

# Προβλήματα από την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στα ακίνητα

ΙΩΑΝΝΗ ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΥ  
Δικηγόρου Δ.Ν.

## 1. Γενικά

Με τον όρο “χρηματοδοτική μίσθωση” αποδόθηκε στα ελληνικά ο διεθνώς γνωστός όρος “financial leasing”.

Ο σύγχρονος αυτός νομικοοικονομικός θεσμός πρωτοεμφανίζεται ως χρηματοδοτικό εργαλείο στις αρχές της δεκαετίας του 1950 στις ΗΠΑ<sup>(1)</sup>, για να επεκταθεί από το 1960 στην Ευρώπη και να εφαρμοστεί σήμερα ευρύτατα σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες του κόσμου.

### 1. Εννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης

Χρηματοδοτική μίσθωση είναι η σύμβαση μεταξύ μιας ανώνυμης εταιρείας με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια χρηματοδοτικών μισθώσεων και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία, με την οποία η πρώτη παραχωρεί για ορισμένο χρόνο και έναντι μισθώματος στο δεύτερο τη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματός του, παρέχοντάς του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο<sup>(2)</sup>.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθιερώθηκε στη χώρα μας με τον ν. 1665/1986, ο οποίος έκτοτε υπέστη πολλές τροποποιήσεις, η τελευταία των οποίων έγινε με τις διατάξεις του άρθρου 27 του ν. 2682/1999.

Η σύμβαση leasing βασίζεται στη διαπίστωση ότι για τον επενδυτή-επιχειρηματία ή επαγγελματία δεν έχει τόσο μεγάλη σημασία η κυριότητα του κεφαλαιουχικού αγαθού, όσο η δυνατότητα της ακώλυτης χρήσης του, η οποία εξασφαλίζεται στο μισθωτή με το σύνολο των όρων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>(3)</sup>.

Χαρακτηριστικό γνώρισμα της σύμβασης αυτής αποτελεί το ότι η εταιρεία leasing, παρόλο που είναι κυρία του αντικειμένου, δεν ενδιαφέρεται για τις ιδιότητες του και τις παραγωγικές ή άλλες δυνατότητες που παρέχει, αλλά μόνο για τη διατήρηση της εμπορικής του αξίας και μάλιστα στο μέτρο που το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί μέσο εξασφάλισης των απαιτήσεών της κατά του μισθωτή<sup>(4)</sup>.

### 2. Αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων

Η επέκταση του θεσμού του leasing στα ακίνητα έγινε με τις διατάξεις των άρθρων 11 του ν. 2367/1995, 24-25 του ν. 2520/1997 και 27 του ν. 2682/1999. Με τις διατά-

Ξεις αυτές ορθά επελέγη η λύση της απλής και μόνο επέκτασης και στα ακίνητα της εν ισχύ για τα κινητά ρύθμισης, με τις αναγκαίες διαφοροποιήσεις μεταξύ τους μόνο εκεί που επιβάλλεται από την ιδιαίτερη φύση των εμπραγμάτων επί ακινήτων δικαιωμάτων<sup>(5)</sup>.

Σε σχέση με το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων επιγραμματικά επισημαίνουμε τα ακόλουθα:

**α)** Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 όπως ισχύει, **τα ακίνητα** που παραχωρούνται σε χρηματοδοτική μίσθωση **πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή**, με εξαίρεση την αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία η οποία δεν επιτρέπεται να αποτελέσει αντικείμενο leasing. Αυτό δεν σημαίνει, όπως ορθά υποστηρίχθηκε<sup>(6)</sup>, ότι το ακίνητο θα πρέπει να είχε εκ κατασκευής προορισθεί για επαγγελματική χρήση. Αρκεί ότι αυτό θα χρησιμοποιηθεί από το μισθωτή για το σκοπό αυτόν.

Ενόψει του ανωτέρω περιοριστικά από το νόμο καθορισμού του σκοπού τον οποίο θα εξυπηρετεί το αποκτώμενο με leasing ακίνητο, σε συνδυασμό με τον αποκλεισμό των γηπέδων (πλην αγροτικών εκτάσεων) από τη χρηματοδοτική μίσθωση, καθίσταται προφανές ότι ο επαγγελματικός ή εμπορικός σκοπός του μισθωτή θα πρέπει να εξυπηρετείται από το κτίσμα και όχι από το οικόπεδο στο οποίο έχει ανεγερθεί το μισθούμενο κτίσμα.

**β)** Από τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 1665/1986 όπως μετά από αλληπάλληλες τροποποιήσεις ισχύει<sup>(7)</sup>, προκύπτει ότι **δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης τα “γήπεδα”**<sup>(8)(9)</sup>. Περιλαμβάνονται όμως, με ρητή διάταξη του νόμου<sup>(10)</sup> “*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 εγκαταστά-*

*σεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων”*.

*Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις καθίσταται προφανές ότι η έννοια των ακινήτων για την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκλίνει από εκείνη του εμπραγμάτου δικαίου.*

Η απόκλιση αυτή, σε συνδυασμό και με την ατελή διατύπωση των διατάξεων του ν. 1665/1986, δημιουργεί σοβαρά ερμηνευτικά προβλήματα με κατ' εξοχήν πρακτικό ενδιαφέρον, τα οποία επί του παρόντος θα πρέπει να αντιμετωπισθούν με κατευθυντήρια ερμηνευτική γραμμή τους λόγους που επέβαλαν περιορισμό των κατηγοριών ακινήτων που είναι δεκτικά χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε συνδυασμό και με τη λειτουργία και τον προορισμό του θεσμού αυτού.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

**ι) ποια είναι η έννοια των δεκτικών χρηματοδοτικής μίσθωσης αγροτικών εκτάσεων;**

Προφανώς για τον προσδιορισμό τους θα πρέπει να ανατρέξουμε στις σχετικές διατάξεις της Αγροτικής Νομοθεσίας (α.ν. 2185/1952 κ.ά.) αλλά και της Φορολογικής που αναφέρεται στη φορολογία του αγροτικού εισοδήματος (άρθρ. 40 επ. ν. 2238/1994).

Περαιτέρω τίθεται το ερώτημα αν η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει και τα υφιστάμενα στην αγροτική έκταση κτίσματα, και σε καταφατική περίπτωση τι θα γίνει αν κάποια από αυτά προορίζονται για κατοικία; Εν προκειμένω φρονώ, ότι θα πρέπει οπωσδήποτε να γίνει δεκτή η υπαγωγή στο leasing των κτισμάτων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση της γεωργικής εκμετάλλευσης (πχ αποθήκες αγροτικών προϊόντων και μηχανημάτων, αντλιοστάσια, αρδευτικά δίκτυα κλπ), αλλά και των κτισμάτων τα οποία, υπό τα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά είναι

αναγκαία για τη στέγαση των εργατών, για γραφεία της επιχείρησης κλπ.

**ii) Ποια είναι τα αποτελέσματα της απόκλισης της διάταξης του άρθρου 1 § 3 του ν. 1665/1986 όπως ισχύει, από τις διατάξεις περί οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας (ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971, ΑΚ 1002 και 1117), με τη χρήση όρων από την Πολεοδομική Νομοθεσία;**

**Και περαιτέρω η χρήση του όρου “οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα”, χωρίς μνεία του σταδίου αποπεράτωσής τους, έχει την έννοια της απαγόρευσης της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου με σκοπό την άμεση οικοδόμησή του και την επαγγελματική ή εμπορική χρήση του, ή στις περιπτώσεις αυτές είναι νόμο επιτρεπτή η χρηματοδοτική μίσθωση;**

Στη δεύτερη αυτή περίπτωση θα πρέπει, αν όχι νομοθετικά τουλάχιστον διοικητικά να καθορισθούν οι προϋποθέσεις για τη νομιμότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης (πχ προσύμφωνο εργολαβικού, μελέτη για έκδοση οικοδομικής άδειας κτλ).

