



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

10 Ιουνίου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 2953

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 2/123680/ΔΛΓΚ

Λογιστική Πολιτική για τις «Μισθώσεις».

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 156 του ν. 4270/2014 «Αρχές δημοσιονομικής διαχείρισης και εποπτείας (ενσωμάτωση της Οδηγίας 2011/85/ΕΕ) - δημόσιο λογιστικό και άλλες διατάξεις.» (Α' 143), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 37 του ν. 4701/2020 «Πλαίσιο χορήγησης μικροχρηματοδοτήσεων, ρυθμίσεις χρηματοπιστωτικού τομέα και άλλες διατάξεις» (Α' 128),

β) του π.δ. 54/2018 «Ορισμός του περιεχομένου και του χρόνου έναρξης της εφαρμογής του Λογιστικού Πλαισίου της Γενικής Κυβέρνησης» (Α' 103), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 38 του ν. 4701/2020 «Πλαίσιο χορήγησης μικροχρηματοδοτήσεων, ρυθμίσεις χρηματοπιστωτικού τομέα και άλλες διατάξεις» (Α' 128),

γ) του ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις» (Α' 112),

δ) του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως αυτό διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

ε) του π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181) και

στ) της υπό στοιχεία Υ70/30.10.2020 απόφασης του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών, Θεόδωρο Σκυλακάκη» (Β' 4805).

2. Την ανάγκη έκδοσης Λογιστικής Πολιτικής για τις «Μισθώσεις».

3. Την εισήγηση της Διεύθυνσης Λογιστικής Γενικής Κυβέρνησης του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους για την έκδοση της παρούσας, καθώς και την υπ' αρ. 1766/2.11.2021 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων.

4. Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Την έκδοση της Λογιστικής Πολιτικής «Μισθώσεις», που περιέχεται στο παράρτημα της παρούσας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Μισθώσεις

Σκοπός

1. Σκοπός της παρούσας είναι να καθορίσει, για μισθωτές και εκμισθωτές, τους λογιστικούς χειρισμούς και τις γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις. Λαμβάνει υπόψη την προσέγγιση του IPSAS 13 των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για το Δημόσιο Τομέα, του IAS 17 των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και των σχετικών διατάξεων των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων για τον Ιδιωτικό Τομέα (ΕΛΠ), και εμπεριέχει σαφείς αναφορές στις πηγές αυτές.

Πεδίο εφαρμογής

2. Οι οντότητες της Γενικής Κυβέρνησης που καταρτίζουν και παρουσιάζουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με το ΛΠΓΚ εφαρμόζουν την παρούσα Λογιστική Πολιτική. Οι ελεγχόμενες οντότητες που καταρτίζουν και παρουσιάζουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με διαφορετικό λογιστικό πλαίσιο, αλλά ενοποιούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οντότητας που εφαρμόζει το ΛΠΓΚ, για σκοπούς ενοποίησης εφαρμόζουν την παρούσα.

Η παρούσα εφαρμόζεται για όλες τις μισθώσεις εκτός από:

- i. μισθώσεις για έρευνα ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη αναπαραγόμενων πόρων, και
 - ii. συμφωνίες που δίνουν το δικαίωμα χρήσης αντικειμένων όπως κινηματογραφικές ταινίες, ηχογραφήσεις, χειρόγραφα, πατέντες και πνευματικά δικαιώματα.
3. Η παρούσα εφαρμόζεται και σε μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Αυτές οι συμβάσεις είναι γνωστές και ως συμβάσεις ενοικίασης με δικαίωμα αγοράς.

Ορισμοί

4. Για τους σκοπούς της παρούσας Λογιστικής Πολιτικής, οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται σε αυτή με τις εξής έννοιες:

Μίσθωση (Lease) είναι μια συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταφέρει στον μισθωτή, σε αντάλλαγμα μιας πληρωμής ή σειράς πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για συμφωνημένη χρονική περίοδο.

Χρηματοδοτική μίσθωση (Finance lease) είναι η μίσθωση που μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας είτε τελικά μεταβιβάζεται στον αντισυμβαλλόμενο είτε όχι.

Λειτουργική μίσθωση (Operating lease) είναι μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

Έναρξη της μίσθωσης (Inception of the lease) είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή, αν προηγείται, η ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης. Την ημερομηνία αυτή:

- (α) η μίσθωση ταξινομείται είτε ως λειτουργική είτε ως χρηματοδοτική, και
- (β) στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθορίζονται τα ποσά που θα αναγνωριστούν στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Η **Μισθωτική περίοδος (Lease term)** είναι η μη ακυρώσιμη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε επιπλέον χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς επιπλέον πληρωμές, όταν κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι εύλογο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Έναρξη της μισθωτικής περιόδου (Commencement of the lease term) είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να χρησιμοποιεί το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο. Είναι η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης της μίσθωσης (δηλαδή της αναγνώρισης περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδου, εξόδων, που απορρέουν από τη μίσθωση).

