



ΔΗΜΟΚΡΙΤΕΙΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΡΑΚΗΣ

DEMOCRITUS  
UNIVERSITY  
OF THRACE

# Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

## Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής



## Μάθημα

# Διεθνή Χρηματοοικονομικά Πρότυπα Αναφοράς II Εισήγηση 7

Μανδήλας Α. Αθανάσιος  
[amandilas@af.duth.gr](mailto:amandilas@af.duth.gr)

# Εισαγωγή

- Τον Ιανουάριο του 2016 εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» το οποίο θέτει τους νέους κανόνες για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των **μισθώσεων** τόσο από την πλευρά του **μισθωτή** όσο και του **εκμισθωτή**.
- Η ισχύς του νέου προτύπου ξεκινάει από την **1 Ιανουαρίου του 2019**. Νωρίτερη εφαρμογή του προτύπου επιτρέπεται στην περίπτωση που εφαρμόζεται το *ΔΠΧΑ 15[1]* «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» την ή πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.

Με την έναρξη εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 καταργούνται:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»
- η ΜΕΔ 15 «Λειτουργικές μισθώσεις-κίνητρα»
- η ΜΕΔ 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγονται τον νομικό τύπο μίας μίσθωσης»
- η ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προορίζοντας κατά πόσο μια συμφωνία εμπεριέχει μία μίσθωση»

# Εισαγωγή

- Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων υιοθέτησε ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο οι μισθώσεις ταξινομούνται όλες με τον ίδιο τρόπο. Ο μισθωτής εφεξής θα πρέπει να αναγνωρίζει στον Ισολογισμό (Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από μισθώσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας.
- Οι κύριες αλλαγές που επέρχονται αφορούν κατά κύριο λόγο τον μισθωτή, ενώ ο εκμισθωτής εξακολουθεί να ταξινομεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές και να εφαρμόζει διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε κατηγορία μίσθωσης.

# Ορισμοί

<b>Μίσθωση</b>	<p>Είναι μία συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα μία πληρωμή ή μία σειρά πληρωμών.</p> <p>Μισθώσεις είναι, επίσης και οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων.</p>
<b>Χρηματοδοτική μίσθωση</b>	<p>Είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή μη του τίτλου κυριότητας.</p>
<b>Λειτουργική μίσθωση</b>	<p>Είναι μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική</p>

## Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Συνθήκες οι οποίες είτε χωριστά είτε συνδυαστικά οδηγούν στο να ταξινομήσουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική είναι οι παρακάτω:

- Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων ισούται τουλάχιστο με τη δίκαιη αξία του στοιχείου του ενεργητικού,
- Η μίσθωση μεταφέρει την κυριότητα του στοιχείου ενεργητικού στον μισθωτή στο τέλος της περιόδου της μίσθωσης,
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου ενεργητικού σε τιμή που αναμένεται να είναι σημαντικά χαμηλότερη από τη δίκαιη αξία του στοιχείου στην ημερομηνία που το δικαίωμα αυτό μπορεί να εξασκηθεί,

## Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

- Η περίοδος μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου δηλαδή της περιόδου όπου ένα στοιχείο ενεργητικού αναμένεται να είναι επωφελώς χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες.
- Ο μισθωτής έχει το κίνδυνο και το όφελος των μεταβολών της δίκαιης υπολειμματικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού.
- Το στοιχείο ενεργητικού είναι ειδικής φύσης και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλο μέρος (εκτός από το μισθωτή) εκτός αν υποστεί σημαντικές τροποποιήσεις

# Μίσθωση

- Μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση εάν μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη περίοδο έναντι ανταλλάγματος (παρ.9).
- Πότε συμβαίνει αυτό;

Όταν:

- 1.Υπάρχει αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο,
- 2.Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αποκτήσει όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου και
- 3.Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να καθορίζει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

# Μίσθωση

## Αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο:

- Το περιουσιακό στοιχείο προσδιορίζεται ρητά στη σύμβαση (B13)
- Ο προμηθευτής δεν έχει ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου (B14)
- Εάν υπάρχει αναλογία χρήσης του περιουσιακού στοιχείου είναι αναγνωρίσιμο εφόσον αυτό είναι διακριτό. π.χ. ο όροφος από ένα κτήριο (αναγνωρίσιμο), νοικιάζω την χρήση μίας οπτικής ίνας (μη αναγνωρίσιμο)(B20)