Επίσης, η συμπερίληψη στα κτίσματα “του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο”, δημιουργεί πρόσθετα προβλήματα στις περιπτώσεις που η υφιστάμενη (συνεστημένη) οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν έχει καταναείμει τα αναλογούντα σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία εξ αδιαίρετου ποσοστά στο ενιαίο οικόπεδο με κριτήριο το συντελεστή δόμησης, αλλά την πραγματική αξία κάθε ιδιοκτησίας όπως, οικονομικώς ορθά, ακολουθείται παγίως στην καθημερινή πρακτική, ενόψει της απόλυτης ελευθερίας που παρέχει στο θέμα αυτό ο ν. 3741/1929.

**iii) Στην έννοια του όρου “συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων” περιλαμβάνεται ή όχι και ο εξοπλισμός και τα μηχανήματα τα οποία, επειδή είναι σταθερά συνδεδεμένα στο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 953, 954 και 955 ΑΚ είναι συστατικά του ακινήτου και ακολουθούν την τύχη του;**

Όπως δε είναι γνωστό, ο χαρακτηρισμός ενός πράγματος ως συστατικού έχει σοβαρές νομικές και φορολογικές συνέπειες<sup>(11)</sup>, μεταξύ των οποίων και η υπαγωγή σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων των μηχανημάτων που είναι προσαρμοσμένα στο ακίνητο κατά το χρόνο της μεταβίβασής του.

γ) Με την αντικατάσταση της παραγράφου 2 του άρθρου 1 με το άρθρο 27 § 1 του ν. 2682/1999, παρασχέθηκε η ευχέρεια συνομολόγησης χρηματοδοτικής μίσθωσης της ειδικής μορφής του “sale and lease back”, δηλ. της μίσθωσης ακινήτου που η εταιρεία leasing είχε προηγουμένως αγοράσει από το μισθωτή.

δ) Δεν εμπίπτει στην έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 ο πρόσφατα εισαχθείς με το άρθρο 1 του ν. 2736/1999 θεσμός της “μίσθωσης-αγοράς κατοικίας”, η οποία είναι ειδική μορφή μισθωτικής σύμβασης, έστω και αν εσφαλμένα στην Εισηγητική Έκθεση του ανωτέρω νόμου χαρακτηρίζεται ως “ειδική μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)”<sup>(12)</sup>.

Τέλος, γίνεται μνεία αφ’ ενός της διάταξης του άρθρου 6 § 11 του ν. 1665/1986 όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 12 του ν. 2367/1995 με την οποία οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων εξαιρέθηκαν από τη νομοθεσία περί επαγγελματικών μισθώσεων (ν. 813/1978), αφ’ ετέρου δε εκείνης του άρθρου 1 § 4 του ν. 2367/1995 με την οποία, για την αντιμετώπιση απαγορεύσεων από την ισχύουσα ειδική νομοθεσία για την κτήση ή μακρόχρονη μίσθωση ακινήτων σε Παραμεθόριες Περιοχές<sup>(13)</sup>, κρίθηκε σκόπιμο να διευκρινισθεί, ότι, όπου στην ισχύουσα νομοθεσία για την υπηκοότητα ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών θεσπίζονται περιορισμοί, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης οι περιορισμοί αυτοί να κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή.

Από το πλήθος των προβλημάτων που δημιουργεί η εφαρμογή του leasing ακινήτων στη χώρα μας, στη συνέχεια της παρούσας εισήγησης θα μας απασχολήσουν κυρίως τα φορολογικού περιεχομένου προβλήματα που δημιουργούνται από την επέκταση του θεσμού του leasing και στα ακίνητα.

Για διευκόλυνση της ανάπτυξης των σχετικών με το θέμα αυτό ρυθμίσεων, θα τις διαχωρίσουμε σ' αυτές που αναφέρονται διακεκριμένα στη σύμβαση, στον εκμισθωτή και στο μισθωτή.

## **II. Ρυθμίσεις που αφορούν τη σύμβαση**

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 1665/1986 “*Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως*”. Από τη διατύπωση αυτή συνάγεται ότι το έγγραφο αποτελεί “*συστατικό*” τύπο και όχι αποδεικτικό<sup>(14)</sup>.

Όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά σε ακίνητο, σύμφωνα με ρητή διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου όπως ισχύει, απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου τόσο για την κύρια σύμβαση όσο και τις τυχόν τροποποιήσεις της, προκειμένου η εκμισθώτρια (εταιρεία leasing) να αποκτήσει την κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου από τον προμηθευτή<sup>(15)</sup>.

Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι απαιτείται και στις ακόλουθες συναφείς περιπτώσεις:

**α)** Για την κατάρτιση προσυμφώνου χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>(16)</sup>.

**β)** Σε περίπτωση δήλωσης περί ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσης από το μισθωτή στο τέλος της διάρκειας της σύμβασης<sup>(17)</sup>.

**γ)** Για τη σύναψη τυχόν νέας σύμβασης, στην περίπτωση που, σύμφωνα με το άρθρο 3 § 2 του ν. 1665/1986, λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων<sup>(18)</sup>.

**δ)** Για τη μεταβίβαση της συμβατικής θέσης του μισθωτή σε τρίτον, σύμφωνα με το άρθρο 3 § 4 του ίδιου νόμου, καθώς και για την απαιτούμενη στην περίπτωση αυτή συναίνεση της εκμισθώτριας.

**ε)** Για την εξαγορά του μισθίου από το μισθωτή πριν

από τη λήξη του συμβατικά καθορισμένου χρόνου, κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση β' της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως προστέθηκε με το άρθρο 11 § 12 του ν. 2367/1995.

**στ)** Κατά την ορθότερη άποψη<sup>(19)</sup> η άσκηση του δικαιώματος αναστροφής της πώλησης εκ μέρους του μισθωτή, στην περίπτωση που του είχε εκχωρηθεί το δικαίωμα αυτό από την κυρία του ακινήτου εταιρεία leasing.

**ζ)** Στην περίπτωση συνέχισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τους κληρονόμους του μισθωτή, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 § 10 του ν. 1665/1986.

Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του άρθρου 6 § 2 του ν. 1665/1986, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 11 § 8 του ν. 2367/1995, τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων στις περιπτώσεις αυτές έχουν περιορισθεί στο ποσό των 50.000 δραχμών.

**Ειδικά όμως ως προς τα ακίνητα**, μετά την τροποποίηση της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 με το άρθρο 27 § 10 του ν. 2682/1999 με την προσθήκη πριν από τη λέξη “*πράγματα*” της λέξης “*κινήτα*”, προσθήκη η οποία υπαγορεύθηκε από την πρόθεση υπαγωγής σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων της αγοράς των ακινήτων από την εταιρεία leasing, κατά γραμματική ερμηνεία της διάταξης στις περιπτώσεις αυτές **τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων θα είναι αναλογικά με συντελεστή 1,2% επί της αξίας πώλησης του ακινήτου**. Η ερμηνεία αυτή ακολουθείται στην πράξη και από το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

Υπενθυμίζονται τέλος οι διατάξεις του άρθρου 1 § 3 του ν. 1665/1986, όπως προστέθηκαν με το άρθρο 11 § 2 του ν. 2367/1995, σύμφωνα με τις οποίες οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων εγγράφονται στα Βιβλία Μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, παράλληλα δε καταχωρούνται<sup>(20)</sup> και στο Βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών<sup>(21)</sup>. Είναι αυτονόητο ότι, αν η περιοχή του ακινήτου έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο θα πρέπει να γίνει σχετική εγγραφή και σ' αυτό.

Με το τρόπο αυτό καθιερώνεται για τα ακίνητα διπλό σύστημα δημοσιότητας<sup>(22)</sup>.

### III. Ρυθμίσεις που αφορούν τον εκμισθωτή

Ενόψει του σκοπού του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εργαλείου για την πραγματοποίηση επενδύσεων, με σκοπό την ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας, με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, όπως αυτές τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 19 § 4 του ν. 1892/1990, 11 § 7-13 του ν. 2367/1995, 3-5 του ν. 2753/1999 και 33 του ν. 2778/1999, θεσπίζονται διάφορες απαλλαγές και διευκολύνσεις.

Πέραν των διατάξεων αυτών υφίστανται και άλλες, διασκορπισμένες σε διάφορους νόμους, συνοπτική έκθεση των οποίων θα παρατεθεί στις επόμενες παραγράφους.