Ενδεχόμενο μίσθωμα (Contingent rent) είναι το μέρος εκείνο των μισθωμάτων το οποίο δεν είναι σταθερό ποσό, αλλά βασίζεται στο μελλοντικό ποσό ενός παράγοντα που μεταβάλλεται, χωρίς η μεταβολή να προκύπτει από το πέρασμα του χρόνου (π.χ., ποσοστό μελλοντικών πωλήσεων, ποσότητα μελλοντικής χρήσης, μελλοντικούς δείκτες τιμών, μελλοντικό επιτόκιο της αγοράς).

Μικτή επένδυση στη μίσθωση (Gross investment in the lease) είναι το σύνολο:

- α) των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που είναι εισπρακτέα από τον εκμισθωτή σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, και
- β) κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση (Net investment in the lease) είναι η μικτή επένδυση στη μίσθωση, προεξοφλημένη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Μη δεδουλευμένο χρηματοδοτικό έσοδο (Unearned finance revenue) είναι η διαφορά μεταξύ:

- (α) της μικτής επένδυσης στη μίσθωση, και
- (β) της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία (Guaranteed residual value) είναι:

- (α) για το μισθωτή, το μέρος αυτό της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή (το ποσό της εγγύησης είναι το μέγιστο ποσό που θα μπορούσε, σε κάθε περίπτωση, να καταστεί πληρωτέο), και
- (β) για τον εκμισθωτή, το μέρος αυτό της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις δεσμεύσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία (Unguaranteed residual value) είναι το μέρος αυτό της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου από τον εκμισθωτή δεν είναι εξασφαλισμένη, ή είναι εγγυημένη μόνον από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Τα **αρχικά άμεσα κόστη (Initial direct costs)** είναι επαυξητικά κόστη που αποδίδονται ευθέως στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, με εξαίρεση το κόστος που επιβαρύνει εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι.

Το **τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης (Interest rate implicit in the lease)** είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης εξισώνει τη συνολική παρούσα αξία:

- (α) των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, και
 - (β) της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας,
- με (i) την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- (ii) κάθε αρχικό άμεσο κόστος του εκμισθωτή.

Διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (Lessee's incremental borrowing rate of interest) είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μισθωτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο.

Ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (Minimum lease payments) είναι οι πληρωμές κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου που ο μισθωτής οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλλει, μη περιλαμβανομένων του ενδεχόμενου μισθώματος, του κόστους υπηρεσιών και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

- (α) για το μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή, ή
(β) για τον εκμισθωτή, κάθε εγγυημένη υπολειμματική αξία στον εκμισθωτή από:

- (i) το μισθωτή,
- (ii) έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή ή
- (iii) έναν τρίτο που δεν συνδέεται με τον εκμισθωτή και που έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις δεσμεύσεις που προβλέπει η εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά μικρότερη από την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία που καθίσταται ασκήσιμο το δικαίωμα, ώστε να είναι εύλογο κατά την έναρξη της μίσθωσης ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, τότε η ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων αποτελείται από τα ελάχιστα μισθώματα τα οποία πρέπει να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης μέχρι την ημερομηνία άσκησης του προαναφερόμενου δικαιώματος και την καταβολή που απαιτείται για την άσκηση.

Μη ακυρώσιμη μίσθωση (Non-cancelable lease) είναι μία μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

- (α) με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου, μη πιθανού, γεγονότος,
- (β) με την έγκριση του εκμισθωτή,
- (γ) εάν ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή, ή
- (δ) εάν ο μισθωτής καταβάλει ένα πρόσθετο ποσό, τέτοιο που, κατά την έναρξη της μίσθωσης, η συνέχιση της μίσθωσης είναι εύλογη.

Όροι που καθορίζονται στο ΛΠΓΚ χρησιμοποιούνται στην παρούσα Λογιστική Πολιτική με την ίδια έννοια.

5. Μια μισθωτική συμφωνία ή δέσμευση μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της έναρξης της μισθωτικής περιόδου, των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στο κόστος κατασκευής ή απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη επιμέτρηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης. Σε αυτήν την περίπτωση, και για τους σκοπούς της παρούσας, η επίδραση κάθε τέτοιας αλλαγής θεωρείται ότι έλαβε χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης.
6. Όταν μια οντότητα έχει λάβει δάνεια που είναι εγγυημένα, π.χ. από το Κράτος, ο προσδιορισμός του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού του μισθωτή αντανακλά την ύπαρξη όποιας εγγύησης και όποιας σχετικής προμήθειας. Αυτό λογικά οδηγεί στη χρησιμοποίηση ενός χαμηλότερου διαφορικού επιτοκίου δανεισμού.