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

- -Μία σύμβαση μίσθωσης ή
- -Μία σύμβαση λήψης υπηρεσιών

# Διάρκεια Μίσθωσης

- Ως διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται η μη ακυρώσιμη περίοδος καθώς και (παρ.18):
- Οι περίοδοι που καλύπτονται από το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα και
- Τις περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα.
- Όλα τα ανωτέρω θα πρέπει να αξιολογούνται σε κάθε επόμενη περίοδο. Κάθε αλλαγή στην εκτίμηση επηρεάζει την διάρκεια της μίσθωσης. Π.χ. η επέλευση ενός σημαντικού γεγονότος (παρ.20).

## Μίσθωση ως δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού

- Το ΔΠΧΑ 16 ορίζει μια μίσθωση ως «**Δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού**». Για να υπάρξει μια τέτοια σύμβαση, ο χρήστης του περιουσιακού στοιχείου πρέπει να έχει το δικαίωμα να:
  - αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
  - να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

# Μίσθωση ως δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού

- Ένα βασικό χαρακτηριστικό της μίσθωσης είναι ότι υπάρχει ένα «αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο».
- Αυτό συνήθως πραγματοποιείται μέσω του περιουσιακού στοιχείου που προσδιορίζεται σε μια σύμβαση ή σε ένα μέρος μιας σύμβασης.
- Για να προσδιοριστεί το περιουσιακό στοιχείο, ο προμηθευτής του περιουσιακού στοιχείου δεν πρέπει να έχει το δικαίωμα να υποκαταστήσει το περιουσιακό στοιχείο για ένα εναλλακτικό περιουσιακό στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης του. Το γεγονός ότι ο προμηθευτής του περιουσιακού στοιχείου έχει το δικαίωμα ή την υποχρέωση να υποκαταστήσει το περιουσιακό στοιχείο όταν απαιτείται επισκευή δεν αποκλείει το περιουσιακό στοιχείο να είναι ένα «αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο»

# Μισθώσεις που εξαιρούνται από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16

α. στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και

β. στις μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας.

- Η εξαίρεση στις ανωτέρω περιπτώσεις υποχρεώνει τον μισθωτή να αναγνωρίζει τις καταβολές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις ανωτέρω μισθώσεις απευθείας ως έξοδο με βάση την ευθεία μέθοδο καθόλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

# Βραχυρόνιες μισθώσεις

- **Βραχυρόνια μίσθωση** είναι η μίσθωση με μισθωτική περίοδο που διαρκεί μέχρι 12 μήνες και στη λήξη της δεν περιλαμβάνει όρο ή δικαίωμα εξαγοράς του υποκείμενου στοιχείου του ενεργητικού.
- Στην περίπτωση που η βραχυρόνια μίσθωση τροποποιηθεί ή μεταβληθεί η μισθωτική περίοδος, η μίσθωση θα πρέπει να θεωρηθεί ως νέα.

## Μισθώσεις με υποκείμενο στοιχείο ενεργητικού χαμηλής αξίας

Ένα μισθωμένο στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλής αξίας μόνο όταν:

- ο μισθωτής μπορεί να ωφεληθεί από τη χρήση του στοιχείου αυτοτελώς ή μαζί με άλλους πόρους που είναι διαθέσιμοι και
- το μισθωμένο στοιχείο δεν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό ή δεν είναι αλληλένδετο σε μεγάλο βαθμό με άλλα στοιχεία του ενεργητικού.
- Η μίσθωση ενός αυτοκινήτου δε μπορεί να θεωρηθεί ως μίσθωση χαμηλής αξίας καθώς ένα καινούργιο αυτοκίνητο κατά την αγορά του δεν είναι χαμηλής αξίας.
- Αντίθετα, η μίσθωση ενός λάπτοπ (laptop) ή ενός τάμπλετ (tablet) ή μια τηλεφωνικής συσκευής θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μίσθωση χαμηλής αξίας.

# Μισθωτής Επιμέτρηση

- Βάση για την επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από μισθώσεις αποτελούν οι “μισθωτικές πληρωμές” (*lease payments*).
- **Μισθωτικές πληρωμές:** Οι καταβολές τις οποίες πραγματοποιεί ο μισθωτής προς τον εκμισθωτή και αφορούν το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στοιχεία (Προσ.Α):
  - -τα σταθερά μισθώματα μειωμένα με τυχόν κίνητρα μίσθωσης
  - -τα κυμαινόμενα μισθώματα (δεν περιλαμβάνονται πληρωμές που στηρίζονται στην απόδοση ή χρήση του στοιχείου)
  - -πληρωμές για άσκηση δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα
  - -την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης
- Στα μισθώματα περιλαμβάνονται επίσης τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν σύμφωνα με τις εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας

# Μισθωτής Επιμέτρηση

- Η χρηματοοικονομική υποχρέωση (παρ.26) επιμετράται στην παρούσα αξία των πληρωμών προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης
- Εάν αυτό δεν μπορεί να υπολογιστεί χρησιμοποιούμε το **διαφορικό επιτόκιο** του μισθωτή.
- **Διαφορικό επιτόκιο:** Το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.
- **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.

# Λογιστικός χειρισμός μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή

Ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και αντίστοιχα μια υποχρέωση της μίσθωσης.

Το κόστος δικαιώματος χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση προσδιορίζεται ως ακολούθως:

Αρχική αξία υποχρέωσης μίσθωσης

Πλέον: Καταβολές μισθωμάτων στον εκμισθωτή κατά (ή πριν) την έναρξη της μίσθωσης

Μείον: Κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν

Πλέον: Αρχικά άμεσα κόστη σύναψης μίσθωσης

Πλέον: Εκτιμώμενα κόστη αποσυναρμολόγησης/απομάκρυνσης/αποκατάστασης

= Δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Αντίστοιχα η υποχρέωση της μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση προσδιορίζεται ως ακολούθως:

Σταθερές καταβολές μισθωμάτων

Μείον: Εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης

Πλέον: Μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων

Πλέον: Καταβλητέες εγγυήσεις

Πλέον: Τιμή εξάσκησης δικαιώματος εξαγοράς (εφόσον αναμένεται να εξασκηθεί)

Πλέον: Ποινές τερματισμού της μίσθωσης

= Υποχρέωση μίσθωσης

## Σύμβαση μίσθωσης ακινήτου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16

Την 01-01-2019 ΑΕ μίσθωσε ακίνητο για 5 έτη έναντι ετήσιου μισθώματος ευρώ 100.000 καταβλητέο την 31.12 κάθε έτους. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ανέρχεται σε 5%.

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία η παρούσα αξία του μισθώματος έχει ως ακολούθως:

Μελλοντική πληρωμή	100.000
Αποτελεσματικό Επιτόκιο	5%
Αριθμός περιόδων	5
Παρούσα αξία	432.948

Με βάση τον υπολογισμό της παρούσας αξίας ο πίνακας αποπληρωμής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχει ως ακολούθως:

A/A	Περίοδος	Μίσθωμα	Κεφάλαιο	Τόκος	Υπόλοιπο
	01.01.2019				432.948
1	31.12.2019	100.000	78.353	21.647	354.595
2	31.12.2020	100.000	82.270	17.730	272.325
3	31.12.2021	100.000	86.384	13.616	185.941
4	31.12.2022	100.000	90.703	9.297	95.238
5	31.12.2023	100.000	95.238	4.762	0
		500.000	432.948	67.052	

## Σύμβαση μίσθωσης ακινήτου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16

Με βάση τα ανωτέρω οι εγγραφές που θα διενεργηθούν έχουν ως ακολούθως για τη χρήση 2019:

• 01-01-2019	Χρέωση	Πίστωση
Δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού	432.948	
Υποχρέωση μίσθωσης		432.948
• Αρχική αναγνώριση σύμβασης μίσθωσης		
• 31-12-2019	Χρέωση	Πίστωση
Υποχρέωση μίσθωσης	78.353	
Τόκοι - έξοδα μίσθωσης	21.647	
Ταμειακά διαθέσιμα		100.000
• Καταβολή του 1ου μισθώματος		
• 31-12-2019	Χρέωση	Πίστωση
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού	86.590	
Δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού		86.590
Αναγνώριση απόσβεσης δικαιώματος χρήσης στοιχείου ενεργητικού [432.948:5 έτη]		
Αντίστοιχα οι εγγραφές της 31-12-2019 θα επαναλαμβάνονται μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.		