#### 1. Φορολογία Εισοδήματος

Τα προβλήματα που αναφέρονται στη φορολογία εισοδήματος και ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ρυθμίζονται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις του ν. 2238/1994 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 όπως και αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, οι διατάξεις των οποίων, παρά την προσπάθεια που έχει γίνει, δεν εναρμονίζονται απόλυτα μεταξύ τους.

Τα κυριότερα από τα προβλήματα αυτά είναι τα ακόλουθα:

##### 1.1 Εξοδα απόκτησης ακινήτων

Όπως είναι γνωστό, κατά την απόκτηση ακινήτου με αντάλλαγμα ο αγοραστής βαρύνεται με το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, την αμοιβή του συμβολαιογράφου, την αμοιβή του δικηγόρου, τα έξοδα μεταγραφής και ενδεχομένως αμοιβή μεσίτη, μηχανικού κ.ά.

Τα έξοδα αυτά, σύμφωνα με τις διατάξεις της πε-

ρίπτωσης 16 της παραγράφου 2.2.110 του Ε.Γ.Α.Σ. παρακολουθούνται στο λογαριασμό 16.14 “Εξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων” και δεν προσυξάνουν το κόστος κτήσης των παγίων στοιχείων<sup>(23)</sup>, διότι με τις διατάξεις του άρθρου 31 § 1 ιβ’ του ν. 2238/1994 αποσβένονται είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής τους είτε τμηματικά και ισόποσα μέσα σε πέντε (5) χρόνια.

Ειδικότερα προκειμένου για τα έξοδα που πραγματοποιούν οι εταιρείες leasing για την αγορά ακινήτων τα οποία περαιτέρω θα αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, με τη διάταξη του δευτέρου εδαφίου της περίπτωσης αυτής που προστέθηκε με το άρθρο 4 § 18 του ν. 2753/1999<sup>(24)</sup>, παρέχεται η δυνατότητα να αποσβένονται και<sup>(25)</sup> ισόποσα, ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης<sup>(26)</sup>, προκειμένου για ακίνητα που αποκτούν οι εταιρείες leasing από τη χρήση του έτους 1999 και μετά<sup>(27)</sup>.

Δοθέντος ότι τα έξοδα απόκτησης ακινήτων οι εταιρείες leasing κατά κανόνα τα επιρρίπτουν στο μισθωτή, από τη Διοίκηση έχει γίνει δεκτό<sup>(28)</sup> ότι, αν ο μισθωτής εξοφλεί όλα τα έξοδα αυτά εφάπαξ, η δαπάνη αυτή δεν εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του, αφ’ ενός διότι με τη διάταξη του άρθρου 6 § 4 του ν. 1665/1986 μόνο τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στην εταιρεία leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του, αφ’ ετέρου δε διότι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, κατ’ άρθρο 5 § 1 του α.ν. 1521/1950, βαρύνει τον αγοραστή, δηλ. την εταιρεία leasing<sup>(29)</sup>.

##### 1.2 Αποσβέσεις

Με τη διάταξη του άρθρου 6 § 5 του ν. 1665/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 § 3 του ν. 2682/1999, αλλά και τη σχετικώς ομοίου περιεχομένου<sup>(30)</sup> διάταξη του άρθρου 31 § 12 του ν. 2238/1994 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 § 4 του ν. 2682/1999, ορίζεται ότι “Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1.1.1998, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργ-

γεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων, σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης”<sup>(31)</sup>.

Υπενθυμίζεται, ότι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ν. 1665/1986, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου δεν μπορεί να έχει διάρκεια μικρότερη των 10 ετών.

**Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, προκειμένου περί ακινήτων καθίσταται προφανές ότι κατά την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς θα πρέπει να γίνεται διαχωρισμός του “τιμήματος” αγοράς του ακινήτου, σε αξία που αφορά τα κτίσματα στην οποία θα γίνουν αποσβέσεις, και σε αξία του οικοπέδου στην οποία από 1.1.1998 η εταιρεία leasing δεν δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις<sup>(32)</sup>.**

**Στην περίπτωση όμως που δεν υπήρξε τέτοια πρόβλεψη, θα πρέπει να διακρίνουμε:**

**α)** Την περίπτωση που το τίμημα της αγοράς συμπίπτει με την “αντικειμενική αξία” του ακινήτου, όπου ο διαχωρισμός θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41 α’ του ν. 1249/1982 όπως ισχύει, και των κατ’ εξουσιοδότησή τους εκδοθεισών Αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών<sup>(33)</sup>.

Το ίδιο θα ισχύσει και στην αντίθετη περίπτωση που το τίμημα είναι μικρότερο της “αντικειμενικής αξίας”.

**β)** Την περίπτωση που το τίμημα της αγοράς είναι μεγαλύτερο της “αντικειμενικής αξίας” του ακινήτου, όπου ο διαχωρισμός, όπως έχει δεχθεί και η Διοίκηση<sup>(34)</sup>, θα γίνει με επιμερισμό του τιμήματος ανάλογα με τη σχέση μεταξύ της “αντικειμενικής αξίας” των κτισμάτων και εκείνης του οικοπέδου.

### 1.3 Επισφαλείς απαιτήσεις

Το θέμα αυτό ρυθμίζεται από τις παρεμφερούς περιεχομένου διατάξεις των άρθρων 6 § 8 του ν. 1665/1986 και 31 § 13 του ν. 2238/1994 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14 § 10 του ν. 2459/1997, και ισχύει για κέρδη που προκύπτουν από ισολογισμούς που κλείνουν από 31.12.1996 και μετά.

Σύμφωνα με τη λεπτομερέστερη εν προκειμένω

διάταξη του άρθρου 31 § 13, για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιρειών leasing επιτρέπεται να ενεργείται, για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεών τους, έκπτωση έως 2% επί του συνολικού ύψους των μισθωμάτων που προκύπτουν από τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνήφθησαν στη διάρκεια κάθε διαχειριστικής χρήσης. Το ποσό αυτό, για κάθε διαχειριστική χρήση, συναθροιζόμενο με το ποσό της καταχωρημένης στα φορολογικά βιβλία πρόβλεψης που διενεργήθηκε στις προγενέστερες διαχειριστικές χρήσεις, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όπως αυτό εμφανίζεται στην απογραφή τέλους χρήσης.

Η έκπτωση αυτή εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό “Προβλέψεις για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων”, και πέραν αυτής δεν αναγνωρίζεται για έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιρειών leasing κανένα άλλο ποσό για απόσβεση επισφαλών απαιτήσεων.

### 1.4 Εξαγορά του μισθίου ακινήτου

Αν και η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ν. 1665/1986, είναι δεκαετής, από τη διάταξη της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου και νόμου συνάγεται ότι μπορεί το μίσθιο να εξαγοραστεί μετά τη συμπλήρωση τριών (3) χρόνων, χωρίς απώλεια των φορολογικών ευεργετημάτων<sup>(35)</sup>.

Ενόψει της εξαγοράς αυτής, είτε στη δεκαετία είτε μετά την τριετία γεννάται το ερώτημα τι θα αποτελέσει ακαθάριστο έσοδο υποκείμενο σε φόρο εισοδήματος στις περιπτώσεις αυτές, δοθέντος ότι στη μεν περίπτωση της 10ετίας θα έχει εξοφληθεί το τίμημα με τα καταβληθέντα μισθώματα<sup>(36)</sup>, στη δε τριετία μέρος αυτού. Κατόπιν αυτού και ενόψει των διατάξεων του άρθρου 28 § 3ζ’ του ν. 2238/1994 όπως ισχύει, σύμφωνα με τις οποίες ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί, σε πρώτη προσέγγιση δημιουργείται η εντύπωση ότι θα τεθεί θέμα υπαγωγής σε φόρο εισοδήματος και του τιμήματος από την εξαγορά του μισθίου από το

μισθωτή, πέραν της φορολόγησης του κέρδους από τα εισπραχθέντα μισθώματα.