Ταξινόμηση των μισθώσεων

7. Η ταξινόμηση των μισθώσεων βασίζεται στο κατά πόσο οι κίνδυνοι και οι ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στο μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες ζημιών λόγω αδράνειας, τεχνολογικής απαξίωσης, ή μεταβολών στην αξία του περιουσιακού στοιχείου εξαιτίας αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Οι ανταμοιβές μπορεί να αφορούν την προσδοκία για δυνατότητα παροχής υπηρεσιών ή για κερδοφόρο λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του και το κέρδος από αύξηση της αξίας του ή ρευστοποίηση της υπολειμματικής αξίας.
8. Μία μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει στον μισθωτή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου. Άλλως, η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική.
9. Για την ταξινόμηση μιας μίσθωσης, ο μισθωτής και ο εκμισθωτής χρησιμοποιούν τους ορισμούς της παρούσας. Η εφαρμογή αυτών των ορισμών στις διαφορετικές συνθήκες του εκμισθωτή και του μισθωτή μπορεί να καταλήξει σε διαφορετική ταξινόμηση της ίδιας μίσθωσης από το κάθε μέρος. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβεί αν ο εκμισθωτής ωφελείται από εγγύηση υπολειμματικής αξίας που παρέχεται από μέρος που δε συνδέεται με τον μισθωτή.
10. Το εάν μία μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τον τύπο της σύμβασης. Παρότι τα ακόλουθα είναι παραδείγματα κριτηρίων, που μεμονωμένα ή σε συνδυασμό, κατά κανόνα οδηγούν στην ταξινόμηση μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής, η μίσθωση δε χρειάζεται να πληροί όλα αυτά τα ενδεικτικά κριτήρια προκειμένου να ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική:
 - (α) η μίσθωση μεταβιβάζει την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου,
 - (β) ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι ουσιαστικά χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται εύλογο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί,
 - (γ) η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται,
 - (δ) κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων δε διαφέρει, ουσιαστικά, από την εύλογη αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου,
 - (ε) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς σοβαρές τροποποιήσεις, και

(στ) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δε μπορούν να αντικατασταθούν εύκολα από άλλο περιουσιακό στοιχείο.

11. Άλλες ενδείξεις, που μεμονωμένα ή σε συνδυασμό, θα μπορούσαν επίσης να οδηγήσουν στην ταξινόμηση μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι οι εξής:

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

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

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

12. Τα κριτήρια και οι ενδείξεις των παραγράφων 10 και 11 δεν είναι πάντα καθοριστικοί παράγοντες για την ταξινόμηση της μίσθωσης. Εάν είναι ξεκάθαρο από άλλα χαρακτηριστικά ότι η μίσθωση δε μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία, η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική. Για παράδειγμα, μπορεί να συμβεί κάτι τέτοιο αν η ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβαστεί στο τέλος της μίσθωσης έναντι μεταβλητής καταβολής που ισούται με την τότε εύλογη αξία του, ή αν υπάρχουν ενδεχόμενα μισθώματα, ως αποτέλεσμα των οποίων ο μισθωτής δεν έχει ουσιαστικά όλες τις ανταμοιβές ή όλους τους κινδύνους.

13. Η ταξινόμηση μιας μίσθωσης πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσής της, κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική ταξινόμηση της μίσθωσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις παραγράφους 7-12, αν οι τροποποιημένοι όροι ίσχυαν από την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται νέα συμφωνία μέχρι τη λήξη της. Εντούτοις, μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από τον μισθωτή), δε συνεπάγονται νέα ταξινόμηση της μίσθωσης.

14. Όταν μια μίσθωση περιλαμβάνει τόσο γη όσο και κτίρια, η οντότητα προσδιορίζει την ταξινόμησή τους, ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13, ξεχωριστά. Προκειμένου να ταξινομηθεί η μίσθωση γης ως χρηματοδοτική ή λειτουργική, ένας σημαντικός παράγοντας που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι ότι η γη, κατά κανόνα, έχει απεριόριστη οικονομική ζωή.