# Λογιστικός χειρισμός μισθώσεων από την πλευρά του εκμισθωτή

- Αναγνωρίζει ως απαίτηση ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.
- Μεταγενέστερα, η απαίτηση αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο ενώ το μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο που μειώνει το δάνειο και τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

## Παράδειγμα 2

Έστω επιχείρηση η οποία συνάπτει σύμβαση τριετούς χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση φορτηγού οχήματος, ωφέλιμης διάρκειας ζωής πέντε ετών αξίας 120.000, με σκοπό την απόκτηση του εν λόγω οχήματος έναντι αξίας 1 euro με την λήξη της συμβατικής περιόδου.

Τα μισθώματα είναι ετησίως καταβαλλόμενα την 31η/12 εκάστου έτους και ισόποσα (46,5€) (τόκος 8%)

## Παράδειγμα 2

Με βάση τον Πίνακα Τοκοχρεωλυτικής απόσβεσης θα έχουμε:

Ποσά σε χιλ.

Αρχικό Κεφάλαιο	Χρονική Περίοδος	Ετήσιο Μίσθωμα	Τόκος	Κεφάλαιο Υπολειπόμενο	Κεφάλαιο
120	31/12/X1	46.5	9.6	36.9	83.1
83.1	31/12/X2	46.5	6.6	39.9	43.2
43.2	31/12/X2	46.5	3.3	43.2	0.00

## Οι Λογιστικές εγγραφές στα βιβλία της επιχείρησης θα είναι:

01.01.X1	Χ		Π	
Λογαριασμός			Λογαριασμός	
Φορτηγά Αυτοκίνητα	120			
		Βραχ. Υποχρεώσεις		120
Απόκτηση ΦΙΧ Σύμβαση Leasing No				
	Χ		Π	
31/12/20X1				
Λογαριασμός			Λογαριασμός	
Βραχ. Υποχρεώσεις	36.9			
Τόκοι Έξοδα	9.6			
			Χρηματικά Διαθέσιμα	46.5
Καταβολή Χρεολυτικής Δόσης Μίσθωσης				
31/12/20X2				
Λογαριασμός			Λογαριασμός	
Βραχ. Υποχρεώσεις	39.9			
Τόκοι Έξοδα	6.6			
			Χρηματικά Διαθέσιμα	46.5

- Καταβολή Χρεολυτικής Δόσης Μίσθωσης

## Οι Λογιστικές εγγραφές στα Βιβλία της επιχείρησης θα είναι:

31/12/20X3

Λογαριασμός	Λογαριασμός	
Βραχ. Υποχρεώσεις	43.2	
Τόκοι Έξοδα	3.3	
	Χρηματικά Διαθέσιμα	46.5

### Καταβολή Χρεολυτικής Δόσης Μίσθωσης

- Με βάση τα ανωτέρω, επειδή η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική, οι αποσβέσεις θα διενεργούνται από τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι ο κύριος του παγίου, και όχι από τον εκμισθωτή. Για τον σκοπό αυτό, ο μισθωτής αναγνωρίζει το μίσθιο ως περιουσιακό του στοιχείο, πιστώνοντας αντίστοιχα ισόποση υποχρέωση προς τον εκμισθωτή και το πάγιο αντιμετωπίζεται ως πάγιο κυριότητάς του (ιδιόκτητο). Όσον αφορά στον εκμισθωτή, αυτός θα εμφανίζει ως απαίτησή του έναντι του μισθωτή την αγοραία αξία του παγίου.
- Η μισθώτρια επιχείρηση με δεδομένο ότι η ωφέλιμη ζωή του οχήματος είναι πέντε έτη και προτίθεται να αποκτήσει την κυριότητά του κατά την λήξη της χρηματοδοτικής συμβάσεως θα διενεργεί λογιστικές αποσβέσεις επί της αξίας του οχήματος ίσες με το ποσό των 24 χιλ. ευρώ ετησίως  $(120/5) = 24$  χιλ. ευρώ.