Μοναδική σχετική διάταξη είναι εκείνη του δεύτερου εδαφίου της προαναφερθείσας περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, που προστέθηκε με το άρθρο 27 § 8 του ν. 2682/1999, σύμφωνα με την οποία "Ειδικά για τα ακίνητα που αποτέλεσαν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 και μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης αυτής ή εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της μίσθωσης από το μισθωτή, ως αξία πώλησης αυτών λαμβάνεται αυτή που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε υπογραφεί. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ακίνητο μεταβιβάζεται σε τρίτο πρόσωπο πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του, εφόσον υπεισέλθουν στη θέση του θανόντος μισθωτή, λόγω κληρονομικής διαδοχής, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις".

Με βάση τη διάταξη αυτή θα πρέπει να γίνουν δεκτά τα ακόλουθα:

α) Στην περίπτωση που μετά τη 10ετία εξαγοράζεται το μίσθιο και δεν έχει συμφωνηθεί τίμημα εξαγοράς, η φορολογητέα στο φόρο εισοδήματος αξία είναι μηδενική, διότι το πραγματοποιηθέν κέρδος έχει φορολογηθεί στις χρήσεις που η εταιρεία leasing εισέπραττε τα μισθώματα.

β) Στην περίπτωση που μετά τη 10ετία έχει συμφωνηθεί η καταβολή τιμήματος για την εξαγορά, η φορολογητέα αξία είναι ίση με το τίμημα αυτό.

γ) Στην περίπτωση της εξαγοράς μετά τη συμπλήρωση 3ετίας, η φορολογητέα αξία είναι ίση με το συμφωνηθέν στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης τίμημα εξαγοράς.

δ) Στην περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο, πλην του μισθωτή ή των κληρονόμων του που τον υποκατέστησαν λόγω κληρονομικής διαδοχής<sup>(37)</sup>, φορολογητέα αξία είναι η "αντικειμενική" εκτός αν το αναγραφόμενο στο σχετικό πωλητήριο συμβόλαιο τίμημα είναι μεγαλύτερο.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί, ότι εξ αφορμής της εξαίρεσης της αξίας των γηπέδων

από τη διενέργεια αποσβέσεων η οποία καθιστά αμετάβλητη την αξία του γηπέδου στα βιβλία της εταιρείας leasing μέχρι τη λήξη της σύμβασης, **αν κατά την οριστική μεταβίβαση το τίμημα της εξαγοράς είναι μικρότερο της αξίας του γηπέδου, είναι προφανές ότι θα προκύψει λογιστική ζημία<sup>(38)</sup>.**

Η τύχη της ζημίας αυτής φρονώ ότι δεν αντιμετωπίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, με αποτέλεσμα η μη αναγνώρισή της να έχει ως αποτέλεσμα την καταβολή φόρου εισοδήματος.

### 1.5 Μη αναπροσαρμογή αξίας

Όπως είναι γνωστό, με τις διατάξεις των άρθρων 20 επ. του ν. 2065/1992 όπως ισχύει, η αξία των ακινήτων επιχειρήσεων που τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας ΚΒΣ αναπροσαρμόζονται υποχρεωτικά κάθε τέσσερα (4) χρόνια και κεφαλαιοποιείται η τεκμαρτως προσδιοριζόμενη υπεραξία με την καταβολή φόρου εισοδήματος με χαμηλό συντελεστή.

Δοθέντος ότι τα ακίνητα για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν είναι πάγια στοιχεία τους αλλά εμπορεύσιμα, με τη διάταξη του άρθρου 27 § 7 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στην παράγραφο 1 του άρθρου 20 του ν. 2065/1992, σύμφωνα με την οποία τα ακίνητα αυτά εξαιρούνται της αναπροσαρμογής της αξίας τους για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## 2. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Οι κυριότερες ρυθμίσεις που αφορούν το ΦΠΑ είναι συνοπτικά οι ακόλουθες<sup>(39)(40)</sup>:

### 2.1 ΦΠΑ επί του μισθώματος

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 § 1 κζ' του ν. 1642/1986 όπως ισχύει, **απαλλάσσονται από το ΦΠΑ οι μισθώσεις ακινήτων**, ανεξάρτητα από το είδος της μίσθωσης (αστική, εμπορική, αγοραστή κλπ) ή την ιδιότητα του εκμισθωτή ή του μισθωτή (ιδιώτης ή επιτηδευματίας, φυσικό ή νομικό πρόσωπο).

**Εξαιρέση από την απαλλαγή αυτή θεσπίζεται, με τη διάταξη του άρθρου 8 § 2 δ' του ανωτέρω νόμου, προκειμένου για μίσθωση βιομηχανοστασίων<sup>(41)</sup>.**

Ενόψει των ανωτέρω απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, με εξαίρεση τα μισθώματα που εισπράττονται από τη χρηματοδοτική μίσθωση βιομηχανοστασίων<sup>(42)</sup>, επί των οποίων υπολογίζεται ΦΠΑ με συντελεστή 18%.

## 2.2 ΦΠΑ επί εξόδων κτήσης του ακινήτου

**Σε περίπτωση κατά την οποία η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης χρεώνει το μισθωτή με τα έξοδα που κατέβαλε για την απόκτηση του προοριζόμενου για leasing ακινήτου<sup>(43)</sup>,** επειδή αυτά συνδέονται άμεσα και είναι παρεπόμενα της μισθωτικής σχέσης που συνδέει την εκμισθώτρια εταιρεία leasing με το μισθωτή, η καταβολή της από το μισθωτή γίνεται στα πλαίσια της μισθωτικής σχέσης τους, χωρίς να αποτελούν αυτοτελή αντιπαροχή σε άλλου είδους παρεχόμενη υπηρεσία από την εταιρεία leasing.

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 15 του ν. 1642/1986 προκύπτει ότι τα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται στη φορολογητέα αξία και προσανξάνουν την αντιπαροχή που έλαβε ή πρόκειται να λάβει η εταιρεία leasing από το μισθωτή, στα πλαίσια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με τις σκέψεις αυτές και ενόψει των διατάξεων των άρθρων 15 § 1 και 4 και 18 § 1 κζ' του ν. 1642/1986, **από τη Διοίκηση έχει γίνει δεκτό<sup>(44)</sup> ότι τα έξοδα αυτά δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ.**

## 3. Κώδικας Βιβλίων και Στοιχείων

Το κυριότερο θέμα ΚΒΣ που ανέκλυψε με αφορμή τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, ήταν το φορολογικό στοιχείο που έπρεπε να εκδίδεται κατά την είσπραξη των σχετικών μισθωμάτων.

Στο θέμα αυτό η Διοίκηση έχει δεχθεί<sup>(45)</sup>, δοθέν-

τος ότι από τις διατάξεις του ΚΒΣ δεν προβλέπεται η υποχρεωτική έκδοση τιμολογίου για τα μισθώματα ακινήτων, **ότι στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να εκδίδεται, για την εμφάνιση του πραγματοποιούμενου εσόδου στα φορολογικά βιβλία, αθεώρητη Απόδειξη Μισθωμάτων. Η Απόδειξη αυτή πρέπει να εκδίδεται στο χρόνο κατά τον οποίο το μίσθωμα καθίσταται δεδουλευμένο και απαιτητό.**

Ακόμη έχει γίνει δεκτό, σε περίπτωση κατά την οποία μέρος του μισθώματος εμπίπτει σε επόμενη διαχειριστική περίοδο, ότι στην απόδειξη αυτή θα πρέπει να εμφανίζεται διακεκριμένα το ποσό του μισθώματος που αντιστοιχεί στην κλειόμενη χρήση καθώς και το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στα έσοδα της επόμενης χρήσης.

Τέλος, γίνεται μνεία των μεταβατικής ισχύος διατάξεων του άρθρου 28 του ν. 2768/1999, με τις οποίες δίδεται λύση στο θέμα των εικονικών τιμολογίων αγοράς που έλαβαν οι εταιρείες leasing και με βάση αυτά εξέδωσαν εικονικά φορολογικά στοιχεία μέχρι και 7.12.1999<sup>(46)</sup>.