15. Όποτε απαιτείται για την ταξινόμηση και το λογιστικό χειρισμό μίσθωσης γης και κτιρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων όποιων εφάπαξ προπληρωμών) κατανέμονται στη γη και τα κτίρια ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες της γης και των κτιρίων κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν οι καταβολές των μισθωμάτων δεν μπορούν να επιμεριστούν με αξιοπιστία στα δύο αυτά συγκεκριμένα στοιχεία, ολόκληρη η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση, εκτός αν είναι ξεκάθαρο ότι αμφότερα τα στοιχεία τελούν υπό λειτουργική μίσθωση, στην οποία περίπτωση η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση στο σύνολό της.
16. Για μίσθωση γης και κτιρίων, κατά την οποία το ποσό που θα αναγνωριζόταν αρχικά για τη γη, σύμφωνα με την παράγραφο 15, είναι μη ουσιώδες, η γη και τα κτήρια μπορούν να αντιμετωπιστούν ως μία μονάδα για τον σκοπό της ταξινόμησης της μίσθωσης και η μίσθωση να ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική ή λειτουργική σύμφωνα με τις παραγράφους 7-13. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική ζωή των κτιρίων θεωρείται ως η οικονομική ζωή ολόκληρου του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
17. Η ξεχωριστή επιμέτρηση της γης και των κτιρίων, που κατέχονται βάσει μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν απαιτείται όταν η συμμετοχή του μισθωτή στη γη και τα κτίρια ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο σύμφωνα με το ΛΠΓΚ. Όταν η ταξινόμηση ενός εκ των δύο ή και των δύο συγκεκριμένων αυτών στοιχείων άλλως είναι αβέβαιη απαιτούνται λεπτομερείς υπολογισμοί για τον επιμερισμό αυτόν.
18. Όταν συντρέχει η περίπτωση, δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης να πληροί τις προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ως επενδυτικό ακίνητο, το δικαίωμα στο ακίνητο αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αν ήταν χρηματοδοτική μίσθωση και, επιπροσθέτως, χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας για το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται. Ο μισθωτής θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά τη μίσθωση ως χρηματοδοτική μίσθωση, έστω και αν μεταγενέστερο γεγονός τροποποιήσει τη φύση του δικαιώματος του μισθωτή στο ακίνητο, ώστε να μην ταξινομείται πλέον ως επενδυτικό ακίνητο. Αυτό θα συμβεί, για παράδειγμα, αν ο μισθωτής:
- (α) χρησιμοποιεί το ακίνητο, το οποίο εν συνεχεία μεταφέρεται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα με τεκμαρτό κόστος που ισούται με την εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης, ή
 - (β) υπομισθώνει το ακίνητο μεταφέροντας ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία σε τρίτο, μη συνδεδεμένο, μέρος. Τέτοια υπομίσθωση αντιμετωπίζεται λογιστικά από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική μίσθωση στο τρίτο μέρος, αν και μπορεί να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως λειτουργική μίσθωση από το τρίτο μέρος.

Μισθώσεις και άλλες συμφωνίες

19. Στις περιπτώσεις που η μίσθωση είναι ένα μόνο από τα στοιχεία μιας συμφωνίας ή ενός πλαισίου συμφωνιών με οντότητες του Ιδιωτικού ή και Δημοσίου Τομέα (π.χ. για την κατασκευή, λειτουργία και/ή τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή τη μίσθωση υποδομών), και η συμφωνία αυτή πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, τότε εφαρμόζεται η Λογιστική Πολιτική *Συμφωνίες για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών: Παραχωρητής*. Όταν, η συμφωνία δεν πληροί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης Περιουσιακού Στοιχείου Παραχώρησης Υπηρεσιών, και περιέχει διακριτή λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση, εφαρμόζονται οι προβλέψεις της παρούσας για το λογιστικό χειρισμό του συστατικού της συμφωνίας που αφορά τη μίσθωση. Στις περιπτώσεις συμφωνιών που δεν είναι σαφές αν πρόκειται για Συμφωνία για την Παραχώρηση του Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών ή για μίσθωση, ασκείται επαγγελματική κρίση για το αν μια από τις δύο Λογιστικές Πολιτικές έχει εφαρμογή, ή αν πρέπει να εφαρμοστεί άλλη Λογιστική Πολιτική του ΛΠΓΚ.

Οι μισθώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των μισθωτών

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

20. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με ποσό ίσο με την εύλογη αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι εφικτό να προσδιοριστεί. Διαφορετικά, χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.
21. Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στα ίδια ποσά, εκτός από οποιαδήποτε αρχικά άμεσα κόστη του μισθωτή (π.χ. αυτά που αφορούν συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών) που προστίθενται στο ποσό που αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο.
22. Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων επιμερίζονται ανάμεσα στη χρηματοδοτική επιβάρυνση και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

23. Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί και έξοδο απόσβεσης, αν πρόκειται για αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία. Για την απόσβεση εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ΛΠΓΚ για τα ενσώματα ή άυλα, αναλόγως, περιουσιακά στοιχεία. Αν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής θα αποκτήσει την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου, τότε η περίοδος της αναμενόμενης χρήσης του είναι η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Σε διαφορετική περίπτωση, η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ή, αν είναι συντομότερη, στην ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου.
24. Για να προσδιορίσει πότε ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί, η οντότητα εφαρμόζει τα όσα περί απομειώσεων το ΛΠΓΚ ορίζει.

