

**ΥΠΟΙΚ 1021578/166/A0013/ΠΟΛ. 1039/4-3-2003**

**Θ Ε Μ Α :** "Οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 10, 11, 12, 13, 14, και 26 παρ. 2 του ν.3091/2002 "Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις" (Φ.Ε.Κ. 330 τ. Α'/24-12-2002).

Ο ν.3091/2002 "Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις" (Φ.Ε.Κ. 330 τ. Α' / 24-12-2002) σας έχει σταλεί από 13-1-2003 με την 1003054/21/A.0013/13-1-2003 διαταγή μας. Με την παρούσα εγκύκλιο σας κοινοποιούμε τις διατάξεις των άρθρων 10 έως 14 και 26 παρ. 2 αυτού, οι οποίες αναφέρονται στα θέματα της φορολογίας κεφαλαίου.

Για κάθε ένα από τα προαναφερόμενα άρθρα σας παρέχουμε τις ακόλουθες ερμηνευτικές οδηγίες, με σκοπό την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.  
.....

**Άρθρο 26**

**Χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)**

Γενικά Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) είναι μια μορφή χρηματοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και, τελικά, της κτήσης κινητών και ακινήτων επενδυτικών αγαθών - μηχανημάτων, οχημάτων, εργοστασίων και γραφείων- για το επάγγελμα ή την επιχείρηση φυσικών και νομικών προσώπων. Είναι δηλαδή μια μορφή δανεισμού διάρκειας από τρία - τουλάχιστον- έως δεκαπέντε ή και περισσότερα χρόνια. Πρόκειται, δηλαδή, για μια ευέλικτη μορφή μεσομακροπρόθεσμης χρηματοδότησης που εφαρμόζεται για την απόκτηση επαγγελματικού εξοπλισμού (μηχανολογικός εξοπλισμός, επαγγελματικά και Ι.Χ αυτοκίνητα κ.α.) και ακινήτων (γραφεία, καταστήματα κ.λπ.). Ο θεσμός του leasing ξεκίνησε το 1986 για κινητό εξοπλισμό και ουσιαστικά το 1999 για τα ακίνητα. Η εταιρία leasing αποκτά την κυριότητα του παγίου και παραχωρεί τη χρήση του στο μισθωτή μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, έναντι καταβολής προσυμφωνημένων μισθωμάτων. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας επιλέγει τον πάγιο εξοπλισμό ή το ακίνητο που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, η εταιρία leasing αγοράζει τον εξοπλισμό από τον προμηθευτή ή το ακίνητο από τον ιδιοκτήτη και στη συνέχεια ενοικιάζει τον εξοπλισμό ή το ακίνητο. Στη λήξη της μίσθωσης, η εταιρία leasing μεταβιβάζει (πωλεί) στον μισθωτή την κυριότητα του εν λόγω παγίου έναντι τιμήματος, συνήθως συμβολικού (1 λεπτό του ευρώ ή παλιότερα μια δραχμή). Επομένως χρηματοδοτική μίσθωση είναι η σύμβαση η οποία καταρτίζεται μεταξύ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) και του αντισυμβαλλόμενου μισθωτή, σύμφωνα με την οποία η εταιρία leasing, παραχωρεί έναντι μισθώματος στον μισθωτή τη χρήση ακινήτου το οποίο αγόρασε με υπόδειξή του και το οποίο προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική του χρήση και παρέχει στον μισθωτή το δικαίωμα είτε να αγοράσει το ακίνητο είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (sale and lease back) μπορεί επίσης να είναι ακίνητο που

αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή ο οποίος σύμφωνα με το νόμο δεν μπορεί να είναι ελεύθερος επαγγελματίας. Τα ακίνητα που παραχωρούνται σε χρηματοδοτική μίσθωση πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που συνοδεύουν αυτού του είδους τις συμβάσεις, θεσπίστηκαν ακριβώς διότι οι συμβάσεις αυτές ενισχύουν την επιχειρηματική και επαγγελματική δραστηριότητα γενικότερα, προσφέροντας ακώλυτη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών (όπως το ακίνητο), απαραίτητων για την άσκηση επιχείρησης ή επαγγέλματος. Οι συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, βρίσκονται εκτός του ανωτέρω πλαισίου και η επέκταση των φορολογικών πλεονεκτημάτων και σ' αυτές θα ερχόταν σε αντίθεση με το πνεύμα και τη λογική της νομοθεσίας περί leasing. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα έτη όταν αφορά ακίνητα. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει το φόρο μεταβίβασης που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία leasing έχει δικαίωμα χωρίς κανέναν περιορισμό να αναλάβει το ακίνητο. Ειδικότερα, η σύμβαση sale and lease back είναι μια εξειδικευμένη σύμβαση με την οποία η εταιρία leasing αγοράζει το πάγιο (κινητό, ακίνητο) από τον πελάτη και το εκμισθώνει πάλι σε αυτόν (ταύτιση προμηθευτή - πελάτη), σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, είδος μισθώματος κλπ.).

#### Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης

Με τις διατάξεις του ν. 1665/1986 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι και ακίνητο. Στην έννοια των ακινήτων (παρ. 3 άρθρο 1 ν.1665/1986) συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, 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.

#### Νομοθετικό πλαίσιο - φορολογικές απαλλαγές

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του ν.1665/1986 ορίζεται ότι: Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων: α) η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δηλαδή στην περίπτωση αυτή ο μισθωτής απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης για την κτήση του ακινήτου με τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου είναι συνήθως δεκαετής (άρθρο 3 παρ.1 του

ν.1665/1986). β) η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όπως προαναφέρθηκε η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου είναι δεκαετής. Όμως, από τη διάταξη του άρθρου 3 παρ.3 του ν.1665/1986 συνάγεται ότι μπορεί το μίσθιο να εξαγοραστεί μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων, χωρίς απώλεια των φορολογικών ευεργετημάτων. Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει σαφώς ότι στη περίπτωση εξαγοράς του μισθίου πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης η μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς την καταβολή φ.μ.α. μπορεί να γίνει μόνον μετά τη συμπλήρωση τριών χρόνων από την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε περίπτωση εξαγοράς μισθίου πριν τη συμπλήρωση της τριετίας από την έναρξη, θα καταβληθεί ο φ.μ.α. από τον μισθωτή.

2. Με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού προστίθεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 1665/1986 περίπτωση γ' με την οποία ορίζεται ότι απαλλάσσονται : γ. "Οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή. Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρία". Με τη διάταξη αυτή θεσπίζεται για πρώτη φορά απαλλαγή από το φ.μ.α. κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρία leasing στην περίπτωση εφαρμογής του θεσμού "sale and lease back". Δηλαδή στην περίπτωση αυτή η εταιρία leasing αγοράζει το ακίνητο από τον πωλητή, το οποίο (ακίνητο) εκμισθώνει στη συνέχεια στον ίδιο, και με τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο πωλητής - μισθωτής αποκτά το εν λόγω ακίνητο χωρίς την καταβολή του φόρου. Δηλαδή, στη συγκεκριμένη περίπτωση απαλλάσσεται τόσο η εταιρία leasing κατά την αγορά του ακινήτου όσο και ο μισθωτής αυτού. Στη συνέχεια με το τρίτο εδάφιο προβλέπονται τα εξής: "Αν το μίσθιο αγοραστεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη παράγραφο 4 του άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή". Στο εδάφιο αυτό απαριθμούνται οι περιπτώσεις στις οποίες αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή στην εταιρία leasing, οι οποίες είναι οι εξής: I. Αν το μίσθιο εξαγοραστεί από τον μισθωτή πριν την πάροδο τριετίας από την έναρξη της σύμβασης. II. Αν ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματά του και τις υποχρεώσεις του σε τρίτο πρόσωπο έστω και με έγγραφη συναίνεση της εταιρίας leasing. III. Αν το ακίνητο παραμείνει στην εταιρία leasing γιατί δεν εξοφλήθηκε το συμφωνηθέν τίμημα και IV. Αν η εταιρία leasing μεταβιβάσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο είτε κατά τη λήξη της σύμβασης είτε πριν και όχι στον μισθωτή-πωλητή του ακινήτου.

Τέλος με τα εδάφια τέταρτο και πέμπτο ορίζεται ότι : "Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής , εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής".

Στις ανωτέρω αναφερθείσες περιπτώσεις κατά τις οποίες αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή στην εταιρία leasing αυτή υποχρεούται να υποβάλει εντός δίμηνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής δήλωση φ.μ.α (άρσης απαλλαγής) στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. , και να καταβάλει εφάπαξ το φόρο που θα αναλογεί στην αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής εκτός και αν ο φόρος που αναλογούσε στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής ήταν μεγαλύτερος οπότε θα καταβληθεί ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (24 -12 -2002).

### Παράδειγμα

Το 2000 εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του ν.1665/1986 με νομικό πρόσωπο (π.χ. Ο.Ε.), στο οποίο εκμίσθωσε ακίνητο (βιομηχανικό χώρο) που προοριζόταν για την επαγγελματική του δραστηριότητα και το οποίο είχε αγοράσει η εταιρία leasing καταβάλλοντας τον φόρο μεταβίβασης που αναλογούσε στην φορολογητέα αξία του ακινήτου. Η μίσθωση συμφωνήθηκε δεκαετής, με (120) εκατόν είκοσι μηνιαία μισθώματα και το τίμημα εξαγοράς του ακινήτου κατά τη λήξη της σύμβασης, καθορίστηκε έστω σε πέντε ευρώ (5 Α).

1.α) Κατά την αγορά του ακινήτου από την εταιρία Leasing οφείλεται φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβάλλεται από αυτή.

β) Με βάση τη νέα διάταξη, αν στο πιο πάνω παράδειγμα κατά τη χρηματοδοτική μίσθωση ο πωλητής του ακινήτου προς την εταιρία leasing είναι και μισθωτής του, (περίπτωση sale and lease back ) η εταιρία leasing απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης κατά την αγορά του ακινήτου.

2. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το ακίνητο προς το μισθωτή (εξαγορά του μισθίου) κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης ή και πριν από αυτή, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης από τον μισθωτή. Αν όμως η εξαγορά γίνει πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει την υποχρέωση να καταβάλει το φόρο που όφειλε να είχε καταβάλει , αν κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο. Με βάση τη νέα διάταξη, αν τα πιο πάνω συμβούν στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back υπάρχει όμοια αντιμετώπιση από το νόμο ως προς τον μισθωτή αίρεται όμως η χορηγηθείσα στην εταιρία leasing απαλλαγή.

3. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο πριν από τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης (νέο μισθωτή φυσικό ή νομικό πρόσωπο,) με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας δεν οφείλεται φ.μ.α. από το νέο μισθωτή. Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, κατά τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο πρόσωπο, δεν οφείλεται φ.μ.α. από τον τρίτο, αίρεται όμως η χορηγηθείσα στην εταιρία leasing απαλλαγή.

4. Αν στο παράδειγμα επέλθει λύση της αρχικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για οποιοδήποτε λόγο π.χ. (λόγω διάλυσης ή πτώχευσης της μισθώτριας εταιρίας) το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος χωρίς να οφείλεται φ.μ.α., από αυτήν. Με βάση τη νέα διάταξη, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, αν το ακίνητο παραμένει στην κυριότητα της εταιρίας leasing λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος για οποιονδήποτε λόγο, αίρεται η χορηγηθείσα στην αγοράστρια εταιρία leasing απαλλαγή.

5. Αν στο παράδειγμα μεταβιβασθεί το μίσθιο σε τρίτο πρόσωπο, οφείλεται φόρος μεταβίβασης, δεδομένου ότι η απαλλαγή παρέχεται μόνο κατά την εξαγορά του μισθίου ακινήτου, από το μισθωτή, και σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με βάση τη νέα διάταξη, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης sale and lease back, κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο, αίρεται η χορηγηθείσα στην εταιρία leasing απαλλαγή.

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΦΩΤΙΑΔΗΣ

Ακριβές αντίγραφο Η Προϊσταμένη της Γραμματείας