## 4. Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων

Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 όπως προστέθηκε από 29.12.1999<sup>(47)</sup> με το άρθρο 11 § 12 του ν. 2367/1995, **προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων:**

- α) της μεταβίβασης ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία leasing προς το μισθωτή, κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και**
- β) της εξαγοράς του μισθίου ακινήτου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης leasing.**

Επομένως, η αγορά ακινήτου από την εταιρεία leasing προκειμένου ακολούθως να το παραχωρήσει με χρηματοδοτική μίσθωση, υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων<sup>(48)</sup>.

Ο φόρος αυτός βαρύνει τον αγοραστή (άρθρ. 5 § 1 α.ν. 1521/1950 όπως ισχύει) και υπολογίζεται, προκειμένου για εκτός σχεδίου πόλεων ακίνητα με



συντελεστή 9% για το μέχρι τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000) δραχμών τμήμα της αξίας και σε 11% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της αξίας<sup>(49)</sup>, και για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεων με συντελεστή 11% για το μέχρι τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000) δραχμών τμήμα της αξίας και σε 13% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της αξίας.

Ειδικά προκειμένου για αγροτικές εκτάσεις, με τη διάταξη του άρθρου 25 § 1 του ν. 2520/1997 προβλέπεται ότι απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων οι αγροτικές εκτάσεις τόσο κατά την αγορά τους από τις εταιρείες leasing όσο και κατά την οριστική μεταβίβασή τους από τις εταιρείες αυτές προς τους αγρότες στη λήξη της χρηματοδοτικής σύμβασης.

Ειδικότερα ως προς την προαναφερθείσα απαλλαγή από το ΦΜΑ της εξαγοράς του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της μίσθωσης “σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης”, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η σύμβαση αυτή, ενόψει της διάταξης του άρθρου 3 § 3 του ν. 1665/1986, δεν πρέπει να επιτρέπει την εξαγορά πριν από πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης.

Επομένως, αν η εξαγορά γίνει πριν από τη συμπλήρωση της τριετίας οφείλεται ΦΜΑ, ο οποίος σύμφωνα με την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 3 § 3 θα πρέπει να υπολογισθεί στην αξία και με τους συντελεστές ΦΜΑ που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί, ότι με τη διάταξη του άρθρου 6 § 9 του ν. 1665/1986 όπως ισχύει έχει προβλεφθεί απαλλαγή της εταιρείας leasing από τον τυχόν προβλεπόμενο Φόρο Αυτομάτου Υπεριμμήματος στην πραγματοποιηθείσα υπεραξία κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου στο μισθωτή.

## 5. Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

Με τη διάταξη του άρθρου 27 § 9 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 22 § 1 του ν. 2459/1997, σύμφωνα με το οποίο “Ειδικά για τα ακίνητα για τα οποία έχει συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μί-

σθωσης, υπόχρεος σε φόρο είναι ο μισθωτής τους για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση”.

Επομένως οι εταιρείες leasing τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να τα καταχωρούν στις στήλες 26 και 21 των πινάκων 1 και 2 αντίστοιχα ως απαλλασσόμενα από το φόρο καθώς επίσης και στον πίνακα 3 του κεφαλαίου IV της δήλωσης του ΦΜΑΠ.

## IV. Ρυθμίσεις που αφορούν το μισθωτή

Στις επόμενες παραγράφους εκτίθενται συνοπτικά χαρακτηριστικές περιπτώσεις ρυθμίσεων που αναφέρονται στο μισθωτή.

### 1. Φορολογία Εισοδήματος

Τα προβλήματα που αναφέρονται στη φορολογία εισοδήματος και αφορούν το μισθωτή σύμβασης leasing ρυθμίζονται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις αφ’ ενός του ν. 2238/1994 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και αφ’ ετέρου του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 όπως και αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

Τα κυριότερα από τα προβλήματα αυτά είναι τα ακόλουθα:

**1.1 Εκπτώση μισθωμάτων από ακαθάριστα έσοδα**  
Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 § 4 του ν. 1665/1986, τα μισθώματα τα οποία καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες leasing για την εκπλήρωση υποχρεώσεών του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του<sup>(50)</sup>.

Ακολούθως, με τη διάταξη του άρθρου 31 § 1 στ’ του ν. 2238/1994, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 4 § 5 του ν. 2753/1999<sup>(51)</sup>, ορίζεται ότι από τα προαναφερθέντα μισθώματα εξαιρείται και δεν εκπίπτει το μέρος αυτόν που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου<sup>(52)</sup>. Επομένως, για έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα της μισθωτικής

επιχείρησης αναγνωρίζεται μόνο το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία των κτισμάτων.

Δοθέντος όμως ότι οι επιχειρήσεις είναι υποχρεωμένες να καταχωρούν στα φορολογικά βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση και το ποσό του μισθώματος που αναλογεί στην αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της Διοίκησης<sup>(53)</sup>, **οι επιχειρήσεις υποχρεούνται, κατά την υποβολή της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος, να αναμορφώνουν τα αποτελέσματά τους με την προσθήκη ως λογιστικής διαφοράς του μέρους των καταβληθέντων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία του οικοπέδου.**

### 1.2 Εξοδα απόκτησης ακινήτου

Σύμφωνα με την ακολουθούμενη από τις εταιρείες leasing πρακτική, κατά την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης επιρρίπτουν στο μισθωτή το σύνολο των εξόδων που είχαν πραγματοποιήσει για την απόκτηση του ακινήτου (φόρος μεταβίβασης, έξοδα μεταγραφής κτλ)<sup>(54)</sup>.

Ενόψει αυτού από τη Διοίκηση έχει διευκρινισθεί<sup>(55)</sup>, ότι οι **δαπάνες αυτές δεν εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή**, αφ' ενός μεν διότι με τις διατάξεις του άρθρου 6 § 4 του ν. 1665/1986 μόνο τα μισθώματα αποτελούν λειτουργικές δαπάνες που εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδά του, αφ' ετέρου δε διότι ο φόρος μεταβίβασης που αποτελεί το μεγαλύτερο ποσό των εξόδων κτήσης του ακινήτου κατά νόμον βαρύνει την αγοράστρια εταιρεία leasing.

### 1.3 Τεκμήριο δαπάνης το μίσθωμα

Προκειμένου για σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου στην οποία **ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο**, με τη διάταξη της περίπτωσης γ' του άρθρου 17 του ν. 2238/1994 όπως ισχύει, εκτός των άλλων, ορίζεται ότι **ως ετήσια τεκμαρτή δαπάνη του φορολογουμένου που τον βαρύνει θεωρούνται και τα χρηματικά ποσά που πραγματικά καταβάλλονται για τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων**<sup>(56)</sup>.

## 2. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων

Όπως προαναφέρθηκε<sup>(57)</sup>, με τις διατάξεις του άρθρου 6 § 9 του ν. 1665/1986 όπως ισχύει **θεσπίζεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης τόσο κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία leasing προς το μισθωτή κατά τη λήξη της 10ετούς σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και κατά την εξαγορά του μισθίου από το μισθωτή πριν από τη λήξη της σύμβασης leasing, αλλά μετά τη συμπλήρωση τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, εφόσον γίνεται σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

Αν όμως η εξαγορά γίνει πριν από τη συμπλήρωση της τριετίας οφείλεται ΦΜΑ, ο οποίος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 § 3, θα υπολογισθεί στην αξία και με τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης θα πρέπει να επισημανθεί, **ενόψει της δυνατότητας του μισθωτή** από το άρθρο 6 § 1 γ' του ν. 1665/1986 **να εκχωρήσει τα δικαιώματά του σε τρίτο πρόσωπο** δικής του επιλογής κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, ότι **στην περίπτωση αυτή οφείλεται ΦΜΑ** διότι οι διατάξεις του άρθρου 6 § 9 περιορίζουν την απαλλαγή μόνο στην περίπτωση μεταβίβασης στο μισθωτή.

Στην περίπτωση αυτή γεννιάται θέμα αν **ο ΦΜΑ θα υπολογισθεί στην αξία του χρόνου μεταβίβασης στο τρίτο πρόσωπο**, ή κατ' εφαρμογήν του άρθρου 3 § 3 του ν. 1665/1986 στην αξία του χρόνου σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης; Ορθότερη φρονώ είναι η πρώτη άποψη, διότι τόσο η παράγραφος 3 όσο και ολόκληρο το άρθρο 3 αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο στο μισθωτή.