Λειτουργικές μισθώσεις

25. Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι καταβολές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένου του κόστους για υπηρεσίες, όπως ασφάλιση και συντήρηση) αναγνωρίζονται ως έξοδο με την ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική σε περίπτωση που η χρονική κατανομή του οφέλους για το χρήστη είναι ουσιαδώς διαφορετική από αυτή της ευθείας μεθόδου, έστω και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτήν τη βάση.

Οι μισθώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των εκμισθωτών

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

26. Οι εκμισθωτές αναγνωρίζουν τις εισπρακτέες καταβολές μισθωμάτων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης ως περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Αυτό το περιουσιακό στοιχείο παρουσιάζεται ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.
27. Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στο μισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις καταβολών μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως αποπληρωμή κεφαλαίου που επιστρέφει σε αυτόν το ποσό που επένδυσε και χρηματοοικονομικό έσοδο που είναι η αμοιβή του για τις υπηρεσίες του. Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.
28. Οι εκμισθωτές συχνά πραγματοποιούν αρχικά άμεσα κόστη, όπως προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων και εσωτερικά κόστη που είναι επαυξητικά και που αποδίδονται ευθέως στη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης. Σε αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται γενικά έξοδα όπως αυτά που πραγματοποιούνται από ομάδες πωλήσεων και μάρκετινγκ. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις,

εκτός από εκείνες που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και μειώνουν το έσοδο που αναγνωρίζεται κατά τη μισθωτική περίοδο. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δε συντρέχει λόγος να προστεθούν ξεχωριστά. Τα κόστη που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν αναγνωρίζεται το κέρδος ή η ζημία από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

29. Η αναγνώριση του χρηματοοικονομικού εσόδου γίνεται με τρόπο που αντανakλά ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο απόδοσης της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση.
30. Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα δεδουλευμένα ποσά αναγνωρίζεται αμέσως.
31. Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματα της περιόδου, σύμφωνα με τα όσα περί πωλήσεων το ΛΠΓΚ ορίζει.
32. Αν τα προσφερόμενα επιτόκια είναι τεχνητά χαμηλά, το κέρδος από τη πώληση περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με επιτόκιο της αγοράς. Τα κόστη για τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης που βαρύνουν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά την αναγνώριση του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.
33. Οι οντότητες του Δημόσιου Τομέα που είναι κατασκευαστές ή έμποροι συχνά προσφέρουν στους πιθανούς πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Μία χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:
- (α) το κέρδος ή ζημία που ισοδυναμεί με το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από μία πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πώλησης, που αντανakλά τις εμπορικές ή κλιμακωτές εκπτώσεις που εφαρμόζει η οντότητα ανάλογα με το ύψος της παραγγελίας και
 - (β) το χρηματοοικονομικό έσοδο καθ'όλη τη μισθωτική περίοδο.

34. Το έσοδο των πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογιζόμενη με εμπορικό επιτόκιο. Το κόστος πωλήσεων που αναγνωρίζεται κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου είναι το κόστος ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον τη παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας. Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και του κόστους της πώλησης αποτελεί το κέρδος πώλησης.

35. Τα αρχικά άμεσα κόστη αναγνωρίζονται ως έξοδο στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου, γιατί σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης από τον κατασκευαστή ή τον έμπορο.

Λειτουργικές μισθώσεις

36. Οι εκμισθωτές παρουσιάζουν τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε λειτουργικές μισθώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

37. Το έσοδο της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που προκύπτει από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο.

38. Κόστη, συμπεριλαμβανομένης της απόσβεσης, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου της μίσθωσης αναγνωρίζονται στα έξοδα. Το έσοδο της μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένων των εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν, όπως η ασφάλεια και η συντήρηση) αναγνωρίζεται με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου, ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

39. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου στην ίδια βάση με το έσοδο της μίσθωσης.

40. Η μέθοδος απόσβεσης των αποσβέσιμων μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων ακολουθεί τη συνήθη πολιτική απόσβεσης του εκμισθωτή για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και η απόσβεση υπολογίζεται σύμφωνα με τα όσα περί αποσβέσεων το ΛΠΓΚ ορίζει.

