

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2020

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης: Φορολογικό και λογιστικό πλαίσιο από την πλευρά του μισθωτή που εφαρμόζει Ε.Λ.Π.

Εμμανουήλ Πετράκης , Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Μέλος της Διαρκούς Επιτροπής για τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014)
Εισηγητής του Ινστιτούτου Εκπαίδευσης του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING

LEASING ΓΕΝΙΚΑ

Έως 31/12/2013	Για τις συγκεκριμένες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και μέχρι την λήξη αυτών ο μισθωτής θα εκπίπτει φορολογικά τα μηνιαία μισθώματα που καταβάλλει στον εκμισθωτή.
Από 01/01/2014 έως 31/12/2017	<p>Θα έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 όπως αυτές ίσχυαν κατά τον χρόνο σύναψης των συμβάσεων, δηλαδή οι αποσβέσεις θα εκπίπτουν από τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης.</p> <p>Σύμφωνα με την παράγραφο (2) του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 όπου αναφερόταν ότι ο όρος χρηματοοικονομική μίσθωση, σημαίνει σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή την χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:</p> <p>α) Η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου να περιέρχεται στον μισθωτή με την λήξη του χρόνου της μίσθωσης,</p> <p>β) Η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας.</p> <p>γ) Η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το 90% της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου.</p> <p>δ) Κατά την σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται τουλάχιστον στο 90% της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται.</p> <p>ε) Τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνο ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί σε σημαντικές αλλοιώσεις.</p>
Μετά από την 01/01/2018	<p>Με τον Ν.4549/2018 καταργήθηκε η παράγραφος (2) του αρθ.24 του Ν.4172/2013, ενώ η παράγραφος (1) διαμορφώθηκε ως κάτωθι:</p> <p>Κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα, οι φορολογικές αποσβέσεις εκπίπτουν από τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την έννοια του Ν.4308/2014 σύμφωνα με τα οριζόμενα στον νόμο αυτό. Συμπερασματικά η φορολογική αντιμετώπιση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχουν συναφθεί από την 01.01.2018 και μετά από οντότητες που εφαρμόζουν ΕΛΠ, δεν θα διαφέρει από την λογιστική τους αντιμετώπιση. Η μόνη εξαίρεση αφορά τους συντελεστές των φορολογικών αποσβέσεων οι οποίοι θα είναι οι προβλεπόμενοι από το άρθρο 24 του Ν.4172/2013 και όχι αυτοί που προκύπτουν βάση της ωφέλιμης ζωής του παγίου. Επίσης, σύμφωνα με το υπ' αριθμό Ε.2080/2019 έγγραφο της ΑΑΔΕ, "σε περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή και η διάρκειά της μίσθωσης είναι μικρότερη του χρόνου απόσβεσης των παγίων, το τυχόν αναπόσβεστο υπόλοιπο της κατά τον χρόνο λήξης της σύμβασης θα μεταφέρεται σωρευτικά στα φορολογικά αποτελέσματα του φορολογικού έτους λήξης της μίσθωσης."</p>

LEASING AKINHΤΩΝ

Έως 31/12/2013	Αναφορικά με τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων που είχαν συναφθεί έως 31.12.2013 θα αντιμετωπίζονται μέχρι την λήξη τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.2238/1994, και συνεπώς δεν αναγνωρίζεται για έκπτωση από τα φορολογητέα έσοδα το τμήμα εκείνο του μισθώματος που αναλογεί στο μέρος του οικοπέδου. Άλλωστε, και σε περίπτωση που η επιχείρηση (μισθώτρια) προέβαινε στην αγορά των υπόψη ακινήτων, δεν θα είχε δικαίωμα να διενεργήσει αποσβέσεις στην αξία του οικοπέδου.
Μετά από την 01/01/2014	Σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου θα διενεργούνται και θα εκπίπτουν μόνο οι αποσβέσεις επί της αξίας του κτιρίου και όχι επί της αξίας του οικοπέδου. Ο διαχωρισμός της αξίας του μισθωμένου ακινήτου σε κτίριο και οικόπεδο, με την οποία αυτό αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην ΠΟΛ.1073/2015, θα πραγματοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά που αναλογούν στην συνολική αξία του ακινήτου βάση των αξιών κτιρίου-οικοπέδου, όπως αυτές προσδιορίζονται για τις ανάγκες της φορολογίας κεφαλαίου.

SALE & LEASE BACK AKINHΤΩΝ

Έως 31/12/2013	<p>Η υπεραξία που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στην συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης, απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με το υπ' αριθμό Ε.2002/2019 έγγραφο της ΑΑΔΕ, διευκρινίστηκε ότι η χορηγηθείσα σύμφωνα τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν.2238/1994 απαλλαγή της υπεραξίας από την φορολόγηση δεν αίρεται στις εξής περιπτώσεις: α) κατά τον μετασχηματισμό επιχειρήσεων με τις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων (Ν.2166/1993 και ν.δ 1297/1972), καθώς και με τις διατάξεις του Ν.4172/2013, εφόσον το εν λόγω αποθεματικό μεταφέρεται αυτούσιο στη λήπτρια εταιρία και εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό στα βιβλία της και β) όταν η μισθώτρια επιχείρηση υπεκμισθώνει ακίνητο για το οποίο έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε άλλη επιχείρηση. Φορολογικά θα εκπίπτουν τα μισθώματα που αφορούν την αξία του κτιρίου και όχι του οικοπέδου.</p>
Από 01/01/2014 έως 31/12/2014	<p>Αναφορικά με την φορολογική μεταχείριση της υπεραξίας που προκύπτει από την πώληση ακινήτου στα πλαίσια των συναφθέντων στο διάστημα από 01.01.2014 έως και 31.12.2014 συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, η φορολογική διοίκηση διευκρίνισε με την ΠΟΛ.1235/2015 ότι για την υπεραξία που αποκτά ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου, για συμβάσεις που συνάφθηκαν την περίοδο από 01.01.2014 έως και 31.12.2014, αυτή θα αντιμετωπισθεί, για φορολογικούς σκοπούς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΔΛΠ 17. Σε περίπτωση πρόωρης εξαγοράς του ακινήτου από τον μισθωτή ή διακοπής της σύμβασης, το εναπομείναν ποσό της υπεραξίας μεταφέρεται στα αποτελέσματα του φορολογικού έτους που έγινε η εξαγορά ή διακόπηκε η σύμβαση. Ειδικότερα, αν μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά πάνω από το προϊόν της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με την λογιστική του αξία, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντί για αυτό πρέπει να εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επομένων χρήσεων και να μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα καθ' όλη την διάρκεια της μίσθωσης. Φορολογικά θα εκπίπτουν τα μισθώματα που αφορούν την αξία του κτιρίου και όχι του οικοπέδου.</p>
Μετά από την 01/01/2015	<p>Αναφορικά με την φορολογική μεταχείριση της υπεραξίας που προκύπτει από την πώληση ακινήτου στα πλαίσια των συναφθέντων από την 01.01.2015 και μετά συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτων, η φορολογική διοίκηση διευκρίνισε με την ΠΟΛ.1235/2015 ότι η φορολογική μεταχείριση της εν λόγω υπεραξίας δεν διαφέρει από την λογιστική μεταχείρισή της, όπως αυτή υπαγορεύεται από τις διατάξεις του Ν.4308/2014. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν.4308/2014 "πώληση περιουσιακών στοιχείων τα οποία στην συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση λογιστικά αντιμετωπίζονται από τον μισθωτή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία".</p>

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ LEASING

LEASING ΓΕΝΙΚΑ

Έως 31/12/2013	Για τις συναφθείσες έως 31.12.2013 συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών οντότητες κατά την πρώτη εφαρμογή του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ), είχαν την δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ της “αναδρομικής εφαρμογής” της λογιστικής πολιτικής που προβλέπεται για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων και της διατήρησης για λογιστικούς σκοπούς και μετά τις 31.12.2013 του υφιστάμενου έως τότε και προβλεπόμενου από τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, δηλαδή τα μηνιαία μισθώματα να καταχωρούνται ως έξοδο στην κατάσταση του λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης.
Από 01/01/2014 έως 31/12/2014	Για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται στο χρονικό διάστημα από 01.01.2014 έως 31.12.2014 ενώ προβλέπεται από τον φορολογικό νόμο η διάκρισή τους σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές δεν συμβαίνει το ίδιο με το λογιστικό πλαίσιο καθώς το Π.Δ. 1123/1980 (Ε.Γ.Λ.Σ.) προέβλεπε την αντιμετώπιση του συνόλου των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ως λειτουργικών, δηλαδή τα μισθώματα να καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.
Μετά από την 01/01/2015	<p>Αναφορικά με τις συναφθείσες από 01.01.2015 και μετά συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ).</p> <p>Ειδικότερα ορίζεται ότι χρηματοδοτική είναι “η μίσθωση η οποία μεταφέρει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την ανεξάρτητα εάν “ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί τελικά να μεταβιβάζεται είτε όχι”. Τέλος, αναφέρονται παραδείγματα καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής και τα οποία είναι τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, • Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία του, κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται ευλόγως βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί, • Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται, • Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, στα οποία δεν λαμβάνεται υπόψη το κόστος τυχόν προσφερόμενων υπηρεσιών στην διάρκεια της μίσθωσης, καλύπτει ουσιωδώς το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, • Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνο ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις, <p>Ενδείξεις δε καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη της μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εάν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει την μίσθωση, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από τον μισθωτή, • Κέρδη ή ζημιές από την διακύμανση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων ανήκουν στον μισθωτή, • Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να παρατείνει την μίσθωση με μισθώματα σημαντικά χαμηλότερα από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς

LEASING AKINHΤΩΝ

Έως 31/12/2013	Για τις συναφθείσες έως 31.12.2013 συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών οντότητες κατά την πρώτη εφαρμογή του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ), είχαν την δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ της “αναδρομικής εφαρμογής” της λογιστικής πολιτικής που προβλέπεται για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων και της διατήρησης για λογιστικούς σκοπούς και μετά τις 31.12.2013 του υφιστάμενου έως τότε και προβλεπόμενου από τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, δηλαδή τα μηνιαία μισθώματα να καταχωρούνται ως έξοδο στην κατάσταση του λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης.
Από 01/01/2014 έως 31/12/2014	Για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται στο χρονικό διάστημα από 01.01.2014 έως 31.12.2014 ενώ προβλέπεται από τον φορολογικό νόμο η διάκρισή τους σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές δεν συμβαίνει το ίδιο με το λογιστικό πλαίσιο καθώς το Π.Δ. 1123/1980 (Ε.Γ.Λ.Σ.) προέβλεπε την αντιμετώπιση του συνόλου των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ως λειτουργικών, δηλαδή τα μισθώματα να καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.
Μετά από την 01/01/2015	Για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων που συνάφθηκαν στο χρονικό διάστημα από 01.01.2015 έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν.4308/2014. Η μόνη ιδιαιτερότητα είναι το γεγονός ότι οι αποσβέσεις του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου θα υπολογιστούν μόνο επί της αξίας του κτιρίου και όχι του οικοπέδου. Ο διαχωρισμός της αξίας του ακινήτου σε περίπτωση που δεν προκύπτει αλλιώς, μπορεί να γίνει σύμφωνα με τις εύλογες αξίες (υπ’ αριθμό 1626/2015 απάντηση του ΣΛΟΤ). Επισημαίνεται ότι και για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα με χρηματοδοτική μίσθωση περιουσιακά στοιχεία υπάρχει η δυνατότητα επιμέτρησής τους στην εύλογη αξία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 24 του Ν.4308/2014.

SALE & LEASE BACK AKINHΤΩΝ

Έως 31/12/2013	Για τις συναφθείσες έως 31.12.2013 συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών οντότητες κατά την πρώτη εφαρμογή του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ), είχαν την δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ της “αναδρομικής εφαρμογής” της λογιστικής πολιτικής που προβλέπεται για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης περιουσιακών στοιχείων και της διατήρησης για λογιστικούς σκοπούς και μετά τις 31.12.2013 του υφιστάμενου έως τότε και προβλεπόμενου από τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, δηλαδή τα μηνιαία μισθώματα να καταχωρούνται ως έξοδο στην κατάσταση του λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης.
Από 01/01/2014 έως 31/12/2014	Για τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται στο χρονικό διάστημα από 01.01.2014 έως 31.12.2014 ενώ προβλέπεται από τον φορολογικό νόμο η διάκρισή τους σε χρηματοδοτικές και λειτουργικές δεν συμβαίνει το ίδιο με το λογιστικό πλαίσιο καθώς το Π.Δ. 1123/1980 (Ε.Γ.Λ.Σ.) προέβλεπε την αντιμετώπιση του συνόλου των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης ως λειτουργικών, δηλαδή τα μισθώματα να καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.
Μετά από την 01/01/2015	Αναφορικά με τις συμβάσεις sale and lease back ακινήτων αντιμετωπίζονται από τον μισθωτή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως περιουσιακά στοιχεία.