Το κυριότερο όμως πρόβλημα που δημιουργείται στην περίπτωση της εκχώρησης των δικαιωμάτων του μισθωτή σε τρίτον είναι το ενδεχόμενο εφαρμογής στην περίπτωση αυτή των περί πλασματικής διπλής μεταβίβασης διατάξεων του άρθρου 2 § 2 του α.ν. 1521/1950, που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σύμ-

φωνα με τις οποίες με πλάσμα δικαίου θεωρείται ότι γίνονται δύο (2) ανεξάρτητες και διακεκριμένες πωλήσεις του ιδίου ακινήτου, οι οποίες φορολογούνται αυτοτελώς<sup>(58)</sup>.

Τέλος, θα πρέπει και εδώ να αναφερθεί η διάταξη των δύο τελευταίων εδαφίων της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994 που προστέθηκε με το άρθρο 27 § 8 του ν. 2682/1999<sup>(59)</sup>, με την οποία ορίζεται ότι για ακίνητα που μεταβιβάζονται είτε λόγω λήξης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε εξαγοράζονται πριν από τη λήξη της από το μισθωτή, ως αξία πώλησης λαμβάνεται εκείνη που καθορίζεται από τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογραφεί. Η διάταξη αυτή, αν και εντάσσεται στη φορολογία εισοδήματος δεν παύει να έχει εφαρμογή και στις λοιπές φορολογίες όπως ο ΦΜΑ, μολοντί δεν έχει πρακτικό ενδιαφέρον αφού, με τις διακρίσεις που προαναφέρθηκαν, η μεταβίβαση αυτή απαλλάσσεται από το ΦΜΑ.

### 3. Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας

Με τη διάταξη του άρθρου 27 § 9 του ν. 2682/1999 προστέθηκε εδάφιο στο άρθρο 22 § 1 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”*.

Από τη διάταξη αυτή, που έχει ενταχθεί στο άρθρο που ορίζει το υποκείμενο του ΦΜΑΠ, προκύπτει ότι **κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου ο μισθωτής, αν και δεν έχει εμπράγματα δικαιώματα επί του μισθωμένου ακινήτου, καθίσταται υπόχρεος σε καταβολή του ΦΜΑΠ γι' αυτό.**

Επομένως θα πρέπει στην ετήσια δήλωση του ΦΜΑΠ να συμπεριλάβει, μαζί με τα τυχόν άλλα ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία του, και τα ακίνητα που έχει μισθώσει με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καταβάλλοντας φόρο και γι' αυτά.

### 4. Θάνατος μισθωτή

Για την περίπτωση που ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, με τη διάταξη του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 10 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 ορίζεται, ότι, *“Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοί του μπορούν αν υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομίας, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις”*, άλλως θα λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της<sup>(60)</sup>.

**Από τη διατύπωση του νόμου καθίσταται προφανές ότι δεν υποκαθιστούν αυτοδικαίως τον αποβιώσαντα οι κληρονόμοι του που έχουν τις προϋποθέσεις και επιθυμούν τη συνέχιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

Επομένως, θα πρέπει να υπογράψουν ιδιαίτερη σύμβαση με την εταιρεία leasing, στην οποία θα πρέπει να επισυνάπτεται το υπό των άρθρων 105 και 107 του ν.δ. 118/1973 προβλεπόμενο πιστοποιητικό, ενόψει της προϋπόθεσης που θέτει ο νόμος για την προηγούμενη καταβολή από αυτούς του οφειλόμενου φόρου κληρονομίας επί του ενοχικού μισθωτικού δικαιώματος το οποίο κληρονόμησαν.

### ΥΠΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

<sup>(1)</sup> Για την ιστορία του θεσμού και τη διακρατική διάδοσή του, αντί πολλών βλ. Β. Γόντικα-Π. Χατζηπαύλου, Leasing-Θεωρία και Πρακτική της Χρηματοδοτικής Μισθώσεως, 1982 σελ. 16 επ., και ειδικότερα για τα ακίνητα στην Ευρώπη βλ. Δ. Αγαπητίδου-Αλογοσκούφη - Χ. Δημητρίου, Η Επέκταση του Θεσμού του Leasing στα Ακίνητα, IOBE 1995 σελ. 15 επ.

<sup>(2)</sup> Βλ. αντί πολλών Α. Γεωργιάδη, Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας, 3η έκδοση 1998 σελ. 3 επ., και Π. Κ. Μάζη, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση, 2η έκδοση 1999 σελ. 1 επ., όπου και σχετική ελληνική και ξένη βιβλιογραφία.

<sup>(3)</sup> Βλ. Π. Μάζη, ο.π. σελ. 2 επ.

<sup>(4)</sup> Βλ. Γεωργιάδη, ο.π. σελ. 34.

<sup>(5)</sup> Στην Εισηγητική Έκθεση προς τη Βουλή για το άρθρο 11 του ν. 2367/1995 για την επέκταση του θεσμού του leasing

στα ακίνητα, εκτός από τα πολλαπλά και ιδιαίτερα πλεονεκτήματα που προσφέρει ο θεσμός στους ενδιαφερόμενους και στην Εθνική Οικονομία, αναφέρεται επιπροσθέτως ότι θα συμβάλλει τόσο στην ανάκαμψη της στεγαστικής δραστηριότητας, η οποία βρισκόταν σε ύφεση για πολλά χρόνια, όσο και στην υποβοήθηση της απόκτησης στέγης, ιδίως από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και τους επαγγελματίες, που είναι το ίδιο απαραίτητη γι' αυτούς με την απόκτηση μηχανολογικού εξοπλισμού. Στους στόχους που επιδιώκονται με την επέκταση του leasing στα ακίνητα, στην ίδια Εκθεση αναφέρεται και η αναμενόμενη αύξηση των εσόδων του Δημοσίου από το λόγο ότι στα συμβόλαια αγοράς τους θα αναφέρεται το πράγματι καταβαλλόμενο τίμημα το οποίο κατά κανόνα υπερβαίνει την προκαθορισμένη "αντιικεμενική" αξία τους.

<sup>(6)</sup> Βλ. Μάζη, ο.π. σελ. σελ. 189.

<sup>(7)</sup> Άρθρο 11 § 2 ν. 2367/1995, άρθρο 24 ν. 2520/1997 και άρθρο 27 § 2 ν. 2682/1999.

<sup>(8)</sup> Για την έννοια του όρου "οικόπεδο" ο Μάζης (σελ. 190 υποσ. 500) παραπέμπει στο άρθρο 2 του ν. 1577/1985 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, σύμφωνα με το οποίο "οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα σε εγκυρωμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκυρωμένο σχέδιο". Παγίως όμως από την Ελληνική Επιστήμη και τη δικαστηριακή νομολογία (βλ. Ι. Γ. Φωτόπουλου, Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, Αθήνα 1999 σελ. 235, υποσημειώσεις αντίστοιχα 490 και 491) ως αστικά ακίνητα, στην έννοια των οποίων εμπίπτουν τα οικόπεδα, χαρακτηρίζονται τα κατά την αντίληψη των συναλλαγών (και όχι την περιστασιακή χρήση τους) προοριζόμενα για ανοικοδόμηση.

Η χρήση επομένως από το νομοθέτη στο άρθρο 1 § 3 του όρου "γήπεδο" φρονώ ότι εκφράζει τη βούληση του νομοθέτη σε χρηματοδοτική μίσθωση να υπάγονται τόσο τα εντός όσο και τα εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών κείμενα ακίνητα, εφόσον βεβαίως συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου. Δημιουργείται όμως σοβαρό πρόβλημα, αν γίνει δεκτό λόγω της εξαίρεσης των γηπέδων, ότι ο νομοθέτης απέκλεισε τη δυνατότητα απόκτησης από την εταιρεία leasing γυμνών γηπέδων για να κατασκευασθούν σ' αυτά πάγιες κτιριακές εγκαταστάσεις με σκοπό τη δημιουργία νέων επενδύσεων. Βλ. και Μάζη, ο.π. σελ. 190 επ. και 196 επ.

<sup>(9)</sup> Για την οποία εκφράστηκαν απορίες και αντιρροήσεις τόσο κατά τη συζήτηση του σχετικού νομοσχεδίου στη Βουλή (βλ. Πρακτικά Συνεδριάσεων της 11.12.1996 σελ. 2077, 2082 και 2086, και της 13.12.1995 σελ. 2171 και 2173-4) όσο και μετά (βλ. Ι. Μούργελα, Δελτίο Ένωσης Ελ. Τραπεζών, τεύχος Β' τριμήνου 1996 σελ. 42, Χ. Πασσά εφημερίδα ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ της 3.1.1996 σελ. 19 οικον. ένθετου, και Θ. Γρηγοράκο στο ΛΟΓΙΣΤΗ 2000 σελ. 421 επ.).

<sup>(10)</sup> Άρθρο 1 § 3 όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 27 § 2 του ν. 2682/1999.

<sup>(11)</sup> Για τις νομικές συνέπειες βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, Αθήνα 1991 σελ. 100 επ. και για τις φορολογικές βλ. Ι. Γ. Φωτόπουλου, Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, έκδοση Β', Αθήνα 1999 σελ. 175 επ. όπου και πλούσια νομολογία.

<sup>(12)</sup> Βλ. αναλυτικά στον Μάζη, ο.π. σελ. 184 επ.

<sup>(13)</sup> Βλ. άρθρα 2 § 4 ν. 3250/1924, μόνου § 2 ν.δ. 22/24-6-1927, 1 α.ν. 1366/1938 καθώς και 24-32 ν. 1892/1990, καθώς και αντί πολλών Ι. Γ. Φωτόπουλου, ο.π. σελ. 826 υποσ. 533 όπου σχετική βιβλιογραφία και νομολογία.

<sup>(14)</sup> Αντί πολλών βλ. Μάζη, ο.π. σελ. 123.

<sup>(15)</sup> Το ίδιο θα πρέπει να γίνει δεκτό ερμηνευτικά και σε πε-

ρίπτωση απόκτησης από την εκμισθώτρια απλώς της κατοχής του ακινήτου προκειμένου να το εκμισθώσει χρηματοδοτικά, εφόσον κριθεί αυτό επιτρεπτό. Βλ. Γεωργιάδη, ο.π. σελ. 59.

<sup>(16)</sup> Βλ. ΑΚ 166, Γεωργιάδη ο.π. σελ. 59, Μάζη ο.π. σελ. 204 και Γ. Κρητικό, Το Προσύμφωνον, 1980 σελ. 201 επ.

<sup>(17)</sup> Βλ. Α. Γεωργιάδη, ο.π. σελ. 59, σύμφωνα με τον οποίο αυτό προκύπτει από την ΑΚ 369 για την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης για αγορά του ακινήτου (όχι όμως για παραβίαση της μίσθωσης), διότι για την τελείωση της μεταβιβαστικής σύμβασης, κατ' ανάλογη εφαρμογή των ΑΚ 236 και 239, απαιτείται και η άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης.

<sup>(18)</sup> Για την έννοια της διάταξης του άρθρου 3 § 2 βλ. Μάζη ο.π. σελ. 129 επ.

<sup>(19)</sup> Βλ. Γεωργιάδη, ο.π. σελ. 59 επ. όπου ερευνάται αναλυτικά το θέμα αυτό.

<sup>(20)</sup> Σύμφωνα και με το άρθρο 4 § 2 του ν. 1665/1986.

<sup>(21)</sup> Και όχι στο Βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου της περιφέρειας της έδρας του μισθωτή όπως στα κινήτα.

<sup>(22)</sup> Επιχειρηματικά σχόλια για το διπλό σύστημα δημοσιότητας βλ. στον Μάζη, ο.π. σελ. 202 και 216 επ.

<sup>(23)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999, κεφ. Β' § 6, στο ΔΦΝ 1999 σελ. 1307 επ.

<sup>(24)</sup> Σημειώνεται ότι η διάταξη του άρθρου 4 § 18 του ν. 2753/1999 αναφέρεται σε προσθήκη στην υποπερίπτωση ιβ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του ν. 2228/1994 προφανώς εκ παραδρομής, διότι τέτοια υποπερίπτωση δεν υπάρχει. Βλ. Χ. Τότση, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, 25η έκδοση, σελ. 121 υποσ. 1.

<sup>(25)</sup> Δηλαδή διαζευκτικά.

<sup>(26)</sup> Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 § 1 του ν. 1665/1986 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 6 του άρθρου 11 του ν. 2367/1995, η διάρκεια της μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών για τα ακίνητα.

<sup>(27)</sup> Βλ. άρθρο 4 § 19 ν. 2753/1999.

<sup>(28)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999 κεφ. Β § 7.

<sup>(29)</sup> Πρβλ. σχετικές παρατηρήσεις του Θ.Γρηγοράκου, Χρηματοδοτική Μίσθωση Ακινήτων, στο ΛΟΓΙΣΤΗ 2000 σελ. 422.

<sup>(30)</sup> Επισημαίνεται ότι, ενώ η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 27 του ν. 2682/1999 ισχύει από 8.2.1999, η ομοίω περιεχομένου της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου και νόμου ισχύει από 1.1.1998. Την από 1.1.1998 ισχύ της ρύθμισης αυτής υποστηρίζει και η Διοίκηση με την Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999 κεφ. Β' § 3. Επίσης, ενώ η διάταξη της παραγράφου 4 αναφέρεται σε αποσβέσεις "στα μίσθια", η παράγραφος 3 προκειμένου για ακίνητα τις περιορίζει "πλην οικοπέδων".

<sup>(31)</sup> Η προϊσχύσασα διάταξη του άρθρου 11 § 11 του ν. 2367/1995 με την οποία είχε αντικατασταθεί το άρθρο 6 § 5 του ν. 1665/1986, είχε ως εξής: "Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μεν κινήτα πράγματα σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της συμβάσεως, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις των ακινήτων". Η αντίστοιχη προγενέστερη αυτής διάταξη του άρθρου 31 § 12 του ν. 2238/1994, που είχε τεθεί με το άρθρο 6 § 5 του ν. 1665/1986, είχε ως εξής: "Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν. 1665/1986 έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μίσθια ίσες με το σύνολο των αποσβέσεων που θα είχε δικαίωμα να ενεργήσει ο μισθωτής, αν είχε προβεί στην αγορά τους".

<sup>(32)</sup> Τούτο όμως έχει ως συνέπεια τη δημιουργία λογιστικής

ζημίας κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξ αιτίας της απαγόρευσης διενέργειας αποσβέσεων στην αξία των γηπέδων. Η ζημία αυτή θα συμψηφίζεται με άλλα κέρδη της εταιρείας ή θα μεταφέρεται για συμψηφισμό στα επόμενα 5 χρόνια, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 31 περ. ιβ' του ν. 2238/1994, αφού όμως έχει καταβληθεί φόρος εισοδήματος κατά τα έτη που διαρκεί η μίσθωση, επί του εσόδου από τα μισθώματα, εφόσον αυτά έχουν υπολογισθεί με βάση τη συνολική εκμισθούμενη αξία κτισμάτων και οικοπέδου. Βλ. και παρακάτω § 1.4 τελευταία εδάφια.

<sup>(33)</sup> Την ισχύουσα νομοθεσία για τον προσδιορισμό της “αντικειμενικής αξίας”, των μεν ακινήτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεων και οικισμών βλ. στον Ι. Γ. Φωτόπουλου, Η Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων, 2η έκδοση 1999, Παράρτημα σελ. 1221-1448, των δε ακινήτων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών βλ. στον ίδιου Η Φορολογία Κληρονομιών-Δωρεών και Γονικών Παροχών, 4η έκδοση 2000, Παράρτημα σελ. 437-492.