41. Για να προσδιορίσει πότε ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί, η οντότητα εφαρμόζει τα όσα περί απομειώσεων το ΛΠΓΚ ορίζει.
42. Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει οποιοδήποτε κέρδος πώλησης όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση.

Συναλλαγές πώλησης με επαναμίσθωση

43. Μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση περιλαμβάνει την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, επειδή η διαπραγμάτευσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός μιας συναλλαγής πώλησης με επαναμίσθωση εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.
44. Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά του προϊόντος της πώλησης του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική αξία του, δεν αναγνωρίζεται άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή-μισθωτή. Αντί για αυτό, θα εμφανιστεί ως αναβαλλόμενο έσοδο και θα αποσβένεται καθ'όλη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.
45. Αν μία συναλλαγή πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση και είναι φανερό ότι η συναλλαγή αυτή έχει γίνει στην εύλογη αξία, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται αμέσως. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του, τότε οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται αμέσως, εκτός αν η ζημία αντισταθμίζεται από μελλοντικά μισθώματα χαμηλότερα από την τιμή της αγοράς, οπότε η ζημία αυτή αναγνωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την περίοδο που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία του τότε η θετική διαφορά αναγνωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο και αποσβένεται σε ολόκληρη την περίοδο που αναμένεται να χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο.
46. Για λειτουργικές μισθώσεις, αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, κατά τη χρονική στιγμή μιας συναλλαγής πώλησης με επαναμίσθωση, είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του, τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας αναγνωρίζεται αμέσως.
47. Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν είναι απαραίτητη αυτή η προσαρμογή, εκτός αν έχει υπάρξει απομείωση της αξίας του στοιχείου, η οποία αναγνωρίζεται σύμφωνα με τα όσα περί απομειώσεων το ΛΠΓΚ ορίζει.

48. Οι υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές εφαρμόζονται εξ ίσου για τις συναλλαγές πώλησης με επαναμίσθωση. Η απαιτούμενη περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών συνεπάγεται τη γνωστοποίηση των ιδιαζόντων ή ασυνήθων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή των όρων της συναλλαγής πώλησης με επαναμίσθωση.

Γνωστοποιήσεις

49. Οι μισθωτές γνωστοποιούν τα ακόλουθα για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:
- (α) για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, την καθαρή λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς,
 - (β) συμφωνία μεταξύ του συνόλου των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς, και της παρούσας αξίας τους,
 - (γ) επιπρόσθετα, η οντότητα γνωστοποιεί το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς και την παρούσα αξία τους, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
 - (i) κατά τη διάρκεια της επόμενης περιόδου αναφοράς,
 - (ii) μετά την επόμενη περίοδο αναφοράς και όχι αργότερα από 5 έτη, και
 - (iii) μετά από 5 έτη,
 - (δ) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Επίδοσης,
 - (ε) το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών υπομισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς, και
 - (στ) μία γενική περιγραφή των ουσιωδών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:
 - (i) τη βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
 - (ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης, και
 - (iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν επιστροφή πλεονάσματος, διανομές στους ιδιοκτήτες (επιστροφή κεφαλαίου, μερίσματα, κτλ.), επιπρόσθετο χρέος και επέκταση μισθώσεων.
50. Οι μισθωτές γνωστοποιούν τα ακόλουθα για τις λειτουργικές μισθώσεις:
- (α) το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων βάσει μη ακυρώσιμων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
 - (i) κατά τη διάρκεια της επόμενης περιόδου αναφοράς,

- (ii) μετά την επόμενη περίοδο αναφοράς και όχι αργότερα από 5 έτη, και
- (iii) μετά από 5 έτη,
- (β) το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών υπομισθωμάτων που αναμένεται να ληφθεί βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς,
- (γ) πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που αναγνωρίστηκαν ως έξοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, με διαχωρισμό των ποσών των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των καταβολών υπομισθωμάτων,
- (δ) μία γενική περιγραφή των ουσιαστών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:
 - (i) τη βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
 - (ii) την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμάκωσης, και
 - (iii) τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν επιστροφή πλεονάσματος, διανομές στους ιδιοκτήτες (επιστροφή κεφαλαίου, μερίσματα, κτλ.), επιπρόσθετο χρέος και επέκταση μισθώσεων.

