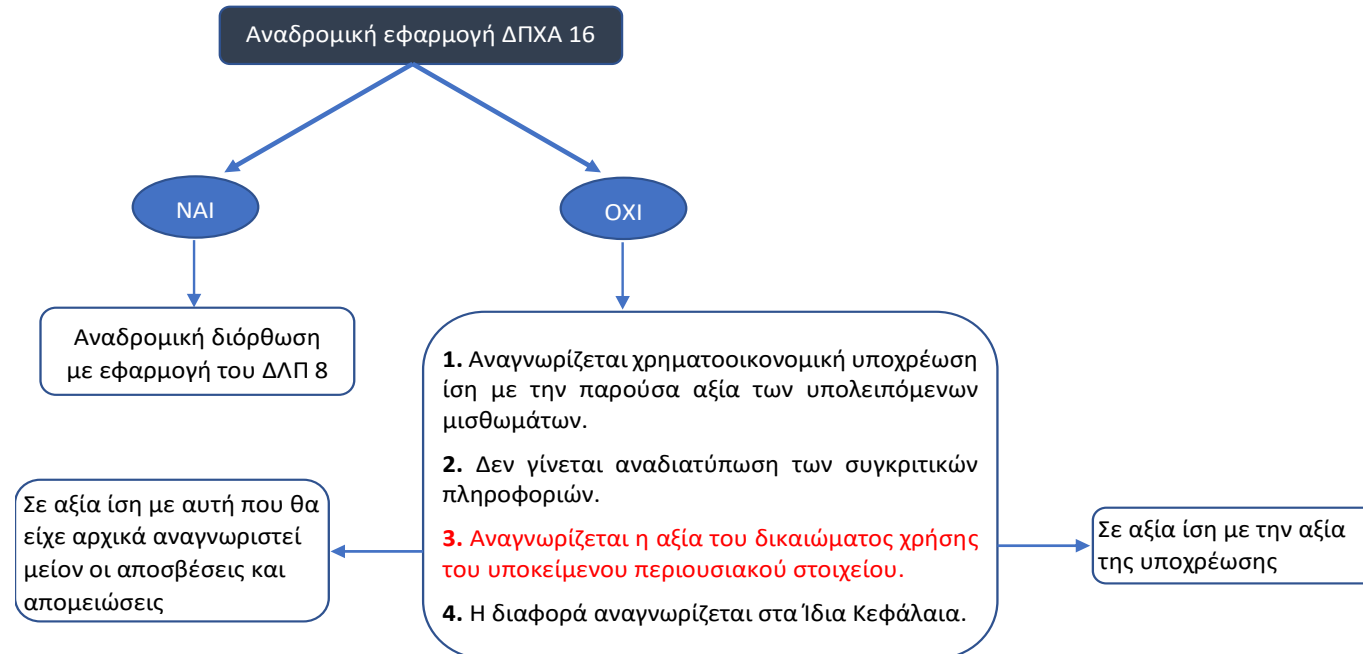
  

Κατά την πληρωμή της δόσης	Χρέωση	Πίστωση
Διαθέσιμα	120.000	
Έσοδα από ενοίκια		103.553
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις		7.447
Τόκοι Έσοδα		9.000

(\*) Επί του ακινήτου θα υπολογιστούν αποσβέσεις

## 6. Μισθωτής μεταβατικές διατάξεις

- Ως προς την ταξινόμηση μίας σύμβασης ως μίσθωσης η οντότητα δεν είναι υποχρεωμένη να προχωρήσει σε επαναξιολόγηση των προγενέστερων συμβάσεων της. Αναλυτικά μπορεί:
  - Να συνεχίσει να ταξινομεί τις συμβάσεις που είχαν χαρακτηριστεί ως μισθώσεις και να τις λογιστικοποιεί με το παρών πρότυπο.
  - Συμβάσεις οι οποίες δεν είχαν χαρακτηριστεί ως μισθώσεις να συνεχίσουν να λογιστικοποιούνται όπως προηγούμενα.
- **Στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών το πρότυπο εφαρμόζεται είτε:**
  - Αναδρομικά με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 8, ή
  - Στην χρήση της πρώτης εφαρμογής με την σωρευτική επίδραση να αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια (σωρευτική προσέγγιση).



## 7. Εκμισθωτής

### ***Βασικές διαφορές μεταξύ του ΔΛΠ 17 και του ΔΠΧΑ 16***

Το ΔΠΧΑ 16 δεν επιφέρει ουσιαστικές αλλαγές σχετικά με τη λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από τη πλευρά του εκμισθωτή σε σχέση με το προ ισχύον ΔΛΠ 17.

