**ΔΠΧΠ 16- ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

**Μίσθωση** είναι μια σύμβαση, ή μέρος σύμβασης, με την οποία ο εκμισθωτής εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού στον μισθωτή για μια χρονική περίοδο με αντάλλαγμα την πληρωμή ενός ποσού, ή μιας σειράς ποσών.

Πρέπει να προσδιοριστεί αν:

* δια της σύμβασης εκχωρείται το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού

ή

**-** πρόκειται για σύμβαση παροχής υπηρεσίας η οποία παρέχεται δια της χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού.

**Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών**

Κατά την έναρξη της σύμβασης της μίσθωσης μισθωτής θα αναγνωρίσει :

* υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση
* το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού

*Υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση*

Η υποχρέωση που απορρέει από τη μίσθωση ισούται με την παρούσα αξία των πληρωμών που θα πραγματοποιηθούν στη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και δεν έχουν καταβληθεί κατά την έναρξη της μίσθωσης**.**

*Δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου*

Κατά την αρχική του αναγνώριση το δικαίωμα αναγνώρισης περιλαμβάνει:

* το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από το μισθωτή.
* Πληρωμές που γίνονται κατά την έναρξη της μίσθωσης ή πριν από αυτήν, μειον οποιαδήποτε ποσά έχουν ληφθεί προκειμένου να συναφθεί η σύμβαση.
* Κόστη αποκατάστασης του μισθωμένου στοιχείου και του περιβάλλοντος χώρου.
* Αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τον μισθωτή.

*Επιμέτρηση μετά την έναρξη της μίσθωσης*

Το δικαίωμα της χρήσης παρακολουθείται λογιστικά σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από το ΔΛΠ 16.

 *Απόσβεση του δικαιώματος χρήσης*

-Αν στο τέλοςτης περιόδου μίσθωσης η κυριότητα του μισθωμένου στοιχείου μεταβιβάζεται στον μισθωτή ή θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου (η τιμή αγοράς του στοιχείου αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί) το δικαίωμα χρήσης θα αποσβεσθεί στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου στοιχείου.

-Διαφορετικά το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης

Η υποχρέωση θα επιμετρηθεί σύμφωνα με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου:

- αυξάνοντας την υποχρέωση κατά το ποσό των τόκων το οποίο υπολογίζεται στο υπόλοιπο τις υποχρέωσης κατά την έναρξη της περιόδου. Οι τόκοι υπολογίζονται βάση του τεκμαρτού επιτοκίου της σύμβασης.

- μειώνεται το ποσό της υποχρέωσης κατά το ποσό των πληρωμών που έγιναν στη διάρκεια της χρήσης.

**Παράδειγμα 1**

Η «ΧΤ ΑΕ» μισθώνει την 1/1/20Χ1 ένα στοιχείο του ενεργητικού για 4 έτη. Οι ετήσιες πληρωμές ορίζονται στο ποσό των € 50.000 και καταβάλλονται την τελευταία ημέρα κάθε έτους. Τα αρχικά άμεσα κόστη της σύμβασης ανέρχονται στο ποσό των €2.000. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται και ποσό ύψους € 1.000 για την εκτίμηση της κατάστασης του μισθωμένου στοιχείου. Ο εκμισθωτής συμφωνεί να καταβάλει στον μισθωτή το ποσό των εξόδων εκτίμησης. Το επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται στο 5 %. Στο τέλος της περιόδου μίσθωσης η κυριότητα του μισθωμένου στοιχείου μεταβιβάζεται στην «ΑΒΓ». Η ωφέλιμη ζωή του μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού εκτιμάται στα 12 έτη.

Ζητείται να γίνουν οι εγγραφές στα βιβλία της «ΧΤ ΑΕ».

**Εξαιρέσεις**

Οι μισθωτές έχουν το δικαίωμα να μην εφαρμόσουν τα παραπάνω σχετικά με την αναγνώριση και την επιμέτρηση των μισθώσεων όταν :

* Η μίσθωση έχει μικρή διάρκεια (μικρότερη των 12 μηνών)
* και/ή το μισθωμένο στοιχείο έχει μικρή αξία

σε αυτές τις περιπτώσεις οι πληρωμές των μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα στη διάρκεια της μίσθωσης

**Παράδειγμα 2**

Η επιχείρηση «ΧΤ ΑΕ» μισθώνει ένα μηχάνημα για μια περίοδο 5 ετών. Η αξία του μηχανήματος είναι €5.000. Η διοίκηση της «ΚΛΜ» θεωρεί ότι το μισθωμένο μηχάνημα έχει μικρή αξία και συνεπώς η συγκεκριμένη σύμβαση μίσθωσης μπορεί να υπαχθεί στις εξαίρεσης του ΔΠΧΠ 16 σχετικά με την αναγνώριση και επιμέτρηση των μισθώσεων. Οι πληρωμές της μίσθωσης είναι οι παρακάτω:

έτη 1 – 3: € 2.000 / έτος

έτη 4 – 5: € 1.600 / έτος

Η διοίκηση της «ΧΤ ΑΕ» εκτιμά ότι οι ωφέλειες από την χρήση μισθωμένου μηχανήματος κατανέμονται ομοιόμορφα στη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

**Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών**

Οι εκμισθωτές πρέπει να προσδιορίσουν αν η μίσθωση είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική

Ως ***χρηματοδοτική μίσθωση***χαρακτηρίζεται η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος (ιδιοκτησίας) μπορεί τελικά είτε να μεταβιβαστεί είτε όχι.

***Λειτουργική μίσθωση*** είναι μία μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική**.**

Οι εκμισθωτές θα αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και θα τα εμφανίζουν ως απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

## Παράδειγμα 3

Η ΑΒΓ μισθώνει την 1/1/20Χ0 ένα μηχάνημα από την αντιπροσωπεία ΧΨΖ για μία τετραετία και η σύμβαση προβλέπει ότι με τη λήξη της σύμβασης η ΑΒΓ αποκτά την κυριότητα του μηχανήματος καταβάλλοντας €1.000. Το ετήσιο μίσθωμα, που καταβάλλεται στο τέλος κάθε έτους συμφωνήθηκε σε €15.000. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το τεκμαρτό επιτόκιο της σύμβασης ανέρχεται σε 10% και ότι τα μισθώματα εισπράττονται στο τέλος και έτους διενεργείστε τις εγγραφές στα βιβλία του εκμισθωτή.