51. Οι εκμισθωτές γνωστοποιούν τα ακόλουθα για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- (α) συμφωνία μεταξύ της συνολικής ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία αναφοράς, και της παρούσας αξίας των εισπρακτέων ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς,
- (β) επιπρόσθετα, η οντότητα γνωστοποιεί την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία των εισπρακτέων ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αναφοράς, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:
 - (i) κατά τη διάρκεια της επόμενης περιόδου αναφοράς,
 - (ii) μετά την επόμενη περίοδο αναφοράς και όχι αργότερα από 5 έτη, και
 - (iii) μετά από 5 έτη,
- (γ) το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο,
- (δ) τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής,
- (ε) τη συνυπολογιζόμενη απώλεια για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από τις ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων,
- (στ) ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Επίδοσης, και
- (ζ) μία γενική περιγραφή των ουσιαστών συμφωνιών μίσθωσης του εκμισθωτή.

52. Οι εκμισθωτές γνωστοποιούν τα ακόλουθα για τις λειτουργικές μισθώσεις:

- (α) το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων βάσει μη ακυρώσιμων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- (i) κατά τη διάρκεια της επόμενης περιόδου αναφοράς,
 - (ii) μετά την επόμενη περίοδο αναφοράς και όχι αργότερα από 5 έτη, και
 - (iii) μετά από 5 έτη,
- (β) συνολικά ενδεχόμενα μισθώματα που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Επίδοσης, και
- (γ) μία γενική περιγραφή των συμφωνιών μίσθωσης του εκμισθωτή.

Ημερομηνία έναρξης ισχύος

53. Η παρούσα Λογιστική Πολιτική εφαρμόζεται για την κατάρτιση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που καλύπτουν περιόδους αναφοράς που ξεκινούν από, ή μετά, την 1/1/2023.

Παράρτημα

Παραδείγματα εφαρμογής

Τα παραδείγματα της Λογιστικής Οδηγίας εφαρμογής των ΕΛΠ αναφορικά με τις μισθώσεις (χρηματοδοτική μίσθωση από την πλευρά του μισθωτή και του εκμισθωτή, χρηματοδοτική μίσθωση κατασκευαστή ή έμπορου που μισθώνει περιουσιακά στοιχεία με χρηματοδοτική μίσθωση, πώληση παγίου και επαναμίσθωση) είναι κατ' αρχήν συμβατά με τη παρούσα λογιστική πολιτική.

Τα ανωτέρω παραδείγματα συμπληρώνονται με το παρακάτω παράδειγμα που αφορά χρηματοδοτική μίσθωση όπου ο εκμισθωτής είναι έμπορος ή κατασκευαστής και υπάρχει μη εγγυημένη υπολειμματική αξία.

Παράδειγμα- Χρηματοδοτική μίσθωση όπου ο εκμισθωτής είναι έμπορος ή κατασκευαστής και υπάρχει μη εγγυημένη υπολειμματική αξία

Ο εκμισθωτής Χ συνάπτει μίσθωση για εκτυπωτικά μηχανήματα με τον μισθωτή Β στις 30/6/2021.

Ο εκμισθωτής Χ είναι κατασκευαστής εκτυπωτικών μηχανημάτων και προσφέρει στους πιθανούς πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν τα προϊόντα του.

Οι πληροφορίες για τη μίσθωση και το περιουσιακό στοιχείο είναι οι εξής:

Μισθωτική περίοδος	5 έτη
Εναπομένους οικονομική ζωή εκτυπωτή	6 έτη
Ετήσια μισθώματα	1.150 ευρώ πληρωτέα κάθε 30/06 (στην επέτειο της μίσθωσης)

Εύλογη αξία εκτυπωτή κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου	5.000 ευρώ
Κόστος αποθέματος-Λογιστική αξία εκτυπωτή	4.500 ευρώ
Τεκμαρτό επιτόκιο	6,22%
Εκτιμώμενη εύλογη αξία εκτυπωτή κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου	250 ευρώ
Ο τίτλος ιδιοκτησίας παραμένει στον εκμισθωτή στη λήξη της μίσθωσης	
Ο μισθωτής δεν εγγυάται την υπολειμματική αξία του εκτυπωτή κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ούτε τρίτο μέρος εγγυάται την υπολειμματική αξία στον εκμισθωτή	

Εκμισθωτής

Βάσει των δεδομένων ο εκμισθωτής Χ μπορεί εύλογα να συμπεράνει ότι η μίσθωση είναι χρηματοδοτική καθώς η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται.

Ο εκμισθωτής προσδιορίζει τη καθαρή επένδυση στη μίσθωση ως τη παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων που είναι εισπρακτέα από αυτόν σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση και κάθε μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που δικαιούται ο εκμισθωτής.

Η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, υπολογιζόμενη με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, είναι 4.815 ευρώ. Η παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας είναι 185 ευρώ. Επομένως, η καθαρή επένδυση στη μίσθωση είναι 5.000 ευρώ.