Ο εκμισθωτής εξακολουθεί να ταξινομεί τις μισθώσεις είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές, ανάλογα με το αν μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

### **Λογιστική αντιμετώπιση εκμισθωτή**

Το αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή της σύμβασης. Το πρότυπο παρέχει παραδείγματα καταστάσεων τα οποία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό κατά κανόνα συνεπάγονται στην κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής:

- α) η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,
- β) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία από την οποία καθίσταται δυνατή η άσκηση του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί,
- γ) η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν ο τίτλος κυριότητας δεν μεταβιβάζεται· δ) κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ισούται ουσιαστικά τουλάχιστον με το σύνολο της εύλογης αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, και
- ε) το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να το χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται στην κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

α) αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από τον μισθωτή,

β) κέρδη ή ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στον μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης), και

γ) ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει μία απαίτηση ίση με τη καθαρή επένδυση στη μίσθωση, η οποία είναι η παρούσα αξία των συνολικών μισθωμάτων που θα λάβει ο εκμισθωτής και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Αν η μίσθωση ταξινομηθεί ως λειτουργική μίσθωση, ο εκμισθωτής εξακολουθεί να παρουσιάζει στις οικονομικές του καταστάσεις το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο.

**Καθαρή επένδυση:** Η ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλημένη με το διαφορικό επιτόκιο της μίσθωσης.

**Ακαθάριστη επένδυση:** Το σύνολο των μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής πλέον της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

**Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης:** Το επιτόκιο το οποίο εξισώνει την παρούσα αξία

α) των μισθωμάτων και

β) της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας με το άθροισμα

i) της εύλογης αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και

ii) κάθε αρχικής άμεσης δαπάνης του εκμισθωτή.

## 8. Υπομίσθωση

Το ΔΠΧΑ 16 απαιτεί ο ενδιάμεσος εκμισθωτής να αντιμετωπίζει λογιστικά τη κύρια μίσθωση και την υπομίσθωση ως δύο ξεχωριστές συμβάσεις, και να αντιμετωπίζει λογιστικά τις συμβάσεις και ως μισθωτής και ως εκμισθωτής. Η προσέγγιση αυτή είναι κατάλληλη διότι οι δύο συμβάσεις διαπραγματεύονται ξεχωριστά και με διαφορετικές οντότητες. Ο εκμισθωτής στην υπομίσθωση (ενδιάμεσος εκμισθωτής) είναι ταυτόχρονα ο μισθωτής σε σχέση με την αρχική μίσθωση, συνεπώς θα πρέπει:

- να αναγνωρίσει στις οικονομικές καταστάσεις ένα περιουσιακό στοιχείο – ως περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης (αν η υπομίσθωση ταξινομηθεί ως λειτουργική) ή
- να αναγνωρίσει στις οικονομικές καταστάσεις μία απαίτηση (καθαρή επένδυση) σε σχέση με την υπομίσθωση (αν η υπομίσθωση ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική).

**Αν η αρχική μίσθωση είναι βραχυπρόθεσμη ή χαμηλής αξίας, η υπομίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική.**

Για την υπομίσθωση που θα ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική μίσθωση, δεν επιτρέπεται στον εκμισθωτή (ενδιάμεσο μισθωτή) να συμψηφίσει την υπολειπόμενη χρηματοδοτική υποχρέωση (από την κύρια μίσθωση) με την καθαρή επένδυση (από την υπομίσθωση), ομοίως δεν επιτρέπεται ο συμψηφισμός του χρηματοοικονομικού εσόδου (από την υπομίσθωση) και χρηματοοικονομικού εξόδου (από την κύρια μίσθωση).

Ο ενδιάμεσος εκμισθωτής έχει το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μία συγκεκριμένη περίοδο. Αν η διάρκεια της υπομίσθωσης είναι για όλη την υπολειπόμενη διάρκεια της κύριας μίσθωσης, τότε ο ενδιάμεσος εκμισθωτής έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει το δικαίωμα αυτό σε τρίτο μέρος και συνεπώς αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση.



## ❖ Παράδειγμα

Μία επιχείρηση αποκτά πάγιο περιουσιακό στοιχείο αξίας €34.869 το οποίο μισθώνει για χρονικό διάστημα 4 ετών με ετήσιο μίσθωμα €10.000 το οποίο καταβάλλεται στην αρχή κάθε έτους.

Να γίνουν οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία της εκμισθώτριας.

### Απάντηση:

**1<sup>ο</sup> βήμα:** Βρίσκουμε το επιτόκιο της μίσθωσης χρησιμοποιώντας στο excel την συνάρτηση “RATE” ως εξής

Ορίσματα συνάρτησης ? X

RATE		
Αριθμός_περιόδων	4	= 4
Πληρωμή	10000	= 10000
Παρούσα_αξία	-34869	= -34869
Μελλοντική_αξία		= αριθμός
Τύπος	1	= 1

= 0,099989035

Αποδίδει το επιτόκιο ενός δανείου ή μιας επένδυσης ανά περίοδο. Για παράδειγμα, χρησιμοποιήστε 6%/4 για τριμηνιαίες πληρωμές με Ετήσιο Ποσοστό Επιβαρύνσεων 6%.

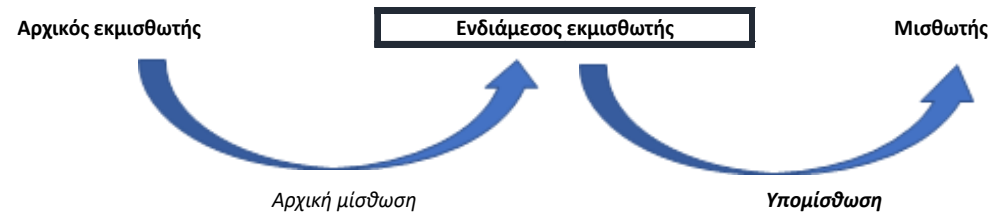
Αριθμός\_περιόδων είναι το συνολικό πλήθος περιόδων πληρωμών του δανείου ή της επένδυσης.

Επιτόκιο μίσθωσης

Συνεπώς η εν λόγω μίσθωση έχει επιτόκιο 10%

Περίοδος	Υπόλοιπο έναρξης	Πληρωμή	Υποσύνολο	Τόκος 10%	Υπόλοιπο απαίτησης
1	34.869	(10.000)	24.869	2.487	27.356
2	27.356	(10.000)	17.356	1.736	19.092
3	19.091	(10.000)	9.091	909	10.000
4	10.001	(10.000)	-	-	

Λογιστικές εγγραφές 1 <sup>ου</sup> έτους	Χρέωση	Πίστωση
Απαιτήσεις από χρημ/κή μίσθωση	34.869	
Πάγια (εγκαταστάσεις)		34.869
<b>Αναγνώριση της απαίτησης και απομάκρυνση του παγίου</b>		
Μετρητά	10.000	
Απαιτήσεις από χρημ/κή μίσθωση		10.000
<b>Είσπραξη μισθώματος (ως είσπραξη δόσης δανείου)</b>		
Απαιτήσεις από χρημ/κή μίσθωση	2.487	
Τόκοι-Έσοδα		2.487



## ❖ Παράδειγμα 1

### Στοιχεία

**Κύρια μίσθωση:** Μισθωτής συνάπτει σύμβαση για τη μίσθωση κτιρίου με την οντότητα ( A) για πέντε έτη.

**Υπομίσθωση:** Στην αρχή του τρίτου έτους, ο μισθωτής υπομισθώνει το κτίριο για την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης (ενδιάμεσος εκμισθωτής).

Ο ενδιάμεσος εκμισθωτής ταξινομεί την υπομίσθωση με βάση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης το οποίο προκύπτει από την κύρια μίσθωση και ταξινομεί την υπομίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση καθώς μεταβιβάζεται το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.

Συνεπώς κατά τη σύναψη της σύμβασης υπομίσθωσης ο ενδιάμεσος εκμισθωτής:

α) Από-αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση και το οποίο μεταβιβάζεται με την υπομίσθωση και αναγνωρίζει καθαρή επένδυση στην υπομίσθωση. Καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι η παρούσα αξία των μισθωμάτων που λαμβάνονται έναντι του δικαιώματος χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Ο ενδιάμεσος εκμισθωτής θα χρησιμοποιήσει για την επιμέτρηση της καθαρής επένδυσης το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Σε περίπτωση που το τεκμαρτό επιτόκιο της υπομίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, θα χρησιμοποιήσει το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την κύρια μίσθωση (προσαρμοσμένο κατά τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες που αφορούν την υπομίσθωση) προκειμένου να επιμετρήσει την καθαρή επένδυση στην υπομίσθωση.

β) Αναγνωρίζει όποια διαφορά μεταξύ του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση στα αποτελέσματα χρήσης; και

γ) Διατηρεί στις οικονομικές του καταστάσεις την υποχρέωση από τη μίσθωση που απορρέει από την κύρια μίσθωση, που αντιπροσωπεύει τα μισθώματα που οφείλει στην οντότητα Α.

Καθόλη τη διάρκεια της υπομίσθωσης ο ενδιάμεσος εκμισθωτής αναγνωρίζει χρηματοοικονομικό έσοδο για την υπομίσθωση και χρηματοοικονομικό έξοδο για την κύρια μίσθωση.

## ❖ Παράδειγμα 2

### Στοιχεία

**Κύρια μίσθωση:** Μισθωτής συνάπτει σύμβαση για τη μίσθωση κτιρίου με την οντότητα (Α) για πέντε (5) έτη.

**Υπομίσθωση:** Κατά την ημερομηνία σύναψης της κύριας μίσθωσης, ο μισθωτής υπομισθώνει το κτίριο για δύο (2) έτη (ενδιάμεσος εκμισθωτής).

Ο ενδιάμεσος εκμισθωτής ταξινομεί την υπομίσθωση με βάση το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης το οποίο προκύπτει από την κύρια μίσθωση και ταξινομεί την υπομίσθωση ως λειτουργική μίσθωση καθότι δεν μεταβιβάζεται το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.

Συνεπώς κατά τη σύναψη της σύμβασης υπομίσθωσης ο ενδιάμεσος εκμισθωτής:

α) Αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση στις οικονομικές του καταστάσεις.

β) Αναγνωρίζει αποσβέσεις επί του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και χρηματοοικονομικό έξοδο για την υποχρέωση από τη μίσθωση.

γ) Αναγνωρίζει έσοδο από την υπομίσθωση.

## 9. Εκμισθωτές κατασκευαστές ή έμποροι

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 16:

α) **έσοδο** είναι η εύλογη αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή, εάν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία των μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, προεξοφλημένα με βάση ένα επιτόκιο της αγοράς,

β) **κόστος πωλήσεων** είναι το κόστος, ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, και

γ) **κέρδος ή ζημία** από την πώληση είναι η διαφορά μεταξύ των εσόδων και του κόστους πώλησης, σύμφωνα με την πολιτική του εκμισθωτή για τις άμεσες πωλήσεις για τις οποίες ισχύει το ΔΠΧΑ 15.

### ❖ Παράδειγμα

Έμπορος μηχανημάτων που εμπορεύεται το μηχάνημα Μ με κόστος κτήσης €100 και τιμή χονδρικής πώλησης €130, εκμισθώνει ένα μηχάνημα με τετραετή χρηματοδοτική μίσθωση με ετήσια μισθώματα €42 (συνολικά €168 μισθώματα).

Ζητούνται:

α) η κατάρτιση του πίνακα χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) οι εγγραφές εξυπηρέτησεως της χρηματοδοτικής μίσθωσης για το πρώτο έτος με την προϋπόθεση ότι ο ΦΠΑ, όπου αυτός απαιτείται, διακανονίζεται άμεσα με επιταγή.

### Απάντηση:

Κατά την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο έμπορος του μηχανήματος θα αναγνωρίσει απαίτηση από τη χρηματοδοτική μίσθωση €130 και ισόποσο έσοδο από πωλήσεις (άρα κέρδος €30, αφού το κόστος του μηχανήματος είναι €100). Στη συνέχεια θα διαχωρίζει τα εισπραττόμενα μισθώματα σε κεφάλαιο και τόκους, μειώνοντας την απαίτησή του κατά το εισπραττόμενο χρεολύσιο και αναγνωρίζοντας τους τόκους ως έσοδα στα αποτελέσματα.

Ο πίνακας υπολογισμού του πραγματικού επιτοκίου έχει ως εξής:

Κεφάλαιο	130,00
Έξοδα	<u>0,00</u>
Υπόλοιπο κεφαλαίου	<u>130,00</u>
<b>Επιτόκιο</b>	
Πραγματικό Επιτόκιο	11,11%
Διάρκεια δανείου	4
Υπόλοιπο κεφαλαίου	-130,00
Τοκοχρεολύσιο 1	42,00
Τοκοχρεολύσιο 2	42,00
Τοκοχρεολύσιο 3	42,00
Τοκοχρεολύσιο 4	<u>42,00</u>
Σύνολο	<u>168,00</u>

Ο πίνακας εξυπηρέτησης της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως εξής :

Ημ/νιες	Κεφάλαιο	Μίσθωμα	11,11%	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο κεφαλαίου
01.01.20X0	130,00				
31.12.20X0		42,00	14,44	27,56	102,44
31.12.20X1		42,00	11,38	30,62	71,82
31.12.20X2		42,00	7,98	34,02	37,80
31.12.20X4		42,00	4,20	37,80	0,00
		<b>168,00</b>	<b>38,00</b>	<b>130,00</b>	

## 10. Παρουσίαση και βασικές γνωστοποιήσεις

### Παρουσίαση

Στην κατάσταση οικονομικής θέσης, τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης μπορεί να παρουσιάζονται είτε χωριστά είτε μαζί σε κονδύλι στο οποίο θα παρουσιαζόταν κάθε αντίστοιχο υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο εάν ήταν ιδιόκτητο. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται είτε χωριστά από τις άλλες υποχρεώσεις είτε μαζί άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Εάν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις δεν παρουσιάζονται χωριστά, τότε η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί στις σημειώσεις τις λογιστικές αξίες και σε ποια κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης περιλαμβάνονται.

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, οι αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται μαζί με όμοιες δαπάνες (όπως αποσβέσεις παγίων στοιχείων). Τα έξοδα τόκων επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση παρουσιάζονται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Ωστόσο το ποσό των τόκων επί της υποχρέωσης πρέπει να γνωστοποιείται στις σημειώσεις.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, οι καταβολές των μισθωμάτων ταξινομούνται όπως οι λοιπές χρηματοδοτικές υποχρεώσεις:

- το μέρος των πληρωμών των μισθώσεων που αφορούν στο κεφάλαιο, παρουσιάζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες,
- το μέρος των πληρωμών των μισθώσεων που αφορούν σε τόκους, παρουσιάζονται είτε στις λειτουργικές δραστηριότητες είτε στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες (ανάλογα με τη πολιτική της εταιρείας),
- Οι καταβολές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία και κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από μισθώσεις, παρουσιάζονται στις λειτουργικές δραστηριότητες.



## Βασικές γνωστοποιήσεις μισθωτή

### Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Αποσβέσεις (ανά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου)  
Λογιστική αξία (ανά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου)  
Προσθήκες / μεταβολές

### Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Εξοδο τόκου  
Ανάλυση ληκτότητας των υποχρεώσεων από μισθώσεις σύμφωνα με τις παραγράφους 39 και B11 του ΔΠΧΑ 7

### Αναγνώριση και εξαιρέσεις επιμέτρησης

Έξοδα που σχετίζονται με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις  
Έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις χαμηλής αξίας

### Λοιπές γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την κατάσταση αποτελεσμάτων

Έξοδα που σχετίζονται με καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων που δεν συμπεριλήφθηκαν στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις  
Έσοδα από υπομίσθωση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης  
Κέρδη ή ζημιές από συναλλαγές sale & lease back

### Συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις

#### Μελλοντικές ταμειακές εκροές για

Κυμαινόμενα μισθώματα  
Δικαιώματα παράτασης και καταγγελίας  
Εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας  
Μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη αλλά για τις οποίες έχει δεσμευτεί ο μισθωτής  
Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις

### Ποιοτικές πληροφορίες

Φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων του εκμισθωτή  
Τον τρόπο με τον οποίο ο εκμισθωτής διαχειρίζεται τον κίνδυνο που συνδέεται με τυχόν δικαιώματα που διατηρεί επί των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων  
Τα μέσα τα οποία χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής για να μειώσει τον κίνδυνο (συμφωνίες επαναγοράς, εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας ή κυμαινόμενα μισθώματα σε περίπτωση υπέρβασης προκαθορισμένων ορίων).

## Βασικές γνωστοποιήσεις εκμισθωτή

### Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση

Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση

Το έσοδο που αφορά τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση

Ανάλυση ληκτότητας των εισπρακτέων μισθωμάτων

### Λειτουργικές μισθώσεις

Το έσοδο μίσθωσης, με χωριστή γνωστοποίηση των εσόδων που αφορούν τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο.

Απαιτήσεις γνωστοποίησης του ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 36, ΔΛΠ 38, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41

Ανάλυση ληκτότητας των εισπρακτέων μισθωμάτων

### Ποιοτικές γνωστοποιήσεις

Φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων του μισθωτή

Περιορισμοί ή τις ρήτρες που επιβάλλονται από τις μισθώσεις

Συναλλαγές sale & lease back

Ποιοτική και ποσοτική επεξήγηση των σημαντικών μεταβολών στη λογιστική αξία της καθαρής επένδυσης στις χρηματοδοτικές μισθώσεις