<sup>(34)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1024954/10257/Β0012/13.5.1999, με την οποία για ακίνητο τιμήματος (χωρίς διαχωρισμό σε ποσό για τα κτίσματα και σε ποσό για το οικοπέδο) 1 δισ. δραχμών, έγινε δεκτό ότι “...η εταιρεία leasing δικαιούται να ενεργεί αποσβέσεις μόνο επί της αξίας κτήσης των κτισμάτων. Επειδή όμως αυτή δεν είναι καθορισμένη αφού στο τίμημα του 1 δισ. περιλαμβάνεται η αξία κτήσης και του οικοπέδου και των κτισμάτων γίνεται δεκτό με την παρούσα ότι, για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης των κτισμάτων θα πρέπει να επιμεριστεί η συνολική αξία κτήσης ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής, βάσει αντικειμενικών αξιών του οικοπέδου στη συνολική αξία, δηλαδή το 20%.

Κατά συνέπεια, η εταιρεία leasing θα θεωρηθεί ως αξία κτήσης των κτισμάτων, τα 800 εκατ. για τα οποία θα ενεργεί αποσβέσεις ενώ για τα υπόλοιπα 200 εκατ. δεν δικαιούται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986, να ενεργεί”.

Σχετική και η Υπ. Οικ. 1030026/10403/Β0012/πολ.1108/22.3.2000, § 3, στο ΔΦΝ 2000 σελ. 609, με την οποία, προκειμένου για αγορές ακινήτων στις οποίες δεν είχε γίνει διαχωρισμός του τιμήματος σε ποσό οικοπέδου και ποσό κτισμάτων, γίνεται δεκτό ότι “Για την εξεύρωση του ΜΗ εκπιπόμενου μέρους των μισθώματων θα λαμβάνεται από τα συνολικά καταβληθέντα μέσα στη χρήση μισθώματα, ποσοστό ίσο με αυτό με το οποίο συμμετέχει το οικοπέδο στη συνολική αξία οικοπέδου-κτιρίου με βάση τα οριζόμενα στη φορολογία κεφαλαίου. Επομένως, στις περιοχές που ισχύουν αντικειμενικές αξίες, αυτές θα λαμβάνονται υπόψη για την εφαρμογή των ανωτέρω”.

<sup>(35)</sup> Πρβλ. άρθρο 3 § 3 ν. 1665/1986, σύμφωνα με το οποίο “Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο”. Contra Γεωργιάδης, ο.π. σελ. 56.

<sup>(36)</sup> Εκτός αν με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει συμφωνηθεί τίμημα εξαγοράς, δηλ. συμβατική υπολειμματική αξία.

Σημειώνεται, ότι, ενόψει της εξαίρεσης των γηπέδων από τη διενέργεια αποσβέσεων, θα ήταν ίσως συμφέρουσα για τις εταιρείες leasing η συμφωνία καταβολής τιμήματος εξαγοράς ίσου με την αξία του γηπέδου, ώστε να αντισταθμίζεται η αναπόσβεστη αξία προς το έσοδο από την είσπραξη του τιμήματος. Στην περίπτωση αυτή το μίσθωμα θα περιέχει κεφάλαιο και τόκους που αντιστοιχούν στα εκμισθωθέντα

κτίσματα, καθώς και μέρος των τόκων που αντιστοιχούν στην αρχική κεφαλαιακή αξία του οικοπέδου.

<sup>(37)</sup> Βλ. προϋποθέσεις άρθρου 6 § 10 ν. 1665/1986 όπως ισχύει.

<sup>(38)</sup> Ευκαταίο εν προκειμένω θα ήταν να συμπληρωθεί αναλόγως η διάταξη του άρθρου 31 § 1 ι στ του ν. 2238/1994 με παραπομπή στην περίπτωση ζ' αυτού, ώστε να δημιουργείται αποθεματικό προς αποκατάσταση ενεργητικού”.

<sup>(39)</sup> Επισημαίνεται, ότι από τις παρεχόμενες φορολογικές απαλλαγές με το άρθρο 6 § 1 του ν. 1665/1986, ρητά εξαιρούνται οι αφορώσες το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και το Φόρο Εισοδήματος.

<sup>(40)</sup> Γίνεται μνεία των μεταβατικής ισχύος διατάξεων του άρθρου 28 του ν. 2768/1999, με τις οποίες ρυθμίζεται ο τρόπος απαλλαγής των εταιρειών leasing από διοικητικές και ποινικές κυρώσεις για εικονικά τιμολόγια που έλαβαν και βάσει των οποίων εξέδωσαν εικονικά φορολογικά στοιχεία.

<sup>(41)</sup> Για την έννοια του βιομηχανοστασίου βλ. άρθρο 21 § 2 α' του ν. 2238/1994 όπως ισχύει.

<sup>(42)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999.

<sup>(43)</sup> Δηλ. το ΦΜΑ, τις αμοιβές δικηγόρου, συμβολαιογράφου, μεσίτη, μηχανικού κ.ά. και τα τέλη μεταγραφής.

<sup>(44)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999 κεφ. Α'.

<sup>(45)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999 κεφ. Γ'.

<sup>(46)</sup> Αναλυτικότερα βλ. Υπ. Οικ. 1000498/πολ.1009/3.1.2000, στο ΔΦΝ 2000 σελ. 205 επ.

<sup>(47)</sup> Η αρχική παράγραφος 9 του άρθρου 6 καταργήθηκε με το άρθρο 19 § 4 του ν. 1892/1990.

<sup>(48)</sup> Από τη διάταξη του άρθρου 6 § 1 α' του ν. 1665/1986, όπως ίσχυε μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 11 § 7 του ν. 2367/1995 και πριν από την τροποποίησή της (της περίπτωσης α') με το άρθρο 27 § 10 του ν. 2682/1999 που προσέθεσε πριν από τη λέξη “πράγματα” τη λέξη “κινητά”, προέκυπτε απαλλαγή από το ΦΜΑ και των αγορών που πραγματοποιούσαν οι εταιρείες leasing.

<sup>(49)</sup> Για τον τρόπο υπολογισμού του ΦΜΑ βλ. αναλυτικά Ι. Γ. Φωτόπουλο, ο.π. σελ. 451 επ.

<sup>(50)</sup> Βλ. και Υπ. Οικ. 1072958/3725/342/0014/πολ.1160/26.7.1999 κεφ. Β' § 4.

<sup>(51)</sup> Έχει εφαρμογή για κέρδη που προκύπτουν από Ισολογισμούς που κλείνουν με 31.12.1999 και μεταγενέστερα έστω και αν η καταβολή τους έγινε στα πλαίσια συμβάσεων leasing που είχαν συναφθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου. Βλ. Υπ. Οικ. 1030026/10403/Β0012/πολ.1108/22.3.2000 § 3 άρθρου 4, στο ΔΦΝ 2000 σελ. 609.

<sup>(52)</sup> Για τον τρόπο επιμερισμού του ποσού του μισθώματος το οποίο αναλογεί στην αξία των κτισμάτων και στην αξία του οικοπέδου βλ. παραπάνω κεφ. ΙΙΙ § 1.2.

<sup>(53)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1030026/10403/Β0012/πολ.1108/22.3.2000, § 3.

<sup>(54)</sup> Βλ. και παραπάνω κεφ. ΙΙΙ § 1.1.

<sup>(55)</sup> Βλ. Υπ. Οικ. 1072958/πολ.1160/26.7.1999, κεφ. Β' § 7.

<sup>(56)</sup> Αναλυτικά για το θέμα αυτό βλ. στον Χρ. Τότση, Εορμηνεία Φορολογίας Εισοδήματος Φυσικών & Νομικών Προσώπων, τόμος 1ος, Αθήνα 2000 σελ. 293-5.

<sup>(57)</sup> Βλ. ανωτέρω κεφ. ΙΙΙ § 1.4.

<sup>(58)</sup> Αναλυτικά για τη διπλή μεταβίβαση βλ. στον Ι. Γ. Φωτόπουλο, ο.π. σελ. 250-264.

<sup>(59)</sup> Πρβλ. παραπάνω κεφ. 1 § 4.

<sup>(60)</sup> Βλ. δεύτερο εδάφιο άρθρου 6 § 10 ν. 1665/1986, όπως προτέθηκε με το άρθρο 11 § 12 του ν. 2367/1995. Η αρχική παράγραφος 10 είχε καταργηθεί με το άρθρο 19 § 4 του ν. 1892/1990.

