

## Τραπεζα Φορολογικής Ενημέρωσης από την Epsilon Net

ΣΛΟΤ Αριθμ . Πρωτ .: 774 ΕΞ / 11.05.2017

Αθήνα , 11.05.2017

Αριθμ . Πρωτ .: 774 ΕΞ

**ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΕΛΕΓΧΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ (ΣΛΟΤ)  
ΣΛΟΤ 774/2017**

**ΘΕΜΑ:**

**Αποσβέσεις ακινήτων που έχουν μισθωθεί και οι μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοοικονομικές.**

### ΕΡΩΤΗΜΑ

Έχουμε περιπτώσεις εταιρειών που μισθώνουν ακίνητα για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, πολλές φορές περισσότερα από 30 χρόνια. Σύμφωνα με την [ΠΟΛ. 1073/31-03-2015](#) στο άρθρο 2 παράγραφος β, αναφέρεται ότι φορολογικές αποσβέσεις εκπίπτουν από τον μισθωτή σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Θεωρώντας δεδομένο ότι πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα κριτήρια της παραγράφου 3α, θέλω να μου απαντήσετε αν μπορεί ο εκμισθωτής να εκπέσει αποσβέσεις επί της αξίας του ακινήτου.

Επίσης θέλω να μου απαντήσετε αν πρέπει το ακίνητο να εμφανιστεί στο ενεργητικό της επιχείρησης, λαμβάνοντας υπόψη ότι το [άρθρο 24 του 4172/2013](#) αναφέρεται σε "αποσβέσεις στοιχείων του ενεργητικού", διότι στις περιπτώσεις μίσθωσης το ακίνητο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό της επιχείρησης. Η λογιστική οδηγία του ΕΛΤΕ για τον 4308/2014 δίνει απάντηση σε χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων, εδώ δεν έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση, διότι ο μισθωτής είναι πιθανό να αγοράσει το ακίνητο στην λήξη της μίσθωσης και τα μισθώματα ανέρχονται στο 90% της αγοραίας αξίας του ακινήτου χωρίς όμως να γνωρίζουμε αν τελικά θα αγοράσει ο μισθωτής.

Επίσης απαντήστε μου σε περίπτωση που διενεργήσουμε αποσβέσεις με βάση τον συντελεστή 4%, πάνω σε ποιο ποσό θα υπολογιστεί η απόσβεση, λαμβάνοντας υπόψη ότι η μίσθωση γίνεται από ιδιώτη και δεν προσδιορίζεται με κάποιον τρόπο η αξία ή η τιμή κόστους του ακινήτου.

### ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Τόσο ο Ν.4308/2014, όσο και ο Ν.4172/2013, γενικά προβλέπουν τον ίδιο χειρισμό αναφορικά με τα πάγια που αποκτώνται μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων από 01.01.2014 και μετά.

Συγκεκριμένα αν η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική βάσει των κριτηρίων που τίθενται από τους προαναφερθέντες νόμους, το πάγιο εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή (ενοικιαστή) και υπόκειται σε απόσβεση από αυτόν. Ο εν λόγω χειρισμός ισχύει ανεξάρτητα του τι θα γίνει στο τέλος της μίσθωσης, δηλαδή ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης και η ένταξή της για λογιστικούς και φορολογικούς σκοπούς γίνεται στην έναρξη βάσει των σχετικών προϋποθέσεων της νομοθεσίας.

Με βάση τη σχετική νομοθεσία η αναγνώριση του παγίου από τον μισθωτή γίνεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας του παγίου και παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων. Ως επιτόκιο για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων λαμβάνεται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Από τις εν λόγω αξίες επιλέγεται η μικρότερη, το πάγιο αναγνωρίζεται με αυτή και επί αυτής εφαρμόζεται ο συντελεστής απόσβεσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΣΛΟΤ  
**ΤΑ ΜΕΛΗ**

*Το περιεχόμενο αυτό προστατεύεται από τον νόμο περι πνευματικής ιδιοκτησίας.*

*Εκτύπωση από την Τραπεζα Φορολογικής Ενημέρωσης από την Epsilon Net.*

*Συνδρομητής:*