Για να προσδιορίσει ο εκμισθωτής το κέρδος ή τη ζημία από τη πώληση θα πρέπει να υπολογίσει τη διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, παρούσας αξίας της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον τη παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Επειδή η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων (4.815 ευρώ) είναι μικρότερη από την εύλογη αξία (5.000 ευρώ), το κέρδος από την πώληση είναι: $4.815 - (4.500 - 185) = 500$ ευρώ.

Ο εκμισθωτής θα αναγνωρίσει έσοδο κατά την έναρξη της μίσθωσης 4.815 ευρώ. Το κόστος πωληθέντων είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου (4.500 ευρώ) και της παρούσας αξίας της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας (185 ευρώ).

Η λογιστική εγγραφή 30/06/2021 είναι η κάτωθι:

Απαίτηση	5.000	
Κόστος πωληθέντων	4.315	
	Αποθέματα	4.500
	Έσοδο	4.815

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η απόσβεση της απαίτησης.

	Πληρωμή	Τόκοι έσοδα	Απαίτηση
			5000
30/06/2022	1150	311	4161
30/06/2023	1150	259	3270
30/06/2024	1150	203	2323
30/06/2025	1150	145	1318
30/06/2026	1150	82	250

Στη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις 30/06/2026, η απαίτηση του εκμισθωτή παρουσιάζει υπόλοιπο 250 ευρώ, δηλαδή την εύλογη αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η απόσβεση της απαίτησης (απαίτηση από τη χρηματοδοτική μίσθωση) και τα έσοδα από τόκους (χωριστά από την απαίτηση από τη χρηματοδοτική μίσθωση και από την ανέλιξη της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας).

	Πληρωμή	Τόκοι έσοδα	Απαίτηση	Τόκοι έσοδα-μη εγγυημένη υπολειμματική αξία	Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία
			4815		185
30/06/2022	1150	299	3964	12	197
30/06/2023	1150	247	3061	12	209
30/06/2024	1150	190	2102	13	222
30/06/2025	1150	131	1083	14	236
30/06/2026	1150	67	0	14	250

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα, οι λογιστικές εγγραφές μέχρι τη λήξη της μίσθωσης είναι οι κάτωθι:

30/06/2022

Ταμείο 1.150
Απαίτηση 12
 Τόκοι έσοδα 311
 Απαίτηση 851

30/06/2023

Ταμείο 1.150
Απαίτηση 12
 Τόκοι έσοδα 259
 Απαίτηση 903

30/06/2024

Ταμείο 1.150
Απαίτηση 13
 Τόκοι έσοδα 203
 Απαίτηση 959

30/06/2025

Ταμείο 1.150

Απαίτηση 14

Τόκοι έσοδα 145

Απαίτηση 1.019

30/06/2026

Ταμείο 1.150

Απαίτηση 14

Τόκοι έσοδα 81

Απαίτηση 1.083

Κατά τη λήξη της μίσθωσης, στις 30/06/2021, ο εκμισθωτής εφόσον δεν έχει μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου, αναταξινώνει το ποσό των 250 ευρώ (αξία μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας) από το λογαριασμό απαίτησης σε λογαριασμό αποθέματος.

Μισθωτής

Περίπτωση 1η- Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι εφικτό να προσδιοριστεί

Ο μισθωτής Β, κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου (30/06/2021), αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο και υποχρέωση, με ποσό ίσο με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, η κάθε μία προσδιοριζόμενη κατά την έναρξη της μίσθωσης. Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων είναι οι πληρωμές κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου που ο μισθωτής Β οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλλει, και κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από έναν τρίτο που συνδέεται με αυτόν. Επειδή η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων (4.815 ευρώ), υπολογιζόμενη βάσει του τεκμαρτού επιτοκίου της μίσθωσης (6,22%), είναι μικρότερη από την εύλογη αξία (5.000 ευρώ), ο μισθωτής Β αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο και υποχρέωση ποσού 4.815 ευρώ.

Περίπτωση 2η- Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν είναι εφικτό να προσδιοριστεί

Ο μισθωτής Β, για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του, δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν σε μία παρόμοια μισθωτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θα επιβαρυνόταν για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις, για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο. Ο μισθωτής Β προσδιορίζει ότι το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού είναι 7,04%. Επειδή η παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων (4.710 ευρώ), υπολογιζόμενη βάσει του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού, είναι μικρότερη από την εύλογη αξία (5.000 ευρώ), ο μισθωτής αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο και υποχρέωση ποσού 4.710 ευρώ.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2022

Ο Αναπληρωτής Υπουργός

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΚΥΛΑΚΑΚΗΣ