

**T.C.**  
**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İŞLETME ANABİLİM DALI**  
**MUHASEBE FİNANSMAN DOKTORA PROGRAMI**

**UFRS 16 NO'LU KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDININ, UMS 17**  
**NO'LU FİNANSAL KİRALAMA STANDARDI İLE**  
**KARŞILAŞTIRILMASI, GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE**  
**TÜRKİYE'DEKİ HALKA AÇIK PERAKENDE ŞİRKETLERİNİN**  
**FİNANSAL DURUMLARINA ETKİSİ ÜZERİNE ÖRNEK UYGULAMA**

**DOKTORA TEZİ**

**HAZIRLAYAN**  
**HÜLYA NİHAN AKDOĞAN**

**TEZ DANIŞMANI**  
**DOÇ. DR. DENİZ UMUT ERHAN**

**ANKARA-2019**

**T.C.**  
**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İŞLETME ANABİLİM DALI**  
**MUHASEBE FİNANSMAN DOKTORA PROGRAMI**

**UFRS 16 NO'LU KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDININ, UMS 17**  
**NO'LU FİNANSAL KİRALAMA STANDARDI İLE**  
**KARŞILAŞTIRILMASI, GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE**  
**TÜRKİYE'DEKİ HALKA AÇIK PERAKENDE ŞİRKETLERİNİN**  
**FİNANSAL DURUMLARINA ETKİSİ ÜZERİNE ÖRNEK UYGULAMA**

**DOKTORA TEZİ**

**HAZIRLAYAN**  
**HÜLYA NİHAN AKDOĞAN**

**TEZ DANIŞMANI**  
**DOÇ. DR. DENİZ UMUT ERHAN**

**ANKARA-2019**



**BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU**

Tarih: 24 / 01 / 2019

Öğrencinin Adı, Soyadı: Hülya Nihan AKDOĞAN

Öğrencinin Numarası: 21310390

Anabilim Dalı: Muhasebe ve Finans Anabilim Dalı

Programı: Muhasebe ve Finans Doktora Programı

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı: Doç. Dr. Deniz Umut DOĞAN (Erhan)

Tez Başlığı: UFRS 16 No'lu Kiralama İşlemleri Standardının, UMS 17 No'lu Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması, Getirdiği Yenilikler ve Türkiye'deki Halka Açık Perakende Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama

Yukarıda başlığı belirtilen /Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 128 sayfalık kısmına ilişkin, 14/01/2019 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 12'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç

“Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını” inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası: 

Onay

24 / 01 / 2019



Öğrenci Danışmanı: Doç. Dr. Deniz Umut DOĞAN (Erhan)

## KABUL ve ONAY SAYFASI

HÜLYA NİHAN AKDOĞAN tarafından hazırlanan “UFRS 16 No’lu Kiralama İşlemleri Standardının, UMS 17 No’lu Finansal Kiralama Standardı ile Karşılaştırılması, Getirdiği yenilikler ve Türkiye’deki Halka Açık Perakende Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama” adlı bu çalışma jürimizce Doktora Tezi olarak kabul edilmiştir.

Kabul (sınav) Tarihi: 24.10.2019

### Jüri Üyesinin Ünvanı, Adı-soyadı ve Kurumu

Jüri Üyesi: Doç Dr. Deniz Umut ERHAN  
Baskent Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Beyhan MARŞAP  
Hacı Bayram Veli Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Serap YANIK  
Hacı Bayram Veli Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Şenol BABUŞCU  
Baskent Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Özge SEZGİN ALP  
Baskent Üniversitesi

### İmzası



Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

...../...../.....

Prof. Dr. İpek KALEMCI TÖZÜN  
Baskent Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Müdürü

## ÖZET

Ocak 2016 da yayınlanan UFRS 16 No'lu Kiralama standardı, finansal ve faaliyet kiralaması ayırımını yapmaksızın, tüm kiralama işlemlerinin tanımlama, ölçülme ve raporlama prensiplerini düzenlemekte ve faaliyet kiralaması için de finansal kiralama uygulamasını getirmektedir. Standardın uygulaması 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle başlayacaktır. UFRS 16 nın uygulamaya başlanması ile birlikte UMS 17 ve ilgili yorumlar yürürlükten kalkacaktır.

Çalışmamızda standardın getirdiği yeni düzenlemeler incelenecek, daha önceki standartla karşılaştırılarak finansal tablo, likidite ve finansal oranlara etkisi analiz edilecektir. Standart, havayolları işletmeleri, perakende işletmeleri, seyahat, dağıtım sektörleri gibi faaliyet kiralamasını yoğun olarak kullanan işletme ve sektörler için büyük ölçüde değişiklik yaratacaktır. Çalışmamızda perakende sektöründen seçilen örnek işletmeler için, UFRS 16 nın finansal tablolara ve oranlara genel etkisi incelenmiştir.

## **ABSTRACT**

IFRS 16 Leasing Standard, which was issued on January 2016, regulates the recognition, measurement and reporting principles of the entire leasing transactions without making any differentiation between the financial and operational leasing activities and accordingly introduces similar recognition principles both for financial and operational leases. The standard will be effective from January 1st, 2019. With the enforcement of IFRS 16, the previous standard IAS 17 that regulates the financial leasing activities will be ceased.

In this study, the new regulations introduced by the new standard will be analysed and the impacts of new standart will be explained by making comparisons in financial ratios between previous and new standart. This standard will lead different financial results especially for the companies that use significant operational lease such as, aviation companies, retail entites, travel and leisure , distribution companies. In our study, we will mainly focus on the companies that operates in the retal industry to understand the effects of IFRS 16 on the financial statements and the financial ratios.

## İÇİNDEKİLER

ÖZET ve ABSTRACT.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vii
KISALTMALAR DİZİNİ.....	viii
GİRİŞ.....	1
<b>BÖLÜM I - KİRALAMA İŞLEMLERİNE YÖNELİK TANIMLAR ve YASAL DÜZENLEMELER.....</b>	<b>3</b>
1.1    Kiralama Kavramı ve Kiralamaya İlişkin Tanımlar .....	3
1.1.1    Kiralama İşlemlerinin Tarihsel Gelişimi.....	4
1.1.1.1.    Kiralama İşlemlerinin Dünyada Gelişimi.....	4
1.1.1.2.    Kiralama İşlemlerinin Türkiye’de Gelişimi.....	6
1.1.2    Kiralama İşleminin Tarafları .....	7
1.1.3    Kiralama İşlemine Konu Olabilecek Varlıklar .....	8
1.1.4    Kiralama İşleminin İşleyişi .....	9
1.1.5    Kiralama İşleminin Türleri .....	10
1.1.5.1    Kiralamanın Süresi Bakımından Türleri .....	10
1.1.5.2    Kiralamanın Tarafları Bakımından Türleri.....	11
1.1.5.3    Diğer Kiralama Türleri .....	12
1.2    Kiralama İşlemlerine İlişkin Yasal Düzenlemeler .....	12
1.2.1    Borçlar Kanunu ve Ticaret Kanunu’ndaki Düzenlemeler.....	12
1.2.2    Vergi Kanunundaki Düzenlemeler.....	14
1.2.2.1    Vergi Usul Kanunundaki Düzenlemeler.....	15
1.2.2.2    KDV Kanunundaki Düzenlemeler.....	16
1.2.3    Faktoring ve Finansal Kiralama Kanundaki Düzenlemeler.....	18

1.3	Türkiye'de Kiralamaya İlişkin Muhasebe Standartları.....	19
1.3.1	TMS 17 ve TFRS16 Standartları .....	19
1.3.2	BOBİ Finansal Raporlama Standardı .....	23
1.4	Literatür Özeti.....	24
1.4.1	Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine Yönelik Araştırmalar.....	25
1.4.2	Muhasebe Standartlarının Değiştirilmesi Sürecinde Yapılan Akademik Çalışmalar.....	26
<b>BÖLÜM II - UFRS 16 KİRALAMA STANDARDININ İNCELENMESİ VE KİRALAMA İLE İLGİLİ DİĞER STANDARTLAR VE DÜZENLEMELERLE KARŞILAŞTIRILMASI.....</b>		<b>29</b>
2.1	Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri.....	29
2.1.1	UMS 17 Finansal Kiralama Standardı.....	29
2.1.1.1	Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması.....	34
2.1.1.2	Kiracı Açısından Yapılması Gereken İşlemler.....	36
2.1.1.3	Kiraya Veren Açısından Yapılması Gereken İşlemler...	37
2.1.1.4	UMS 17 Standartının Değiştirilmesinin Nedenleri.....	39
2.1.2	UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı.....	41
2.1.2.1	UFRS 16 Kiralama Standardının Açıklaması.....	43
2.1.2.2	Kiralamanın Tanımlanması.....	45
2.1.2.3	Kiralamanın Süresi.....	53
2.1.2.4	Kira Ödemeleri.....	55
2.1.2.5	Kiracı Açısından Finansal Kiralama İşlemler.....	56
2.1.2.6	Kiraya Veren Açısından Finansal Kiralama İşlemleri.....	64
2.1.2.7	Satış ve Geri Kiralama İşlemleri.....	69
2.2	UFRS 16 Standardının Diğer Kiralama Standartlarıyla ve Düzenlemelerle Karşılaştırılması .....	72
2.2.1	UMS 17 ve UFRS 16 No'lu Standartların Karşılaştırılması.....	73



2.2.1.1	Genel Özellikler Bakımından Karşılaştırma.....	73
2.2.1.2	Finansal Özellikler Bakımından Karşılaştırma.....	75
2.2.1.1	Finansal Tablo Oranları Açısından Karşılaştırma.....	78
2.2.2	UFRS 16 ve FASB ASC 842 Kiralama Standardının Karşılaştırılması .....	80
2.2.3	UFRS 16 ve BOBİ FRS nin Karşılaştırılması .....	82
2.2.4	UFRS 16 ve Vergi Usul Kanununa Göre Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması .....	85
<b>BÖLÜM III - IFRS 16 KİRALAMA STANDARTININ PERAKENDE SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELERİN FİNANSAL TABLOLARI ve BU TABLOLAR ÜZERİNDEN YAPILAN ANALİZLER ÇERÇEVESİNDE ETKİLERİ .....</b>		90
3.1	Perakende Sektöründe Kiralama İşlemleri.....	90
3.1.1	Mağaza Kiralamaları.....	91
3.1.2	Alt Kiralama Sözleşmeleri.....	93
3.1.3	Süre veya Tutar İtibariyle Değişken Kira Sözleşmeleri.....	95
3.2	UFRS 16' nın Kiraya Veren ve Kiralayan Açısından Finansal Tablolar Üzerinde Etkileri.....	97
3.2.1	Finansal Durum Tablosu Üzerine Etkileri.....	99
3.2.2	Kar Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu Üzerine Etkileri .....	102
3.2.3	Finansal Tablo Dipnotları Üzerine Etkileri .....	105
3.2.4	Nakit Akış Tablosu Üzerine Etkileri .....	108
3.2.5	Özkaynak Değişim Tablosu Üzerine Etkileri .....	109
<b>BÖLÜM IV - ÖRNEK UYUGULAMALAR.....</b>		110
4.1	Örnek Uygulamaya Konu Olan İşletmelerin ve İnceleme Dönemlerinin Seçimi .....	110
4.2	Örnek İşletmelerin Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamaları .....	114
4.3	Örnek İşletmelerin TMS 17 Kapsamında Yayınlamış Olduğu Finansal Tablolar ve Oranlar.....	117
4.4	Örnek İşletmeler tarafından TFRS 16 Uygulansaydı Yayınlamış	119

	Olması Gereken Finansal Tablolar ve Oranlar.....	
4.5	Örnek İşletmelerin Finansal Tablolarının TMS 17 ve TFRS 16 Kapsamında Karşılaştırmalı Olarak Analizi.....	123
	<b>SONUÇ</b> .....	127
	<b>KAYNAKÇA</b> .....	129

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu.....	7
Tablo 2: Kıtalar Bazında Uzun Vadeli Yükümlülüklerin Gösterilem Oranı.....	42
Tablo 3: Örnek Çözümü Gösterimi.....	58
Tablo 4: Örnek Çözümü, Hesaplama Detayları.....	61
Tablo 5: Örnek Çözümü, Ödemelerin Bugünkü Değeri .....	61
Tablo 6: Örnek Çözümü, Yükümlülük – Kullanım Hakkı Hesaplama Tablosu.....	62
Tablo 7: Sektörler Bazında UFRS 16’ya Geçişin FAVÖK Etkileri.....	77
Tablo 8: Finansla Oranlar Üzerine UFRS 16 Geçişinin Etkileri.....	78
Tablo 9: Gelir Tablosu Etkileri Bazında UFRS 16 ve FASB 842 Karşılaştırması.....	81
Tablo 10: Teknosa İç ve Dış Tic. AŞ. 2017 Faaliyet Raporundan Gelecekte Ödenecek Kira Bilgileri.....	98
Tablo 11: Karşılaştırmalı UFRS 16 ve UMS 17’ye Göre Hazırlananmış Finansal Tablo Örneği.....	100
Tablo 12: Örnek Verileri Üzerinden UFRS 16 ve UMS 17’ye Göre Hesaplanan Finansal Rasyolar Karşılaştırması.....	102
Tablo 13: Örnek Uygulamadaki İşlemlerin Takip Eden Yıllardaki Etkileri.....	104
Tablo 14: Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Tablosu.....	107
Tablo 15: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Aktife Oranı Tablosu.....	114
Tablo 16: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Toplam yükümlülüklerle Oranı Tablosu.....	115
Tablo 17: Sektör Bazında Bilanço Dışı Ödemelerin Toplam Varlıklara Oranı.....	115
Tablo 18: Örnek İşletmeler Bazında Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Göre Dağılımı.....	116
Tablo 19: Örnek İşletmelerin 31.12.2017 Özet Finansal Tabloları.....	117
Tablo 20: Örnek İşletmelerin TMS 17 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları.....	118
Tablo 21: TFRS 16 Geçişinin Finansal Rasyolar Üzerine Beklenen Etkisi.....	119
Tablo 22: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Dağılımı Tablosu.....	120
Tablo 23: Örnek İşletmelerin TFRS16 Uygulanmış Finansal Tabloları Özeti .....	121
Tablo 24: Örnek İşletmelerin TFRS16 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları.....	122
Tablo 25: TFRS 16 Uygulamasının Oran ve Göstergelere Etkisi Tablosu.....	124

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Kiralama İşlemine Konu Olan Varlık Grupları.....	9
Şekil 2: UMS 17 ve UFRS 16 Genel Karşılaştırılması.....	43
Şekil 3: Finansal Kiralama Tanımlama Karar Şeması.....	53
Şekil 4: Kiralamaya İlişkin Giderlerin Süre Bazında Yapısı.....	76
Şekil 5: Örnek Uygulamadaki İşlemlerin Yıllar Bazında UMS 17 ve UFRS 16'nın Gelir Tablosu Etkileri.....	104
Şekil 6: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı Duran Varlıklar Grafiği	123
Şekil 7: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı U.V.Yükümlülükler Grafiği.....	123
Şekil 8: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı FVÖK Grafiği.....	125
Şekil 9: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı FVAÖK Grafiği.....	125

## KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BOBİ FRS	: Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı
FASB	: Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurumu
FKK	: Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
FVÖK	: Faiz ve Vergi Öncesi Kar
FVAÖK	: Faiz, Vergi ve Amortisman Öncesi Kar
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KAYİK	: Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar
KGK	: T.C Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
MTL	: Milyon Türk Lirası
MSUGT	: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
T.C	: Türkiye Cumhuriyeti
TFRS	: Türkiye Muhasebe ve Raporlama Standartları
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
UMSK	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu
U.V	: Uzun Vadeli
VUK	: Vergi Usul Kanunu

## GİRİŞ

Bu çalışmada, Ocak 2016 da yayınlanan ve 1 Ocak 2019 itibariyle uygulanması zorunlu olacak UFRS 16 Kiralama Standardı ve standartla getirilen yenilikler incelenecek, bu standardın uygulamasından önce geçerli olan UMS 17 No'lu Finansal Kiralama standardı ile kıyaslamalar yapılarak değişiklikler analiz edilecektir. Çalışmada ayrıca, bu değişikliklere duyulan ihtiyacın sebepleri analiz edilerek, UFRS 16 Standardının kabulü sürecindeki değerlendirmeler incelenecektir.

Çalışmada, kiralama işlemlerine ilişkin yeni getirilen düzenlemelerin finansal tablolara etkisi araştırılırken Türkiye'de yerel mevzuat ile de kıyaslama yapılacak ve Vergi Usul Kanunda yer alan kiralama işlemlerine ilişkin düzenlemeler dikkate alınarak, farklı prensipler kabul etmiş olan düzenlemelerin uygulama üzerindeki etkisi analiz edilecektir.

UFRS 16 No'lu standart ile getirilecek değişikliklerin, birçok sektör ile birlikte özellikle perakende sektöründe de etki yaratması beklenmektedir. Kiralama işlemleri yoğun olan perakende sektöründe özellikle giderleştirme süreçleri ve yükümlülüklerin gösterimi gibi önemli birçok alanda ilgili şirketlerin finansal tablolarını etkileyebilecek unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurların analizi için, çalışmada örnek olarak seçilen işletmeler Türkiye'de perakende sektöründe faaliyet gösteren halka açık işletmelerdir. Bu işletmelerin finansal tabloları üzerinden bir çalışma yapılarak UFRS 16 nolu Kiralama standardının uygulanması halinde işletmelerin finansal tablolar ve finansal oranlarında meydana gelen değişiklikler analiz edilmiştir.

Çalışmada ele alınacak her bir konunun inceleme ve değerlendirme yöntemine aşağıda yer verilmiştir:

Birinci bölümde öncelikle kiralama işlemlerine ilişkin kiracı, kiralayan, kiralama sözleşmesi, kiralamaya konu varlık, kiralama süresi gibi tanımlamalara yer verilerek, daha sonra bu kavramların Vergi, Muhasebe ve Hukuk düzenlemeleri açısından ilgili mevzuatlardaki tanımlama ve açıklamaları yapılmıştır. Bu bölümde daha sonra, ülkemizde Kamu Gözetim Kurumu ve TTK düzenlemelerine göre muhasebe uygulamaları ele

alınmış, ayrıca UMS17 ve UFRS 16 ile ilgili çalışmalardan bahsedilmiştir. Bu bölümde son olarak Kiralama işlemlerine ilişkin literatür taramasına yer verilmiştir. Bu süreçte, kiralama işlemleri ile ilgili ülkemizde ve dünyada yapılan akademik çalışmalara değinilmiştir.

İkinci bölümde, kiralama işlemlerine ilişkin muhasebeleştirme süreci incelenmiş; öncelikle UMS 17 no'lu standarda göre muhasebeleştirme süreci kiracı ve kiraya veren açısından incelenecek, daha sonra UFRS 16 'ya duyulan ihtiyaçtan bahsedilmiştir. UFRS 16 No'lu standardın, kiralama işlemlerine ilişkin olarak getirdiği, kural, tanımlama, raporlama ve açıklama ilkeleri anlatılarak, UMS 17 ve UFRS16 standartlarının kural ve tanımlama açısından karşılaştırması yapılmıştır. Bu bölümde ayrıca, ülkemizde UMS 17 uygulamasına ilişkin KGK tarafından düzenlenen muhasebe sistemi uygulama genel tebliğine ve Vergi düzenlemelerine değinilerek, bu düzenlemelere göre muhasebeleştirme süreci ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, öncelikle, kiralama standardı değişikliğinden en çok etkilenmesi beklenen sektörlerden biri olan 'Perakende' sektörüne ilişkin, mağaza kiralama, alt kiralama, süre ve tutara bağlı kiralama gibi kiralama tanımlamalarına yer verilmiştir. Daha sonra ise, UFRS16 standardının uygulanması durumunda kiracı ve kiraya veren taraf açısından standardın finansal durum, gelir tablosu, nakit akım, dipnot açıklamaları gibi finansal tablolar üzerindeki etkileri incelenerek, finansal tablolardaki değişimlerin karşılaştırmalı analizi ve oran analizlerine yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde seçilen örnek işletmenin faaliyet konusu ve faaliyetleri içinde kiralama işlemlerinin önemliliği analiz edilerek, işletmenin UMS 17 standardına göre hazırlamış olduğu finansal tabloları incelenmiş, UFRS 16 standardının uygulanması halinde değişecek finansal tabloları analiz ederek, iki standardın finansal tablolar, mali yapı, likidite, kârlılık açısından etkileri karşılaştırmalı olarak özetlenmiştir.

## **BÖLÜM 1- KİRALAMA İŞLEMLERİNE YÖNELİK TANIMLAR ve YASAL DÜZENLEMELER**

Kiralama ile ilgili düzenlemeleri anlayabilmek için, öncelikle kiralama ile ilgili kavramlara ve kiralama işleminin gelişim sürecine değinmek faydalı olacaktır. Bu bölümde kiralama işlemine ilişkin tanımlara, ülkemizde ve dünyada kiralama işlemlerinin tarihsel gelişimine, farklı kiralama türlerine ve günümüzdeki düzenlemelere yer verilmiştir.

### **1.1. Kiralama Kavramı ve Kiralamaya İlişkin Tanımlar**

Kiralama işlemi en genel tanımı ile belli bir bedel karşılığı bir hakkın ya da bir varlığın kullanımını geçici süre ile bir başkasına devretmektir. Türk Dil Kurumu, kiralamayı “Bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir kira karşılığında kiracıya verilmesi” olarak, ayrıca iktisadi bir terim olarak “Bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının kiralayan tarafından belli bir süre içinde ve belli bir kira karşılığında bir kiracıya verilmesi, anlaşmaya göre kiralananın ya olduğu gibi geri alınması ya da mülkiyetin kiracıda bırakılabilmesi işlemi” olarak tanımlamıştır.

Kiralama kavramı, ilk olarak ABD’de ortaya çıkmış ve Kara Avrupa’sına buradan geçmiştir. Fakat Kara Avrupa’sında kavramın tam anlamını veren açıklayıcı bir karşılık bulunmadığından burada da kavram yaygın olarak yerleşmiştir (Şoğur, 1989). Kiralama (Leasing), kiraya veren ve kiracı arasında yapılan bir sözleşme ile, kiraya veren tarafından satın alınan, üretilen ya da farklı bir şekilde elde edilen bir malın belli bir süre ve belli bir bedel karşılığı kiracıya kullandırmasıdır. Kiralama işleminde varlığın mülkiyeti kiraya verende kalırken, kiracı sözleşmede belirlenen süre boyunca o varlığın kullanım hakkını elde eder (Suiçmez, 2017).

Finansal açılarından yaklaşıldığında, “Kiralama borçla finansmanın özel bir şekli olarak kabul edilmelidir. Kiralamanın özünde para dışında bir iktisadi varlığın borç olarak alınması yatmakta ve kiracı, kira sözleşmesi ile sabit bir yükümlülük altına girmektedir” (Akgüç, 2013). Uluslararası Finans Kuruluğu, Leasing’i, “Leasing, finans kaynaklarına



ulaşmanın bir yoludur, iki taraf arasında yapılan sözleşme ile taraflardan birinin diğerine bir varlığı belli bir süre ve belli ödemeler karşılığında kullanır. Leasing geliri, bir varlığın mülkiyetini elde tutmak yerine kullanmak yolu ile elde edilmesi temeline dayanır” ifadesi ile açıklamıştır.

### **1.1.1. Kiralama İşlemlerinin Tarihsel Gelişimi**

Kiralama işlemlerinin insanlık tarihinde “ödünç alıp verme” ile başlayıp, her dönemde farklı şekillerde yaygın olarak kullanıldığı düşünülmektedir. Türkiye’de çok eski bir geçmişi olmayan leasing uygulamalarının tarihçesi dünyada oldukça eski zamanlara dayanmaktadır. Anglo Sakson kökenli olan leasing kurumu, yatırımın finansmanında yaygın kullanım alanı bulan bir kaynak sağlama yöntemidir. (Öztaş ve Diğerleri, 2014). Yapılan sözleşme ile bina ve toprak sahipleri, taşınmazlarının sahiplik hakları kendilerinde kalmak üzere söz konusu mallarını uzun süreli (25-99 yıl) olarak başkasına kiraya verirler. Bu yöntem başlangıçta gerçek taşınmazların kiralınmasında kullanılmıştır (Ahmet Erol, 2011). Zaman içinde tüm yatırım malları ve teçhizat kiralamanın konusu olmuştur.

Günümüzde, gelişen teknoloji ile uyumlu büyük yatırımların yapılması, önemli ölçüde parasal kaynak gerektirmektedir. Özellikle hızlı değişen teknoloji sebebiyle işletmelerin yaptıkları yatırımlar bir süre sonra ekonomik ömrünü tamamlamakta ve işletmeleri yeni yatırımlar için yeni kaynaklar yaratmaya zorlamaktadır. Bu ihtiyaçların kiralama ile karşılanması, kaynakların etkin kullanımı açısından bir çözüm olarak ortaya çıkmaktadır. Kiralama yoluyla sabit sermaye yatırımlarının artırılabilmesi, dolayısı ile üretim kapasitesinin genişletilebilmesi, çeşitli ülkelerin finansal kiralamayı düzenleyen ve özendirilen bir dizi yasayı yürürlüğe koymasına neden olmuştur (Akgüç, a.g.e).

#### **1.1.1.1. Kiralama İşlemlerinin Dünyada Gelişimi**

Kiralamanın tarihsel geçmişinin çok eski dönemlere dayandığı bilinmektedir. 1984 yılında bulunan ve Sümer şehri Ur’da milattan önce 2.000 yılında yapıldığı anlaşılan bir kira sözleşmesi, kiralamanın çok eski tarihlere dayanan bir kaynak kullanım yöntemi

olduğunu göstermektedir. Yine tarihsel süreç içinde milattan önce 400-450 yılları arasında Pers İmparatorluğunda, savaş aletleri ve silahları kiralayan Murashu Ailesinden bahsedilmektedir. Orta Çağ'da ise tarım aletlerinin ve atların kiralandığı bilinmektedir. Ondokuzuncu yüzyılda, kiralanmaya konu varlıkların sayısındaki artış sebebiyle kiralamalar da önemli ölçüde artmış, tarım, üretim ve ulaşımda teknolojiden kaynaklanan gelişmeler kiralamayı daha önemli hale getirmiştir (Teodorescu, 2014). Yirminci yüzyılda ise üretim ve teknolojinin gelişmesiyle, üretimde ihtiyaç duyulan kaynaklar artmış, bu kaynakların fonlarla karşılanmasının zorluğu sebebiyle, kiralama daha önemli hale gelmiştir. Özellikle ilk dönemlerde üreticiler yeni teçizat alımı için fon bulmakta zorlanmışlar, kiralama yöntemi hem o varlıktan hemde o varlığın teknolojisinden faydalanmaya bir fırsat olmuştur.

Finansal kiralama terimi 1877 yılında ABD 'de Bell telefon şirketinin kendi tekeli durumundan yararlanarak müşterilerine telefon kiralanması sonucu literatürde kullanılmaya başlanmıştır (Şoğur, a.g.e). Yatırımların kiralama yöntemi ile finansmanına ise ilk defa 1930'lu yıllarda ABD'de ekonomik kriz sonrasında ortaya çıkan finansal güçlükleri aşmak amacıyla başvurulmuştur. İkinci Dünya Savaşı sırasında Amerikalıların Ruslara savaş malzemesi satmak yerine kiralama fikirleri, savaş sonrasında ekonomik canlanmanın getirdiği büyük yatırımlar için önemli bir finansman kaynağı oluşturmuştur. Çağdaş anlamda kiralama uygulamaları, 1950'li yıllarda başlamıştır. 1952 yılında ABD'nin San Francisco Eyaletinde 'United States Leasing International Inc.' isimli dünyanın en büyük leasing şirketlerinden biri kurulmuştur. Bu tarihten sonra kiralama işlemleri ABD'de hızlı bir gelişme göstermiş ve daha sonra Avrupa ülkelerine sıçramıştır. Finansal kiralama uygulamalarının başlangıçta gelişmiş ülkelerde görülmesinin nedeni; bu ülkelerdeki pazarlama ve sermaye imkanının daha fazla olmasından kaynaklanmaktadır (Erol, a.g.e).

Finansal kiralama ABD'den ilk olarak İngiltere'ye sıçramıştır. İngiltere'de de finansal kiralama 1840 yılında tren vagonlarının kiralanması ile ortaya çıkmış ve dünyadaki ilk finansal kiralama şirketlerinden olan Birmingham Wagon Company 1855 yılında kurularak vagon kiralaması olayına başlanmıştır (Şoğur, a.g.e). 1960 yılında İngiltere'de 'The Merchantile Leasing Company' isimli leasing şirketi kurulmuştur.

1960'lı yıllarda sanayileşmiş ülkelerde kurulup gelişen leasing işlemleri 1970'li yıllarda gelişmekte olan ülkelere sıçramıştır (Erol, a.g.e)

Batı Almanya'da ilk olarak 1984 yılında inşaat araçları ve 1910 yılında da bilgi işlem makinalarının kiralanması ile finansal kiralama işlemleri yayılmaya başlamış ve ilk finansal kiralama şirketi Düsseldorf Kentinde Amerikan-Alman ortaklığı olarak Deutsche Leasing GmbH adı altında 1962 yılında kurulmuştur (Şoğur, a.g.e).

Finansal kiralamanın faydalı ve kârlı bir alternatif olarak tanımlanması, bağımsız finansal kiralama şirketlerini harekete geçirmiş ve kısa bir süre sonrada bankalar finansal kiralama ile ilgilenmeye başlamışlardır. 1960'lı yıllarda leasing konusunda bilgi ve tecrübeye sahip olan ve bu tecrübeyi kullanabilmek için sermayeye sahip olan tek kuruluşlar bankalardır. Alman Bankaları yan kuruluşlar kurarak veya bankaların kendi bünyelerinde kurdukları bağımsız departmanlar yoluyla finansal kiralama faaliyetlerini gerçekleştirmeye başlamıştır (Mercan, 2006).

Gelişmekte olan ülkelerde de leasing uygulamasının başlaması ve yayılması amacıyla ve bu konuda özel sektörü desteklemek amacı ile 1956 yılında Amerika'da, Dünya Bankasının bir kolu olan Uluslararası Finans Kurumu (IFC) kurulmuştur. IFC gelişmekte olan bir çok ekonomide, kiralama işlemlerinin yaygınlaşmasında öncülük etmektedir (Marcoux, 2018). Dünyada Leasing 1980 sonrasında hızlı bir gelişme trendine girmiş ve işlem hacmi artmıştır. IFC verilerine göre 1986 yılında dünyadaki leasing işlem hacmi 173.4 Milyar Dolar iken, bu rakam, 1998 yılında 432 Milyar Dolar, 2014 yılında ise 944.3 Milyar Dolar olmuştur<sup>1</sup>.

### **1.1.1.2. Kiralama İşlemlerinin Türkiye'de Gelişimi**

Ülkemizde kiralama işlemlerine ilişkin ilk yasal düzenleme 28 Haziran 1985 tarih ve 18795 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3226 sayılı yasa ile yapılmıştır. Finansal kiralama sözleşmesinin hukuki yapısını, tarafların hak ve yükümlülüklerini ve buna uygulanacak teşvik hükümlerini düzenlemek üzere çıkarılan

---

<sup>1</sup> <https://www.whiteclarkgroup.com/reports/global-leasing-report-2018>

3226 sayılı Kanunun uygulamanın bazı ihtiyaçlarına cevap vermekte yetersiz kalmaya başlaması, kanun koyucuyu yeni bir düzenleme yapmaya sevk etmiş ve bu amaçla 6361 sayılı Kanun çıkarılmıştır (Ergüne, 2013).

Günümüzde, finansal kiralama uygulamaları 13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (FKK)” hükümlerine göre yürütülmektedir. FKK’da hüküm bulunmaması durumunda Borçlar Kanunu (BK)’nun genel hükümleri ve sözleşmenin niteliğine göre özel hükümleri uygulanmaktadır (Parlak, 2018). Bankacılık kesiminin tamamlayıcı sektörü olan finansal kiralama sektörü tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de bankacılık sisteminin tamamlayıcısı konumundadır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verilerine göre Şubat 2016 itibariyle Türkiye’de 29 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir (Kurtaran, 2016)

Finansal Kurumlar Birliği’nin 31.12.2017 Sektör Raporuna göre, Türkiye’de 2017 yılı toplam sözleşme adedi 23.382 olup, 2016 yılı aynı dönemde sözleşme adedi 23.751 olup -%2 azalış gerçekleşmiştir, 2017 ve 2016 yıllarında sırasıyla 25 ve 26 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir.

**Tablo 1: Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu**

<b>2017 Yılı ile 2016 Yılı Karşılaştırması</b>			
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Büyüme</b>
Şirket Sayısı	25	26	-4%
Çalışan Sayısı	1.453	1.519	-4%
Müşteri Sayısı	57.605	58.373	-1%
Şube Sayısı	139	141	-1%

Kaynak: fkb.org.tr Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu 31.12.2017

### **1.1.2 Kiralama İşleminin Tarafları**

Finansal kiralama sözleşmesinde, finansal kiralamayı yapan (kiralayan-kiraya veren) ve finansal kiralamayı kabul eden (kiracı) ve finansal kiralamaya konu olan malın üreticisi olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Çoğu zaman malın üreticisi devrede olmaz ve

anlaşma kiralayan (finansal kiralama şirketi) ile kiracı (kullanıcı şirket) arasında gerçekleştirilir (Kurtaran, a.g.m).

Kiraya veren taraf, kiraya konu varlığı satıcıdan/üreticiden alan ya da daha önce edinip mülkiyetinde bulunduran ve bir sözleşme ile belli bir süre ve tutar karşılığında varlığın kullanım hakkını kiracıya devreden taraftır. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 3/d Maddesine göre kiralayan taraf (kiraya veren) katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri olmak zorundadır.

Kiracı, kiraya konu varlığın kullanım hakkını elde ederek, belli bir süre boyunca o varlıktan ekonomik faydayı sağlayan bunun karşılığında da belli bir süre bedel ödeyen taraftır. Kiracı, herhangi bir tüzel kişilik olabileceği gibi, bir gerçek kişi de olabilir. Finansal Kiralama Kanunu'nda kiraya veren taraf için yapılan düzenleme, kiracı için yapılmamıştır.

### **1.1.3 Kiralama Konusu Olabilecek Varlıklar**

Kiralama işlemine, her türlü taşınır ve taşınmaz varlık konu olabilir. Ancak FKK 19.maddesine göre bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamaz. Finansal kiralama konusu malların yeni veya kullanılmış olmasına ilişkin olarak Kanunda herhangi bir ayırım bulunmamaktadır. Bu sebeple, birinci el mallar kiralanabileceği gibi; ikinci el malların da kiralanması mümkündür (Ulga, 2015). Diğer ülkelerde çok çeşitli leasing uygulamaları bulunmakta, hemen her türlü taşınır leasing konusu yapılabilmektedir (Şit ve Diğerleri, 2013).

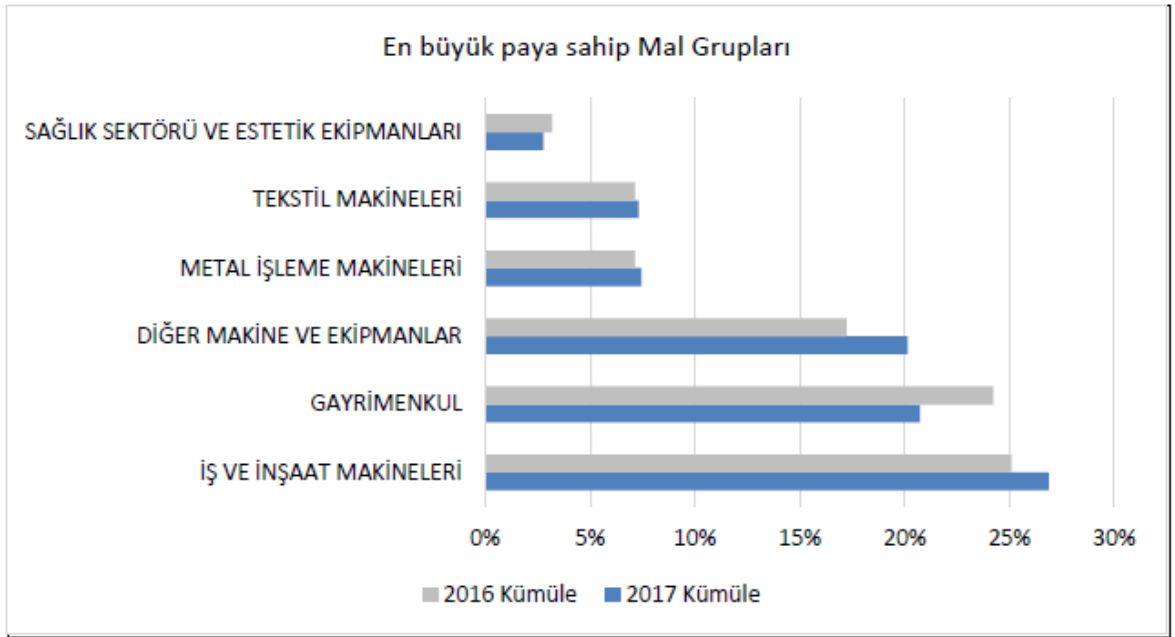
Finansal Kiralama (Leasing) konusu olması mümkün taşınır ve taşınmaz malların nitelikleri genel olarak aşağıdaki gibidir (Şişman ve Diğerleri, 2017):

- Kontrat Süresi: bir yıldan uzun bir süreyi kapsamaları

- Malın niteliği: kiralama süresinin bittiğinde metanın temel özelliklerinin bozulmaması
- Kullanım hakkı: bağımsız olarak kullanım olanakları geliştirilmesi
- Üretim malı: genel olarak tüketim malzemesi niteliği taşımaması

Finansal Kurumlar Birliği'nin 31.12.2017 Sektör Raporuna göre, 2016-2017 yıllarında Türkiye'de kiralamaya konu varlıkların yüzde olarak dağılımı aşağıdaki gibidir. Tablodan iş ve inşaat makinelerinin kiralama işlemlerine en çok konu olan varlık grubu olduğu, bu grubu gayrimenkul ve diğer makine ekipmanların izlediği görülmektedir.

**Şekil 1: Kiralama İşlemine Konu Olan Varlık Grupları**



#### 1.1.4 Kiralama İşleminin İşleyişi

Kiracı işletme ihtiyaç duyduğu varlığı belirledikten sonra kiralama şirketine başvurur. Kiralama şirketi gerekli araştırmayı yaptıktan sonra ilgili varlığı satın alır, taraflar arasında kiralama sözleşmesi yapılır ve varlık kiracıya teslim edilir (Sayılğan, 2004). Bu süre boyunca varlığın mülkiyeti kiraya verende, kullanım hakkı kiralayandır.

Ancak taraflar arasında yapılacak anlaşma ile, sözleşme süresi sonunda mülkiyetin devri de yapılabilir. Kiralama işlemi karşılığında kiracı taraf, kiraya veren tarafa bir bedel ödemekle yükümlü olur.

### **1.1.5 Kiralamanın Türleri**

Kiralama işlemleri, süre, taraf ve konu olarak incelenmiş ve bu kriterlere göre sınıflanmıştır, ancak bu gruplamalar dışında yükümlülük, gerçekleştiği ülke, trampa konusu olma, alt kiralama bakımından, farklı türler sözkonusu olabilmektedir.

#### **1.1.5.1 Kiralamanın Süresi Bakımından Türleri**

Kiralama işlemi süresi bakımından, Faaliyet Kiralaması ve Finansal Kiralama olarak sınıflandırılır.

##### **i-Faaliyet Kiralaması**

Bu tür kiralamada, kira konusu varlık bir kiralama (leasing) anlaşması ile sözkonusu varlığın ekonomik ömründen daha kısa bir süre için kiralanmaktadır. Sözleşmede belli bir süre belirlenmiş olsa da, bu sürenin bitiminden önce sözleşme feshedilebilir (Sayılğan, a.g.e), Bu kiralama biçimi, Leasing süresi konu olan malın ekonomik kullanım süresinden kısa olması nedeniyle; kiralanan mallar için yapılan sözleşmedeki ödeme bedellerinin maliyet bedellerini karşılamaya yetmediği durumlarda kullanılmaktadır. Faaliyet kiralamasını içeren leasing'in bu biçiminde kiralanan malların onarım veya bakım giderleri ya kira bedeline eklenmekte ya da bu giderler için ayrı bir sözleşme düzenlenmektedir (Şişman ve Diğerleri, a.g.m).

##### **ii-Finansal Kiralama**

Varlığın ekonomik ömrünün önemli bir bölümünü kapsayan ve mülkiyet devri olma koşulu aranmadan, varlıkla ilgili risk ve getirinin kiracıya devredildiği kiralama türleridir. Finansal Kiralama kiralama konusu malın mülkiyet hakkının yasal olarak finansal kiralama şirketinde kalmasına rağmen, ekonomik açıdan kiralanan mallar üzerindeki kontrolü kiracıya devreden ve kiracıyı malların fiili sahibi haline getiren uzun süreli bir kiralama türüdür. Bu yönetimde kiracı kiralanan malların ekonomik ömrünün tamamını kullanma yetkisine sahip olmakta ve mülkiyet dışındaki bütün risk ve faydaları üstlenmektedir (Erol, a.g.e).

### **1.1.5.2 Kiralamanın Tarafları Bakımından Türleri**

Kiralama işlemi varlığa erişimde ilişkili olunan taraflar bakımından Direkt (Dolaysız) ve Endirekt (Dolaylı) olarak gruplandırılabilir.

#### **i-Direkt (Dolaysız) Kiralama**

Bu kiralama türünde, finansal kiralama şirketi yoktur. Sabit varlığı üreten firma aynı zamanda ihtiyaç sahibi işletmelere doğrudan finansal kiralama da yapmakta, başka bir ifade ile üretici firma hem ürettiği varlıkları satmakta hem de kiralamaktadır (Sarıslan ve Diğerleri, 2014).

#### **ii-Endirekt (Dolaylı) Kiralama**

Bu kiralama türü, finansal kiralama denildiğinde ilk akla gelen uygulamadır. Bir finansal kiralama işleminde, üretici veya satıcı niteliğinde olmayan bir finansal kiralama şirketi yer alıyorsa, yapılan kiralama dolaylı finansal kiralama (Sayılğan, a.g.e) Doğrudan kiralama ile dolaylı kiralama arasındaki farklara bakacak olursak; doğrudan kiralamada kiralama konusu varlık kiracıya direkt satıcı tarafından devredilirken, dolaylı kiralamada kiralama konusu varlık kiralama şirketi aracılığıyla kiracıya devredilir. Doğrudan kiralama yönteminde varlığın sürümünü arttırmak temel amaç iken, dolaylı



kiralama yönteminde temel amaç finansman sağlamaktır (Parlak, a.g.e). Dolaylı kiralamada kiracı, satıcı yada üretici ile değil, kiralama şirketi ile muhatap olmaktadır.

### **1.1.5.3 Diğer Kiralama Türleri**

Kiralamalar, taşınır, taşınmaz mal, yurtiçi- uluslararası, birinci el –ikinci el, kapalı uçlu- açık uçlu, net-brüt, takaslı (trampa) kiralar gibi farklı konular açısından da sınıflandırılabilir. Kiralama şirketi ya da kiracı, farklı ülkelerden olabilirler, bu durumda uluslararası kiralamadan bahsedilir. Kiralama konusu olan varlık bir fabrika tesisi ya da perakende satış mağazası gibi taşınmaz mal olabilirken, aynı zamanda makine teçizat gibi taşınır mallar da olabilir. Kiralanan varlığın mutlaka birinci el olması gerekmez, kullanılmış bir mal da kiralamaya konu olabilir. Açık uçlu kiralamalarda, sözleşme süresi sonunda varlığın mülkiyeti kiracıya devredilirken, kapalı uçlu sözleşmelerde mülkiyet devri söz konusu değildir (Tuğlu ve Diğerleri, 2007).

## **1.2. Kiralama İşlemlerine İlişkin Yasal Düzenlemeler**

Günümüzde pek çok sektörde yaygın bir finansman aracı olarak kullanılan ve rakamsal olarak bazı sektörleri önemli ölçüde etkileyen ‘Kiralama’ işlemi ile ilgili ülkemizde ve dünyada pek çok düzenleme bulunmaktadır. Bunlardan bir kısmı hukuki olarak kiralama işleminin taraflarının hak ve yükümlülüklerini belirlemekte ve düzenlemektedir. Bir kısmı ise kiralama işlemlerinin işletmelerin finansal tablolarındaki gösterim kurallarını ve tablo okuyucuları için doğru, açık ve anlaşılır olmasını sağlamak amacıyla kayıt kurallarını düzenlemektedir.

### **1.2.1 Borçlar Kanunu ve Ticaret Kanundaki Düzenlemeler**

Kira sözleşmeleri genel olarak Borçlar Kanunu’nda düzenlenmiştir. Kira sözleşmeleri karşı tarafa kira konusu eşyayı kullandırma borcu doğuran sözleşmelerdir. Taraflardan birisi, elindeki bir malın kullanımını karşı tarafa devretmeyi taahhüt ederken,

diğer taraf bu kullanım için bir bedel ödemeyi taahhüt eder. Mülkiyet devri sözkonusu değildir. Sadece kullanma ve yararlanma hakları devredilmektedir (Eren, 2012).

11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilen ve 1 Temmuz 2012 de yürürlüğe giren 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Kanun yürürlükten kalkmıştır. 818 Sayılı eski Kanun, Kirayı Adi Kira ve Hasılat Kirası olarak ayırmakta iken , 6098 Sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu İkinci Kısım Dördüncü bölümünde, kira sözleşmelerini 3 ana bölüm altında,

- o Genel Hükümler
- o Konut ve Çatılı İşyerleri Kiraları
- o Ürün Kirası

olarak yeniden düzenlemiştir.

Kanun'un yaptığı kira sözleşmesi tanımına göre, kira sözleşmesi, “kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır” (TBK m299-300). Borçlar Kanununda yer alan kiralama düzenlemesinde mülkiyetin devri ile ilgili herhangi bir açıklama yoktur.

“Kira sözleşmesi ile kiracının sahip olduğu kiralananın kullanma hakkı, kişisel (Şahsi) nitelikte bir hak (alacak)tır. Kiralanan üzerinde bu sözleşme ile kiracı herhangi bir (intifa hakkı veya oturma irtifakı gibi) bir ayni hak ya da talep kazanamaz. Ancak bu hakkın tapu siciline şerh edilmesi yoluyla kuvvetlendirilebilmesi hakkı vardır. Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekilde uyulmasına bağlı değildir. Ancak uygulamada T.C Maliye Bakanlığı Kira Sözleşmesi nüshalarının kullanıldığı görülmektedir. Kullanılan bu belge ispat şekli olarak işlev görmektedir” (Yavuz ve Diğerleri, 2012)

6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu finansal kiralama şirketlerinin hazırlayacağı finansal raporlar için KGK tarafından yayımlanan standartları referans göstermiştir. Finansal kiralamaya ilişkin ayrı bir düzenleme yapılmamıştır. 6102 Sayılı Kanun'un 528. maddesine göre;

“ (1) Bankalar ile diğer kredi kurumlarının, finansal kiralama ve faktöring gibi finansal şirketlerin, sigorta ve reasürans şirketlerinin, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamındaki tüm kurumların finansal tabloları ile konsolide finansal tablolarına ilişkin olarak Türkiye Muhasebe Standartlarında ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca belirlenmiş idari düzenlemelerde hüküm bulunmayan hâllerde, söz konusu alanları düzenlemek ve denetlemek üzere kurulan kurum, kurul ve kuruluşların özel kanunlarında yer alan hükümler uygulanır.

(2) Türkiye Muhasebe Standartlarında, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca belirlenmiş finansal tablolara ilişkin idari düzenlemelerde ve özel kanunlarda hüküm bulunmayan hâllerde bu Kanun hükümleri uygulanır.

(3) Kooperatiflerin finansal tabloları ile konsolide finansal tablolarına ilişkin özel hükümler saklıdır.”

### **1.2.2 Vergi Kanunundaki Düzenlemeler**

Finansal Kiralama işlemi, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 290. Maddesinde vergi mevzuatı açısından düzenlenmiştir. Maliye Bakanlığınca 1 Temmuz 2003 tarihli , 25155 no'lu Resmi Gazete'de yayımlanan 319 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde 4842 sayılı Kanun ile finansal kiralama işlemlerinin değerlemesine ilişkin olarak Vergi Usul Kanununa eklenen Mükerrer 290 ıncı maddenin uygulamasına ilişkin olarak açıklamalarda bulunulmuştur. Tebliğ'e göre, mükerrer 290 ıncı madde hükmü 1 Temmuz 2003 tarihinden itibaren yapılacak kiralama işlemleri bakımından geçerli olmuştur. Gerek finansal kiralama şirketleri gerekse kiracılar için 1 Temmuz 2003 tarihinden önceki finansal kiralama işlemlerinin değerlemesini bu kanundan önceki uygulamalara göre yapılmaya devam edileceği hükme bağlanmıştır.

Vergi kanundaki düzenleme finansal kiralama sayılacak işlemleri Finansal Kiralama Kanunundan bağımsız olarak tanımlamaktadır. Dolayısıyla mükerrer 290 ıncı

maddede belirtilen kriterleri taşıyan kiralama işlemi, ister finansal kiralama şirketleri tarafından yapılsın isterse diğerleri tarafından yapılsın yeni düzenlemeye göre değerlendirilmek durumundadır. Bu çerçevede, finansal kiralama şirketlerinin Finansal Kiralama Kanunu kapsamında yapacakları kiralama eğer mükerrer 290 ıncı maddedeki kriterleri karşılamıyorsa finansal kiralama olarak nitelendirilmeyecektir. Aynı çerçevede, Finansal Kiralama Kanunu kapsamında yapılmayan bir kiralama işlemi eğer mükerrer 290 ıncı maddedeki kriterleri karşılıyorsa finansal kiralama olarak nitelendirilecek ve değerlemenin buna göre yapılması gerekmektedir.

### **1.2.2.1 Vergi Usul Kanunundaki Düzenlemeler**

Mükerrer 290 ıncı maddeye göre finansal kiralama, kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan riskler ile yararların tamamının veya tamamına yakınının belli bir dönemde belli bir bedel karşılığı kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalar olarak tanımlanmıştır.

Buna göre; finansal kiralama olarak değerlemeye tabi tutmak için, kiralama işlemlerinin aşağıdaki kriterlerden herhangi birini veya daha fazlasını karşılaması gerekmektedir.

- İktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi: Sözleşmede iktisadi kıymetin kiracıya devrine ilişkin hüküm olması veya satın opsiyonu olması ve kiracının yüksek bir olasılıkla bu opsiyonu kullanacak olması halidir.
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması
- Kiralama süresinin iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması: Ekonomik ömür, bir iktisadi kıymetin ekonomik olarak kullanılabilmesi veya belli sayıdaki üretimin elde edilebileceği tahmin edilen dönem olarak dikkate alınır.

- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması: Kira ödemelerinin bugünkü değeri toplamının iktisadi kıymetin sözleşmenin düzenlendiği tarihteki rayiç bedelinin % 90'ından büyük olması halinde kiralama finansal kiralama olarak değerlendirilir.

1 Temmuz 2003 sonrası yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiraya veren taraf, kiralama süresi boyunca, kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin anapara ve faiz olacak şekilde toplamını alacak olarak aktifte kayda alınır. Aktifleştirilen alacak ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasında kalan fark, 'Kazanılmamış Finansal Kiralama Gelirleri' olarak aktifte alacakların tutarını düzeltme olarak eksi olarak finansal kiralama alacakları grubunda kayda alınır. Kiralama konusu varlık ise, varlığın net aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar ile değerlenir. Bulunan değer sıfır ya da negatif olması halinde, varlık iz bedeli ile değerlenir, aradaki fark varlığın elden çıkarılmasından elde edilen gelir olarak kayda alınır.

Kiracı açısından varlığın kullanım hakkı ve sözleşmeden doğan finansal yükümlülük, varlığın rayiç bedeli ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlenir. Aktifleştirilen kullanım hakkı, Vergi Usul Kanunu ilgili genel tebliğinde o varlık için belirlenen usul ve esaslara göre amortismanına tabi tutulur. Finansal kiralama sözleşmesine göre yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılır ve bu ayrıştırma işlemi her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde yapılır. Kiralayan açısından yorumu yapılan "her bir dönem sonu" ifadesi, kiracı açısından sözleşmede belirtilen kira ödeme tarihidir.

### **1.2.2.2 Katma Değer Vergisi Kanunundaki Düzenlemeler**

Türkiye'de finansal kiralama ile satın almanın önemli bir avantajı, 1 Ocak 2008'e kadar KDV'nin %1 olarak uygulanmasıydı. Bu uygulama 3226 sayılı kanun çerçevesinde yapılan finansal kiralama işlemlerini kapsamaktaydı. Ancak 30 Aralık 2007 tarihli Resmi

Gazete’de yayınlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren bu avantaj ortadan kaldırılmıştır (Altuntaş ve Diğerleri, 2012).

Finansal kiralama şirketi tarafından bir malın satın alınması, kiralama faturalarının kesilmesi ve sözleşme sonunda varlığın kiracıya teslimi sırasında uygulanacak olan KDV oranı, indirimli KDV oranı değil, ilgili varlığın tabi olduğu KDV oranıdır. Finansal kiralama şirketleri dışındaki şirketlerin 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu’na göre yaptıkları finansal kiralama sözleşmeleri kapsamındaki satınalma, faturalama ve varlık teslimlerinde de yine sözkonusu varlığın tabi olduğu KDV oranı uygulanacaktır.

27 Aralık 2011 tarih ve 28155 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 2011/2604 Sayılı Karar” ile teşvik belgesi kapsamındaki makine ve teçhizat ile bazı makine ve cihazların finansal kiralama işlemlerinde KDV oranı yüzde 1'e indirilmiştir.

“Anılan kararlar;

1. KDVK’nın 13/1-d maddesi uyarınca yatırım teşvik belgesi sahibi kişilere finansal kiralama kanunu çerçevesinde yapılacak makine ve teçhizat kiralamalarında,
2. Tebliğde GTİP numaraları ile birlikte gösterilen ve amortismanına tabi iktisadi kıymet niteliği taşıyan makine ve cihazların 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'na göre finansal kiralama şirketlerine tesliminde ve bu malların finansal kiralama şirketleri tarafından katma değer vergisi mükellefleri ile işlemleri katma değer vergisinden istisna edildiği için katma değer vergisi mükellefiyeti bulunmayan, ancak kazançları bilanço esasına göre tespit edilen gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerine kiralanması ve tesliminde KDV % 1 oranında hesaplanacaktır” (Deloitte, 2011).

Görüldüğü üzere, yatırım teşvik kapsamına girmeyen tüm diğer finansal kiralama işlemlerinde KDV oranında herhangi bir indirim sözkonusu olmamaktadır. Kiralama konusu varlığa alım satım işlemleri sırasında uygulanan KDV oranı ne ise, finansal kiralama işleminde de aynı oran kullanılacaktır.

### **1.2.3 Faktoring ve Finansal Kiralama Kanunundaki Düzenlemeler**

Ülkemizde 21 Kasım 2012’de kabul edilen 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na göre (FKK) bir kiralama işleminin finansal kiralama olabilmesi için,

- Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olması
- İlgili Kanun ve mevzuata göre yetkilendirilmiş bir kiralayan tarafından kiraya verilmiş olması
- Malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi
- Kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması
- Kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsaması veya
- Finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlaması koşulu aranmaktadır.

Bu koşullardan herhangi birini sağlayan kiralama sözleşmeleri “finansal” kiralama olarak kabul edilirken, bu tanımın dışında kalan tüm kiralamaları ‘Faaliyet Kiralaması’ olarak tanımlanmaktadır.

FKK, finansal kiralama sözleşmesini taraflarını kiralayan ve kiracı olarak tanımlamıştır. Buna göre kiralayan taraf, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketlerini, kiracı ise kiralamayı kabul edeni ifade eder.

Aynı kanuna göre finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her

türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir. Bu sözleşmenin konusu , bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar dışında kalan taşınır ve taşınmaz mallardır. Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir (6361 FKK M.18-19).

### **1.3 Türkiye’de Kiralamaya İlişkin Muhasebe Standartları**

Ülkemizde TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı 31 Aralık 2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için uygulanmak üzere ilk olarak 24 Şubat 2006 tarih ve 26090 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK), yayınladığı 21 No’lu Tebliğ ile standardı açıklamıştır. Standart, Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) 17 No’lu Standarttan Türkçe’ye çevrilmiştir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), ülkemizde Muhasebe Standartlarını yayınlamaya yetkili tek kurumdur. KGK, finansal tablolarda şeffaflığın ve karşılaştırılabilirliğin sağlanması için, standartları, UMSK tarafından yayınlanan standartlarla uyumlu hale getirmektedir. Nitekim, KGK, UMSK tarafından 2016 yılında yayınlanan ve 1 Ocak 2019’dan itibaren yürürlüğe girecek olan yeni kiralama standardı TFRS16 Kiralamalar Standardını, 31 Aralık 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 16 Nisan 2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete’de yayınlamıştır.

#### **1.3.1 TMS17 ve TFRS16 Standartları**

KGK tarafından yayınlanan TMS17 Kiralama Standardının amacı, gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları belirlemektir. Standart, öncelikle kapsama giren işlemleri açıklamakta, tanımlar kısmında ise, bu standartta kullanılacak tanımlara yer vermektedir. Standart, “Sınıflandırma” bölümünde kiralama işlemlerinin, kiralamanın başlangıçta nasıl sınıflandırılacağını açıklamıştır. İzleyen bölümlerde, standart kiracı ve kiraya veren açısından finansal kiralama işleminin ilk muhasebeleştirilmesine,



sonraki ölçümlere ve açıklamalara ilişkin prensipleri açıklamaktadır. Standart aynı zamanda hem kiracı hem de kiraya veren açısından faaliyet kiralamasının muhasebeleştirilmesi esaslarını da açıklamaktadır.

Standart kiralama işlemini “Kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşme” olarak tanımlar. Standarda göre finansal kiralama ise “Kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşme” olarak tanımlamıştır. Sözleşme sonunda mülkiyet devrinin olması şart değildir. Standardın belirlediği belli özellikleri taşıyan kiralamalar finansal kiralama, bunlar dışında kalan kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanmıştır. Kiralama işleminin sınıflandırılması, işletmenin finansal tablolarında önemli etki yaratan bir ayrımdır. Bu ayrıma göre, finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamlar, işletme finansal durum tablosunda kiralamadan kaynaklanan bir varlık ve bu varlıkla ilgili yükümlülük oluştururken, faaliyet kiralamasında sözkonusu varlık ve yükümlülük finansal durum tablosu dışı bırakılmaktadır.

Sınıflandırma, kiralanan varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve yararın kiraya verende ya da kiracıda bulunmasına göre sınıflandırılır. Standarda göre sözü edilen riskler, atıl kapasiteden veya teknolojik eskimelerden kaynaklanan zarar olasılıklarını ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle getirilerde oluşabilecek değişiklikleri kapsar. Yararlar ise, varlığın yararlı ekonomik ömrü içerisinde kârlı bir şekilde işletilmesi ve değerinde artış meydana gelmesi sonucunda gelir elde edilmesinin beklenmesi ya da kalıntı değerinin nakde çevrilmesinin beklenmesi şeklinde olabilir. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. (TMS 17 M.7)

Kiralama süresinin başlangıcında, kiracılar, finansal kiralama işlemini, kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla tespit edilmiş, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Burada önemli nokta, kiralama işleminin hukuki

niteliğinin yanı sıra özüne bakılmasıdır. Kiracının ekonomik ömrünün büyük bir kısmında fayda sağladığı bir varlığı finansal durum tablosuna kaydetmeli, bunun yanında bu varlıktan doğan yükümlülüğünü de finansal durum tablosunun pasifinde göstermelidir.

Sonraki ölçümlerde ise asgari ödeme tutarları kadar yükümlülük azalırken, faiz gideri ilgili dönemine yansıtılır, kalan yükümlülük ise faiz oranına göre tekrar değerlendirilir. Kiralamanın ilk muhasebeleştirilmesi sırasında aktife kayıt olan varlık, ilgili olduğu varlık sınıfının faydalı ömrüne göre amorti edilecek ve kiralama süresi boyunca, ilgili olduğu döneme amortisman gideri olarak yansıtılacaktır. Kiralama süresi sonunda kiracının kiralama konusu varlığın mülkiyetini devralacağına ilişkin bir kesinlik yoksa, ilgili varlık, kiralama süresi ve faydalı ömründen kısa olanına göre amorti edilecektir.

Koşullu kiralar, oluştukları dönemde gider olarak dikkate alınır. Bir koşula bağlı olan kiralamalarda, kira tutarı değişken olduğundan, belirsiz bir varlık ve yükümlülük tutarının kaydedilmesi finansal tabloların doğruluğunu etkileyecektir, bunun yerine, oluşturduğu döneme yansıtılması doğru olacaktır.

Dönem sonunda, finansal tablolarda finansal kiralamaya ilişkin açıklamalara yer verilir. Bu kapsamda,

- a. Kiralama konusu her bir varlık için, o varlığın dönem sonu net defter değeri,
- b. Gelecekteki asgari kira ödemelerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla toplamları ile bugünkü değerlerinin birbirleriyle mutabakatı. Buna ek olarak, gelecekteki asgari kira ödemelerinin raporlama dönemi sonundaki toplamları ile bugünkü değerlerinin bir yıldan az, bir yıldan fazla, beş yıldan az ve beş yıldan fazla olarak sınıflandırılması,
- c. Dönem içerisinde gider olarak muhasebeleştirilen koşullu kira tutarları.
- d. Raporlama dönemi sonu itibarıyla, iptal edilemeyen kiralama şeklinde yapılan alt kiralamalarla ilgili olarak elde edilmesi beklenen asgari kira ödemelerinin toplamı.

Bunların yanında ayrıca önemli kiralama işlemlerine ilişkin genel niteliklerin de açıklamalarda yer alması gerekmektedir.

Kiracı açısından faaliyet kiralalamaları ise, ilgili oldukları dönemlere doğrusal olarak yansıtılırlar. Kiraya veren taraf, kiralama konusu varlığı bir alacak olarak kaydeder. Finansal kiralamada, bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararları kiraya veren tarafından devredildiğinden, kiraya verenin alacaklı olduğu kira ödemeleri, kendisinin yapmış olduğu yatırım ve diğer hizmetlerini karşılamak ve kendisine bir fayda sağlamak amacıyla, yatırmış olduğu anaparanın geri dönüşü ve finansman geliri şeklinde dikkate alınır. (TMS 17 M.37)

UMS 17 standardının, kiralama işlemlerinin büyük bir kısmını finansal durum tablosu dışı bırakması ve bu durumun finansal tabloların analizinde, finansal tablo oranlarının anlamlı şekilde okunmasında ve karşılaştırılmasında yarattığı sorunlar sebebiyle UMSK ihtiyaçlara cevap verebilecek ve daha çok şeffaflık sağlayacak bir standart oluşturmuş, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olacak yeni kiralama standardı UFRS 16'yı yayımlamıştır. KGK, bu değişikliğe uyum sağlamış ve 16 Nisan 2018 tarihinde, yine 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan TFRS 16 Standardını yayımlamıştır.

TFRS 16'da finansal ve faaliyet (operasyonel) kira ayrımı ortadan kalkmıştır. Ortak bir tanım olarak: "kiralama: bir varlığın kullanım hakkını devreden bir sözleşmedir. Varlığın tanımlanabilir olması ve kiracının varlığın kullanımından tüm ekonomik faydaları elde etmesi ve varlığın kullanımını yönlendirebilmesi gerekir" denmiştir. TFRS 16 Standardı ile kullanım hakkını ve varlık üzerindeki kontrolü kiracıya geçiren kiralamalar, kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı ve finansal kiralama yükümlülüğü olarak kayda alınacaktır.

TMS 17 ve TFRS 16 arasında kiralama tanımlaması ve muhasebe kayıtları anlamında önemli bir farklılık yoktur. Ancak TFRS 16, varlıkların ilk kayda alınması sırasında gerçeğe uygun değer veya asgari kira ödemelerinin net bugünkü değeri, yerine sadece asgari ödemelerin net bugünkü değerini dikkate almaktadır. Her iki Standarda ilişkin detaylı açıklamalara ikinci bölümde yer verilecektir.

KGK tarafından, standartlar, uluslararası standartlardan birebir Türkçe'ye çevrilmiştir. Bu nedenle çalışmada, kimi zaman TMS 17 ve TFRS 16, kimi zaman ise UMS 17, UFRS16 kısaltmaları kullanılmıştır. Ancak TMS 17 ve UMS 17 kısaltmalarının her ikisi de eski kiralama standardını, UFRS 16 ve TFRS16 kısaltmalarının her ikisi de yeni kiralama standardını ifade etmektedir .

### **1.3.2 BOBİ Finansal Raporlama Standardı**

Bağımsız denetime tabi olup, TMS uygulaması zorunlu olmayan işletmelerin MSUGT'a ek olarak 'İlave Hususlar'ı da uyguluyor olması, yine de yetersiz bulunmuş, KGK bu amaçla 2014 yılında bu işletmeler için uygulanacak standartlar için çalışmaya başlamıştır. Hazırlık çalışmalarına kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri, akademisyenler, özel sektör temsilcileri ve meslek örgütü temsilcileri katılmış ve 2015 yılı sonunda, hazırlanan taslak metin kamuoyu görüşüne sunulmuştur. KGK' nın yeni BOBİ FRS için yaptığı açıklama aşağıdaki gibidir:

“BOBİ FRS, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan işletmelerde MSUGT ve İlave Hususlar'ın yerini alacaktır. Diğer bir ifadeyle, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan şirketlerin TTK uyarınca genel kurullarına sunulacak finansal tablolarının hazırlanmasında esas alınacak finansal raporlama çerçevesi BOBİ FRS olacaktır. Ayrıca, BOBİ FRS'nin genel olarak KAYİK'ler dışındaki bağımsız denetime tâbi tüm şirketlerin bağımsız denetimlerinde kıstas oluşturacak olması sebebiyle uluslararası standartlarda bir finansal raporlama ve bağımsız denetimin sağlanması açısından ülkemiz adına önemli bir adım olacaktır.”

BOBİ FRS, 29 Temmuz 2017 tarihli ve 30138 Sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanarak, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere, yürürlüğe girmiştir.

KGK verilerine göre, 2017 yılında bağımsız denetim sözleşmesi imzalayan 7900 şirket bulunmaktadır. Bu şirketlerden KAYİK tanımını karşılayan 1.550 şirket ve büyük kapsamında tanımlanan KAYİK niteliğinde olmayan BOBİ kapsamındaki şirketlerin 450

adedi BOBİ FRS yerine TFRS uygulamasını tercih ettiğinden TFRS uygulayan şirket sayısı 2000 adet, kalan 5900 şirket 1 Ocak 2018'den itibaren BOBİ FRS'yi uygulamıştır. BOBİ FRS uygulayan işletme sayısına bakıldığı zaman, BOBİ FRS'nin, önemli sayıda işletme tarafından uygulanır olması, hem standardın gelişmesini hem de görece daha küçük işletmelerde TFRS uygulamasının yaratacağı karmaşayı azaltmayı sağlayacaktır (Cömert ve Diğerleri, 2018).

Kiralama işlemlerinin kayda alınması ve ölçümü ile ilgili işlemler BOBİ FRS 'nin 15. Bölümünde düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre Kiralama işlemi “kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme ya da ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir süre için kiracıya devrettiği sözleşmedir” (KGK, 2017).

Kiralama sözleşmesinin başlangıcı, sözleşme tarihinden veya tarafların sözleşmenin temel şartlarına ilişkin taahhütte buldukları tarihten erken olanıdır. Bu tarih itibariyle kiralama işlemleri ‘finansal’ yada ‘geleneksel’ kiralama olarak sınıflandırılır, finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda kiralama süresinin başlangıcında kayda alınması gereken tutarlar belirlenir (KGK, a.g.e). BOBİ FRS, Faaliyet Kiralaması tanımlaması yerine “Geleneksel Kiralama” tanımlamasını kullanılmıştır. Kiralama süresinin başlangıcı ise, kiracının kullanım hakkını kazandığı tarihtir. BOBİ FRS'nin 15. Bölümünde açıklanan kiralama işlemlerine ilişkin düzenlemeler ikinci bölümde ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

#### **1.4 Literatür Özeti**

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine yönelik akademik çalışmalar, kiralamaya yönelik düzenlemelerin değişme dönemlerine paralel olarak yoğunluk göstermiştir. Hem yurtdışında hem de yurtiçinde bu araştırmalar uygulamaya da yön vermiştir. Aşağıda literatüre katkı sağlamış bilimsel başlıca çalışmaya ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

#### 1.4.1 Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine Yönelik Araştırmalar

Ülkemizde ve dünyada kiralama işlemlerine ilişkin çok sayıda akademik çalışma yapılmıştır. Özellikle ülkemizde yapılan çalışmalara bakıldığında, bu çalışmaların uluslararası standartlara eşzamanlı olduğu dikkat çekmektedir. 1996 yılında Ayıkoğlu tarafından Finansal Kiralama işlemlerine yönelik çalışmalarda faaliyet konusu finansal kiralama olan işletmelerin izleyecekleri yöntemlerin analizleri yapılmıştır. Yine aynı yıl içinde Cooke ve Çürük yazdıkları ortak makalede, “Türkiye’de kiralama işlemlerinin hızlı bir gelişim gösterdiğini ancak, muhasebe standartlarının henüz uluslararası standartlar seviyesinde olmadığını ve bunun ülke muhasebe standartları açısından eksiklik olduğunu” vurgulamıştır.

Nalan Akdoğan’ın 1999’da finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleşmesine yönelik Tek Düzen Hesap Planı ve uluslararası muhasebe standartları ile karşılaştırması çalışmaları sonrasında çalışmanın önceki bölümlerinde de yararlanılmış olan Marşap ve Sayılğan’ın finansal kiralama işlemlerinin gelişimi, ilgili dönemde tabi oldukları düzenlemeleri, yararları ve finansal etkilerinin analiz edildiği çalışmaları ilgili dönemdeki yaklaşımları anlamak adına önem taşımaktadır.

2003 yılında Vergi Usul Kanunundaki değişikliklerle birlikte vergi düzenlemelerinin 17 nolu Türkiye Muhasebe Standartlarına uyumlu hale gelmesi ile N. Cömert tarafından uyum süreçleri analiz edilmiş, Özulucan ve Deran, aynı yıl yaptıkları makale çalışmasında muhasebe standartlarında açıklanan finansal kiralama düzenlemelerinin vergi düzenlemeleri ile nasıl uygulanacağı konusunda çalışmalar yapılmıştır.

Kiraya veren ve kiralayan tarafından ayrı ayrı olarak incelenen finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi konularında daha önceki yıllarda yapılan çalışmalar yeni mevzuata uyumlu olarak güncellenmiş ve takip eden yıllarda sürekli olarak konuyla ilgili analizler bilimsel makalelerde incelenmiştir. Özellikle finansal kiralama tanımı kapsamına girebilecek işlemlerin tespiti, finansal kiralama sözleşmelerinden sabit kıymet değerinin ayrıştırılarak, net bugünkü değer formülleri kullanılarak finansal kiralama hizmet bedelinin ayrı gösteriminin hesaplanması konuları bu çalışmaların temelini oluşturmuştur. Yıllar

içinde Sayılğan (2004); Dabbağoğlu (2008); Alagöz & Eren (2010) konunun gelişimini örnekler üzerinden açıklayarak muhasebe uygulamasının anlaşılmasına ve öğrenilmesine önemli katkılar sağlamıştır.

Gönen ve Akça, Ekim 2014 yılında yayınladıkları makalede, kiralama işlemlerini TMS 17 ve Vergi Usul Kanunu yönünden incelemiştir. 16 Nolu Uluslararası ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı olarak, standardın revize edilmesi konunun tekrar önem kazanmasını sağlamış ve konuyla ilgili akademik çalışmalar tekrar yapılmaya başlanmıştır. Öztürk, 2016 yılında yaptığı çalışmada, örnek olarak seçtiği Almanya ve Türkiye’de faaliyet gösteren halka açık havayolu şirketlerinde, UMS 17 ve UFRS 16’ nın etkilerini karşılaştırmıştır. Serçemeli ve Öztürk, yine 2016 yılında UFRS 16 ‘nın getireceği değişikliklere ilişkin bir değerlendirme çalışması yapmışlardır.

Aktaş, Temiz ve Acar , 2017 de yaptıkları çalışma ile , BIST 100’de işlem gören perakende, taşımacılık, telekom ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren 30 şirketin, 2010-2016 yılı finansal verileri üzerinden (daha sonra şirket sayısı 17 ile sınırlandırılmıştır), TMS17’den TFRS16’ya geçişin finansal tablolar üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Demirci ve Kıvraklar, 2018 yılında yayınladıkları makalede ulusal ve uluslararası muhasebe standartlarına göre kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini, VUK, TMS17 , TFRS 16 ve BOBI FRS’ye göre ele almışlardır. Aslan, Ocak 2018 de yayımlanan makalesinde, UFRS 16 standardı kapsamında faaliyet kiralamasının kiracı tarafından muhasebeleştirilmesi ve raporlanmasını incelemiş, Doldur, Şubat 2018 de yayımlanan çalışmasında kiralama işlemlerini finansal kiralama kanununun ve vergi usul kanunu uygulamaları açısından, özellik arzeden durumları da açıklayarak ele almıştır. Marşap ve Yanık, Ekim 2018 de “IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkilerinin İncelenmesi” konulu çalışmalarını yayınlamışlardır.

#### **1.4.2 Muhasebe Standartlarının Değiştirilmesi Sürecindeki Dünyadaki Akademik Çalışmalar**

Dünyada özellikle 2005 yılı sonrasında mevcut standardın, kiralamaya ilişkin varlık ve yükümlülüğü finansal durum tablosu dışı bırakmasının olumsuz etkileri daha çok

gündeme gelmeye başlamış, bu nedenle akademik çevreler ve standart koyucular, muhasebe standardının değiştirilmesine yönelik çalışmalara daha çok ağırlık vermeye başlamışlardır. Choi ve Bavashi, 1983 yılında, 24 farklı ülke için yaptıkları çalışmada, bu ülkelerde UMS'nin sunduğu seçimlik hakları ve ülke uygulamalarını karşılatırmış, 32 sorudan oluşan bir soru listesi ile, ülkelerdeki uygulama farklılıklarını incelemiştir. Bu çalışmaya göre, Amerika, Kanada ve Meksika'da uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin, finansal durum tablolarında raporlandığı; buna karşın, Brezilya, Almanya, Fransa, Belçika, Hollanda, İsviçre, İrlanda, Avusturya, İsveç, Danimarka, Finlandiya, Norveç, İtalya, İspanya, Japonya, Avustralya, Malezya, Hindistan, Güney Kore ve Güney Afrika'da, finansal kiralama işlemlerinin finansal durum tablosu dışı bırakıldığı görülmüştür.

Yapılan pek çok çalışma faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin önemini incelemiştir. Imhoff, Lipe ve Wright'ın 1991 yılında 14 Amerikan şirketi üzerinde yaptıkları çalışmada, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin hem yüksek hem düşük değerli kiralamalar için, oranlar üzerinde önemli değişiklikler yarattığını tespit etmişlerdir. Beattie, Edwards ve Goodacre 1998 yılında, İngiltere'de finansal faaliyet göstermeyen ve rassal olarak seçilen 232 şirketin 1990 -1994 yıllarını kapsayan finansal tabloları üzerinde finansal durum tablosu dışı bırakılan faaliyet kiralamalarının etkilerini incelemiş, Goodacre 2001 yılında İngiltere'de perakende sektöründe faaliyet gösteren 102 şirketin 1994-1999 yıllarını kapsayan finansal tabloları üzerinde çalışmıştır.

Fulbier ve diğerleri, 2008 yılında yaptıkları çalışmada, Almanya Borsasında işlem gören 90 şirketin 2003 ve 2004 yılı finansal tablolarından yol çıkarak, finansal durum tablosu dışı bıraktıkları kiralamaların bu şirketlerin finansal tabloları ve oranları üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Yaptıkları çalışmada, özellikle moda ve perakende sektöründe finansal durum tablosu dışı bırakılan kiralamaların varlık ve yükümlüklere bağlı finansal oranlarda önemli değişikliklere yol açtığını saptamışlardır.

Kieso, Weygandt ve Warfield tarafından yazılan muhasebe standartlarının açıklandığı Intermediate Accounting (2011) kitabında finansal kiralamaya yönelik standart açıklamalarına detaylı olarak yer verilmiştir. Wong ve Joshi, 2015 yılında yayınladıkları çalışmalarında, Avustralya Borsasında, 2010 yılında farklı sektörlerde işlem gören 107



şirketi örnek olarak almışlar ve bu şirketlerin kiralama işlemlerini finansal durum tablolarına yansıtmaları halinde finansal tablolar üzerinde oluşacak etkileri analiz etmişlerdir. Çalışmalarının sonucunda, borç özkaynak oranı, borcun toplam aktife oranı ve aktif ve özkaynak kârlılığı oranları üzerindeki etkilerini açıklamışlardır.

## **BÖLÜM 2 - UMS17 ve UFRS 16 KİRALAMA STANDARTLARI VE BU STANDARTLARA GÖRE KİRALAMA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

Bu bölümde UFRS 16 Kiralama standardı detaylı olarak incelenecek ve diğer düzenlemelerle karşılaştırılmasına yer verilecektir. Ancak öncelikle UMS 17 Kiralama standardına ana hatları ile değinilecek, daha sonra bu standartla yeni standardın karşılaştırılması yapılacaktır.

### **2.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri**

Mevcut kiralama standardı UMS 17'nin, finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalması nedeni ile UMSK ve FASB standardı geliştirmek amacı ile ortak bir proje başlatmıştır. Proje süresince, farklı çevrelerden alınan yorum ve görüşlere göre şekillenen yeni standart UFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihi itibari ile yürürlüğe girecek olup, eski standardın yetersiz kaldığı pek çok konu için, finansal tablo kullanıcılarına faydalı ve şeffaf bilgiler sağlayacaktır.

#### **2.1.1 UMS 17 Finansal Kiralama Standartı**

İlk olarak Eylül 1982 tarihinde yayımlanarak 1 Ocak 1984 tarihinde yürürlüğe giren UMS 17, daha sonra 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 18 Aralık 2003 tarihinde “gözden geçirilmiş” olarak tekrar yayımlanmıştır. 2009 yılında yapılan değişikliklerle son halini alan standart, 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle UFRS 16 Kiralama Standardının yürürlüğe girmesi ile ortadan kalkmıştır.

Ülkemizde, 2013 yılında yürürlüğe giren Yeni Türk Ticaret Kanunu ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nun (TMSK) yerini alarak muhasebe standartlarını yayınlamakta yetkili kurum

olmuş ve Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu Türkiye finansal raporlama standartlarını yayımlamaya devam etmiştir.

TMSK tarafından “TMS 17 Kiralama İşlemleri” Standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için uygulanmak üzere ilk olarak 24/02/2006 tarih ve 26090 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Söz konusu standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralel olarak 2007-2014 yılları arasında güncellenmiş ve UMS 17 ile aynı hale gelmiştir.

Standart, amaç, içerik ve tanımlardan sonra, kiralama işlemlerini Kiracı ve Kiraya veren açısından, Finansal ve Faaliyet Kiralamaları olmalarına göre incelemiştir. Standartın amacı ‘kiracı’ ve ‘kiralayan’ kavramlarını, kiracı ve kiralayan tarafından uygulanacak muhasebe politikalarını ve açıklayıcı dipnotların sunulması ile ilgili bilgileri sunmaktır. Standart, maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yeniden teşekkülü mümkün olmayan kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralama işlemleri ile sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmaları dışında kalan her türlü kiralama sözleşmesi için uygulanır.

Ancak; bu standart aşağıda belirtilen kiralanan varlıkların ölçülenmesinde kullanılamaz.

- (a) Kiracıları tarafından yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkuller
- (b) Kiraya verenlerin faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verdikleri yatırım amaçlı gayrimenkuller
- (c) Kiracıları tarafından finansal kiralama çerçevesinde elde tutulan canlı varlıklar, veya
- (d) Kiraya verenleri tarafından faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilen canlı varlıklar

Bu standart, kiralama sözleşmesine konu varlıkların kullanımı ve bakımıyla ilgili önemli hizmetlerin kiraya verenden talep edilebildiği sözleşmeler de dahil olmak üzere, bu varlıkların kullanım hakkının kiracıya aktarıldığı sözleşmelere uygulanır. Diğer taraftan, sözleşme taraflarından birinin diğerine sözleşme konusu varlığın kullanım hakkını

aktarmadığı hizmet sözleşmelerine uygulanmaz. Standardın 3. Bölümünde anlatılan tanımların iyi kavranması, standardın içeriğini anlamak ve doğru muhasebe ilkelerini uygulayabilmek açısından önemlidir. Standart, kiralama işlemini ‘Kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşme’’ olarak tanımlamıştır ayrıca ‘Finansal Kiralama’ ve ‘Faaliyet Kiralamasını’ ayrı ayrı açıklamıştır. Buna göre;

**Finansal kiralama:** Kiralanan varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan her türlü risk ve faydanın kiracıya devredildiği sözleşmelerdir. Bir sözleşmenin Finansal Kiralama sözleşmesi olması için, kiralama dönemi sonunda varlığın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi şartı aranmaz.

**Faaliyet kiralaması:** Finansal kiralama dışındaki kiralamadır.

**İptal (Fesih) edilemeyen kiralama:** Yalnızca aşağıdaki koşullardan herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda iptal edilebilen kiralamalar, iptal edilemeyen kiralamadır:

- (a) Gerçekleşme olasılığı oldukça düşük bir koşulun gerçekleşmiş olması;
- (b) Kiraya verenin rızasının bulunması;
- (c) Kiralayan tarafından, kiracıya kiralama konusu varlıkla aynı yada eşit nitelikte başka bir varlığın kiralanması
- (d) Sözleşmenin başlangıcı itibariyle; sözleşmenin iptali için ilgili sözleşmenin iptalini caydıracak miktarda ek bir ödemenin yapılmasının gerekmesi.

**Kiralama sözleşmesinin başlangıcı:** Sözleşme tarihinden veya tarafların sözleşmenin temel koşullarına ilişkin taahhütte buldukları tarihten erken olanıdır. Bu tarih itibariyle:

- (a) Kiralama işlemleri faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırılır ve
- (b) İşlemin finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda, kiralama süresinin başlangıcında muhasebeleştirilmesi gereken tutarlar belirlenir.” ( TMS 17 Paragraf 4)

Kiralama süresinin başlangıcı: Kiracının kiralamaya konu varlığı kullanma hakkını kazandığı tarihtir. Bu tarih itibariyle, kiralama işlemi taraflarca ilk kez muhasebeleştirilir.

Kiralama süresi: Asıl olarak bu süre, sözleşmede belirtilen iptal edilemeyen kiralama süresidir. Ancak, eğer kiracıya sözleşme süresinin bitiminde bir bedel karşılığı ya da bedelsiz olarak sözleşmeyi uzatma hakkı tanınmış ve sözleşmenin başlangıcında bu hakkı kullanılacağı kesin ise, bu ilave süre de kiralama süresi olarak değerlendirilir.

Asgari kira ödemeleri: Kiracının kiralama süresince ödemekle yükümlü olduğu kira tutarlarını ifade eder. Şarta bağlı kira ödemeleri, hizmet maliyetleri, vergiler ve kiracı tarafından geri ödenmesi gereken tutarlar, asgari kira ödemesi kapsamına girmezler.

Gerçeğe uygun değer: Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmıştır (KGGK, TMS 17 M.4)

Yararlı ekonomik ömür:

- (a) Bir varlığın bir veya daha fazla kullanıcı tarafından ekonomik olarak kullanılabilmesi süreyi,
- (b) Bir veya daha fazla kullanıcı tarafından ilgili varlıktan elde edilebilecek üretim sayısı veya ürün sayısını ifade eder.

Yararlı ömür “(Kullanılabilir süre): Kiralama süresi ile sınırlı olmak üzere, bir varlığın bir işletmede ekonomik olarak kullanılabilmesi kalan süredir” (Örten, Kaval, Karapınar, 2007).

Kiralama konusu varlığın garanti edilmiş kalıntı değeri:

- (a) Kiracı açısından, kalıntı değerinin kiracı veya kiracıyla ilişkili taraflarca garanti edilmiş kısmını (garanti edilmiş tutarın herhangi bir durumda ödenebilecek azami tutarını) ve
- (b) Kiraya veren açısından, kalıntı değerinin, kiracı tarafından ya da kiraya verenle ilişkili olmayan ve garanti kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirebilecek finansal güce sahip üçüncü bir şahıs tarafından garanti edilmiş kısmını ifade eder.

Garanti edilmemiş kalıntı değer: Kiralanan varlığın kalıntı değerinin kiraya verene ödenmesi garanti edilmemiş veya yalnızca kiraya verenle ilişkili taraflarca garanti edilmiş kısımdır” (KGK, TMS17 Paragraf4).

Başlangıç Doğrudan Maliyetleri: Kiralama sözleşmesinin görüşülmesi ve düzenlenmesi ile doğrudan ilgili maliyetlerdir, kiralayan taraf üretici ya da satıcı ise bu maliyetler başlangıç doğrudan maliyeti kabul edilemez.

Brüt Kiralama Yatırımı: Kiraya veren tarafından kiralama sözleşmesi kapsamında elde edilecek asgari kira ödemeleri ve garanti edilmemiş kalıntı değerinin toplamıdır.

Kazanılmamış Faiz Geliri: Brüt Kiralama yatırımı tutarı ile bu tutarın kiralama sözleşmesinde kullanılan faiz oranından hesaplanmış Bugünkü Değeri arasındaki farktır.

Net Kiralama Yatırımı: Brüt kiralama yatırımından, kazanılmamış faiz gelirlerinin düşülmesi sonucu elde edilen tutardır.

Zımnî Faiz Oranı: Brüt kiralama yatırım tutarını, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşitleyen faiz oranıdır.

Alternatif Borçlanma Faiz Oranı: Kiralama sözleşmesinin başlangıcında, söz konusu varlığı satın almak için borçlanılması gereken tutara ilişkin benzer vade ve teminat koşullarında katlanması gereken faiz oranıdır.

Koşullu kira: Kira ödemelerinin tutar olarak sabitlenmemiş ve kiralanan varlığı elde bulundurma süresi dışındaki nedenlerle değişen kısımdır (örneğin; gelecekteki satışların yüzdesi, varlığın gelecekteki kullanım miktarı, gelecekteki fiyat endeksleri, gelecekteki piyasa faiz hadleri gibi)” ( TMS 17 Paragraf 4).

Koşullu kiralama daha sonra açıklanacak TFRS 16 için önemli bir tanımlamadır, çünkü koşula bağlı yani değişken ödemeli kiralama, kiralamanın finansal kiralama kapsamına girip girmemesini etkilemektedir.

### 2.1.1.1 Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması

Kiralama işlemleri, kiralamaya konu varlıklarla ilgili risk ve yararın kiracıya devredilmesi ya da kiralayan tarafta kalması durumuna göre sınıflandırılır.

Kiralamaya konu varlıkla ilgili tüm risk ve yararın kiracıya devredildiği kiralama türleri, Finansal Kiralama olarak sınıflandırılırken, bu şartı sağlamayan kiralamalar Faaliyet Kiralaması olarak sınıflandırılır. Bu sınıflandırma, kiralama işleminin başlangıcında yapılır (IAS 17.4).

Standarda göre bir kiralamanın Finansal ya da Faaliyet kiralaması olmasının tespitinde ‘özün önceliği’ ilkesinden faydalanılır, buna göre kiralama işleminin türünün ne olduğu belirlenirken sözleşmenin şekline değil özüne bakılmalıdır. Standarda göre aşağıdaki durumların birlikte yada tek başına var olması, kiralama işleminin Finansal Kiralama olması sonucunu doğurur. (IAS 17.10)

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin, kiralama döneminin sonunda kiracıya geçeceğinin öngörülmesi.
- Kiracıya, opsiyonun kullanılabilir duruma geldiğinde gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu tanınması ve kiralamanın başlangıcında kiracının bu hakkı kullanabileceğinin beklenmesi,
- Mülkiyetin devri sözkonusu olmasa bile, kira süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması,
- Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibariyle, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en az, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması,
- Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılacak özel bir konumda olması.

Diğer taraftan aksini gerektirecek bir durum olmadıkça, aşağıdaki koşulların da birlikte veya tek başına var olmaları durumunda, kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflanır (IAS 17.11).

- Kiracının kiralama sözleşmesini fesh etmesinden kaynaklanan zararın, kiracı tarafından karşılanması,
- Hurda değerın gerçeğe uygun değerinde oluşabilecek değişikliklerden kaynaklanan gelir veya giderin kiracıya ait olması,
- Kiracının piyasa fiyatının altında sembolik bir bedelle kira süresini bir dönem daha uzatabiliyor olması.

Bunlar dışında kalan kiralamalar ise Faaliyet Kiralamasıdır.

Yukarıda anlatılan örnek ve göstergeler, kiralamanın türünü belirlemek konusunda her zaman ikna edici sonuçlar vermeyebilir. Kiralanan varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların kiracıya devrinin mümkün olmadığı, diğer başka unsurların varlığından kesin olarak anlaşılıyorsa, bu durumda kiralama faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiralama işleminin sınıflandırması yapılır. Kiraya veren ve kiracının, kiralama işlemini yenilemek yerine, yukarıdaki paragraflarda yer verilen kriterlere göre ilgili kiralamayı kiralama sözleşmesinin başlangıcında farklı bir kiralama sınıfına sokacak bir biçimde, kiralama süresinin herhangi bir aşamasında kiralama koşullarının değiştirilmesine karar vermeleri durumunda, yenilenen sözleşme geriye kalan dönem için yeni bir sözleşme olarak kabul edilir. Ancak, tahminlerdeki değişiklikler (örneğin, kiralanan varlığın yararlı ekonomik ömrü veya kalıntı değerine ilişkin tahminlerdeki değişiklikler gibi) veya koşullardaki değişiklikler (örneğin, kiracının temerrüde düşmesi gibi), muhasebe tekniği açısından, mevcut bir kiralamanın farklı bir sınıfa dahil edilmesini gerektirmez.” ( TMS 17 Paragraf 13)



### 2.1.1.2 Kiracı Açısından Yapılması Gereken İşlemler

Finansal kiralamalarda, kiracılar kiralama süresinin başlangıcında, finansal kiralamaya konu varlığı ve kira sözleşmesinden doğan yükümlülüğü, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri arasından küçük olanı üzerinden kayda alırlar. Bugünkü değer hesaplaması için kullanılacak iskonto oranı, zımni faiz oranı, zımni faiz oranının belirlenemediği durumlarda alternatif borçlanma faiz oranıdır. İşlem ve diğer olayların muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolarda gösterilmesinde, hukuki şeklin yanı sıra, olayın özü ve esası dikkate alınır. Hukuken, varlığın mülkiyetinin kiracıya geçmediği bir durumda bile, finansal kiralama söz konusu olduğunda işlemin esası ve ekonomik özü, kiracının o varlıkla ilgili bir yükümlülük taşıması ve varlığın ekonomik ömrünün önemli bir kısmında o varlıktan faydalanmasıdır.

Bu tür finansal kiralama işlemlerinin kiracının finansal durum tablolarında gösterilmemiş olması, kiracının kaynak ve yükümlülük seviyesini olduğundan az göstermesine yol açar ve bu durum finansal tablo oranlarının bozulmasına yol açar. Bu nedenle, finansal kiralama işleminin kiracının finansal tablolarında hem bir varlık hem de gelecekte yapılacak ödemelerden doğan yükümlülük olarak yer alması gerekir. Kiralama süresinin başlangıcında kiralama konusu varlık ve gelecekte ödenecek kira bedelleri, kiracının finansal durum tablosuna varlık ve yükümlülük kısmına eşit olarak kaydedilir. Kiracının söz konusu varlığa ilişkin olarak yaptığı başlangıç doğrudan maliyetleri ayrıca varlık olarak kaydedilir.

Finansal kiralamadan kaynaklanan yükümlülükler, finansal kiralamaya konu olan varlıkların aktifleşen değerinden mahsup edilemez. Kiracının finansal durum tablosunda uzun ve kısa vadeli yükümlülükler ayrımı yapılmışsa, finansal kiralamadan kaynaklanan yükümlülükler için de benzer ayırım yapılır.

Kiralama işleminin ilk muhasebeleştirilmesinden sonra, izleyen dönemlerde kira ödemeleri, faiz gideri ve mevcut yükümlülüğü azaltacak şekilde ayrıştırılır. Finansman gideri, kalan yükümlülük tutarına uygulanacak sabit bir faiz oranı üzerinden hesaplanarak kiralama süresi boyunca her döneme dağıtılır. Uygulamada, kiracı, finansal giderlerin kira süresine dağıtılması konusunda hesaplamayı kolaylaştırmak için bazı tahminler kullanabilir.

Finansal kiralama işlemi, her bir dönem için finansman giderlerinin oluşmasının yanında, kiralamaya konu olan varlıkla ilgili amortisman giderinin de hesaplanması sonucunu doğurur. Sahip olunan sabit kıymetler ile, finansal kiralama yolu ile edinilen varlıklara uygulanacak amortisman yöntemleri tutarlı olmalı, hesaplamaları “UMS 16 Maddi Duran Varlıklar” ve “UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar” Standartlarına uygun olarak yapılmalıdır. Kiralama süresi sonunda kiracının mülkiyeti devralması söz konusu ise, ilgili varlık faydalı ömrü üzerinden amorti edilir. Ancak kiracının mülkiyeti devralmasına ilişkin bir kesinlik yoksa, ilgili varlık, kiralama süresi ve yararlı ömründen kısa olanı üzerinden amorti edilir. Kiralamaya konu olan varlık için gerekiyorsa dönem sonlarında UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre değer düşüklüğü karşılığı ayrılabilir.

Faaliyet kiralamasında, sistematik olarak başka bir yöntemle gösterilmesi kiracı açısından bir fayda yaratmıyorsa, kira ödemeleri, kiralama süresi boyunca eşit tutarda olacak şekilde gider olarak muhasebeleştirilir.

### **2.1.1.3 Kiraya Veren Açısından Yapılması Gereken İşlemler**

Standarta göre finansal kiralama işleminde kiraya veren taraf, kiralamaya konu olan varlığı, finansal durum tablosunda net yatırım tutarı üzerinden bir alacak olarak gösterir. Finansal kiralama işleminde, kiraya veren taraf, varlıkla ilgili tüm risk ve yararı kiracıya devretmiştir, kiraya veren tarafın, yatırımının karşılığı ve verdiği hizmetin bedeli olarak, finansal kiralamadan doğan anapara alacağı ve faiz geliri bulunmaktadır.

Başlangıç doğrudan maliyetleri, genellikle kiraya veren tarafın üstlendiği, komisyon, hukuki masraflar ve kiralama sözleşmesi ile doğrudan ilişkilendirilebilen anlaşma ve düzenleme giderlerinden oluşur. Satış ve pazarlama ile ilişkili giderler bu maliyetler içine dahil edilmez. Kiraya veren tarafın üretici veya satıcı olmadığı durumlarda, doğrudan ilk maliyetler finansal kiralama alacaklarına ilave edilerek, kira süresi boyunca elde edilecek gelirden düşülür.

Kiralama işleminde kullanılan zımnî faiz oranı, başlangıç doğrudan maliyetlerini ayrı ayrı dikkate almayı gerektirmeden, finansal kiralama gelirlerine doğrudan dahil edecek şekilde belirlenir. Kiraya veren tarafın üretici ve satıcı olduğu durumlarda, kiraya verenler tarafından kiralamanın anlaşma ve düzenlenmesi ile ilgili katlanılan maliyetler, başlangıç doğrudan maliyetleri olarak dikkate alınmaz ve kiralama süresinin başlangıcında oluşacak satış gelirinin muhasebeleştirilmesi sırasında gider olarak dikkate alınır.

Kiralama işleminin ilk muhasebeleştirilmesinden sonra, izleyen dönemlerde finansman geliri sabit bir getiri oranına göre rasyonel ve sistematik bir şekilde dönemsel olarak gelir kaydedilir. Her bir geri ödeme tutarı, verilen hizmet maliyetleri hariç tutulacak şekilde, kiralayan tarafın ana para alacağını ve kazanılmamış faiz gelirlerini azaltıcı etki oluşturarak brüt kiralama yatırımının oluşmasını sağlar.

Kiraya veren taraf, garanti edilmemiş kalıntı değerini düzenli olarak gözden geçirmeli, bu değerde herhangi bir azalma olması halinde kira süresine yayılmış olan finansman gelirlerini yeniden hesaplamalı ve o döneme kadar birikmiş etkiyi gelir tablosuna yansıtmalıdır.

“Üretici veya satıcı konumdaki kiraya verenler, satış kâr veya zararlarını, ilgili dönemde kesin satışlarında uygulamış oldukları yöntem çerçevesinde muhasebeleştirir. Kasıtlı olarak düşük faiz oranlarının kararlaştırılması durumunda, satış kârları piyasa faiz oranının uygulanması durumunda oluşacak tutarlarla sınırlandırılır. Üretici veya satıcı konumdaki kiraya verenler tarafından kiralamanın müzakere ve düzenlenmesi ile bağlantılı olarak katlanılan maliyetler satış kârının muhasebeleştirilmesi esnasında gider olarak dikkate alınır” (KGK TMS 17 Paragraf 42).

Üreticiler ve satıcılar, genellikle müşterilerine bir varlığı satın alma veya kiralama seçeneğini sunarlar. Bir varlığın üretici ya da satıcı tarafından finansal kiralama suretiyle kiralınması sonucunda iki farklı gelir oluşur;

(a) Kiralanan varlığın, normal satış fiyatlarında, uygulanabilir miktar ve ticari indirimler de dikkate alınacak şekilde, satışından elde edilecek kâr veya zarar tutarına eşit tutarda kâr veya zarar ve

(b) Kiralama süresinde elde edilecek finansman geliri.

Üretici ya da satıcı tarafından kira sözleşmesinin başında muhasebeleştirilmesi gereken satış kazancı, varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin piyasa faiz oranından bugüne ingirdenmiş değerinden düşük olanıdır. Kiralama süresinin başında muhasebeleştirilecek satış maliyeti ise varlığın maliyetinden ya da farklı ise defter değerinden, garanti edilmemiş kalıntı değerinin düşülmesi sonucu kalan tutardır.

Faaliyet kiralalarında, kiraya veren tarafın finansal durum tablosunda, söz konusu varlık, niteliğine göre ait olduğu hesap grubu altında takip edilir. Faaliyet kiralamasından elde edilecek gelirler ise faaliyet kiralaması süresi boyunca doğrusal yöntemle gelir olarak kaydedilir.

Kiralamaya konu amortismanına tabi varlıklar için, kiraya veren tarafından ilgili varlık grubuna uygulanan amortisman oranı üzerinden amortisman ayrılır. Kira gelirlerinin elde edilmesine ilişkin katlanılan maliyetler ile kiralamaya konu varlığa ilişkin hesaplanan amortismanlar gider olarak dikkate alınır. Kiraya veren tarafın, kiralamaya konu varlığın üreticisi yada satıcısı olması durumunda, kiraya veren taraf faaliyet kiralaması işlemini bir satış gibi muhasebeleştiremez.

#### **2.1.1.4 UMS 17 Standardının Değiştirilmesinin Nedenleri**

Yürürlükte olan UMS 17 Kiralama Standardı, kiracı ve kiraya veren taraftan, kiralama işlemlerini, Faaliyet ve Finansal Kiralama olarak sınıflamasını ve her iki kiralama grubu için farklı bir muhasebe politikası uygulamasını öngörmekte idi. Faaliyet kiralamaları için herhangi bir varlık ve yükümlülüğün muhasebeleştirilmesi istenmemekle birlikte, finansal

kiralamalardan doğacak varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilmesini gerektirmekteydi.

UMSK ve FASB, mevcut standardın finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamaması eleştirileri üzerine, kiralama işlemlerine ilişkin standardı iyileştirmek amacı ile bir proje başlattı. Standartla ilgili bazı eleştiriler aşağıda belirtildiği gibidir;

- Faaliyet kiralamalarına ilişkin sunulan bilgiler şeffaflığı engelliyor, finansal tablo kullanıcılarına yeterli bilgi sağlamıyordu. Kullanıcıların bir kısmı, daha doğru bir finansal durum için, faaliyet kiralamalarını aktifleştirerek finansal durum tablosuna yansıtıyor, bir kısmı ise kira ödemelerini bugünkü değerine getirecek ilave düzeltme kayıtları yapıyordu. Ancak sunulan bilgilerin sınırlı olması, ya bu hesaplamaların farklı tahminlerle yapılmasını ya da verilen bilgi kadarının kullanılmasını gerektiriyor, farklı yaklaşımların kullanılması ise piyasalarda bilgi asimetrisi yaratıyordu.
- Ekonomik olarak benzer olan kiralama işlemlerinde farklı muhasebe uygulamalarının yapıyor olması, finansal tablo kullanıcıları için karşılaştırma yapma imkanını azaltan bir durum oluşturuyordu.
- Önceki standart , kiraya verenin, kiralamaktan doğan alacağına ve kiraya konu olan varlığa ilişkin riskini gösterecek kadar yeterli bilginin verilmesini gerektirmiyordu .
- Kurul, kiracının kiralama işleminden doğan hak ve yükümlülüklerini, varlık ve borç olarak muhasebeleştirme yaklaşımını geliştirerek, yukarıda bahsedilen ilk iki eleştiriyi cevaplamış hale geldi. Kurul, böyle bir yaklaşımın ve beraberinde genişletilmiş açıklama ve dipnotlarla kiracının finansal kaldıraç ve çalışma sermayesinin, daha adil ve şeffaf bir şekilde gösterilmiş olacağı kanaatine vardı. Üçünü eleştiri ile ilgili olarak da, UFRS 16 ile, kiraya veren tarafın , kiralama işleminden doğan riskini genişletilmiş açıklayıcı bilgilerde sunacak olması zorunluluğu getirilmiş oldu. (IFRS 16B-BC3-BC4)

### 2.1.2 UFRS 16 Kiralamalar Standardı

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) 2016 yılı Ocak ayında UFRS 16 Kiralama Standardını yayınlamıştır. Standart, kiralama işlemlerinin , hem kiraya veren hem de kiracı tarafından tanımlanması, ölçülmesi, gösterimi ve dipnotlarda açıklanması ile ilgili ilkeleri açıklamaktadır. Standart, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte, UFRS 15 (Müşteri Sözleşmelerinden Elde Edilen Hasılat) Standardının da birlikte uygulanması şartı ile, erken uygulamaya izin vermektedir. Standardın geçerli olduğu tarihten itibaren UMS 17 ve bu standarda ilişkin yorumlar yürürlükten kalkacaktır.

2005 yılında Amerikan Sermaye Piyasası Kurulu, kiralama işlemlerindeki yükümlülükleri ile ilgili bilgilerin eksikliği sebebiyle, şeffaflık konusundaki kaygılarını dile getirmişler , benzer çekince ve kaygıları daha önce yatırımcılar ve piyasada etkin olan diğer ilgililer de paylaşmışlardır. Bu konudaki kaygılardan yola çıkan UMSK ve Amerikan Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde iyileşme sağlamak amacı ile ortak bir proje başlatmıştır.

UMSK ve FASB, önceki standardın, faaliyet kiralaması yolu ile elde edilen varlıkları ve bu varlıklardan doğan yükümlülükleri finansal tablolar dışında bıraktığı, konusunda mutabık olmuşlardır.

UFRS ve Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri uygulayan borsaya kote 1.022 şirket üzerinde yapılan çalışmada 2014 yılında, 3 Trilyon Amerikan Doları tutarında kiralama tahhüdünün bilanço dışı bırakıldığı görülmüştür. Tutarın dağılımı, sektör, bölge ve şirket bazında değişmektedir ancak bir çok şirket açısından, eksik gösterilen kısmın varlık ve yükümlülükler içindeki etkisi büyüktür.

**Tablo 2: Kıtalar Bazında Uzun Vadeli Yükümlülüklerin Gösterilme Oranı**

Uzun Vadeli Yükümlülüklerin Daha Düşük Gösterilme Oranı	
%27	Afrika/Orta Doğu
%32	Asya/Pasifik
%26	Avrupa
%45	Latin Ameria
%22	Kuzey Amerika





Kaynak: IFRS 16 Project Summary

Şirketlerin finansal durum tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin varlık ve yükümlülük bilgilerinin bulunmaması sebebiyle, yatırımcı ve analistler tarafından, ilgili işletmelerin finansal pozisyonuna ait durum iyi anlaşılammakta, satınalma ve kiralama durumlarının kıyaslaması, ilave düzeltmeler yapmadan analiz edilememektedir. (IFRS 16 Project Summary).

Şeffaf, açıklanabilir ve anlaşılabilir finansal tabloların hazırlanmasının şirket yetkilileri açısından büyük sorumluluk olduğu, finansal tablo kullanıcıları açısından ise alınacak kararlarda etkili olduğu dikkate alındığında, şirketin kiralama işlemlerinden kaynaklanan varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı olarak takip etmesi, hedeflenen şeffaflığın sağlanabilmesi için yeterli ve doğru bir uygulama değildir.

Standardın uygulanması ile işletmelerin hem finansal durum hem de kâr zarar tablolarında değişiklikler olacaktır. Finansal durum tablosu açısından, daha önce varlık ve yükümlülük olarak finansal durum tablosunda yer almayan Faaliyet Kiralamaları, bilanço dışı olmaktan çıkıp, varlık ve yükümlülük olarak gösterilecektir.

**Şekil 2: UMS 17 ve UFRS 16 Genel Karşılaştırılması**

	UMS 17		UFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Tüm Kiralamalar
<b>Varlıklar</b>		-----	 
<b>Yükümlülükler</b>	SSS	-----	SSSSSSSS
<b>Bilanço Dışı Haklar/ Yükümlülükler</b>	-----	 SSSSS	

(IFRS 16 Project Summary&Feedback Statement 'dan yararlanılmıştır)

### 2.1.2.1 UFRS 16 Kiralama Standartının Açıklaması

Aşağıdaki bölümlerde standardın amacı ile birlikte, kapsamı ve standartın istisnaları incelenmiştir.

#### 2.1.2.1.1 Standardın Amacı

Bu Standart, gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak, kiracı ve kiralayan taraf açısından kiralama işleminin tanımlanması, ölçülmesi, finansal tablolarda ve dipnotlarda gösterilmesine ilişkin uyulması gereken prensipleri ve ilkeleri belirlemektedir. Standardın amacı; kiracı ve kiralayan tarafından, kiralama işlemine ilişkin gösterilmesi gereken bilgilerin doğru, gerçeğe uygun ve güvenilir şekilde sunulmasını sağlamaktır.

Bu bilgi, finansal tablo kullanıcılarına, kiralama işleminin tüm etkilerinin finansal duruma, finansal performansa ve nakit akımına nasıl yansıdığı hususunda açıklayıcı bilgi sunar ve nasıl yansıdığına ilişkin bir dayanak sağlar. İşletmeler, standardı uygulamaya



koymadan önce, sözleşmenin dönem ve şartlarını, ayrıca sözleşme ile ilgili tüm gerçekleri ve koşulları gözden geçirmeli, tutarlılık prensibinden hareketle benzer koşullarda ve karakterde olan sözleşmelere, standardı aynı şekilde uygulamalıdır. (IFRS 16 Para.1-2)

#### **2.1.2.1.2 Standardın Kapsamı**

Bu standardın, bir varlık üzerindeki kullanım hakkının kiraya verilmesi işlemi de dahil olmak üzere, bütün kiralama işlemlerine uygulanması gerekmektedir. Ancak

- a) Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yeniden oluşması mümkün olmayan kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralama işlemleri,
- b) UMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardı kapsamındaki biyolojik varlıkların kiralınması işlemleri,
- c) IFRIC 12 kapsamındaki hizmet imtiyaz anlaşmaları,
- d) UFRS 15 kapsamında, kiraya veren tarafından tanınmış fikri mülkiyet hakları,
- e) UMS 38 kapsamındaki sinema filmi, video kayıtları, oyunlar, elyazıları, patent ve telif haklarının, lisans anlaşmaları ile kiralınması,

bu standardın kapsamına girmez.

Kiracı taraflar, zorunlu olmamakla birlikte, yukarıda e maddesinde bahsi geçenler dışında kalan diğer maddi olmayan duran varlıkları için de bu standardı uygulayabilirler. (IFRS 16 Para.3-4)

#### **2.1.2.1.3 İstisnalar**

Standart, kapsama girecek kiralamaların belirlenmesi ile ilgili, istisnai durumları belirleyerek, kolaylaştırıcı seçenekler sunmaktadır. Standardın uygulanmasına ilişkin istisnalar, standardın 5-8. Paragraflarında açıklanmıştır. Bunlar;

- a) 1 yıldan kısa vadeli kiralama işlemleri ile
- b) Kiralamaya konu olan varlığın değerinin düşük olduğu kiralamalardır.

Kiracının, kiralama konusu varlığı bir başkasına kiraladığı durumlarda, kiralama işlemi 'düşük değerli kiralama' işlemi sayılamaz. Düşük değerli kiralama işlemine konu varlıklar, tabletler, kişisel bilgisayarlar, küçük ofis eşyaları ve telefonlar olabilir (IFRS B7-B8).

Dayanak varlığın düşük değerli olup olmadığına ilişkin değerlendirme, objektif esaslara göre yapılmalıdır. Düşük değerli varlık kiralamaları, kiracı için arzettiği önemden ayrı olarak değerlendirilir, buna göre benzer bir dayanak varlık, farklı kiracılar tarafından düşük değerli kiralama olarak sınıflandırılabilir şekilde olmalıdır.

İstisna olarak değerlendirilen kiralamalara ilişkin giderler, doğrusal yöntemle, kiralama dönemi boyunca gider yazılabilir ya da gösterim açısından kiralayana kolaylık sağlayan bir yöntemle gider yazılabilirler.

Kısa vadeli bir kiralama işlemi olduğu için UFRS 16 uygulanmayan bir kiralama işlemi;

- a) Kiralama işleminde bir modifikasyon; ya da
- b) Kiracının daha önce sözleşmede yer almamış bir koşulla ilgili seçeneği kullanması gibi, sözleşme koşullarında bir değişiklik olması halinde

yeni bir kiralama işlemi gibi, standart açısından yeniden değerlendirilmek durumundadır.

### **2.1.2.2 Kiralamanın Tanımlanması**

Bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin bir kira sözleşmesi ya da kiralama işlemi içeren bir sözleşme olup olmadığı belirlenmelidir. Belli bir varlığın (tanımlanan varlık) kontrolünü, belli bir süre için karşı tarafa geçiren sözleşmeler, kiralama sözleşmeleridir. Bir sözleşmede kontrolün karşı tarafa geçirildiğinin tespit edilebilmesi için; belirlenmiş süre boyunca, müşterinin aşağıdaki haklara sahip olup olmadığı değerlendirilir;

- a) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı varlığın sağlayacağı bütün ekonomik faydayı elde etme ve (UFRS Paragraf B21-23)
- b) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı. (UFRS Paragraf B24-30)

#### **2.1.2.2.1 Tanımlanan Varlık**

Kiralama sözleşmesine konu olan varlık, sözleşmede genellikle açık olarak tanımlanarak ifade edilir. Sözleşmeye konu olan varlık , sözleşmede açıkça belirtilebileceği gibi müşterinin kullanımına hazır hale getirildiği zamanda zımni olarak sözleşmenin konusu haline gelir.(IFRS 16 B13).

Sözleşme aşamasında varlığın belli olması, o varlık üzerindeki kontrolün ne olacağının belirlenmesi açısından önemlidir. Ancak başlangıç tarihinde varlık belirlenmiş olsa bile örneğin seri numarasının belli olmamış olması, varlığın sözleşmede belirlenmiş olmasını olumsuz yönde etkilemez. Böyle bir durumda zımni olarak o varlığın belirlenmiş olduğu kabul edilir (IFRS16 BC111).

Sözleşmeye konu olan varlık , sözleşmede açıkça belirtilebileceği gibi müşterinin kullanımına hazır hale getirildiği zamanda zımni olarak sözleşmenin konusu haline gelir (IFRS 16 B13). Varlığın kullanım süresi boyunca tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması durumunda müşteri, tanımlanan varlığı kullanma hakkına sahip değildir.

- Kullanım süresi boyunca tedarikçinin alternatif varlıkları ikame etme imkanına sahip olması örneğin müşterinin tedarikçinin başka bir varlıkla ikame etmesini önleyememesi ve tedarikçi için alternatif varlıkların kullanıma hazır olması ya da tedarikçi tarafından makul bir sürede temin edilebilir olması
- Tedarikçinin varlığı ikame etme hakkını kullanmaktan ekonomik fayda sağlayacak olması halinde, tedarikçinin asli ikame hakkı bulunur ( UFRS 16 B16)

Tedarikçinin ikame hakkını kullanması belli bir koşula bağlanmışsa, örneğin ikame hakkını ancak belli bir tarihten sonra, ya da belli bir olaya bağlı olarak kullanabiliyorsa, tedarikçinin asli ikame hakkından bahsedilemez. Tedarikçi sözleşmeye göre sözleşme süresi boyunca istediği bir zamanda ikame hakkını kullanamıyorsa yine asli ikame hakkı sözkonusu olamayacaktır.

Tedarikçinin tamir ve bakım amacıyla varlığı ikame etmesi hak ve yükümlülüğü, müşterinin o varlık üzerinde kullanım hakkına sahip olmasını engellemez. Müşteri, tedarikçinin asli ikame hakkına sahip olup olmadığını kolayca belirleyemiyorsa, ikame hakkının asli nitelikte olmadığını varsayar (KGK- UFRS 16 B18-B19).

Varlığın tanımlanmış varlık olabilmesi için, fiziksel olarak ayrı bir varlık olması gerekir. Örneği bir binanın 5. Katı, bu tanımlamada, varlık binanın bütünü içinde fiziksel olarak ayrı bir varlık olarak belirlenmiştir. Varlığın kapasitesinin bir bölümü veya diğer bir bölümü fiziksel olarak ayrı değilse (örneğin fiber optik kablo ağının bir bölümü) söz konusu bölüm varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmedikçe ve dolayısıyla müşteriye varlığın kullanımından sağlanan ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı vermedikçe, varlık tanımlanan bir varlık değildir (KGK- UFRS 16 B20).

UMSK'nın bu konuda yaptığı yoruma göre, fiziki olarak ayrı olmayan ve bir kapasitenin belli bir bölümü olan varlıklarda, müşterinin kullanımı yönetme hakkı bulunmayacaktır.

Örnek A: Müşteri, tedarikçi ile tanımlanmış ve fiziki olarak belirlenmiş, Hong Kong ve Tokyo arasında kullanılan üç fiber optik kablonun 15 yıllığına kiralanması için anlaşmıştır. Müşteri üç fiber optik kablonun da uçlarını kendi elektronik aksamına bağlanacak şekilde kullanılmasına karar vermiştir. Böylece, müşteri fiber optik kablodan hangi datanın ve ne kadar datanın geçeceğini belirlemiştir. Eğer fiberlerde bir hasar meydana gelirse, tedarikçi fiberin tamir ve bakımından sorumlu olacaktır. Tedarikçi ekstra fiber bulundurmakla birlikte, sadece tamir, bakım ve arıza sebebiyle ikame etme hakkına sahiptir.

#### Açıklama A:

Bu sözleşmede müşterinin varlığı kullanım hakkı vardır,

- Sözleşmede fiber optik kablolar tanımlanmıştır ve fiziki olarak da ayrı varlıklardır.
- Tedarikçi, tamir, bakım ve arıza durumları dışında ikame hakkını kullanamamaktadır.

Bu sözleşmede müşterinin, 15 yıllık sözleşme süresi boyunca varlığın kullanımını kontrol hakkı bulunmaktadır.

- Müşteri varlığın kullanımından elde edilen ekonomik yararın tamamını almaktadır.
- Müşteri fiber optik kablonun nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına karar vermek, kullanım için verdiği kararı değiştirebilmektedir.

Yukarıda açıklanan sebeplerle bu sözleşme bir kiralama işlemi içermektedir.

Örnek B: Müşteri , tedarikçi ile Hong Kong- Tokyo arası fiber optik kablonun belli bir kısmını 15 yıl süre ile kullanmak üzere anlaşmıştır. Kullanım üç fiber optik kablonun kapasitesi ile sınırlandırılmıştır. Kablodan geçecek datanın nasıl transfer edileceği

tedarikçiye bağlıdır, müşterinin data trafiğini tedarikçi yönetmekte ve tedarikçi kendine ait elektronik aksama fiber kabloları bağlamaktadır.

Bu sözleşme, bir kiralama işlemi bulundurmamaktadır.

- Müşterinin data akışı ile ilgili tüm kararları tedarikçi vermektedir.
- Müşteri, data hattının sadece belli bir kapasitesini kullanabilmektedir ve kullanılacak varlık fiziken ayrı olarak gösterilememektedir.

Yukarıda açıklanan örnekler IFRS 16 Illustrative Examples 3. Örnekten derlenmiştir.

#### **2.1.2.2.2 Varlığın Kullanımını Kontrol Hakkı**

Varlığın kullanımını kontrol hakkı; varlık üzerindeki ekonomik faydalaların elde edilmesi ve o varlığın kullanımının yönetilmesinden oluşur.

Bir varlığın kullanımının kontrol edilebilmesi için, müşterinin, kullanım süresi, boyunca o varlığın yaratacağı ekonomik faydanın çok büyük kısmını elde edebiliyor olması gerekir. Müşteri bu ekonomik faydayı, doğrudan yada varlığı kullanmak, elde tutmak ve alt kiralamak gibi dolaylı yollarla da sağlayabilir. Bir varlığın ekonomik faydası, o varlığın çıktısı, yarattığı üründen elde edilecek nakit akışı yada ticari olarak üçüncü kişilerle ilgili kullanımında oluşturduğu değerlerdir.

Bir varlığın yaratacağı ekonomik faydayı belirlemek için, işletmenin, müşterinin kullanım hakkının kapsayan kısmında elde ettiği faydayı düşünüyor olması gerekir. Örneğin sözleşme, motorlu bir aracın kullanımını sadece belli bir bölge ile sınırlamış ise , sadece belirlenen bu bölgedeki kullanımdan elde edilecek ekonomik faydanın yada kullanım sözleşme ile belli bir kilometre ile sınırlandırılmışsa, bu kilometreye kadar elde edilecek faydanın dikkate alınması gerekir.

Varlığın kullanımının yönetilebilmesi hakkında bahsedebilmek için, kullanım süresince;

- a) Müşterinin, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını belirleme hakkı olmalıdır ;  
veya
- b) Varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağı önceden belirlenmiş ve:
  - hizmeti veren tarafın kullanımla ilgili bir değişiklik yapamıyor olmalı yada
  - nasıl ve ne amaçla kullanılacağı daha önce müşteri tarafından tasarlanmış olmalıdır. (KGK IFRS16 B21-24)

Müşterinin, bir varlığın kiralama süresi boyunca nasıl ve ne için kullanılacağını belirleyebiliyor olması, varlığın kullanımını yönetme hakkı olduğunu gösterir. Varlığın nasıl ve ne için kullanılacağını belirleme hakkı tedarikçide ise varlığın kullanımını kontrol hakkı müşteride olmayacağı için , kiralama işleminden bahsedilemez.

Bir sözleşme, tedarikçinin sözkonusun varlıktaki veya başka varlıklar üzerindeki hakkını korumak için veya tedarikçinin kanun ve yönetmeliklere uygunluğunu sağlamak için oluşturulan hüküm ve koşullar içerebilir. Bunlar koruyucu haklara ilişkin örneklerdir. (KGK IFRS 16 B30) Koruyucu hak kapsamında tedarikçi, varlık kullanımına belli sınırlamalar getirebilir, örneğin filo kiralamasında araçların azami hız sınırı belirlenebilir, ya da bir lojistik şirketine kiralanen tırlarda patlayıcı madde taşınması sözleşme ile yasaklanabilir. Koruyucu haklar, müşterinin varlığın kullanımını yönetme hakkını engellemez.

Standardın açıklamalı örnekler bölümünde, bir işlemin içinde ‘kiralama olup olmadığının anlaşılması’ ile ilgili açıklayıcı örneklere yer verilmiştir. (IFRS16 Illustrative Examples 1\_2)

Örnek 1: Kiralama sözleşmesi aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

Müşteri(kiracı) ile hizmet sağlayıcı(kiraya veren) arasında 10 adet demiryolu aracının 5 yıl için kiralanması için bir sözleşme yapılmıştır. Kiralama işlemine konu olan araçların mülkiyeti kiraya veren şirkete ait olup, sözleşmeye konu olan araçların hangi araçlar olacağı sözleşmede özel olarak tanımlanarak belirtilmiştir. Araçlarla ne zaman, nereye hangi ürünün taşınacağı hususu kiracı tarafından belirlenecektir ve araçlar kullanılmadığı zaman kiracının tesislerinde olacaktır. Kiracı isterse, bu araçları başka amaç (depolama amacı) ile de kullanabilecektir. Ancak sözleşmeye göre, bu araçlarla herhangi bir tehlikeli (patlayıcı) maddenin taşınması yasaklanmıştır. Kiralanan araçların herhangi bir servis yada tamirata gerekirse, kiraya veren taraf, sözleşmeye göre, kiracıya aynı özellikteki araçları bu süre için temin etmek zorundadır. Aksi halde , kiracının istediği dışında , araçlarda herhangi bir değişiklik yapılamaz. Sözleşmede ayrıca , kiracı talep ettiği zaman , kiraya veren bir motor ve sürücü de temin edeceği, kiraya veren tarafın motoru kendi tesisinde bulduracağı ve ayrıca sürücüyü de kiracının ürünü taşıması için yönlendireceği, kiraya verenin motoru kendi seçeceği ve sürücüyü başka kiracılarına da yönlendirebileceği belirtilmiştir.

Çözüm 1: Bu örnekte açıklanan sözleşme, bir 'kiralama' sözleşmesidir. Sözleşme kiralama içermektedir, çünkü Kiracı 10 demiryolu aracını 5 yıllığına kiralamaktadır. Kiralamaya konu olan 10 araç, sözleşmede tüm detayları ile açıkça belirtilmiştir. Kiracıya teslim edildikten sonra, ancak birebir aynı özellikte olan araçlarla değiştirilebilecektir. Ancak motorun özellikleri zımni ya da açık olarak sözleşmede belirlenmemiştir. Kiracı, bu 10 araç üzerinde kontrol hakkına sahiptir, çünkü sözleşme süresi boyunca, araçlardan ekonomik fayda sağlayacak, ulaşım için kullanılmadığı durumlarda, başka şekilde kullanım hakkı olacaktır. Ayrıca kiracının, bu araçları, nasıl, ne zaman , nerede ve ne amaçla kullanacağı konusunda tasarrufu vardır. Tehlikeli madde taşıyamıyor olması, kiraya verenin varlığı üzerindeki koruyucu hakkıdır ve kullanımı ile ilgili içeriği belirlemektedir.



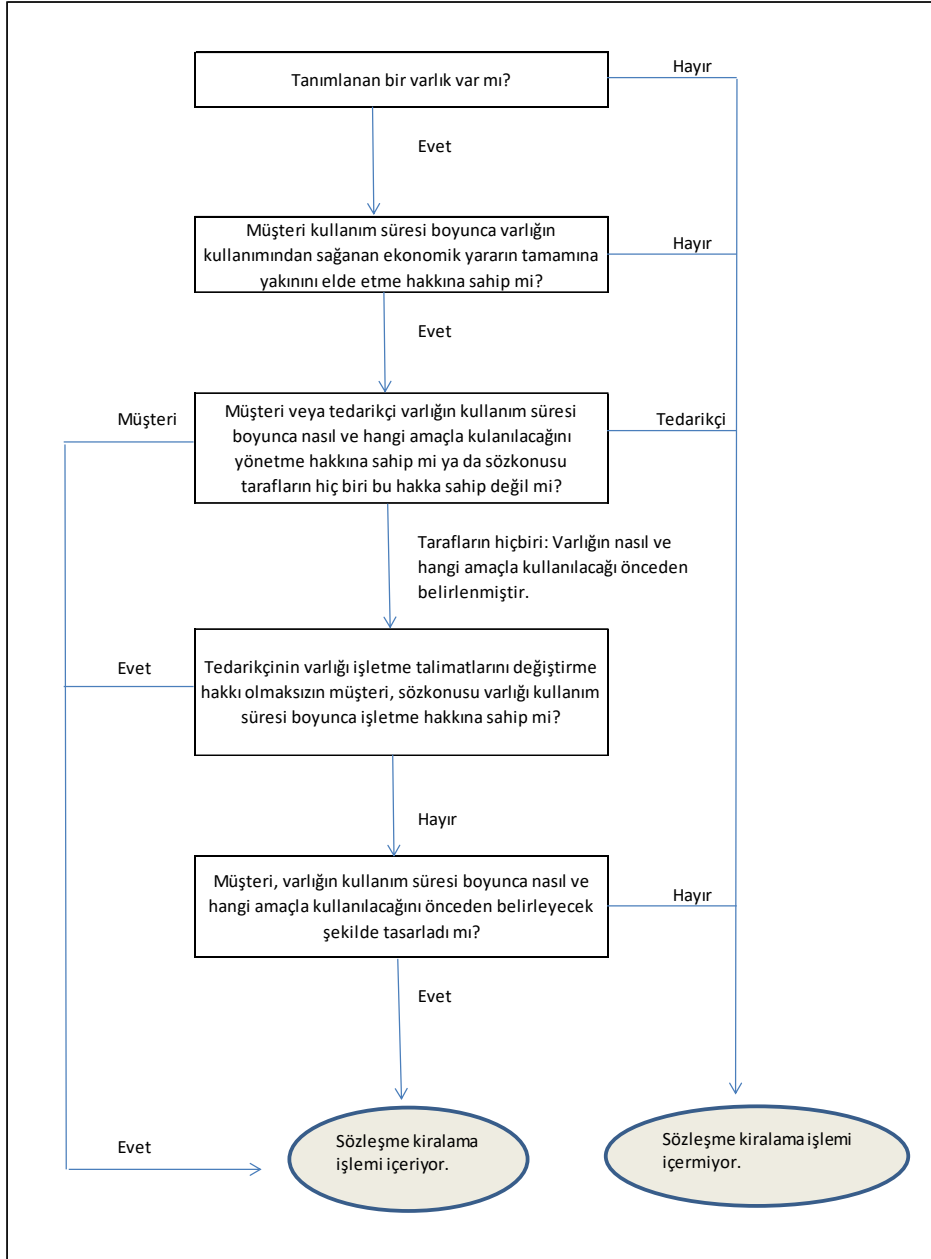
Örnek 2 :Başka bir örnekte ise sözleşme şöyle düzenlenmiştir:

Bir kahve şirketi (kiracı), bir havaalanı işleticisi (kiraya veren) ile ürünlerini satmak üzere havaalanında 3 yıllığına bir yer kiralamaktadır. Sözleşmede, kiralanacak alanın büyüklüğü belirtilmiş ancak yeri tam olarak belirtilmemiştir, havaalanının herhangi bir biniş kapısında yer alabilecektir. Kiracının kiosku taşınabilir özelliğe sahiptir ve kiraya veren istediği zaman taşınma masrafını karşılayarak kiracının yerini değiştirme hakkına sahiptir.

Çözüm 2: Böyle bir sözleşme ‘kiralama ‘ işlemi içermemektedir. Her ne kadar, kiracının kullanacağı alanın büyüklüğü sözleşmede belirtilmiş de olsa, sözleşmede ‘belirli bir yer’ tanımlanmamıştır. Kiralanan alanın kullanımı ile ilgili kiracının bir kontrol hakkı bulunmamaktadır ,çünkü alanın neresi olacağı kiralayanın kontrolüne bırakılmıştır. Ayrıca, kiralanan alandan elde edilecek ekonomik fayda da yine kiralayanın kontrolündedir.

Örneklerden de anlaşılacağı üzere, bir sözleşmede ‘kiralama’ işleminden söz edilebilmesi için, tanımlanan varlık üzerinde kiracının kullanımı kontrol etme ve o varlıktan elde edilecek ekonomik faydayı sağlama hakkı olmalıdır. Satıcı (kiraya veren) tarafın koruyucu hakları olması, kiracının kontrol hakkını engellemez. Aşağıdaki diagramda bir sözleşmenin kiralama içerip içermediğine ilişkin sorulması gereken sorularla, kiralama işleminin içermesi gereken unsurlar gösterilmiştir. ( TFRS16 B31)

**Şekil 3: Finansal Kiralama Tanımlama Karar Şeması**



### 2.1.2.3 Kiralama Süresi

Kiralama süresi, sözleşmenin "iptal edilemeyen" dönemidir, ayrıca

- a) sürenin uzatılmasına ilişkin bir opsiyonun olması ve bu opsiyonun kiracı tarafından kullanılma olanağı kuvvetli bir ihtimalse; ve
- b) kiranın sonlandırılmasına ilişkin bir opsiyonun kiracı tarafından kullanılmayacağı neredeyse kesinse

bu koşullarda sürenin belirlenmesinde dikkate alınmalıdır.

Kiralama süresi; iptal edilemeyen döneme ek olarak kiracının, kiralamayı yenileme ihtimalinin yüksek olduğu durumlarda yenilenen kiralama süresi ve kiracının kirayı sonlandırmama ihtimalinin çok yüksek olduğu durumlarda sürenin sonunda devam eden kiralama süresinden oluşur.

Kiralama süresinin uzatılma ya da sonlandırılma opsiyonları kiralamanın en başında her kiralama için ayrı ayrı ele alınmalıdır. Kiralamanın en başında, kiralama sözleşmesinin piyadaki diğer kiralama sözleşmeleri ile kıyaslanması, kiracı için taşınma maliyetleri, kiralanan varlık için yapılmış olan harcamalar, özel maliyetler, o varlığın bulunduğu yerin önemi ve geçmiş dönemlerde kiracının yaptığı tercihler, benzer bir alternatif varlığın bulunup bulunmaması, uzatma ve sonlandırma ihtimallerinin değerlendirilmesinde önemli kriterler olacaktır.

Kiracı tarafından kiralama süresinin uzatılması opsiyonunun kullanılması yada kiralama süresinin bitirilmesi opsiyonunun kullanılmaması, kiracının kontrolünde olan ve daha önce belli olmayan önemli bir olayın ortaya çıkmasına göre yeniden değerlendirilir.

İşletmeler, iptal edilemeyen süre ile ilgili bir değişiklik meydana geldiğinde , kiralama süresini yeniden belirlerler.

- a) kiracı daha önce işletmenin öngörmediği bir opsiyonu uygularsa,
- b) kiracı daha önce işletmenin öngördüğü bir opsiyonu uygulamazsa,

- c) daha önce öngörülmeyen ancak kiracı tarafından sözleşmeye göre uyulması gereken bir koşul ortaya çıkarsa,
- d) daha önce öngörülen ancak sözleşmeye göre kiracının o opsiyonu kullanmasını yasaklayan bir koşul ortaya çıkarsa,

kiralama döneminin yeniden belirlenmesi söz konusu olur.

#### **2.1.2.4 Kira Ödemeleri**

Kira ödemeleri; kiracının, bir dayanak varlığın kullanım hakkıyla ilgili olarak kiralama süresi boyunca kiraya verene yaptığı ödemelerdir. Kira ödemeleri aşağıdaki unsurlardan oluşur.

- a) Kiralama teşviklerinin düşüldüğü sabit ödemeler
- b) Bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- c) Kiracının bir satınalma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı
- d) Kiracının kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanması durumunda, kiralamayı sonlandırmaya ilişkin ceza ödemeleri (TFRS 16 Ek A)

Kira ödemeleri belli bir endeks ya da orana bağlı olarak belirlenebilir, bu tür ödemeler 'değişken kira ödemeleri' olarak sınıflanabilir. Ancak kira ödemesinin belli bir kullanım ya da bir hacme göre belirlendiği durumlarda, ödenecek tutar belirsiz olacağı için, bu tür ödemeler standardın kapsamında olmaz. Örneğin kira bedeli işletmenin yıllık satış hasılatının %10'u, yada bir fotokopi makinasının yıllık kullanım hacmi olarak belirlendiğinde, ödenecek kira bedeli kiralamanın başında belli olmayacağı için, bu tür değişken ödemeleri kiralamalar standardının kapsamına girmez.

### **2.1.2.5 Kiracı Açısından Finansal Kiralama İşlemi**

Standart kiralama işlemlerinin ölçüm ve raporlamasını kiracı ve kiraya veren taraf için ayrı ayrı açıklamıştır. Yeni standarda göre kiracı açısından varlığın kullanımını kontrol hakkı veren tüm kiralama işlemleri artık tek bir sınıf altında olacağı için, eski standarda kıyasla önemli ölçüde değişim gösterecektir.

#### **2.1.2.5.1 İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme**

TFRS 16 Standardının temel amacı, daha önce finansal durum tablosunda yer almayan varlık ve yükümlülükleri , finansal durum tablosuna dahil ederek, kiralama ile ilgili şeffaf bir sunum sağlamaktır. Bu amaçla hem kiralama işlemi ile kullanım hakkı elde edilen varlık hem de bu varlığın kiralama yoluyla elde edilmesi sebebiyle oluşan yükümlülük kayıtlara alınarak, finansal durum tablosuna dahil edilir.

İlk muhasebeleştirme sırasında, kullanım hakkına sahip olunan varlık, maliyet bedeli ile muhasebeleştirilir. Varlığın maliyet bedelinin belirlenmesinde aşağıdaki unsurlar dikkate alınır;

- a) Varlığın maliyeti, ilk muhasebeleştirme sırasında henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeridir. Kira ödemeleri zımni olarak belirlenmiş faiz oranı ile iskonto edilir , faiz oranının sözleşmede belirlenmediği durumlarda, kira ödemeleri kiracının ek borçlanma faiz oranı üzerinden iskonto edilir.
- b) Kiralamanın başlangıcında yada öncesinde yapılan ödemelerden , kiralama ile ilgili alınan teşvikler, bu ödemelerden düşülür.
- c) Kiracı tarafından katlanılacak olan doğrudan ilk maliyetler de varlığın maliyeti olarak dikkate alınır.
- d) Kiracı tarafından varlığın sökülmesi, yer değiştirmesi, bulunduğu lokasyonun düzenlenmesi, sözleşme koşullarındaki durumuna getirilmesi için yapılan harcamalar, üretimle ilgili olmamaları halinde, varlığın maliyeti olarak kaydedilir.
- e) Kiracı bu maliyetlere başlangıçta yada kira süresince katlanmak durumunda olabilir.(TFRS16 Paragraf 22-24)

Kiralama ile ilgili yükümlülükler ilk muhasebeleştirilirken, o tarih itibariyle henüz gerçekleştirilmemiş kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden kayda alınır. Kullanılacak iskonto oranı, sözleşmede yer alan zımni faiz oranı, bu oranın saptanmadığı hallerde ise, kiracının ek borçlanma faiz oranıdır.

Kiralama başladığı tarihte, kiranın ölçümüne dahil edilen unsurlar, kiralama süresince yapılacak ödemeler ve o tarihte ödenmemiş aşağıdaki ödemelerden oluşur.

- a) sabit ödemelerden ter türlü teşvik alacaklarının düşülmesinden hesaplanan tutar
- b) İlk ölçümü bir endeks yada orana bağlı değişken ödemeler, ilk muhasebeleştirme sırasındaki endeks veya orana göre kayda alınır
- c) Kiracı tarafından garanti edilmiş tahmini kalıntı değerler
- d) Kiracının kullanma ihtimali yüksek olan satınalma opsiyonunda sunulan kullanım fiyatı
- e) Sözleşmenin kiracı tarafından iptal edilmesi sebebiyle ödenen ve sözleşmeye göre kiracıya rücu edilecek tazminatlar. (TFRS16 Paragraf 26-28)

Örnek 1: İşletme, 10 yıllık bir bina kiralama sözleşmesi imzalamaktadır, sözleşme süresinin bitiminde 5 yıllık bir uzatma opsiyonu sunulmaktadır. 10 yıllık dönem için kira ödemeleri yıllık 50.000 TL , uzatılacak dönem için yıllık 55.000 TL dir, kira ödemeleri her yılın başında yapılacaktır. Kiracı, binayı kiralamak için 20.000 TL harcama yapmıştır. Bu tutarın 15.000 TL'si, hala binayı kullanmakta olan önceki kiracıya, 5.000 TL si ise emlak komisyoncuna ödenmiştir. Kiraya veren, emlak komisyonunu ve 7.000 TL tutarındaki özel maliyeti karşılamaktadır.

Sözleşmenin başlangıcında, kiracı süre uzatma hakkını kullanmamaya ve kira süresini 10 yıla sınırlandırmaya karar vermiştir. Sözleşmeden herhangi bir faiz oranı belirtilmemiştir ancak kiracı , piyasa koşullarında benzer şartlarla ve teminatla 10 yıl için

%5 faiz ile borçlanabilmektedir. Sözleşmenin başlangıcında kiracı ilk yılın kira ödemesini yapmış ve başlangıç maliyetlerini karşılamıştır. Kiraya verenden de kira teşviklerini almıştır. (IFRS16 Illustrative Examples 13)

Çözüm 1: Kiracı öncelikle kullanım hakkı veren varlığın değerini ve finansal kiralama yükümlülüğünü hesaplayarak kayda alacaktır. Yapılan ödemeler ve kalan yıllarda yapılacak ödemelerin bugünkü değerleri, varlığın değerini oluşturacaktır.

Kiracı ayrıca 20.000 tl başlangıç maliyetine katlanmış ancak teşvik mahiyetinde bu tutarım emlak komisyonusuna ödenen kısmını kiraya verenden geri almıştır. Yapılan bu ödeme de varlığın maliyeti olarak aktifleşecektir.

**Tablo 3: Örnek Çözümü Gösterimi**

Yıllar	Ödemeler TL	Bugünkü Değer TL		
1	50.000	0	Kullanım Hakkı Varlık	405.391
2	50.000	47.619	Kira Yükümlülüğü	355.391
3	50.000	45.351	Bankalar	50.000
4	50.000	43.192		
5	50.000	41.135	Kullanım Hakkı Varlık	20.000
6	50.000	39.176	Bankalar	20.000
7	50.000	37.311		
8	50.000	35.534	Bankalar	5.000
9	50.000	33.842	Kullanım Hakkı Varlık	5.000
10	50.000	32.230		
	<b>500.000</b>	<b>355.391</b>	Toplam Kullanım Hakkı varlığı	420.391
			Toplam Kiralama Yükümlülüğü	355.391

#### 2.1.2.5.2 Sonraki Ölçümler

İlk ölçüm ve muhasebeleştirme sonrasında, kiralanan varlıklar, aksi belirtilmedikçe maliyet bedelinden takip edilmeye devam edilir. Maliyet bedelinin uygulanması maliyet bedelinden ;

- birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi ve

b) kiralama yükümlülüklerinin yeniden ölçülmesinde oluşan farkların düzeltilmesi ile gerçekleşir.

Kullanım hakkı elde edilen varlık, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında belirlenen sürele göre amorti edilir. Kiralama işlemine göre, kiralama dönemi sonunda varlığın mülkiyetinin kiracıya geçmesi durumunda yada kiracının varlığın mülkiyetini satınalma opsiyonunu kullandığı durumda, amortisman süresi varlığın faydalı ömrüdür.

Diğer hallerde, kiracı varlığı, sözleşme süresi ile varlığın faydalı ömrü arasından kısa olan süreye göre amorti eder. Söz konusu varlıklara, dönem sonlarında TMS 36 Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır (TFRS 16 M.30-33).

Kiralamaya konu varlıklar maliyet bedeli dışında;

- UMS40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller sınıfında bir varlık ise, bu standarda göre değerlendirilir.
- UMS16 ya göre hangi varlık grubu altında tanımlanmışlarsa, o varlık grubu içinde yeniden değerlemeye tabii tutulabilirler.

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülükler ilgili;

- a) İşlemiş faizler, kiralama yükümlülüğüne ilave edilir
- b) Yapılan kira ödemeleri kaydedilerek, kiralama yükümlülükleri bakiyesi azaltılır
- c) Kiralama işlemine ilişkin bir değişiklik yada yeniden ölçüm yapılmışsa, kiralama yükümlülükleri tekrar gözden geçirilir.

Kiralama dönemlerinde yada, kiracının satın alma opsiyonunu kullanması durumunda ödeme planının değiştiği durumlarda, kiracı gözden geçirilmiş iskonto oranı ile kiralama borcunu yeniden değerlendirir. (TFRS 16. M36)



Kiralamada yapılan değişiklikler, kiralamanın ayrı bir kiralama olarak gösterilmesi yada ayrı bir kiralama olmayıp mevcut kiralamada revizyona gidilmesi sonucunu doğurabilir.

Kiracının mevcut kiralamanın kapsamını genişletmesi ve bu genişlemenin kira bedelinde de bir artışa neden olması durumunda kiralamanın yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Bu kiralama şeklinde kiralama süresi ile ilgili bir değişiklik söz konusu değildir. Yeni kiralama mevcut kiralamanın kapsamını genişletmektedir. Bu durumda orijinal kira sözleşmesi değiştirilmektedir. (Marşap ve Diğerleri, 2018)

Mevcut bir kiralamada, kiralama süresinde yapılacak değişiklik yada bir opsiyonun kullanılması durumunda oluşacak değişiklik sonucunda mevcut kiralamanın yeniden değerlendirilmesi gerekir. Kiracı, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş iskonto oranıyla indirgeyerek kira yükümlülüğünü yeniden ölçer. (TFRS 16 M45)

Örnek 2 : Yukarıdaki örnekte anlatılan işletme, kiralamanın altıncı yılında bir başka işletmeyi satın almıştır ve daha büyük bir işyeri ihtiyacı doğmuştur. Bunun üzerine işletme, onuncu yıldan sonra sözleşmeyi uzatma opsiyonunu kullanmak istemiş ve yedinci yıldan başlayarak, 8 yıl daha sürecek yeni bir kira sözleşmesi yapmıştır.

Yeni kira sözleşmesinin yıllık ödemesi 55.000TL dir ve benzer koşullarda %6 faiz oranı ile borçlanabilmektedir (IFRS16 Illustrative Examples 13). Altıncı yılın sonunda işletmenin kiraladığı varlıkla ilgili 186.162 TL kiralama yükümlülüğü ve 168.156 TL net defter değeri olan kullanım hakkı varlığı bulunmaktadır.

**Tablo 4: Örnek Çözümü Hesaplama Detayları**

Kiralama Yükümlülüğü					Kullanım Hakkı Varlığı		
Yıllar	Başlangıç Değeri TL	Kira Ödemeleri TL	Faiz Gideri TL	Kapanış Değeri TL	Başlangıç Değeri TL	Amortisman Gideri TL	Kapanış Değeri TL
1	355.391	0	17.770	373.161	420.391	(42.039)	378.352
2	373.161	(50.000)	16.158	339.319	378.352	(42.039)	336.313
3	339.319	(50.000)	14.466	303.785	336.313	(42.039)	294.274
4	303.785	(50.000)	12.689	266.474	294.274	(42.039)	252.235
5	266.474	(50.000)	10.824	227.298	252.235	(42.039)	210.196
6	227.298	(50.000)	8.865	186.162	210.196	(42.039)	168.156

İşletme kira yükümlülüğünü ve kullanım hakkı varlığın değerini yeni ödeme planı ve faiz oranı ile yeniden hesaplayacaktır. Buna göre yedinci yıldan onuncu yıla kadar 50.000TL olan dört ödemeyi ve izleyen yıllardaki 55.000 TL den olan beş ödemeyi, %6 faiz oranı ile yeniden iskonto ederek bugünkü değerini hesaplayacaktır. Bu hesaplama yapıldığında ödemelerin bugünkü değeri 378.174 TL olacaktır. Önceki yükümlülük ile yeni koşullara göre hesaplanan yükümlülük arasındaki fark olan 192.012 TL, hem yükümlülüğü hem de varlığın değerini arttıracak şekilde kayıtlara alınacaktır. Bu kayıttan sonra kullanım hakkı varlığının değeri 360.168 TL ( 192.012+168.156) , yükümlülük değeri ise 378.174 TL (192.012+186.162) olacaktır. Bundan sonraki amortisman kayıtları varlığın yeni değeri üzerinden kalan yıllarda amorti edilecektir.

**Tablo 5: Örnek Çözümü, Ödemelerin Bugünkü Değeri**

Yıllar	Ödemeler TL	Bugünkü Değer TL		
7	50.000	50.000	Kullanım Hakkı Varlık	192.012
8	50.000	47.170	Kira Yükümlülüğü	192.012
9	50.000	44.500		
10	50.000	41.981		
11	55.000	43.565	Toplam Kullanım Hakkı varlığı	360.168
12	55.000	41.099	Toplam Kiralama Yükümlülüğü	378.174
13	55.000	38.773		
14	55.000	36.578		
15	55.000	34.508		
	<b>475.000</b>	<b>378.174</b>		

**Tablo 6: Örnek Çözümü, Yükümlülük - Kullanım Hakkı Hesaplama Tablosu**

Yıllar	Kiralama Yükümlülüğü				Kullanım Hakkı Varlığı		
	Başlangıç	Kira	Faiz	Kapanış	Başlangıç	Amortisman	Kapanış
	Değeri	Ödemeleri	Gideri	Değeri	Değeri	Gideri	Değeri
	TL	TL	TL	TL	TL	TL	TL
7	378.174	(50.000)	19.690	347.864	360.167	(40.019)	320.149
8	347.864	(50.000)	17.872	315.736	320.149	(40.019)	280.130
9	315.736	(50.000)	15.944	281.680	280.130	(40.019)	240.112
10	281.680	(50.000)	13.901	245.581	240.112	(40.019)	200.093
11	245.581	(55.000)	11.435	202.016	200.093	(40.019)	160.074
12	202.016	(55.000)	8.821	155.837	160.074	(40.019)	120.056
13	155.837	(55.000)	6.050	106.887	120.056	(40.019)	80.037
14	106.887	(55.000)	3.113	55.000	80.037	(40.019)	40.019
15	55.000	(55.000)	0	0	40.019	(40.019)	0

### 2.1.2.5.3 Finansal Tablolarda Sunum

Kiracı kiralama işlemlerinden kaynaklanan kullanım hakkını ve yükümlülüğünü finansal durum tablosunda gösterir.

- Kullanım hakkı varlıkları , diğer varlıklardan ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda sunulur. Kullanım hakkı varlıklarının diğer varlıklardan ayrı bir şekilde sunulmaması durumunda kiracı, kullanım hakkı varlıkları, bu varlıkların ilişkili olduğu dayanak varlıklara sahip olunsaydı bunların sunulacağı hesap kalemine dahil eder ve finansal durum tablosunda hangi hesap kalemlerinin kullanım hakkı varlıkları içerdiğini açıklar. Bu hüküm, yatırım amaçlı gayrimenkuller tanımını karşılayan kullanım hakkı varlıkları için uygulanmaz, bunlar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sunulur.
- Kiralama yükümlülükleri , diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde finansal durum tablosunda sunulur. Kiralama yükümlülüklerinin, diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde sunulmaması durumunda kiracı, finansal durum tablosundaki hangi hesap kalemlerinin kiralama yükümlülükleri içerdiğini açıklar. (TFRS16 M.47)

Kiracı, kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderini ve kullanım hakkı varlığın amortismanını ait amortisman giderini ilgili dönemin Kar veya Zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda iki ayrı gider kalemi olarak gösterir.

Kiracı, Nakit Akış Tablosunda, kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri finansman faaliyetlerinde; kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit ödemeleri, kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralanmasına ilişkin ödemeler ve kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleri işletme faaliyetlerinde raporlanır. (Beyhan ve Diğerleri, a.g.m)

#### **2.1.2.5.4 Açıklamalar**

Kiracılar açısından açıklamaların amacı; kiracının finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akışları üzerinde kiralamanın yarattığı etkinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesi için temel oluşturacak bilgilerin, finansal durum tablosu, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosunda sağlanan bilgilerle birlikte dipnotlarda açıklanmasıdır. (TFRS 16 M.51).

Kiracı, kiralamalara ilişkin bilgileri tek bir dipnotta veya ayrı bir bölümde açıklar. Kiracı, başka bir biçimin daha uygun olduğu durumlar dışında raporlama dönemine ilişkin bilgileri bir tablo halinde dipnotta açıklar. Dipnotlarda yer verilmesi gereken bilgiler şunlardır:

- Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman tutarı,
- Kira yükümlülüklerine ilişkin faiz gideri,
- Kısa vadeli ve düşük değerli kiralamalara ilişkin giderler,
- Kira yükümlülüklerine dahil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gider,
- Kullanım hakkı varlıklarının alt kiralamalarından elde edilen gelir,

- Kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı,
- Kullanım hakkı varlıklarına yapılan ilaveler,
- Satış ve yeniden kiralama işlemlerinden kaynaklanan kayıp ve kazançlar ve
- Kullanım hakkı varlıklarının dayanak varlık sınıfı itibariyle raporlama dönemi sonundaki defter değeri. (TFRS 16.M 52-58)

Finansal tablo okuyucuları tarafından, kiralama işlemlerinin etkilerinin doğru değerlendirilebilmesi için, kiracı tarafından dipnotlarda ilave bilgilerin sunulması gerekmektedir. Bu bilgiler aşağıdaki gibidir:

- a) Kiracının kiralama faaliyetlerinin niteliği
- b) Kira yükümlülüklerinin ölçümüne yansıtılmayan ancak kiracının maruz kalması muhtemel olan gelecekteki nakit çıkışları
- c) Kiralamaların öngördüğü sınırlamalar ya da taahhütler
- d) Satış ve geri kiralama işlemleri

#### **2.1.2.6 Kiraya Veren Açısından Finansal Kiralama İşlemleri**

Kiraya veren taraf açısından kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde TMS 17 ve TFRS 16 arasında önemli bir farklılık bulunmamaktadır. Finansal kiralama ve faaliyet kiralaması kiracı açısından bir fark yaratmazken, kiraya veren taraf için kiralama işlemlerinin faaliyet ve finansal kiralama olarak ayrıştırılması ve bu ayrıma göre muhasebeleştirilmesi ilkesi devam etmektedir.

##### **2.1.2.6.1 Kiralamaların Sınıflandırılması**

Kiraya veren tarafın, kiralama işlemini finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırması gerekir. Kiralamaya konu olan varlığın mülkiyetinden kaynaklanan

risk ve getirinin önemli ölçüde devredildiği kiralamalar finansal kiralama iken, bunlar dışında kalan kiralamalar faaliyet kiralaması olarak kabul edilir.

TFRS 16 Standardının B53 numaralı açıklamalar paragrafına göre kiraya verilen tarafından yapılan sınıflandırma, kiralamanın dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve getirileri ne ölçüde devrettiğine bağlıdır. Riskler, atıl kapasite ve teknolojik olarak eskimeden kaynaklanan zarar olasılıklarını ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle getirilerde meydana gelen değişimleri içerir. Getiriler ise, dayanak varlığın ekonomik ömrü boyunca karlı bir şekilde işletilmesine ve değerindeki artıştan kaynaklanan ya da bir kalıntı değerinin nakde çevrilmesinden elde edilen gelire ilişkin beklenti şeklinde tanımlanabilir (TFRS 16 B53).

Kiralama işleminin sınıflandırılması için, sözleşmenin formundan ziyade özüne bakmak gerekir. Aşağıdaki unsurlardan en az birinin varlığı halinde kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflanır.

- a) Kiralama dönemi sonunda varlığın mülkiyeti kiracıya geçer.
- b) Kiralama dönemi sonunda , kiracının o varlığı gerçeğe uygun fiyatından daha düşük bir fiyata satınalma opsiyonu vardır ve kiralamanın başlangıcında kiracının bu opsiyonu kullanma ihtimali yüksektir.
- c) Mülkiyet devri olmasa bile, kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsamaktadır.
- d) Kiralama döneminin başlangıcında , kiralamaya konu varlığın bugünkü değeri, en azından kira ödemelerinin toplamına eşittir.
- e) Kiralamaya konu varlık, önemli bir değişiklik yapılmadan kiracı dışında başka kimse tarafından kullanılmayacak özellikli bir varlıktır.

Ayrıca;

- Kiracı sözleşmeyi iptal edebiliyorsa ve kiralayanın bu iptalden dolayı ortaya çıkan zararının kiracı tarafından karşılanıyor olması,

- Kalıntı değerin gerçeğe uygun değerinde oluşacak kazanç ve kayıpların, kiracıya ait olması,
- Kiracı, piyasa değerinin altında bir fiyatla, bir sonraki dönem için kiralamaya devam edebiliyor olması

durumlarının da tek başına yada birlikte varlığı halinde, finansal kiralama söz konusudur.

Yukarıda bahsedilen örneklerle kiralamanın sınıflandırılması konusunda her zaman kesin bir sonuca varılamayabilir. Ancak risk ve getirinin devrolmadığı hali açık ise, bu durumda finansal kiralama değil faaliyet kiralaması olarak sınıflama yapmak gerekir. Kiralamanın sınıflandırılması, kiralamanın başlangıç aşamasında olur ve ancak kiralamanın yeniden yapılandırılması halinde yeniden değerlendirilir. Tahminlerdeki değişiklikler (örneğin kiralamaya konu olan varlığın ekonomik ömrü veya kalıntı değerinin tahmininde değişiklikler) veya koşullardaki değişiklikler (örneğin kiracının borcunu ödeyememesi), sebebi ile muhasebeleştirme amaçları açısından kiralamanın yeniden sınıflandırılmasına gerek yoktur (TFRS16 M.63-64).

#### **2.1.2.6.2 İlk Muhasebeleştirme**

Kiraya veren taraf, kiralamanın başlangıcında, finansal kiralamaya konu olan varlıkları finansal durum tablosuna yansıtır ve bunları *net kiralama yatırımına* eşit tutarda bir alacak olarak gösterir.

Net kiralama tutarı, kiraya veren tarafınca sözleşmede yer alan zımni faiz oranına göre hesaplanır. Alt kiralamalarda, zımni faiz oranının saptanamaması halinde, net kiralama yatırım tutarının hesaplamasında ana kiralama sözleşmesindeki zımni faiz oranı dikkate alınır. Başlangıç doğrudan maliyetleri, kiraya veren tarafın üretici ve satıcı olduğu haller dışında, net kiralama yatırımının bir parçası olarak kaydedilir ve kiralama dönemi içinde kiralama gelirini azaltıcı bir unsur olur.

Kiralamanın başlangıcı itibariyle net kiralama yatırım tutarı ;

- a) Sabit kiralama ödemeleri , varsa teşviklerin sabit ödemelerden düşülmüş olması gerekir
- b) Bir endeks yada orana bağlı olan ve kiralamanın başladığı tarihteki endeks yada orana göre hesaplanmış olan değişken kira tutarları
- c) Kiracı tarafından , kiracı ile ilişkili başka bir tarafca yada finansal olarak yükümlülüğü karşılayabilecek bir tarafca garanti kapsamına alınmış kalıntı değer
- d) Kiracı tarafından kullanılması halinde, kiracının söz konusu varlığı satınalma opsiyonunu kullandığı değer
- e) Kiralama süresinin, kiracını kiralamayı sonlandırma opsiyonunun seçmesi ile sonlandırılması durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri unsurlarından oluşur. (UFRS16 m.70)

### **2.1.2.6.3 Sonraki Ölçümler**

Kiraya veren taraf, kiralama süresi boyunca finansman gelirini kiralamadaki net yatırımına ilişkin sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre finansal tablolarına yansıtır. (UFRS16 M.75-78). Kiraya veren taraf, finansman gelirlerini kiralama dönemi boyunca sistematik ve rasyonel şekilde dağıtmayı amaçlar. Kiraya veren taraf, döneme ilişkin kira ödemelerini brüt kiralama yatırımından düşerek, anaparayı ve kazanılmamış finansman gelirini azaltır. Kiraya veren tarafın, kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini garanti edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirmesi gerekir. Tahmini garanti edilmemiş kalıntı değerinde bir azalma olması durumunda, kiraya veren taraf, gelirin kiralama süresine dağılımını revize eder ve tahakkuk eden gelirlerdeki azalmayı finansal tablolarına yansıtır.



#### 2.1.2.6.4 Faaliyet Kiralaması

Kira ödemeleri, kiraya veren tarafından doğrusal bir yöntemle yada varlıktan elde edilecek faydanın azalışını en doğru şekilde gösterebilecek bir yöntemle, kiralama süresi boyunca gelir kaydedilir. Kiraya veren taraf, amortisman dahil, kira gelirinin elde edilmesinde katlandığı tüm maliyetleri gider olarak kaydeder. Kiralama işlemine ilişkin başlangıç doğrudan maliyetleri varlığın defter değerine ilave eder ve kiralama dönemi boyunca giderleştirir. Varlığın amorti edilmesinde uygulanacak amortisman politikası, varlığın bağlı bulunduğu sınıfa uygulanan amortismanla aynı olacak şekilde ve TMS 16 ve TMS 38 'e göre olur.

Varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek ve varsa değer düşüklüğü karşılığı ayırmakla ilgili TMS 36 hükümleri uygulanır. Kiraya verenin üretici veya satıcı konumunda olması halinde, finansal tablolara faaliyet kiralamasına ilişkin herhangi bir satış kârı yansıtmaz, çünkü söz konusu işlem bir satış işlemi değildir. UFRS16 M.81-86)

#### 2.1.2.6.5 Açıklamalar

Kiraya veren taraf , her bir raporlama dönemi için, hem finansal kiralama hem de faaliyet kiralamasına ilişkin bilgileri finansal tablolarında açıklar.

- Finansal kiralamalar için;
  - o Satış karı veya zararı
  - o Net kiralama yatırımına ilişkin finansman geliri ve
  - o Net kiralama yatırımının ölçümüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gelir
- Faaliyet kiralamaları için, belirli bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleriyle ilgili gelire ilişkin açıklamadan ayrı olarak, kiralama geliri

Kiraya veren tarafından açıklanması gereken bilgilerdir.

Açıklamaların amacı, finansal tablo okuyucularının finansal tablo içeriklerini doğru değerlendirebilmesi için gereken ilave bilgileri sunmaktır. Bu amaçla, kiraya veren, yukarıda açıklananlar dışında gereken diğer nitel ve nicel bilgilere de açıklamalarda yer verir. (UFRS 16 89-92).

### **2.1.2.7 Satış ve Geri Kiralama İşlemleri**

Bir işletmenin bir varlığı, başka bir işletmeye devretmesi ve sonra aynı varlığı alıcı işletmeden kiralaması durumudur. Bu durumda, satıcı aynı zaman da kiracı, alıcı ise aynı zamanda kiraya veren olmaktadır.

Varlığın devrinin bir satış işlemi olup olmadığı ve satış olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilemeyeceğine karar verirken, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardındaki edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespitine ilişkin hükümler uygulanır (TFRS16 Paragraf 98-99). Edim yükümlülüğü, sözleşmede konu olan mal veya hizmetin müşteriye devredilmesi ve o varlık üzerindeki kontrolün müşteriye geçmesi yükümlülüğüdür.

- Varlığın devrinin bir satış işlemi olduğu durumlar

Devir işleminin TFRS 15 'teki hükümleri karşılması durumunda ;

- a) Satıcı- kiracı, geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri oranı üzerinden ölçer. Buna göre satıcı- kiracı, yalnızca alıcı- kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç ve kayıp tutarını finansal tablolara yansıtır.
- b) Alıcı-kiraya veren, varlığa ilişkin satın alma işlemini ilgili Standartları uygulayarak, kiralamayı ise bu Standardın kiraya verene ilgili muhasebeleştirme hükümlerini uygulayarak muhasebeleştirir. (TFRS 16 Paragraf 100)

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından alıcı-kiraya verene devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi durumunda mevcut varlığın alıcı-kiraya verene satılması işlemi yapılır ve varlık kayıtlardan çıkarılır. Daha sonra geri kiralama yoluyla aynı varlık TFRS 16 Kiralamalar Standardının kiracının muhasebe modeline uygun şekilde kullanım hakkı varlık olarak muhasebeleştirilir (Aktaş ve Diğerleri, a.g.m).

Alıcı-Kiraya veren taraf, varlığı aktifine kaydeder ve daha sonra TFRS16 standardı hükümlerine göre kiraya veren tarafından yapılması gereken kayıtları yapar.

Bir varlığın satışına ilişkin bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmaması ya da kiralamaya ilişkin ödemelerin, piyasa koşullarında olmaması durumunda işletme, satıştan elde edilen bedeli gerçeğe uygun değerinden ölçmek için , piyasa koşulları altında ödenen tüm bedelleri, ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirir ve piyasa koşulları üstünde ödenen tüm bedelleri, alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirir. (TFRS 16 Paragraf 101)

İşletme, bu düzeltmeleri yaparken, satış bedelinin gerçeğe uygun değeri ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ve kiralamaya ilişkin sözleşmeye bağlı ödemelerin bugünkü değeri ile kiralamaya ilişkin piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki fark arasından hangisini daha kolay tespit edilebiliyorsa, düzeltmeleri o esasa göre ölçerek yapabilir . (TFRS 16 Paragraf 102)

- Varlığın devrinin bir satış işlemi olmadığı durumlar

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi için TFRS 15'teki hükümleri karşılamaması durumunda:

- a) Satıcı-kiracı devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal yükümlülüğü finansal tablolarına yansıtır. Söz konusu finansal yükümlülüğü TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında muhasebeleştirir.

- b) Alıcı-kiraya veren, devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtma ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal varlığı finansal tablolarına yansıtır. Söz konusu finansal varlığı TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirir. (TFRS 16 Paragraf 103)

Konu aşağıda bir örnekle açıklanmıştır (Örnek; UFRS 16 Illustrative Examples -24. Numaralı örnekten uyarlanmıştır):

Örnek: Satıcı-Kiracı işletme bir binayı alıcı-kiraya veren işletmeye 2.000.000 TL ye satmıştır. Satıştan hemen önce, varlığın net defter değeri 1.000.000 TL dir.

Satıcı-Kiracı işletme aynı zamanda alıcı-kiraya veren işletme ile bir kiralama sözleşmesi yapmış ve alıcı- kiraya veren taraftan yıllık kirası 120.000 TL olmak şartıyla 18 yıllığına binanın kullanım hakkını almıştır. Binanın devri TFRS 15 hükümlerine göre bir satış işlemi olarak değerlendirilmiştir.

Satış tarihinde binanın gerçeğe uygun değeri 1.800.000TL.dir. Binanın satış bedeli gerçeğe uygun değeri ile olmadığından, her iki taraf, işlemi gerçeğe uygun değerden kayıtlara almak için, düzeltme işlemi yapacaktır.

Net Defter Değeri :	1.000.000 TL
Gerçeğe Uygun Değer:	1.800.000 TL
Satış Değeri :	2.000.000 TL

Bu durumda, gerçeğe uygun değer ile satış değeri arasındaki 200.000 TL, aslında alıcı- kiraya veren tarafından, satıcı-kiracıya verilmiş ek bir finansman desteğidir. Satıcı-kiracı için borçlanma maliyeti %4,5 tir. Bu iskonto oranından kiralamanın bugünkü değeri 1.459. 200 TL dir, alıcı-kiraya veren tarafından sağlanan finansman desteği bu tutardan düşüldüğünde, satıcı- kiracı için kiralamanın bugünkü değeri 1.259.200 TL dir. (1.459.200 TL-200.000TL)

Alıcı- kiraya veren , bu kiralamayı bir faaliyet kiralaması olarak sınıflamaktadır.

Çözüm ve Açıklama :

Kiralamanın başında, satıcı-kiracı kullanım hakkı varlığının değerini, varlığın satış öncesi defter değeri oranından hesaplar.

- Kullanım hakkı varlığın değeri:  $1.259.200 * 1.000.000 / 1.800.000 = 699.556$  TL
- Satıcı-kiracı, satış gelirini varlığın kullanım değerine oranlayarak, elde ettiği geliri hesaplar;

Satıştan elde ettiği gelir :  $1.800.000 - 1.000.000 = 800.000$  TL

$800.000$  TL /  $1.800.000$  TL \*  $(1.800.000 - 1.259.200)$  TL =  $240.355$  TL

Satıcı-kiracı aşağıdaki kayıtlarla muhasebeleştirme işlemini gerçekleştirir.

Bankalar	2.000.000	
Kullanım hakkı varlığı	699.555	
Binalar		1.000.000
Finansal Yükümlülük		1.459.200
Satış ve Geri Kiralama Kazancı		240.355

Alıcı-kiraya veren tarafın yapacağı kayıtlar ise aşağıdaki gibi olacaktır.

Binalar	1.800.000	
Finansal Varlık	200.000	
Bankalar		2.000.000

## 2.2 TFRS 16 Standardının Diğer Kiralama Standartları ve Düzenlemeleri İle Karşılaştırılması

TFRS 16 Kiralama Standardının, eski kiralama standardı olan TMS 17 ile , Amerikan Finansal Raporlama Standardı FASB 842 ile, BOBİ FRS ile ve VUK Düzenlemeleri ile

karşılaştırılması, bu standart ve düzenlemelerle benzerlik ve farklılıkları bu bölümde ele alınacaktır.

## **2.2.1 TMS 17 ve TFRS 16 nolu Standartların Karşılaştırılması**

Muhasebe standartlarında yer alan eski ve yeni düzenlemelerin karşılaştırılması genel özellikler ve finansal tablo etkileri başlıkları altında aşağıda incelenmiştir.

### **2.2.1.1 Genel Özellikler Bakımından Karşılaştırma**

TMS17 Kiralama Standardı, kiralama işleminin finansal kiralama işlemi olarak sınıflanabilmesi için gerekli koşulları, Standardın 10. ve 11. paragraflarında detaylı olarak anlatmıştır. Buna göre TMS17 Standardına göre bir kiralama işleminin Finansal Kiralama olarak sınıflanabilmesi için;

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin, kiralama döneminin sonunda kiracıya geçeceğinin öngörülmesi.
- Kiracıya, opsiyonun kullanılabilir duruma geldiğinde degerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu tanınması ve kiralamanın başlangıcında kiracının bu hakkı kullanabileceğinin beklenmesi
- Mülkiyetin devri sözkonusu olmasa bile, kira süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsamaması
- Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibariyle, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en az, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması
- Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir konumda olması.

Ayrıca aşağıdaki koşulların da birlikte veya tek başına var olmaları durumunda, kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflanır.

- Kiracının kiralama s3zleşmesini fesh etmesinden kaynaklanan zararın, kiracı tarafından karşılanması
- Hurda değerin makul değerinde oluşabilecek değişikliklerden kaynaklanan gelir veya giderin kiracıya ait olması
- Kiracının piyasa fiyatının altında sembolik bir bedelle kira s3resini bir d3nem daha uzatabiliyor olması gerekir.

TFRS 16 Standardı ise bir kiralama işleminin hangi koşullarda Finansal Kiralama olarak sınıflanacağı konusunda bir ayırım yapmamakta 3ncelikle s3zleşmenin bir kira s3zleşmesi ya da kiralama işlemi içeren bir s3zleşme olup olmadığının belirlenmesi gerektiğini belirtmektedir. Belli bir varlığın kontrol3n3 , belli bir s3re için karşı tarafa geçiren s3zleşmeler, kiralama s3zleşmeleridir ve bu standardın kapsamına girerler. Bu tanımlama Standardın amacına uygun olarak, b3t3n kiralama işlemlerini kiracı açısından bu kapsama almakta ve her t3rl3 kiralama işleminde doğacak varlık ve y3k3ml3l3ę3n finansal durum tablosunda g3sterimini sağlamaktadır.

Kiralama işlemlerinin sınıflandırılmasında, TMS 17, kiracı açısından kiralamaları faaliyet ve finansal kiralama olarak sınıflarken, TFRS 16 kiracı açısından, kullanım hakkı içeren kiralamaların hepsini finansal kiralama olarak sınıflamıştır.

TMS17 Standardına g3re kiralama işlemine konu olan varlık, kiralama işleminin başında, gerçeğe uygun değeri ile kira 3demelerinin bug3nk3 değeri arasından k33k olanı ile muhasebeleştirilir. Kiralama işleminde doğan y3k3ml3l3k de aynı değerle muhasebeleştirilir.

TFRS16 kiralama işlemine ilişkin varlık ve y3k3ml3l3k değerinin belirlenmesinde kiralama işleminin başlangıı itibariyle hen3z 3denmemiş kira 3demelerinin bug3nk3 değerini esas alır.

Bugünkü değerin tespitinde kullanılacak oran, her iki standarda göre, kiralama sözleşmesinde yer alan zımnı faiz oranıdır. Ancak bu oranın tespit edilememesi halinde TMS17 kiracının benzer bir kiralama işleminde katlanacağı faiz oranını ya da varlığı borçlanarak satın alması halinde benzer vade ve teminat koşullarında katlanacağı faiz oranını kullanabileceğini belirtirken, TFRS 16 kiracının alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirtmiş ve TMS17 deki seğeneği ortadan kaldırmıştır.

TFRS 16, uygulama kolaylığı açısından “kolaylaştırıcı hükümler” çerçevesinde vadesi bir yıldan az kiralama ile düşük tutarlı kiralama için bir istisna getirmiş ve bunlar kapsam dışında bırakmıştır. Ancak TMS17 de bu Şekilde bir istisnaya yer verilmemiştir.

#### **2.2.1.2 Finansal Tablolar Açısından Karşılaştırma**

Finansal Durum Tablosu açısından, TFRS16 Standardının uygulandığı durumda, TMS17 Standardına göre bilanço dışı kalan kiralama işlemlerinin bir varlık ve yükümlülük olarak kaydediliyor olması sebebi ile varlık ve yükümlülüklerde artış olması beklenmektedir. Daha önce bilançoda yer almayan varlık ve yükümlülükler, kısa vadeli ve düşük tutarlı olarak istisna tutulanlar haricinde bilançoda gösterilmeye başlanacağı için, hem aktifin hem de pasifin artması beklenir.

TFRS 16 ya göre kullanım hakkı varlığı finansal durum tablosunda , kullanım hakkı varlıkları olarak ayrı bir sınıfta gösterilir, eğer ayrı bir sınıfta gsterilmiyorsa, ilgili duran varlık gurubu içinde, kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığı olarak ayrıca belirtilerek gösterilir. TMS 17 ‘ye göre kiralamaya konu bu varlıklar, ilgili duran varlık grubu altında gösterilmektedir.

Hem TFRS 16 hem de TMS 17 ye göre, kiralamaya konu varlıklar, faydalı ömürlere göre itfa edilirler. Ancak sözleşme sonunda varlığın devrine ilişkin bir kesinlik yoksa, kiralama süresi ile faydalı mrden kısa olanına göre itfa edilirler .

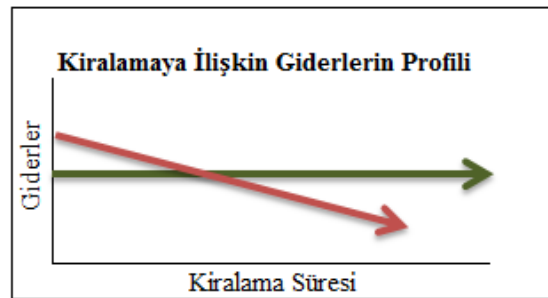


Aktife kayıtlı varlığın doğrusal yöntemle amorti edilmesi, ancak kiralama işleminden doğan yükümlülüğün ödeme ile azalıp, faiz ilave edilerek artması sebebiyle, aktifteki varlığın değeri, pasifteki yükümlülüğe göre daha çabuk azalacaktır ve bunun sonucu olarak özkaynaklarda da bir düşüş etkisi olacaktır.Özkaynaklardaki etki, faiz oranı ve kiralama dönemi süresine bağlı olarak değişecektir. (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.1 )

Gelir Tablosu açısından bakıldığında, bilanço dışı kiralamaların gider etkisi TMS17 Standardına göre faaliyet giderleri içinde yer alırken, TFRS 16 Standardına geçilmesiyle bu kiralamaların gider etkisi finansman gideri olarak gelir tablosuna yansıtılacak, bunun sonucu olarak da, TMS 17 uygulamasına kıyasla, faiz öncesi kârların (faaliyet kârları) daha yüksek olacaktır. Faaliyet kârlarındaki artışın etkisi, bilanço dışı kiralamaların miktar, süre ve oranına bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

TFRS 16 standardının uygulanması ile birlikte, daha önceki standarda göre bilanço dışı kalmış olan kiralamaların etkisiyle, ilk yıllarda faiz giderinin yüksek olması sebebiyle finansman giderleri daha yüksek olacaktır, doğrusal amortisman yönteminin uygulanması gözönüne alındığında amortisman giderleri ise, kiralama süresi boyunca doğrusal bir seyir izleyecektir (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2 ).

#### Şekil 4: Kiralamaya İlişkin Giderlerin Süre Bazında Yapısı



— Kiralama işlemine UFRS16 uygulanması  
— Bilanço dışı kiralama işlemine UMS 17 uygulanması  
(IFRS16 Impact Analysis Section8)

TMS 17 Uygulamasıyla karşılaştırıldığında, TFRS 16 uygulandığında Faiz, Vergi, Amortisman Öncesi Kârlar (FVAÖK) rakamının daha yüksek çıktığı görülecektir. Bu etkinin temel sebebi, daha önce bilanço dışı olan kiralama ların TMS17 de faaliyet gideri olarak kaydedilmesi ancak UFRS 16 uygulamasında faiz gideri olarak sınıflanmasıdır. Aynı şekilde Faiz ve Vergi Önceki Kârlar da TFRS16 uygulamasında daha yüksek çıkacaktır. UMSK, bir işletmenin faaliyet karını yada hisse değerini anlamak için analistlerin ve yatırımcıların bu performans göstergelerine önem verdiklerinin farkındadır. Çünkü yatırımcılar genellikle, şirketlerin faaliyet sonuçlarını, finansman faaliyetleri yada ortaklık yapısından bağımsız şekilde görmek isterler. UMSK ayrıca, FVÖK’da oluşacak etkinin her sektörde farklı olacağını, çok fazla bilanço dışı kiralama yapmış olan havayolu, perakende ve seyahat şirketlerinde etkinin daha fazla olacağını öngörmüştür (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2). Yapılan çalışmada, sektörel bir analiz yapılmış, UMS17 Standardı ile UFRS16 standardı uygulamasının Havayolları, Perakende ve Ulaştırma sektörlerinde FVÖK’larda sırasıyla %43, %29, %26 artış olduğu görülmüştür. Yine bu sektörlerde, Faiz ve Vergi Öncesi Karın Hasıllata oranı, sırasıyla %136, %65 ve %135 olarak arttığı tespit edilmiştir. (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2).

**Tablo 7: Sektörler Bazında UFRS 16’ya Geçişin FAVÖK Etkileri**

Endüstri/Sektör	FVAÖK-MUSD			Faiz ve Vergi Öncesi Kar/ Toplam Hasıllat		
			FVAÖK			FVÖK
	UMS 17	UFRS 16	Artış Oranı	UMS 17	UFRS 16	Artış Oranı
Havayolu	51.624	73.849	43,1%	6,33%	7,69%	1,36%
Perakende	270.403	347.716	28,6%	6,01%	6,66%	0,65%
Seyahat Acenteliği	50.299	63.279	25,8%	11,80%	13,15%	1,35%
Taşımacılık	71.177	87.580	23,0%	10,00%	10,70%	0,70%
Telekomünikasyon	399.328	434.452	8,8%	13,18%	13,80%	0,62%
Enerji	688.370	745.273	8,3%	8,11%	8,42%	0,31%
Medya	118.156	128.959	9,1%	17,70%	18,29%	0,59%
Dağıtım	29.350	35.047	19,4%	3,70%	3,94%	0,24%
Bilgi Teknolojileri	298.655	312.392	4,6%	18,28%	18,50%	0,22%
Sağlık	254.616	265.181	4,1%	15,41%	15,63%	0,22%
Diğer	1.162.512	1.228.643	5,7%	10,63%	10,83%	0,20%
<b>Toplam</b>	<b>3.394.490</b>	<b>3.722.371</b>				

(IFRS 16 Effect Analysis Section 6.2 Etki Analizi Tablolarından yararlanılmıştır)

Nakit Akım Tablosu yönünden bakıldığında, UMS17 Standardı uygulamasına kıyasla, UFRS16 uygulanması durumunda faaliyetlerden nakit çıkışlarını düşürecek, finansman faaliyetlerinden nakit çıkışını arttıracak, toplam Nakit Akımında bir etki yaratmayacaktır. (IFRS 16 Effect Analysis Section 6.3)

Önemli büyüklükteki kiralama için TMS 17 gibi TFRS 16 da dipnotlarda giderler kalemlerinin detaylı gösterimini gerektirmektedir. Ayrıca TMS17 den farklı olarak TFRS16, kiralanan varlıkların bağlı oldukları sabit kıymet sınıfının ve kiralama işleminin nakit akım tablosundaki etkinin de dipnotlarda gösterimini gerektirmektedir. TFRS 16 ya göre, değişken kira ödemelerinin, süre uzatma opsiyonlarının ve garantilenmiş kalıntı değerinin olduğu karmaşık kiralama için finansal tablolarda görülmeyen şirket bazında özel bilgilerin dipnotlarda gösterilmesi gerekmektedir.

### 2.2.1.3 Finansal Tablo Oranları Açısından

Kiralayan şirketler açısından TFRS 16 uygulamasıyla bazı oranların sonuçları TMS17'ye göre farklılaşacaktır. UMSK Etki Analizi raporunda etkilenecek bazı oranlar, aşağıdaki tablodaki şekilde gösterilmiştir.

**Tablo 8: Finansal Oranlar Üzerine UFRS 16 Geçişinin Etkileri**

Ölçüm	Genel Hesaplama Formülü	UFRS16 Uygulamasının Beklenen Etkileri
Kaldıraç	Yükümlülükler/Özkaynak	Artış ↑
Cari Oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	Azalış ↓
Aktif Devirhızı	Satışlar/Toplam Aktifler	Azalış ↓
Faiz Karşılama Oranı	FVAÖK/Faiz Gideri	Artış ↑ ve Azalış ↓
FVAÖK	Faiz, Vergi, Amortisman Öncesi Kar	Artış ↑
Sermaye Getirisi	FVÖK/Özkaynak+Finansal Yükümlülükler	Artış ↑ ve Azalış ↓
Net Nakit Akımı	Nakit girişleri ve nakit çıkışlarının farkı	↔ Değişiklik yok

(IFRS 16 Effect Analysis Section 6.5 Etki Analizi Tablolarından yararlanılmıştır)

Bu oranlar dışında, etkilenecek diğer oranlar da aşağıda açıklanmıştır.

- Net işletme sermayesi (Dönen varlık-Kısa vadeli yükümlülükler ); azalır
- Faaliyet kârı oranı (Faaliyet Karı/Net Satışlar ); kira giderinin , amortisman giderinden fazla olması durumunda bu oran artar
- Faiz öncesi Kar /Net satışlar ; Artar
- Duran Varlık / Aktif oranı; Artar
- Duran Varlık/Özkaynak; Artar
- Duran Varlık / Devamlı Sermaye; Artar/ azalır
- Finansal Kaldıraç oranı, tablodan da görüleceği üzere artmıştır. Çünkü kiralama yükümlülükleri, pasifteki borçları artırmıştır.
- Net işletme sermayesi azalır. Cari oran da aynı şekilde azalır. Pasifteki yükümlülükler kısa vadeli kiralama borçlarından dolayı artmış olduğundan işletme sermayesini azaltacak, dolayısıyla cari oranı da azaltacaktır.
- Aktif devir hızı oranı da kiralama konusu varlıkların aktifte yer alması ile aktif büyüklüğünü artıracığından, aktif devir hızını azaltacaktır aynı şekilde duran varlıkların aktif içindeki ağırlığı artacaktır. Duran varlık/öz kaynak oranı artacaktır.
- IFRS 16 uygulaması ile amortisman ve faiz giderleri artacağından kar verileri de değişecektir. Kara dayalı olarak yapılacak birçok analizde sonuçlar farklılaşacaktır.Kiralama dolayısıyla amortisman gideri artacak, kira giderleri azalacaktır. Kira giderlerindeki azalış amortisman giderinden fazla olduğu sürece faaliyet karı da artacaktır. Finansal kiralama borçlarındaki artıştan dolayı da faiz giderleri artacaktır. Bu ise sürdürülebilir kârı azaltacaktır. Ancak amortisman vergi ve finansman öncesi kâr da artacaktır.

- İşletmelerin borç ve faiz ödeme gücünün ölçümünde önemli bir gösterge olarak kullanılan Faiz karşılama oranı da değişecektir. Faiz, vergi ve amortisman öncesi kardaki artış, faiz giderlerindeki artıştan daha fazla olması durumunda oran artacak, aksi durumda azalacaktır.

### **2.2.2 UFRS 16 ve FASB ASC 842 Kiralama Standardını Karşılaştırılması**

Yürürlükte olan UMS 17 ve FASB 840 Standartlarının, kiralama konusu olan varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı bırakarak, finansal tablo okuyucularına bu konuda şeffaf bir sunum sağlayamaması, uzun süredir eleştirilen bir konu olarak UMSK ve FASB nin gündeminde yer almaktaydı. 2006 yılında başlayan ortak çalışmanın sonucunda her iki kurul tarafından mevcut standartların yerine geçmek üzere ayrı ayrı yeni standartlar oluşturuldu. Ocak 2016 da UFRS 16 nın yayınlanmasının ardından, FASB 25 Şubat 2016 da FASB ASC 842 no'lu yeni Kiralama Standardını yayınlamıştır (Pwc, 2016). Standardın yürürlük tarihi, kamu şirketleri için 15 Aralık 2018, diğer şirketler için 15 Aralık 2019 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde belirlenmiştir (KPMG , 2016).

Kiralama işlemlerine UFRS16 ve FASB ASC 842 Standartlarının uygulanmasının Finansal Durum Tablosu üzerinde, benzer etkileri olması beklenmektedir. FASB, kiralama ile ilgili varlıkları ilk yıllarda daha yavaş amorti edilmesini öngörürken, UFRS 16 'ya göre doğrudan amortisman yöntemi uygulanacağı için, ilk yıllarda FASB ye göre varlık ve özkaynak değeri daha yüksek olacaktır.

Gerek UFRS 16 gerekse FASB 842, kiralanan varlıkların gösterimine ilişkin özel bir tanımlama yapmamıştır. Ancak FASB 842, daha önce bilançoda gösterilen ve gösterilmeyen varlıkların ayrıca gösterimini gerektirirken, UFRS16 kullanıcı için faydalı olması halinde ayrı gösterimini önermiştir (IFRS16 Effect Analysis Section8).

Gelir Tablosu açısından bakıldığında , bilanço dışı kiralamaların yüksek olduğu şirketlerde, UFRS 16 Standardının uygulanması halinde, Faaliyet Kârı, FASB 842 Standardının uygulanmasına göre daha yüksek çıkacaktır. Çünkü UFRS16 Standardına göre daha önce bilanço dışı olan kiralamalara ilişkin faaliyet gideri içindeki faiz gideri, buradan

çkarılarak finansman giderine sınıflanmaktadır. Ancak, FASB 842, daha önce bilanço dışında kalan kiralamalara uygulandığında, faiz gideri de faaliyet giderleri içinde gösterilecektir. Her iki standardın yaratacağı fark, şirketlerin daha önce ne oranda ve tutarda bilanço dışı kiralama işlemi olduğuna bağlı olarak değişecektir. (IFRS16 Effect Analysis Section8).

**Tablo 9: Gelir Tablosu Üzerindeki Etkileri Bazında UFRS 16 ve FASB 842 Karşılaştırması**

	UFRS 16	FASB 842
Hasılat	x	x
Faaliyet Giderleri(Amortisman ve İtfa Hariç)	----	Kira Giderleri <sup>1</sup>
<b>FVAÖK</b>	<b>Artış ↑</b>	<b>Değişiklik yok ↔</b>
Amortisman ve İtfa	Amortisman	Amortisman <sup>2</sup>
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>Artış ↑</b>	<b>Değişiklik yok ↔</b>
Finansman Giderleri	Faiz Giderleri	Faiz Giderleri <sup>2</sup>
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>Değişiklik yok ↔</b>	<b>Değişiklik yok ↔</b>

<sup>1</sup> Daha önce bilanço dışında kalan kiralamalara ilişkin giderlerin faaliyet giderleri içinde faiz dahil gösterimi

<sup>2</sup> Daha önce finansal kiralama olarak gösterilen kiralamalara ait amortisman ve faiz giderlerinin gösterimi

(IFRS 16 Effect Analysis Section 8 Etki Analizi Tablolarından yararlanılmıştır)

Nakit Akış Tablosunda ise, her iki standardın uygulamasının, gösterim farklılığı dışında ekonomik bir etkisi olmayacaktır. UFRS16 Standardının uygulandığı hallerde faaliyet giderlerinin FASB 842 uygulamasına göre daha düşük olması sebebiyle, işletme faaliyetlerinden olan nakit çıkışı daha düşük olurken, finansman giderlerinin yüksek olması sebebiyle finansman faaliyetlerinden nakit çıkışı da yüksek olacaktır (IFRS16 Effect Analysis Section8).

Finansal Tablolara ilişkin açıklamalarda, UFRS ve FASB arasında önemli bir farklılık olması beklenmemektedir. Ancak FASB daha önce bilanço içinde ve bilanço dışı olan kiralamalara ilişkin giderlerin ayrı gösterimini gerektirirken, UFRS 16 böyle bir ayrıma gitmediği için açıklamalarda da ayrı bir gösterim gerektirmemektedir. IFRS16 okuyucu için gerekli bilgileri içermesi dışında sayısal verilerin gösterimine ihtiyaç duymazken, FASB 842 kiralama işlemlerinin devam ettirilmesi ya da sonlandırılmasına ilişkin tüm koşul ve şartların gösterimini istemektedir (IFRS16 Effect Analysis Section8).

Her iki standardın uygulanması sonucunda birkaç önemli oranı inceleyecek olursak; UFRS 16 Standardının uygulandığı durumda, Faiz, Vergi, Amortisman öncesi kârın FVAÖK (EBITDA) yüksek olması sebebiyle, Borçların/FVAÖK oranı, UFRS 16 uygulanması halinde daha düşük çıkacaktır.

Sermayenin getirisi oranı (ROCE) ise yine UFRS16 uygulanması halinde FVÖK'ın yüksek olması sebebiyle, FASB 842 uygulamasına göre daha yüksek bir oran olacaktır (IFRS16 Effect Analysis Section8).

### **2.2.3 UFRS 16 ve BOBİ FRS'nin Karşılaştırılması**

Kamu Gözetimi Kurumu tarafından düzenlenen, Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı Hakkında Tebliğ” ve eki “Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı” 29 Temmuz 2017 tarihli ve 30138 Sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Tebliğ ile bağımsız denetime tabi olup Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulamayan işletmelerin münferit ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardının (BOBİ FRS) uygulanması 1/1/2018 tarihinden itibaren zorunlu olmaktadır.

“Buna ilaveten, konuya ilişkin olarak KGK tarafından 31/7/2017 tarihinde yapılan duyuruda;

- Vergi Usul Kanununa dayanılarak çıkarılan MSUGT’larda öncelikli amacın, mali tabloların mükelleflerin vergi karşısındaki durumunun gösterilmesi olması sebebiyle finansal tabloların gerçeğe uygun, ihtiyaca uygun ve karşılaştırılabilir bilgi sağlama amacından uzaklaştığı görüldüğü,
- Bu sebeple KGK tarafından kapsamlı bir düzenleme yapıncaya kadar söz konusu eksikliklerin giderilebilmesi amacıyla bağımsız denetime tâbi olup TFRS uygulamayan işletmelerin finansal tablolarının hazırlanmasında MSUGT’lara ek olarak uygulanmak üzere 29/12/2014 tarihli ve 41 sayılı Kurul

Kararıyla “TMS’leri Uygulamayan Şirketlerin Finansal Tablolarının Hazırlanmasında Uygulanacak İlave Hususlar” yayımlandığı,

- Bu düzenlemeyle MSUGT’larda yer almayan veya ihtiyari bırakılan hususlarla ilgili temel kurallar (amortisman ve kıdem tazminatı karşılığı ayılmasının zorunlu hale gelmesi gibi) getirilmesi amaçlandığı,
- BOBİ FRS'nin, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan işletmelerde MSUGT ve İlave Hususlar’ın yerini alacağı, Diğer bir ifadeyle, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan şirketlerin TTK uyarınca genel kurullarına sunulacak finansal tablolarının hazırlanmasında esas alınacak finansal raporlama çerçevesinin BOBİ FRS olacağı belirtilmiştir” (Deloitte, 2017).

KGK tarafından BOBİ FRS ile ilgili yapılan duyuruda, BOBİ FRS’nin genel özelliklerine de değinilmiştir. Buna göre, BOBİ FRS 27 Bölümden oluşmaktadır ve işletmelerin genel olarak karşılaşılabilecekleri tüm muhasebe işlemlerine ilişkin esasları belirlemekte, başka bir standart setine ihtiyaç duyulmadan finansal tabloların hazırlanmasına imkan verebilmektedir. Uluslararası Muhasebe ve Raporlama Standartları ve AB düzenlemeleriyle uyumludur. Konular sade ve anlaşılır bir dille kaleme alınmıştır.

Kiracı ve kiraya veren açısından kiralama işlemlerinin kayda alınması ve ölçümüyle ilgili muhasebe ilkeleri BOBİ FRS nin 15. Bölümünde ele alınmıştır.

KGK ‘nın ilgili bölümle ilgili yaptığı açıklamalara göre;

“Kiralama, kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir süre için kiracıya devrettiği sözleşmedir. Kira süresi sonunda mülkiyetin devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, varlığın



sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirilerin tamamına yakını kiracıya devrediliyorsa, bu kiralama bir finansal kiralama, devredilmiyorsa geleneksel kiralama olarak sınıflanır.”

BOBİ FRS, Faaliyet kiralaması yerine Geleneksel Kiralama tanımını kullanmaktadır. Bir kiralamanın finansal kiralama olarak sınıflanması için gereken ölçütler şöyle açıklanmıştır:

- Varlığın sahipliğinin kısa süre sonunda kiracıya devredilecek olması
- Kiracıya, varlığı gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedele satın alma hakkı tanınması
- Kiralama süresinin, varlığın ekonomik ömrünün %80 inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması
- Ayrıca varlığın sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması, kiralama işleminin feshedilmesi durumunda, fesih işleminden kaynaklanan zararların kiracı tarafından karşılanması ve kiracının da piyasa fiyatının çok daha altında bir kira bedeli ile belirli bir süre daha kiralamayı sürdürme hakkının bulunması da bu işlemin finansal kiralama olarak sınıflanmasının göstergeleridir.

BOBİ FRS'ye göre finansal kiralama işleminde varlık, gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasından düşük olanı ile kayda alınır. Aynı zamanda finansal kiralamadan doğan yükümlükler de pasifte yer alır. TFRS 16'ya göre varlık, kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden kayda alınır. Bu anlamda varlığın ilk kayıt tutarının tespitinde, BOBİ FRS ve TMS 17 aynıdır.

Varlık finansal durum tablosunda, ilgili varlık kalemi içerisinde gösterilir. TRFS16 ya göre bu sınıflama 2 şekilde yapılabilir. İşletme, kiralama konusu varlığı kullanım hakkı varlıkları olarak ayrıca gösterebilir, yada ilgili varlık sınıfı altında kiralama yoluyla elde edilen varlıklar olarak gösterebilir. Bu gösterim de BOBİ FRS ve TMS17 açısından aynıdır.

Varlık, faydalı ömrü üzerinden amorti edilir, ancak eğer sözleşme sonunda varlığın devrine ilişkin bir kesinlik yoksa, varlığın faydalı ömrü ile sözleşme süresinden kısa olanı ile amorti edilir. Bu konuda, BOBİ FRS ve TFRS 16 paraleldir.

Kira ödemeleri borç anapara ödemesi ve finansman gideri olarak ayrıştırılır. Finansman gideri kalan borç tutarına sabit bir faiz oranı uygulanacak şekilde dönemlere dağıtılır. Bu uygulama da TFRS 16 ile aynıdır.

BOBİ FRS de kiraya veren açısından yapılacak işlemlerde yine TMS 17 ile paraleldir. Kiraya veren taraf, kiralama konusu varlığı finansla tablo dışı bırakarak , varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç doğrudan maliyetler toplamını kira alacağı olarak kaydeder. Alınan kira ödemelerini ise anapara geri ödemesi ve finansman geliri olarak ayrıştırır. Finansman geliri kalan alacak tutarına sabit bir faiz uygulanarak dönemlere dağıtılır. (KGK BOBİ FRS Sunumlar)

#### **2.2.4 UFRS 16 ve Vergi Usul Kanununa Göre Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması**

Vergi mevzuatı açısından ülkemizde Finansal Kiralama işlemleri , 28 Haziran 1985 tarih ve 19785 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile düzenlenmiştir.

“Adı geçen kanun kapsamında ülkemizde yapılagelen kiralama işlemlerinin , özü itibariyle finansal kiralama olmasına rağmen faaliyet kiralaması gibi dikkate alınıp muhasebeleştirilmesi ve değerlemeye tabi tutulması hep eleştirilen bir konu olmuştur.” (Doyrangöl, a.g.m) 4842 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la 213 sayılı Vergi Usul Kanununa finansal kiralama işlemlerinde değerlendirme hükümlerini düzenleyen Mükerrer 290 ncı madde eklenmiştir.

Mükerrer 290 ncı madde hükmü 1 Temmuz 2003 tarihinden itibaren yapılacak kiralama işlemleri için geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Bu tarihten önce yapılan finansal kiralama işlemlerinin değerlemesi, hem kiralayan hem de kiracı açısından önceki uygulamalara göre yapmaya devam edilecektir. 1 Temmuz 2003 tarihinden sonra yapılacak

finansal kiralama sözleşmelerinde uyulması gereken usul ve esaslar, Maliye Bakanlığı'nın 1 Temmuz 2003 tarihli Resmi Gazetede yayımladığı 319 sayılı Tebliğ ile düzenlenmiştir:

Mükerrer 290. Maddeye göre Finansal Kiralama işlemi "Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan riskler ile yararların tamamının veya tamamına yakınının belli bir dönemde bedel karşılığı kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır. Aynı iktisadi kıymete ilişkin birden fazla sözleşme, ilave, tadil ve diğer sözleşmelerin yapılması halinde tüm anlaşmalar bir arada değerlendirilmelidir." ifadesi ile tanımlanmıştır.

Aynı Kanun maddesine göre bir işlemin Finansal Kiralama olabilmesi için taşınması gereken kriterler de aşağıdaki gibi açıklanmıştır;

- İktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması
- Kiralama süresinin iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması
- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması

bu kriterlerden herhangi biri yada birden fazlasının olması durumunda Finansal Kiralamadan sözedilebilir.

TFRS 16, VUK' da belirtildiği gibi bir oran vermemiş, kiralama süresini belirlerken varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsamaması ifadesini kullanmıştır. Yine VUK da belirtildiği gibi bir oran vermemiş, kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının dayanak varlığın gerçeğe uygun değerinin tamamına yakınına oluşturması ifadesine yer vermiştir.

Mükerrer 290. Maddesindeki kiracıya ilişkin hükümlere göre de kiracı tarafa ilişkin değerlendirme ve amortisman esasları aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

“Finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecektir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymet, kullanma hakkı olarak aktife alınacak karşılığında ise kiralayana olan borç pasife kaydedilecektir.”

TRFS 16 ya göre varlığın ilk kayda alınması sırasında dikkate alınacak değer, kiralama ödemelerinin bugünkü değeridir, VUK 'a göre değer tespiti, TM17 ile aynıdır. Kiralamaya konu varlık, VUK'a göre Maddi Olmayan Duran Varlıklar içinde Haklar hesabında izlenir. TFRS 16'ya göre ise, kiralama konusu varlıklar kullanım hakkı varlıkları olarak gösterilebileceği gibi, ilgili duran varlık sınıfı altında da ayrıca izlenebilir.

Kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı, Vergi Usul Kanununun üçüncü kitabının üçüncü kısmının birinci bölümü ve ilgili genel tebliğlerde kiralama konusu iktisadi kıymet için belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde amortisman ve Kanunun Mükerrer 298 inci maddesi uyarınca da yeniden değerlemeye tâbi tutulacaktır. Diğer bir ifadeyle, kullanım hakkı, Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde amorti edilecektir. Sözleşmenin fesholması halinde kalan dönemler için iktisadi kıymetle ilgili olarak amortisman ayrılma ve yeniden değerlendirme işlemleri yapılmayacaktır. TFRS 16 da ise varlığın amortismanı, faydalı ömür yada sözleşme sonunda devrin kesin olmaması halinde faydalı ömürle, sözleşme süresinden kısa olana göre ayrılır.

VUK'a göre başlangıç direkt maliyetleri ilgili dönemin kar zarar tablosuna yansıtılırken, TRFS 16 ya göre, başlangıç direk maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine ilave edilir.

Finansal kiralama sözleşmesine göre yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılacak ve bu ayrıştırma işlemi her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde yapılacaktır.

Kiralayan açısından yorumu yapılan "her bir dönem sonu" ifadesi, kiracı açısından sözleşmede belirtilen kira ödeme tarihidir.

Mükerrer 290. Maddeye göre kiralayan tarafa ilişkin değerlendirme ve amortisman esasları aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

“Kiralama süresi boyunca kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, anapara artı faiz, alacak olarak aktife alınacaktır. Diğer yandan, aktifleştirilen alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark ise gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak pasifleştirilmek suretiyle değerlendirilerek kayıtlara intikal ettirilecektir.

Kiralama konusu iktisadi kıymet ise, bu iktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar ile değerlendirilecektir. İktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın sıfır veya negatif olması halinde, iktisadi kıymet iz bedeliyle değerlendirilip aradaki fark iktisadi kıymetin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gibi işleme tâbi tutulacak olup gelir kaydedilmesi gerekmektedir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymetin net bilanço aktif değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değeri çoğu zaman birbirine eşit olacağından finansal kiralama şirketi veya kiralayan, iktisadi kıymeti genel olarak iz bedeliyle kayıtlarında gösterecektir. İktisadi kıymetin net aktif bilanço değerinden, kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu oluşan tutarın pozitif olması durumunda, pozitif fark finansal kiralama şirketi tarafından amortismanına tabi tutulacaktır.

Gelecek dönemlere ait faiz gelirleri, kiralanan iktisadi kıymetin finansal kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedelinden, her bir dönem sonunda anapara geri ödemelerinin düşülmesi sonucu kalan tutar üzerinden sabit bir dönemsel faiz oranı yaratacak şekilde hesaplanması suretiyle tahakkuk ettirilecektir.

Kiralayan şirketler tarafından iktisadi kıymetin satın alınmasında Türk Lirası veya döviz cinsinden kredi kullanılmış ise ilk yıl için ödenen kur farkları ve faiz giderlerinin sözleşme yapılmasından önce kıymetin maliyetine ilave edilebilecek olması halinde maliyete ilave edilecek aksi halde ve diğer yıllarda ise gider kaydedilecektir.

Kiralayanın finansal kiralamaya konu iktisadi kıymetin üretimini veya alım satımını yapması halinde, iktisadi kıymetin net bilanço aktif değeri olarak rayiç bedeli dikkate alınacaktır. Rayiç bedel ile maliyet bedeli arasındaki farkın normal bir satış işleminden elde edilen kâr veya zarar olarak işleme tâbi tutulması gerekmektedir.”

Kiraya veren taraf açısından, finansal kiralamanın uluslararası standartlarla önemli bir farklılığı bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 3- IFRS 16 KİRALAMA STANDARTININ PERAKENDE SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETMELERİN FİNANSAL TABLOLARI ve BU TABLOLAR ÜZERİNDEN YAPILAN ANALİZLER ÇERÇEVESİNDE ETKİLERİ**

### **3.1 Perakende Sektöründe Kiralama İşlemleri**

Yeni kiralama standardının uygulanmaya başlaması ile kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde önemli köklü değişiklikler meydana gelmekte ve buna bağlı olarak finansal sonuçlar da büyük ölçüde etkilenmektedir. İkinci bölümde açıklandığı üzere, finansal kiralama ya da faaliyet kiralama ayırımı yapılmaksızın, bazı istisnai durumlar hariç, tüm kiralama işlemleri finansal durum tablosunun varlıkları arasında kullanım hakkı olarak yer alacak, finansal kiralamadan doğan borçlar ise kiralama işleminin ilk yıllarında daha yüksek finansal gider yaratacak şekilde finansal yükümlülük olarak kayıt edilip raporlanacaktır. Muhasebe işlemlerindeki değişikliklerin oluşturacağı etkilerin, finansal tablo kullanıcılarına ve diğer ilişkili kişilere açık ve anlaşılır olarak anlatılması gerekecektir.

UMSK, 1.022 şirket üzerinde yaptığı araştırmada, bilanço dışı kalan kiralamaların toplam aktif büyüklüğüne oranını incelemiş, farklı şirketlerde, farklı sektörlerde farklı sonuçlarla karşılaşmıştır. Bilanço dışı kalemlerin toplam aktif içindeki payı önemli olmakla birlikte daha yüksek oranın bazı sektörlerde ve bazı şirketlerde yoğunlaştığı görülmüştür. Araştırma kapsamındaki 1.022 şirket için yapılan çalışmada bilanço dışı kalemlerin toplam aktife oranının en yüksek olduğu şirketler sırasıyla havacılık (%28.8), ulaştırma (%28.6) ve perakende (%28.3) sektörlerinde faaliyet gösteren şirketler olmuştur. Bilanço dışı kalemlerin toplam aktife oranına sektörel bazda bakıldığında ise sonuç yine çok farklı çıkmamış, havacılık sektörü %22.7 ile en çok etkilenen sektör olmuş, bu sektörü % 21.4 ile perakende, %20.7 ile ulaştırma sektörü izlemiştir. Bu durumda standarttaki değişimin etkilerinin en yoğun görüleceği sektörlerin, bu sektörler olması beklenmektedir. (IFRS 16 Effect Analysis Section 3)

PricewaterhouseCoopers tarafından yapılan ve Nisan 2016 ‘da yayınlanan ‘‘UFRS 16 ‘nın Perakende Sekörüne Etkileri’’ araştırmasında göre de perakende sektörü, çok fazla depo ve mağaza kiralaması olması sebebi ile en çok etkilenecek sektörlerden biri perakende sektörü olacaktır. PWC Küresel Kiralama Kapitalizasyon çalışmasına göre, yeni standardın uygulanması, perakendeciler için borçlar medyan %98 oranında artarken, FAVÖK rakamı medyan olarak %41 artacaktır. Bu kiralamaların çoğu 3-5 /9 yıl süreli orta vadeli, alışveriş merkezi kiralamalarıdır. Bu tür kiralamalar yenileme opsiyonu sunarlar ve genellikle değişken kiralamaları içerirler. Bu değişkenlik genellikle enflasyon düzeltilmesinden ve mülk sahibinin o işyerinin performansından alacağı menfaatlerden oluşur. Geçmişte bu tür kiralamalar faaliyet kiralamaları olarak sınıflanmış ve bilanço da herhangi bir etki oluşturmamıştır. Gelir tablosunda ise doğrusal bir etki yaratıp, faaliyet giderleri olarak kabul edilmiştir. Yeni standart, bu tür kiralamaları sadece finansal durum tablosuna dahil etmekle kalmayıp ayrıca kar ve zarar tablosunda da hem finansman gideri hem de amortisman giderlerinden dolayı faaliyet gideri olarak muhasebeleştirilmesini ve kar ve zarar tablosuna yansıtılmasına olanak vermiştir.

### **3.1.1 Mağaza Kiralamaları**

KPMG tarafından yayınlanan perakende sektör analiz raporuna göre, dünya genelinde perakende sektörü , büyüyen bir seyir izlemektedir. 2017 yılında 23.445 Milyar Dolarlık satış hacmine sahip sektörün, %18,25’lik artışla 2020 yılında 27.726 Milyar Dolar seviyesine ulaşması, küresel e-ticaret satışlarının ise 2021 yılına kadar %20 artması ve 4.048 Milyar Dolara çıkması beklenmektedir. (KPMG Sektörel Bakış-Perakende 2018). PwC tarafından yapılan araştırmaya göre, ‘‘Gelişmiş ülkelerde yaşanmış olan gelişime paralel olarak son yıllarda Türkiye’de de organize perakendenin payı artmaktadır. Organize pazarın Türkiye’de gelişmiş ülkelere kıyasla toplam pazara oranının düşük ve dolayısıyla artış potansiyeline sahip olması perakende sektörüne ilişkin büyüme beklentilerini artırmaktadır. AVM yatırımlarının ve sektördeki rekabetin gelişimine paralel olarak sayıları günden güne artan zincir mağazaların etkisiyle organize perakendenin toplam sektördeki payı artmaktadır.’’ Yine aynı araştırmaya göre, ‘‘son yıllarda yaşanan AVM sayılarındaki hızlı artış ile birlikte yaklaşık aylık 7.3 milyon metrekare satış alanına



ulaşan organize perakende sektörünün önümüzdeki yıllarda da Türkiye ekonomisi içindeki önemi giderek artacaktır.” (PWC Dönüşürken Büyüyen Türkiye 2016)

Kiralanabilir alanların artması, özellikle organize perakendecilikte, mağaza kiralama konusunu önemli bir hale getirmiştir. Kiralanacak alan, müşteri potansiyeli, ulaşım kolaylığı, rakipler, hedeflenen ciro gibi bir çok unsurdan etkilenecek, kira giderleri de sektör için en büyük gider kalemlerinden biri olarak kalmaya devam edecektir.

Mağaza kiralamalarında, lokasyonun ve sektörün özelliğine göre kiralanacak alan için kira bedelinin belirlenmesi farklılık gösterecektir. Kira bedeli, yerel para birimi üzerinden belirlenebileceği gibi, yabancı para birimine yada ciroya endekslenebilir. Ciroya endekli kiralarda asgari bir kira bedelinin olması, kiraya veren tarafı garanti altına almakla birlikte, düşük cirolu perakendeciler için, sabit bir maliyet olup zaman zaman kiralayan taraf için zorlayıcı olabilmektedir.

Döviz kurundaki artışın kiraya yansıtılması, döviz kurunun arttığı dönemlerde kira giderini de arttıracaktır. Cironun belli bir oranı üzerinden belirlenen kiralarda ise, ciro-kira bedeli oranının her iki taraf için de dengeli belirlenmesi gerekir. Mağaza kiralamalarında kira bedelinin ne şekilde tespit edildiğinin belirlenmesi, UFRS16 Standardının kapsamında olup olmamasını saptamak açısından önem taşımaktadır.

13 Eylül 2018 tarihli ve 30534 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar ile “Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama , leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerindeki sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılmaz” denilmiştir. Bu karar özellikle döviz cinsinden ya da dövize endeksi kiralama işlemi yapan işletmeleri, döviz üzerinden mağaza kiralayan perakende sektörünü ve diğer taraftan AVM leri önemli ölçüde etkileyecektir. Döviz üzerinden yapılmış olan anlaşmaların taraflarca yeniden değerlendirilerek, Türk Lirası üzerinden yeni değere çevrilmesi işlemleri yapılması gerekecektir.

### 3.1.2 Alt Kiralama Sözleşmeleri

Alt finansal kiralama, aynı koşullarla malı bir başkasına kiralayabilme hakkı tanıyan finansal kiralama türlerindedir. Alt kiralamada, kiralayan kiralanan malın kullanım hakkını kiracıya devretmekte, kiracı da aynı malı aynı koşullarla üçüncü bir kişiye devredebilmektedir (Yavuz ve Diğerleri, 2014).

Alt kiralama 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nun çeşitli sözleşme türlerini içeren "Özel Hükümler" Bölümünde "Alt kira ve kullanım hakkının devri" başlığı altında düzenlemiştir. İlgili madde alt kiralamayı "Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir." şeklinde açıklamıştır. İlgili maddeye göre, "Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir" (Borçlar Kanunu m.322).

Alt kiralama ayrıca 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu 'nun "Zilyedliğin ve kiracılık sıfatının devri" başlıklı 26. Maddesinde düzenlenmiştir. Kanun maddesine göre "Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebilir. Bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21 inci veya 22 nci madde çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur. Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir" (FKK m.26).

Borçlar Kanunu tarafından kiraya verenin yazılı iznine tabi olan alt kiralama ve devir işlemi, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na göre de hem kiraya verenin yazılı iznine hem de tescil ve tapu şerhine tabiidir.

Standart alt kira sözleşmelerini, “dayanak varlığın, kiracı (‘alt kiralama kapsamında kiraya veren’) tarafından üçüncü bir tarafa yeniden kiraya verilmesi işlemi” olarak tanımlamıştır. Standardın bu tanımına göre, ana kiralama kapsamında kiraya veren ve kiracı arasındaki kiralama (‘ana kiralama’) yürürlükte kalmaya devam eder. Kiracının bir varlığı alt kiralama kapsamında kiraya vermesi durumunda veya varlığı alt kiralama kapsamında kiraya verme beklentisinin bulunması durumunda, ana kiralama düşük değerli varlık kiralaması olarak nitelendirilmez (KGK UFRS16b m.7).

Bir alt kiralama işleminin sınıflandırılmasında, alt kiralama kapsamında kiraya veren alt kiralamayı aşağıdaki şekilde finansal kiralama veya geleneksel kiralama olarak sınıflandırır:

- Ana kiralamanın, kiracı konumundaki işletmenin 6’ncı paragrafı uygulayarak muhasebeleştirdiği kısa vadeli bir kiralama olması durumunda, alt kiralama faaliyet (geleneksel kiralama) olarak sınıflandırılır.
- Diğer durumlarda, alt kiralama, dayanak varlık (örneğin, kiralamaya konu olan maddi duran varlık kalemi) yerine ana kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına ilişkin olarak sınıflandırılır (KGK TFRS 16b. M58).

UFRS16, bir alt kiralamayı ve ana kiralamayı birbirinden farklı iki sözleşme olarak değerlendirmesi gerektiğini öngörür. Aynı değerlendirmenin sebebi, her iki sözleşme şartlarının birbirinden farklı belirlenmesi ve kiracı açısından tarafların farklı olmasıdır. Ancak aynı zamanda, alt kiralama sebebiyle, kiracının ana kiralamadan doğan yükümlülükleri ortadan kalkmamaktadır.

Kiracı, alt kiralamayı sınıflarken, dayanak varlığı değil ana sözleşmeden doğan varlığın kullanım hakkını referans değerlendirmeye esas almalıdır. Çünkü;

- Ana kiralamada kiracı olan taraf, varlığın sahibi değildir, UMSK’nın görüşüne göre ana kiralamadaki kiracının, varlığın kontrol gücüne sahip olması gerekir.

- Ana kiralamadaki kiracının, varlığın kullanım hakkından kaynaklanan riskleri, alt kiralama ile birlikte bir kredi riskine dönüşecektir. Bu durumda alt kiralamanın finansal kiralama olması bu riski yansıtacaktır, çünkü alt kiralamadan kaynaklanan net yatırımı bir ‘alacak’ olarak gösterecektir.
- Eğer bir alt kiralama, ana kiralama süresini tamamını kapsıyorsa, UMSK'nın görüşüne göre o zaman ana kiralamadaki kiracının, bu kullanım hakkını bilançosundan çıkarıp net yatırım tutarı olarak göstermesi gerekecektir (IFRS 16 BC233).

### 3.1.3 Süre veya Tutar İtibariyle Değişken Kira Sözleşmeleri

Kullanım hakkı varlığına ilişkin kira ödemelerinin bir kısmı ya da tamamı, değişken tutarlı olabilir. Ödemeler aşağıdaki gibi kriterlere bağlı ise değişkendir.

- Pazardaki değişikliklerden kaynaklanan fiyat artışı ya da endekse bağlı ise, örneğin ödemeler bir faiz oranı ya da fiyat endeksine bağlı ise (Tefe/Tüfe gibi)
- Kiracının performansı, dayanak varlıktan dolayı oluşuyorsa, örneğin bir perakende satış unsurunun kiralanmasında, kira tutarı bu varlığın kullanılmasıyla elde edilecek satışa bağlı olarak belirleniyorsa
- Varlığın kullanımı ile ilişkili ise (IFRS 16-BC163).

UMSK, bir indeks yada orana bağlı olan değişken kiraları, finansal kiralama yükümlülüklerine dahil etmiştir, çünkü ekonomik ortamda bu oranların değişmesi kaçınılmazdır ve gelecekteki herhangi bir aktiviteye bağlı değildir. UMSK'nın görüşüne göre, oran yada endekste olacak değişiklikler, tahmin teknikleri ile saptanabilir. Ancak tahmin tekniklerinde kullanılacak makroekonomik veriler her işletme için erişilebilir hazırlıkta olmayabilir ve bu durumda tahminlerde belirsizliklere yol açar. UMSK, bu verilerin

bulunmasının, onları elde etmek için katlanılan maliyetlere değmeyeceğini düşünmektedir. Bu sebeple, UFRS16 yükümlülüğün belirlenmesinde, ilk ölçüm tarihindeki endeks ya da oranın kullanılması, herhangi bir enflasyon etkisini dahil etmemesini öngörmüştür. Sonraki ölçümlerde, kiracı, önemli bir nakit akış etkisi yaratıyorsa, yükümlülüğü yeni oran ya da endekse göre revize edebilir.

UMSK, gelecekteki performansa ya da bir varlığın kullanımına bağlı olan değişken kiralaları, finansal kiralama yükümlülüğü dışında bırakmıştır. Kiracı, belirsiz olması sebebiyle gelecekte doğacak yükümlülüğü ilk günden tespit edemeyeceği için, bu tür kiralardan oluşacak yükümlülük doğru hesaplanamayacaktır. Ciroya ya da dayanak varlığın kullanım/üretim sayısına bağlı olarak belirlenen kiralar gibi kiralar, bu nedenle kapsam dışı bırakılmıştır (IFRS 16-BC168-169).

Perakende sektöründe karşımıza çıkan Tefe, Tüfe gibi fiyat endekslerine bağlı kiralar ile faiz oranlarına bağlı kiralar, yukarıda anlatılanlar doğrultusunda finansal kiralama yükümlülüğü olarak kaydedilecektir.

UFRS16 Standardı, döviz kuruna bağlı olan kiralamalar için özel bir düzenleme yapmamıştır. Dövizle bağlı bu yükümlülükler de parasal bir kalem olacağı için, finansal kiralama yükümlülüğü olarak kaydedilecek, ayrıca dönem sonlarında UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardına göre, ay sonu kurundan değerlendirilecektir. Bu değerlemeden oluşan kur farkı ise, ilgili dönemin kar ve zarar tablosunda 'kur farkı gelir yada gideri' olarak yer alacaktır. Bu doğrultuda, kiracı dövizle endeksli perakende kiralamalarını, finansal kiralama yükümlülüğü olarak kaydedecektir.

6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 344. Maddesine göre, dövizli olarak yapılan anlaşmalarda 5 yıl boyunca kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Bu madde 01 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlüğe girecektir.

Perakende sektöründe kira bedelinin tespitinde en çok rastlanan yöntemlerden biri olan ciro üzerinden kiranın belirlenmesi ise, kira yükümlülüğünün belirsizliği sebebi ile finansal yükümlülük olarak kaydedilmeyecektir.

### **3.2. UFRS 16' nın Kiraya Veren ve Kiralayan Açısından Finansal Tablolar Üzerinde Etkileri**

Kiralama işlemlerine ilişkin mevcut standardın gözden geçirilip değiştirilerek yeni bir standart olarak TFRS 16 Standardının yayımlanmasının temel nedenleri, mevcut standardın, finansal tablolara gerekli bilgileri yansıtmıyor olması, karşılaştırma yapılabilmesi için ilave başka analizlerin yapılmasına ihtiyaç duyuluyor olmasıdır. Finansal tabloların, kullanıcılarına açık, anlaşılır, açıklanabilir ve şeffaf bilgi vermesi, finansal tablo kullanıcılarını yanıltacak herhangi bir yanlış ya da eksik bilgi içermemesi gerekir. Bilanço dışı bırakılan yükümlülükler, finansal tablo okuyucularına gerçekte var olan bir finansal yükümlülüğü gösterememekte ve yanıltıcı olmakta, işletmenin gerçek çalışma sermayesinin ölçülmesine engel olmaktadır. Diğer taraftan ekonomik bir fayda sağladığı bir varlığı kiralama yoluyla edinmiş olan işletme bu varlıktan doğan hakkını da finansal durum tablosunda gösterememektedir. Kiralama işlemlerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosuna dahil edilmesi, kiralama işlemlerinden oluşan giderlerin kar veya zarar tablosunda gösterimindeki değişiklikler sebebiyle, işletmelerin hem finansal tabloları hem de bu finansal tablolardan hareketle hesaplanan oranlarda değişiklik gösterecektir.

UMSK , UFRS 16 Standardının uygulanması ile oluşacak etkilerin analizini açıklamak için bir Etki Analizi çalışması yayınlamıştır. Bu dokümanda etkilerin finansal tablolar üzerindeki değişikliklerini örneklerle açıklanmıştır.

Bu bölümde, TMS 17 uygulayan örnek bir perakende şirketinin finansal tablolarından yola çıkılarak, TFRS 16 standardının uygulanması ile oluşacak değişikliğin etkileri incelenecektir. Örnek olarak öncelenen Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş şirketinin, 31.12.2017 tarihi itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları başlangıç noktası olarak alınmıştır. Bağımsız denetim raporu dipnotlarından alınan bilgiye göre;

“Şirket, faaliyet kiralaması sözleşmeleriyle çeşitli perakende satış yeri, ofis ve depolar kiralamaktadır. Kiralama sözleşmelerinin süreleri 1-10 yıl arasında değişmektedir. Kiralama sözleşmeleri aylık olarak belirli bir kira tutarının veya kiralama işlemine konu mağaza cirosunun belirli bir oranının kira olarak ödenmesini gerektirmektedir. Kiralama

sözleşmeleri temel olarak TL, Avro ve ABD Doları cinsinden düzenlenmektedir ve kira bedelleri sözleşme süresince enflasyon oranı veya enflasyon oranına yakın oranlar ile artmaktadır. Mevcut borçlar kanununa göre kira sözleşmeleri kiracı tarafından feshedilmediği sürece kiralayan tarafından ancak sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye talebiyle feshedilebilir.

Faaliyet kiralamalarına ait, sözleşmelere göre öngörülen gelecekteki kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir (Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş 2017 Yılı Faaliyet Raporu s.10):

**Tablo 10: Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş 2017 Faaliyet Raporundan Gelecekte Ödenecek Kira Bilgileri**

<u>1.000 TL</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Vadesi 1 yıldan az	160.020,00	145.871,00
Vadesi 1 ile 5 yıl arasında	466.664,00	428.893,00
5 yıldan uzun	136.123,00	124.535,00
	<b>762.807,00</b>	<b>699.299,00</b>

Dipnotta bahsedilen faaliyet kiralamalarının bir kısmı cironun belli bir oranı olarak belirlenmiş ve değişken ciroya bağlanmıştır. Ancak bu şekilde tanımlanan kiralamalarda kira tutarı tam olarak belirlenemediği için, bu tür kiralama sözleşmeleri TFRS16 kapsamına dahil edilmemektedir. Öte yandan vadesi 1 yıldan az olan kiralamalar da yine TFRS 16 kapsamına dahil edilmemektedir. Dipnotlarda kiralama tahhütlerine yer verilmiş ancak bu tahhütlerin iptal edilebilir yada iptal edilemez oldukları bilgisine yer verilmemiştir.

Bu nedenlerle, vadesi 1 yılı aşan ve değişken ciroya bağlı olmayan iki kira sözleşmesi yapıldığı varsayılarak, TMS 17 Standardına göre oluşturulan finansal tablolara, bu iki sözleşmenin TMS 17 ve TFRS 16 kurallarına göre yapılması gereken kayıtlar eklenerek, finansal tablo üzerinde yarattığı etkiler incelenmiştir.

### 3.2.1 Finansal Durum Tablosu Üzerine Etkileri

TFRS 16 Standardı, standart kapsamına giren tüm kiralama işlemleri için, sözkonusu kiralamaya ilişkin tüm varlık ve yükümlülüklerin bilançoda takip edilmesi kuralını getirmektedir. Daha önceki standarda göre, bilanço dışı bırakılan kiralama yükümlülüklerinin çok fazla olduğu işletmelerde, TFRS16 Standardı uygulamasının, bilanço dışı kalemlerin dahil edilmesi ile, işletmelerin hem varlıklarında hem de yükümlülüklerinde önemli bir artışa yol açacağı öngörülmektedir.

Dayanak varlığın, aktifte “kullanım hakkı” olarak muhasebeleştirilmesi ile “Duran Varlıklar” kaleminde bir artış meydana gelecektir. Her dönem sonunda, diğer sabit kıymetler için olduğu gibi, bu kalem için de amortisman/tükenme payı hesaplanacak, bu tutar da yine aktifte, aktifin değerini düzelteren bir kalem olarak yer alacaktır. Amortisman süresi, kiralama dönemi sonunda aktifin devrine ilişkin kesin bir hüküm yoksa, sözleşme süresi ile o varlığın kullanım ömründen kısa olanı olarak belirlenecektir. Dolayısı ile, TFRS16 uygulaması aktifte, duran varlık ve birikmiş amortisman değerlerini arttıracaktır.

Kiralama sözleşmesinden doğan yükümlülükler ise, kiralama ödemelerinin süresine göre bilançonun pasifinde “Uzun ve Kısa Vadeli Kiralama Yükümlülükleri” olarak muhasebeleştirilecektir. Bu yükümlülükler, hem ana para hem de faiz ödemelerini kapsayacak şekilde, pasifte yer alacaktır.

Örnek şirketin 31.12.2017 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartlarına göre düzenlenmiş ve bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarına, 2018 yılında örnek olarak ele alınan iki kiralama sözleşmesinin kayıtları hem TMS17 hem de TFRS16 Standartlarına göre oluşturulmuş ve ilave edilmiştir, böylece TMS17 ve TFRS16 ya göre iki farklı finansal tablo seti elde edilmiştir.



**Tablo 11: Karşılaştırmalı TFRS 16 ve TMS 17'ye Göre Hazırlanmış Finansal Tablo Örneği**

31.12.2017 tarihi itibariyle Bağımsız Denetimden

Geçmiş Finansal Tablolar

1.000 TL

**VARLIKLAR**

**Dönen Varlıklar**

	31.12.2017	UFRS 16 -31.12.2018	UMS17-31.12.2018
Nakit ve nakit benzeri	72.703,00	69.337,03	69.337,03
Ticari Alacaklar	56.128,00	56.128,00	56.128,00
Stoklar	418.496,00	418.496,00	418.496,00
Peşin ödenmiş giderler	5.618,00	5.618,00	5.618,00
Diğer dönen varlıklar	1.814,00	2.327,45	2.327,45

**Duran Varlıklar**

Diğer alacaklar	501,00	501,00	501,00
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.196,00	10.196,00	10.196,00
Maddi duran varlıklar	84.921,00	90.671,00	84.921,00
Maddi olmayan duran varlıklar	24.184,00	24.184,00	24.184,00
Peşin ödenmiş giderler	432,00	432,00	432,00
Ertelenmiş vergi varlığı	51.815,00	51.926,10	51.815,00

**TOPLAM VARLIKLAR**

**726.808,00      729.816,58      723.955,48**

**KAYNAKLAR**

**Kısa vadeli yükümlülükler**

Finansal kiralama borçları	0,00	2.852,52	0,00
Ertelenmiş kiralama borçl. maliyeti(-)	0,00	-683,82	0,00
Ticari borçlar	674.944,00	674.944,00	674.944,00
İlişkili taraflara ticari borçlar	3.296,00	3.296,00	3.296,00
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	671.648,00	671.648,00	671.648,00
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16.877,00	16.877,00	16.877,00
Diğer borçlar	1.456,00	1.456,00	1.456,00
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.456,00	1.456,00	1.456,00
Ertelenmiş gelirler	17.660,00	17.660,00	17.660,00
Kısa vadeli karşılıklar	22.887,00	22.887,00	22.887,00
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karş.	10.229,00	10.229,00	10.229,00
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12.658,00	12.658,00	12.658,00
Türev araçlar	304,00	304,00	304,00
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	29.487,00	29.487,00	29.487,00

**Uzun vadeli yükümlülükler**

Finansal kiralama borçları-1 yıldan uzun		4.498,69	0,00
Ertelenmiş kiralama borçl. maliyeti(-)1 yıldan uzun		-619,90	0,00
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	6.566,00	6.566,00	6.566,00

**UZUN VE KISA VADELİ KAYNAKLAR TOPLA**

**770.181,00      776.228,48      770.181,00**

**ÖZKAYNAKLAR**

**-43.373,00      -46.411,90      -46.225,52**

**TOPLAM KAYNAKLAR**

**726.808,00      729.816,58      723.955,48**

Elde edilen tablolarda, dayanak varlıkların binalar olması nedeniyle “Kullanım Hakkı Varlıkları” olarak binalar kaleminde muhasebeleştirilmesi sebebiyle, Maddi Duran Varlık kaleminde %24 oranında 5.850 TL artışın ortaya çıktığı görülmektedir. (İşletme dayanak varlığı kullanım hakkı olarak çeşidine uygun olarak binaların alt hesabında maddi Duran Varlıklarda kaydetme muhasebe politikasını seçmiştir. Varlığa ilişkin ayrılan amortisman gideri, geçici bir fark olduğu için, bu fark üzerinden “Ertelenmiş Vergi Varlığı” hesaplanmıştır. İki standart arasında ertelenmiş vergi varlığı uygulaması açısından bir farklılık olmamakla birlikte, aktifleşen varlığın etkisi, bu kaleminde de görülmüştür. Artış tutarı 111 TL olmuştur.

UFRS16 Standardının getirdiği bir diğer kural, kiralama sözleşmesinden doğan yükümlülüklerin, zımni faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi sureti ile finansal durum tablosu içine dahil edilmesidir. Ödemeler içindeki anapara ve faiz ayrıştırılarak, sözleşmeden doğan yükümlülükler, ödenme süresine göre, kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerde sınıflanır. Yükümlülükler ödendikçe, yükümlülükler hesabı kapatılır, ertelenmiş borçlanma maliyetleri ise ilgili dönemde finansman gideri olarak muhasebeleştirilir. Kısa ve uzun vadeli yükümlülükler, dönem sonunda tekrar vadesine göre değerlendirilerek, uzun vadeli yükümlülüğten kısa vadeli yükümlülükler sınıflandırılır.

Yukarıda gösterilen finansal durum tablosunda, TFRS16 standardına göre yapılan kayıtlara göre, uzun ve kısa vadeli yükümlülüklerde ve pasifi düzenleyen bir hesap olan “Ertelenmiş kiralama borçlanma maliyeti” hesabında artış görülmektedir. TMS17 Standardına göre hazırlanan finansal durum raporunda ise, bu yükümlülükler görünmemekte, yani finansal tablo dışı bırakılmaktadır.

Finansal durum tablosunda, hem aktif hem de pasif üzerindeki bu kayıtlar, finansal tablo değerleri üzerinden hesaplanan bir çok oranı değiştirmektedir. Değişen oranlar finansal tablo kullanıcıları açısından daha gerçekçi sonuçlar vereceği için, bu kullanıcılar tarafından alınacak kararları etkileyebilecektir.

**Tablo 12: Örnek Verileri Üzerinden UFRS 16 ve UMS 17'ye Göre Hesaplanan Finansal Rasyolar Karşılaştırması**

Ölçüm	Genel Hesaplama Formülü	UFRS16 Uygulamasının Beklenen Etkileri		
		UFRS 16	UMS 17	
Cari Oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	0,721	0,723	Azalış ↓
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar-Stoklar)/Kısa Vadeli Borçlar	0,174	0,175	Azalış ↓
Kaldıraç	Yükümlülükler/Özkaynak	16,72	16,66	Artış ↑
Kısa Vadeli Yabancı Kaynak Toplam Kaynak Oranı	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/ Toplam Kaynaklar	0,987	0,991	Azalış ↓

Örnek çalışmadan oluşturulan finansal durum tablosunda göre, finansal durum tablosu üzerinden hesaplanan likidite ve finansal yapı oranlarına bakıldığında, kiralama işlemlerine ait yükümlülüklerinin bilançoya alınması nedeniyle kısa vadeli borçlarda artış olduğunu, kısa vadeli borçlardaki artışın ise, likidite ve cari oranlarda düşüşe yol açtığı görülmüştür. İşletmenin artan yükümlülükleri karşısında, kaldıraç oranı artmıştır. Önceki standarda göre bilanço dışı tutulan yükümlüklerin bilanço içine alınması, finansal tablo okuyucuları için oranlar üzerindeki önemli etki oluşturacaktır.

### 3.2.2 Kar Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu Üzerine Etkileri

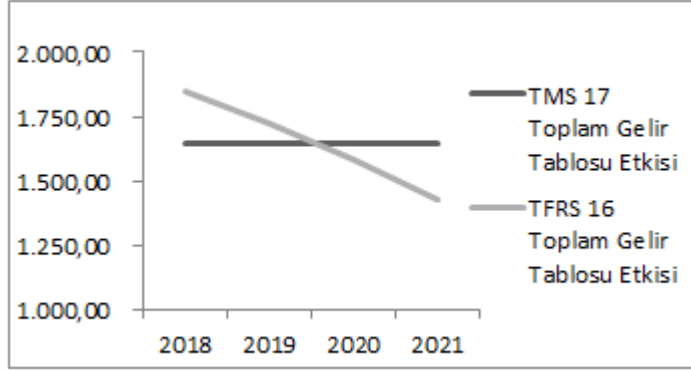
TMS 17 Standardına göre, finansal kiralama giderleri, dönemsel olarak kaydedilerek, faaliyet giderleri altında raporlanıyordu. TFRS 16 Standardı ile finansal kiralamaya konu olan varlıkların kullanım hakkı olarak bilançoya yansıtılması sebebiyle, faaliyet giderlerine amortisman gideri yansıtılacak, diğer taraftan finansal kiralama ödemeleri içindeki zımni faiz gideri ise finansman gideri olarak ilgili dönemde kâr zarar tablosuna yansıtılacaktır. Faaliyet giderleri içinden faiz giderlerinin ayrıştırılarak, kâr zarar tablosunda ilgili yerinde raporlanması, kâr zarar tablosu analizlerinde bir kriter olan “Faiz, Vergi, Amortisman ve İtfa Öncesi Kâr Zarar (FVAÖK)” rakamını önemli ölçüde etkileyecektir. Özellikle, bilanço dışı bırakılan finansal kiralama sözleşmesinin yoğun olduğu sektör ve işletmeler için, FVAÖK rakamında, bu rakamı arttırıcı yönde etki olacaktır.

Faiz giderlerinin, faaliyet giderlerinden çıkartılarak finansman giderleri altında sınıflanması ile Faaliyet Kârı yükselirken, faiz giderlerinin muhasebeleştirilmesi ile Finansman Giderleri de artacaktır. Bu etkinin büyüklüğü işletmenin finansal kiralama işlemlerinin sayısı ve büyüklüğüne, kiralamanın süresine ve uygulanan faiz oranına bağlı olacaktır (IFRS 16 Effect Analysis 6.2 Effects on the Income Statement).

Tek başına bir kiralama sözleşmesinden bahsedildiğinde, işletmenin bu kiralama işlemine ilişkin olarak her dönem için faaliyet giderine doğrusal olarak aynı tutarda gider kaydettiği görülür. Ancak TFRS16 uygulamasında, faaliyet giderlerine kaydedilecek tutar, kiralamanın süresine, ödemelerin zamanlamasına ve kullanılan faiz oranına göre değişiklik gösterir. TFRS 16 Standardına göre muhasebeleştirilen kiralamalar için toplam faiz ve amortisman gideri, ilk dönemler için TMS 17 ile kıyaslandığında daha yüksektir. TMS 17 kapsamında kiralama giderleri doğrusal olarak her dönem aynı tutarda iken, TFRS 16 kapsamında, ilk dönemlerde faiz giderinin daha yüksek olması sebebiyle toplam kiralama gideri daha yüksektir. Kiralama sözleşmesinin sonlarına doğru, anapara içindeki faiz yükü daha az olacağı için, toplam kiralama gideri sonraki dönemlerde TMS 17 ye kıyasla daha düşük olacaktır (Effect Analysis 6.2 Effects on the Income Statement).

Örnekte, her yılın sonunda 1.646.000 TL taksit ödemesi olan, %12 faiz oranı ile 4 yıllık bir dönemi içeren bir finansal kiralama sözleşmesine ait faaliyet giderlerinin sözleşme dönemi süresinde UMS 17 ile karşılaştırmalı grafiği gösterilmiştir. Grafiğe göre TMS 17 ye göre faaliyet giderleri doğrusal ve sabit tutarlı olarak kâr zarara yansırken, tFRS 16 ya göre ilk yıllarda daha yüksek başlayan giderleşmeler, kiralama süresi sonlarına yaklaşırken azalmaktadır. Kira giderleri içindeki faiz giderinin ilk yıllarda daha yüksek olması bu eğilimin ana sebebidir.

**Şekil 5: Örnek Uygulamadaki İşlemlerin Yıllar Bazında TMS 17 ve TFRS 16'nın Gelir Tablosu Etkisi**



Örneğe konu edilen finansal kiralama işleminin, 4 yıl için etkileri aşağıdaki tabloda rakamsal olarak da gösterilmiştir. Kiralamaya ilişkin giderlerin sınıflaması ve bileşenleri değişmekte, faaliyet giderleri içinde kira gideri olarak yer almakta iken, amortisman ve faiz gideri olarak ayrılmakta, sabit bir gider olma niteliğinden çıkarak, faiz giderlerinin ilerleyen yıllarda azalması ile değişken bir eğilim izlemektedir.

**Tablo 13: Örnek Uygulamadaki İşlemlerin Takip Eden Yıllardaki Etkileri**

Kar zarar tablosu etkileri	2018	2019	2020	2021
<b>TMS17</b>				
Kira giderleri (-)	-1.646	-1.646	-1.646	-1.646
<b>TFRS16</b>				
Amortisman giderleri (-)	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250
Faiz giderleri (-)	-600	-474	-334	-176

UFRS 16 uygulamasının faiz giderini faaliyet gideri içinden ayrıştırması ve kullanım hakkı için amortisman ayrılması suretiyle amortisman ve itfa paylarında muhasebeleştirilmesi, kar veya zarar tablosu üzerinden hesaplanan oranlarda büyük değişikliğe yol açmıştır. Pek çok yatırımcı ve analist tarafından karlılığın ölçümünde kullanılan bir kriter olan FVAÖK , bu değişiklikten önemli ölçüde etkilenmiştir. Faaliyet gideri içinden çıkarılan kira giderleri tutarı normal koşullarda yeni uygulamayla faaliyet

gideri olarak raporlanan amortisman/itfa payı tutarından daha fazla olması sebebiyle UFRS 16 uygulamasında FVAÖK rakamında artış beklenmektedir.

Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK) rakamının da yine benzer şekilde, UFRS16 uygulamasında daha yüksek gerçekleşmesi beklenmektedir. Her iki ölçütün de bu değişiklikten etkilenme oranı sektörde yada işletmede kiralamanın yüksek oranda kullanılmasına bağlıdır. Bu etki, sağlık sektöründe çok fazla beklenmemekte iken, kiralama işlemini yüksek oranda kullanan perakende, havacılık ve ulaştırma gibi sektörlerde çok daha yüksek tutarlarda beklenmektedir. (IFRS 16 Effect Analysis 6.2 )

### **3.2.3 Finansal Tablo Dipnotları Üzerine Etkisi**

Kiracının, finansal kiralamalardan doğan kullanım haklarını finansal tablolarda diğer varlıklardan ayrı olarak göstermesi gerekir. Kiracının finansal tablolarda kullanım hakkı varlıklarını diğer varlıklardan ayrı göstermemesi durumunda, eğer o varlığı satın alsaydı hangi hesapta izleyecekse, o hesapta izlemesi ve ilgili dipnotlarda , hangi varlık sınıfında finansal kiralamadan doğan kullanım hakkı olduğunu açıklaması gerekir.

Kiracının yine kiralama işleminden doğan yükümlülüklerini, finansal tablolarda ayrı hesapta izlemesi gerekir. Ancak ayrı bir hesapta izlenmemesi durumunda, bu yükümlülüklerin hangi hesapta izlediğinin dipnotlarda açıklanması gerekir.

Kiracı, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderini, kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman bedelinden ayrı olarak sunar (TFRS 16 m.49). Kiracının, kiralamalara ilişkin bilgileri finansal tablolarında ayrı bir dipnot yada bölümde açıklaması gerekmektedir.

Kiracılar açısından açıklamaların amacı, finansal tablo okuyucularına, finansal kiralamanın finansal durum tablosu, kar ve zarar tablosu ve nakit akış tablosunda sağlanan bilgileri değerlendirebilecek bilgiler sunmaktır. “Kiracı, kiracı konumunda olduğu kiralamalara ilişkin bilgileri finansal tablolarında tek bir dipnotta veya ayrı bir bölümde açıklar. Ancak tek bir dipnotta veya kiralamalara ilişkin ayrı bir bölümde karşılıklı referans

verilmiş olması koşuluyla, kiracının finansal tabloların başka bir kısmında halihazırda sunulmuş olan bilgileri tekrarlamasına gerek yoktur” (TFRS16 m.51).

TFRS 16 Standardı, önceki standarda kıyasla, dipnotlarda daha fazla detay açıklama verilmesini gerektirmekte, kiralama işlemine ilişkin şeffaflık esasını daha çok ön plana çıkartmaktadır. Önceki standartta finansal kiralamaya konu olan varlığın, raporlama dönemi sonu net defter değerinin dipnotlarda açıklanması gerekirken, finansal kiralamadan kaynaklanan giderlere ilişkin bir açıklama verilmesi beklenmemektedir, ancak finansal kiralama işlemlerinin önemli ölçüde yapıldığı işletmeler, finansal kiralamadan kaynaklanan giderlerini dipnotlarında açıklamaktadırlar.

TFRS 16, önceki standarda ilave olarak dipnotlarda kiralanan varlığın ilgili varlık sınıfında gösterimini gerektirmekte, ayrıca finansal kiralamadan kaynaklanan nakit çıkışlarını da işletmenin kiralama işlemlerine ilişkin resmin bütününe görmek amacı ile istemektedir.

Standarta göre, sunulacak dipnotlar tablo halinde özetlenir. Bu tablolarda varlıklara ilişkin olarak;

- Kullanım hakkı elde tutulan her bir varlığın, raporlama dönemi sonundaki defter değeri ile dönem içinde kullanım hakkı varlıklarına yapılan ilaveler gösterilir.

<b>Kiralanan Varlıklar</b>	
<b>Kiralanan Varlıkların Defter Değeri</b>	<b>25.430 TL</b>
-Uçak	21.459 TL
-Gayrimenkul	3.971 TL
<b>Dönem İçi yapılan ilaveler toplamı</b>	<b>5.486 TL</b>

Kaynak: IFRS16 Effect Analysis App.C)

- Kullanım hakkı elde tutulan varlığa ilişkin amortisman gideri ile kiralama işlemine ilişkin finansman gideri, dipnotlarda gider detayına göre gösterilir.

<b>Kar Zarar Tablosu</b>	
<b>Kiralanan Varlıklara İlişkin Amortisman Gideri</b>	<b>2.672 TL</b>
-Uçak	2.268 TL
-Gayrimenkul	404 TL
<b>Kiralama Yükümlülüklerine İlişkin Faiz Gideri</b>	<b>1.728 TL</b>
	<b>4.400 TL</b>

Kaynak: IFRS16 Effect Analysis App.C)

- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlükler UFRS 7 Finansal Araçlar standardına göre, ayrıca bir tablo olarak gösterilir. TMS 17 yükümlülüklerin vadelere göre gösterimini, 1 yıldan az, 1- 5 yıl vadeli ve 5 yıldan uzun vadeli olarak ayırırken, TFRS16'nın öngördüğü gösterimde, vadeler kiralama işlemini en iyi şekilde gösterilecek aralıklara bölünebilir.

**Tablo 14: Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Tablosu**

<b>Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler</b>	
-1 Yıldan kısa	4.238 TL
-2 Yıl	3.786 TL
-3 Yıl	3.466 TL
-4 Yıl	3.166 TL
-5 Yıl	2.943 TL
-6 Yıl	2.452 TL
-7 Yıl	2.402 TL
-8 Yıl	2.382 TL
-9 Yıl	2.362 TL
-10 Yıl	1.545 TL
-10- 15 Yıl arası	1.965 TL
-15 Yıl ve üzeri	1.408 TL
<b>Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Toplamı(İskonto edilmemiş)</b>	<b>32.115 TL</b>

Kaynak: IFRS16 Effect Analysis App.C)

- İşletme kiralama faaliyetlerine ilişkin toplan nakit çıkışlarını da ayrıca dipnotlarda göstermekle yükümlüdür.



Kiraya veren açısından ise, yine önceki standarda göre yine dipnotlarda sunulacak bilgilere ilaveler sözkonusudur. Kiraya veren taraf bir tablo halinde finansal kiralamalar için ;

- Kiralamaya ilişkin satış karı veya zararı
- Net kiralama yatırımına ilişkin finansman geliri
- Net kiralama yatırımının ölçümüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili geliri dipnotlarında açıklamakla yükümlüdür.

Kiraya veren taraf, finansal kiralamalardaki net yatırımın defter değerinde meydana gelen önemli değişikliklere ilişkin nitel ve nicel açıklamaları yapar (KGK TFRS16 M.92). Kiraya veren taraf, kiralama işleminden doğan iskonto edilmemiş alacaklarını, en az ilk 5 yılı için bir tablo halinde vadelerine göre açıklar.

### **3.2.4 Nakit Akış Tablosu Üzerine Etkisi**

UFRS 16 Standandardı, finansal kiralamaya ilişkin nakit çıkışlarının etkisinin Nakit Akış tablosunda ne şekilde gösterileceğini açıklamaktadır, önceki standartta yer almayan bu konu, yeni standarda göre aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Kiracı, nakit akış tablosunda;

- Kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri, finansman faaliyetlerinde,
- Kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit çıkışlarını TMS 17 Nakit Akış Tabloları'nın ödenen faizlere ilişkin hükümleri çerçevesinde,
- Kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralanmasına ilişkin ödemeler ve kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleri, işletme faaliyetlerinde sınıflandırılır ( TFRS 16 M.50).

UMS 17 Standardına göre faaliyet kiralaması olarak sınıflanan kiralamalar, ilgili dönemde faaliyet gideri olarak kaydedilerek, nakit akış tablosunda “İşletme Faaliyetlerinden Nakit Çıkışı” olarak sınıflanmakta idi. Bu kiralamaların TFRS16 Standardı ile birlikte finansal kiralama kapsamına geçmeleri, hem ana para hemde faiz giderlerinin “Finansman Faaliyetlerinden Nakit Çıkışı” olarak sınıflanmasına yol açmakta, böylece Finansman Faaliyetlerinden nakit çıkışı kalemini artırmaktadır.

### **3.2.5 Özkaynak Değişim Tablosu Üzerine Etkisi**

Kiralama işlemlerinin Özkaynak Değişim Tablosu üzerindeki etkisi, dönem net karı verisinin değişimine bağlı olarak gerçekleşecektir. Kiralama işlemi sonucunda şirketin kar veya zarar tablosunda, kayıttan çıkartılan kira giderleri, kayda alınan amortisman ve tükenme payları ve finansman giderleri tutarlarına bağlı olarak değikliğe uğrayacaktır. Bu tutar da Özkaynak değişim tablosunu etkileyecektir.

## BÖLÜM IV – ÖRNEK UYGULAMALAR

### 4.1. Örnek Uygulamaya Konu Olan İşletmelerin ve İnceleme Dönemlerinin Seçimi

Kiralama standardının getirdiği en büyük değişiklik, daha önce finansal tablo dışında tutulan kiralama ile ilgili varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolara dahil edilmesi ve böylelikle varlık ve yükümlülüklerin daha doğru gösterilmesinin sağlanmasıdır. Daha önce, bilanço dışı kiralamaların çok yüksek olduğu sektörlerde yer alan işletmelerin, standardın değişiminden en fazla etkilenen işletmeler olması beklenmektedir.

UMSK, UFRS 16 ile ilgili yayınladığı Etki Analizi raporunda, bilanço dışı kiralaması en yüksek 1.022 işletme için yaptığı çalışmayı açıklamış, bu işletmelerin bilanço dışı yükümlülüklerinin iskonto edilmiş ve edilmemiş değerleri ile toplam aktif değerine oranını incelemiştir. Çalışmaya göre, en yüksek bilanço dışı varlık seviyesine sahip sektörler, hava yolları, perakende, seyahat, taşımacılık ve telekomünikasyon olarak tespit edilmiştir. Bilanço dışı varlıklar için gelecekte yapılacak ödemelerin bugünkü değerinin toplam varlıklara oranı, havayolu sektörü için %22,7, perakende sektörü için %21,4 ve seyahat sektörü için %20,7 dir.

Yeni standardın uygulanması ile birlikte, başta yukarıda belirtilen sektörlerde ve bilanço dışı kiralama işlemi yüksek olan işletmelerde, varlık, yükümlülük, özsermaye kalemlerinde, bu kalemlerdeki değişikliklere bağlı olarak da finansal oranlarda ve bir takım finansal göstergelerde değişiklikler olması beklenmektedir. Finansal tablolara dahil edilen kiralamaların yaratacağı etkilerin görülebilmesi için kiralama işlemlerinin yoğun olduğu perakende sektöründen örnek olarak seçilen işletmeler üzerinde bir çalışma yapılmıştır.

Çalışmada Türkiye’de perakende sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin, KGK tarafından yayımlanmış olan Muhasebe ve Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış olan 31 Aralık 2017 tarihli, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo ve dipnotlarından yola çıkılmıştır.

Seçilen işletmelerden bir tanesi, özel hesap dönemine sahiptir, bu sebeple bu işletme için 31.01.2018 finansal tabloları dikkate alınmıştır. Yapılan çalışmada, başlangıç olarak secilen finansal tablolara, UFRS 16 Standardı uygulanmış olsa idi, finansal tabloların ne şekilde etkileneceği, mevcut finansal tablo oranlarının ne yönde değişeceği saptanmaya çalışılmıştır.

Örnek çalışma için seçilen işletmeler, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesinden, perakende sektörü işletmeleri içinden seçilmiştir. Bu kapsamda 12 işletme bulunmaktadır, ancak bu işletmelerin bazılarının ilgili dipnotlarına ulaşılammış, bu sebeple bu işletmeler çalışmaya dahil edilememiş ve bu 12 işletmede beşi çalışmaya konu olmuştur. Bu beş işletme dışında, perakende satış mağazaları olan ancak sektör olarak perakende olmayan bir işletme daha çalışmaya ilave edilmiştir.

Seçilen işletmeler aşağıdaki gibidir;

- Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş
- Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş
- Mavi Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş
- Migros Ticaret A.Ş
- Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş
- Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş

Perakende sektöründe seçilen örneklerde, en büyük kiralama kalemini, mağaza ve depo kiralamaları oluşturmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle seçilen örnek işletmelerin Faaliyet Raporları incelendiğinde;

- Bizim Toptan Satış Mağazalarının 69 ilde 176 mağazası,
- Boyner Perakende ve Tekstil Yatırımlarının 38 ilde 118 mağazası
- Mavi Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin Türkiye'de 360 mağazası
- Migros Ticaret A.Ş'nin 1.880 perakende, 17 toptan mağazası,
- Teknosa İç ve Dış Ticaret A.Ş'nin , 69 ilde, 204 mağazası
- Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş'nin 123 mağazası bulunduğu

ve bu mağazalar için faaliyet kiralamalarının yapıldığı görülmektedir.

İşletmeler, çalışmanın devamında sırasıyla kısaca, “Bizim Toptan”, “Boyner Perakende”, “Mavi Giyim”, “Migros”, “Teknosa” ve “Vakko Tekstil” olarak yer alacaktır.

Çalışmanın ilk aşamasında mevcut standartlara göre hazırlanan finansal tabloların bir analizi yapılmıştır. Bu tablolar üzerinden finansal tablo oranları, vergi ve faiz öncesi kar, vergi amortisman ve faiz öncesi kar gibi önemli finansal göstergeler hesaplanmıştır. TFRS 16 ya göre hazırlanacak finansal tablolarda bu oranların artış ve azalışı beklenmektedir.

İşletmelerin bilanço dışı tuttıkları kiralama işlemlerinden doğan yükümlülüklerinin tespit edilmesi, çalışmanın ikinci aşamasını oluşturmaktadır. İşletmelerin, mevcut standart çerçevesinde hazırladıkları finansal tablo dipnotlarında belirttikleri iptal edilemeyen faaliyet kiralamalarına ilişkin 1 yıldan az, 1-5 yıl arası ve 5 yıldan uzun dönem yükümlülükleri, ilgili dipnotlardan çıkarılmış ve 1-5 yıl arası toplam yükümlülük tutarı bu illara eşit olarak bölünmüştür. Bir sonraki aşamada, gelecekte yapılacak kira ödemelerinin, bugünkü değerine getirilmesi yani iskonto edilmesi işlemi yapılmıştır. Bugünkü değer tespitinde kullanılacak iskonto oranının, her bir kira sözleşmesinde yer alan zımnî kira oranı olması gerekmektedir birlikte dipnotlarda böyle bir bilgi bulunmamaktadır. Bu nedenle ortalama olarak, varsayımsal bir faiz oranı belirlenmiş ve iskono işlemi %20 faiz oranı ile yapılmıştır. Faiz oranı belirlenirken 2018 yılına ilişkin TCMB tarafından yayınlanan reeskont ve avans faiz oranları dikkate alınmıştır<sup>2</sup>.

Hesaplanan bu bulunan tutarlar, işletmelerin kiralama işleminden doğan kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri, bilançolarına finansal kiralamaya ilişkin varlık ve yükümlülük olarak ilave edilmiştir. Öncelikle duran varlıklar için, beş yıllık kullanım ömrü üzerinden amortisman hesaplanmış ve ilgili kayıtlar finansal tablolara ilave edilmiştir. İlk yılın ödemesinin tahakkuk etmesi ile birlikte ertelenmiş finansman giderleri, faiz gideri olarak kaydedilmiş, kısa vadeli yükümlülükler bu aranda azaltılmıştır. İşletmelerin 2017

---

<sup>2</sup><https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Parasal+ve+Finansal+Istatistikler/Faiz+Istatistikleri/>

yılında TFRS 16 uygulamış oldukları varsayımı ile kira giderleri gelir tablosundan geri çekilerek, geçmiş yıl kar ve zarar hesabından düzeltilmiştir. Bu kayıtlardan sonra finansal tablolar tekrar oluşturulmuş ve bu tablolar üzerinden, yine finansal tablo oranları analiz edilmiş, önemli olduğu düşünülen finansal göstergeler tekrar hesaplanmıştır.

Her iki standarda göre hazırlanan finansal tablolar üzerinden yapılan analizler kıyaslanarak, TRFS 16 uygulamasının bu oranlar üzerinde oluşturduğu etki analiz edilmiş, sonuçların, çalışmanın ilk aşamasında kurulan hipotezlere uygunluğu incelenmiştir.

Çalışmalarda ayrıca aşağıdaki varsayımlar kullanılmıştır:

- İşletmelerin, diğer tüm işlemler aynı kalmak kaydıyla 2017 yılı finansal tablolarını TFRS16 Standardına göre hazırladığı varsayılmıştır.
- Bütün kira ödemelerinin sabit yada belli bir endeks yada orana bağlı olduğu varsayılmıştır. Seçilen işletmelerin ciro primi üzerinden hesaplanan kira ödemeleri olabilir ancak bu tür değişken ödemeli kiralama TFRS 16'ya göre kiralama kapsamında değildir, Bu nedenle tüm kira yükümlülüklerinin iptal edilemez ve sabit yada belli bir oran ya da endekse bağlı kira ödemelerinden oluştuğu varsayılmıştır.
- Seçilen bazı işletmelerin kiralama yükümlülüklerine ilişkin dipnotlarında bu yükümlülükler 1 yıldan az ve 1-5 yıl olarak sınıflanmıştır, ancak çalışmanın ikinci aşamasında bu yükümlülükler iskonto edileceği için 1-5 yıl arası yükümlülükler yıllar arasında eşit oranda dağıtılmıştır.
- Yine 31Aralık 2017 tarihli finansal tablo dipnotlarında 1 yıldan az olarak gösterilen kira yükümlülükleri, hesaplamalarda dikkate alınmıştır.
- TFRS 16, paragraf 26'ya göre, "kira ödemeleri kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda alternatif borçlanma faiz oranını kullanır." açıklaması yer almaktadır. Çalışmada kolaylık sağlamak için, tüm kiralamalar % 20 faiz oranı ile iskonto edilmiştir.

- Kiralama yolu ile kullanım hakkı elde tutulan varlıklara ilişkin amortisman yöntemi doğrusal ve normal amortisman yöntemidir. Varlıkların kullanım ömrü beş yıl olarak belirlenmiştir.
- Kiralama dönemi sonunda varlığın devri ile ilgili bir kesinlik bulunmadığı varsayılarak, varlıkların amortismanı için belirlenecek faydalı ömür, kira sözleşmeleri ile sınırlandırılmıştır.
- Kira ödemeleri eşit taksitler halinde ve her yılın sonunda gerçekleştirilecektir.

#### 4.2. Örnek İşletmelerin Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamaları

Seçilen işletmelerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo dipnotları incelendiğinde, işletmelerin finansal tablolarında yer almayan, iptal edilemez, kira ödeme planlarını ve yükümlülüklerini genellikle “Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar, Taahhütler” dipnotlarında göstermektedir. Seçilen işletmelerden bir tanesi, kiralama yükümlülüklerine ilişkin bilgileri, “Kiralamalar” konulu ayrı bir dipnotta açıklamıştır.

İşletmelerin dipnotlarında belirtilen bilanço dışı kiralama yükümlülükleri, işletmelerin toplam aktiflerine oranlandığında, ortalama olarak bu yükümlülüklerin aktiflere oranının %13 olduğu, benzer şekilde bilanço dışı yükümlülüklerin toplam yükümlülüklere oranlandığında ise bu oranının ortalama %15 olduğu görülmektedir.

**Tablo 15: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Aktife Oranı Tablosu**

İşletme Adı	Toplam Varlıklar TL	Bilanço Dışı Kiralama Yükümlülükleri TL	Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Toplam Aktife Oranı %
Bizim Toptan	709.304.772	15.433.397	2%
Boyner Perakende	4.566.493.143	257.828.616	6%
Mavi Giyim	1.075.243.000	802.298.000	75%
Migros	10.302.675.000	107.083.000	1%
Teknosa	726.808.000	762.807.000	105%
Vakko Tekstil	578.957.152	394.533.215	68%
	17.959.481.067	2.339.983.228	13%

**Tablo 16: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Toplam Yükümlülüklerle Oranı Tablosu**

İşletme Adı	Toplam Yükümlülükler	Bilanço Dışı Kiralama	Bilanço Dışı Yükümlülüklerin
	TL	Yükümlülükleri	Toplam Yükümlülüklerle Oranı
		TL	%
Bizim Toptan	603.519.114	15.433.397	3%
Boyner Perakende	4.543.705.303	257.828.616	6%
Mavi Giyim	828.062.000	802.298.000	97%
Migros	8.775.527.000	107.083.000	1%
Teknosa	770.181.000	762.807.000	99%
Vakko Tekstil	354.026.693	394.533.215	111%
	15.875.021.110	2.339.983.228	15%

UMSK tarafından farklı sektörlerden seçilen 1.022 şirket için yapılan ve “Etki Analizi” raporunda gösterilen çalışmaya göre, bu şirketlerin gelecek dönemlerde yapacakları kira ödemelerinin iskonto edilmemiş değerlerinin, şirketlerin aktifine oranı incelenmiştir.

**Tablo 17: Sektör Bazında Bilanço Dışı Ödemelerin Toplam Varlıklara Oranı**

Endüstri/Sektör	Toplam	Toplam Varlıklar	Bilanço Dışı Bırakılan	Bilanço Dışı Bırakılan
	Şirket	(Milyon ABD	Gelecekteki	Gelecekteki
	Sayısı	Doları)	Ödemeler	Ödemeler/ Toplam
			(Milyon ABD Doları)	Varlıklar
Havayolu	50	526.763	151.549	28,8%
Perakende	204	2.019.958	571.812	28,3%
Seyahat	69	403.524	115.300	28,6%
Taşımacılık	51	585.964	90.598	15,5%
Telekomünikasyon	56	2.847.063	219.178	7,7%
Enerji	99	5.192.938	400.198	7,7%
Medya	48	1.020.317	71.743	7,0%
Dağıtım	26	581.503	31.410	5,4%
Bilgi Teknolojileri	58	1.911.316	69.870	3,7%
Sağlık	55	1.894.933	72.149	3,8%
Diğer	306	13.959.223	401.703	2,9%
Toplam	1.022	30.943.502	2.195.510	7,1%



Çalışmaya göre havayolu sektöründe faaliyet gösteren 50 işletmede, bilanço dışı bırakılan kiralama yükümlülüklerinin aktife oranı %28,8 'dir bu oran perakende sektöründen seçilen şirketler için %28,3 , Seyahat şirketlerinden % 28, 6 dır. Çalışmamızda seçilen örnekler için bilanço dışı bırakılan yükümlülüklerin aktife oranı ise ortalama %13 dür.

İşletmelerin TM17 'ye göre hazırladıkları finansal tablo dipnotlarında yer alan bilanço dışı yükümlülüklerin, yukarıda belirtilen varsayımlarla yıllara dağıtılmış tutarları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo18: Örnek İşletmeler Bazında Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Göre Dağılımı**

İşletme Adı	Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Dağılım (TL)						Toplam Yükümlülük-TL
	1 Yıdan Az	2 Yıl	3 Yıl	4 Yıl	5 Yıl	5 Yıdan Fazla	
Bizim Toptan	14.036.444	290.902	309.672	398.190	398.190		15.433.398
Boyner	226.484.317	7.836.075	7.836.075	7.836.075	7.836.075		257.828.616
Mavi Giyim	215.964.000	129.012.250	129.012.250	129.012.250	129.012.250	70.285.000	802.298.000
Migros	77.746.000	7.334.250	7.334.250	7.334.250	7.334.250		107.083.000
Teknosa	160.020.000	116.666.000	116.666.000	116.666.000	116.666.000	136.123.000	762.807.000
Vakko Tekstil	78.906.643	78.906.643	78.906.643	78.906.643	78.906.643		394.533.215
	<b>773.157.404</b>	<b>340.046.120</b>	<b>340.064.890</b>	<b>340.153.408</b>	<b>340.153.408</b>	<b>206.408.000</b>	<b>2.339.983.229</b>

İşletmeler faaliyet kiralamalarına ilişkin giderleri de ilgili gelir tablosu dipnotlarında göstermişlerdir. TFRS 16 uygulaması sonrası, kira giderleri olarak görülen bu kalemler amortisman ve faiz gideri olarak yeniden sınıflanacaktır.

### 4.3 Örnek İşletmelerin TMS 17 Kapsamında Yayınlamış Olduğu Finansal Tablolar ve Oranlar

İşletmelerin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tabloları aşağıdaki tabloda özetlenmiş, bu finansal tablo verilerinden yola çıkılarak, işletmelerin mevcut finansal oranları analiz edilmiştir.

**Tablo 19: Örnek İşletmelerin 31.12.2017 Özet Finansal Tabloları**

TL	31 Aralık 2017 Tarihi İtibarıyla Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar-Özet					
	BİZİM TOPTAN SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş	BOYNER PERAKENDE VE TEKSTİL YAT. A.Ş	MAVİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş*	MİGROS TİCARET A.Ş	TEKNOSA İÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞL. A.Ş
Dönen Varlıklar	529.099.633	2.252.346.162	761.379.000	3.776.275.000	554.759.000	372.525.047
Duran Varlıklar	180.205.139	2.314.146.981	313.864.000	6.526.400.000	172.049.000	206.432.105
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>709.304.772</b>	<b>4.566.493.143</b>	<b>1.075.243.000</b>	<b>10.302.675.000</b>	<b>726.808.000</b>	<b>578.957.152</b>
Kısa Vadeli Yükümlükler	574.875.510	2.482.630.321	742.177.000	5.516.096.000	763.615.000	296.502.663
Uzun Vadeli Yükümlükler	28.643.604	2.061.074.982	85.885.000	3.259.431.000	6.566.000	57.524.030
Özkaynaklar	105.785.658	22.787.840	247.181.000	1.527.148.000	(43.373.000)	224.930.459
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>709.304.772</b>	<b>4.566.493.143</b>	<b>1.075.243.000</b>	<b>10.302.675.000</b>	<b>726.808.000</b>	<b>578.957.152</b>
Hasılat	2.896.367.998	4.230.282.696	1.781.656.000	15.344.047.000	3.397.855.000	652.677.007
Satışların Maliyeti (-)	(2.651.840.103)	(2.487.015.111)	(875.313.000)	(11.262.081.000)	(2.778.833.000)	(305.023.795)
<b>Brüt Kar</b>	<b>244.527.895</b>	<b>1.743.267.585</b>	<b>906.343.000</b>	<b>4.081.966.000</b>	<b>619.022.000</b>	<b>347.653.212</b>
Esas Faaliyet Karı	(31.459.544)	191.664.310	192.353.000	302.823.000	85.113.000	70.974.181
Finansman Geliri (Gideri)						
Ön.Faal.Karı	(16.252.692)	191.764.460	192.392.000	1.395.581.000	84.655.000	71.004.532
Sürdürülen Faal. Vergi Öncesi Karı(Zararı)	(38.229.263)	(266.810.492)	112.241.000	602.696.000	24.377.000	49.514.221
<b>DÖNEM KARI(ZARARI)</b>	<b>(30.358.339)</b>	<b>(293.714.686)</b>	<b>90.002.000</b>	<b>509.036.000</b>	<b>19.568.000</b>	<b>39.648.469</b>

\*:Mavi Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş, özel hesap dönemi kullanmaktadır, bu nedenle verileri 31.01.2018 tarihi itibarıyla sunulmuştur

**Tablo 20: Örnek İşletmelerin TMS 17 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları**

31 Aralık 2017 Tarihli Finansal Tablolara TM17 Uygulanmış Olması Halinde Hesaplanan Oranlar						
Oran/Ölçüt	Bizim Toptan	Boyner	Mavi	Migros	Teknosa	Vakko
Cari Oran	0,92	0,91	1,03	0,68	0,73	1,26
Asit-Test Oranı	0,49	0,4	0,59	0,34	0,18	0,57
Kaldıraç Oranı	0,85	1	0,77	0,85	1,06	0,61
KV Yük./Toplam Pasif	0,81	0,54	0,69	0,54	1,05	0,51
UV Yük./Toplam Pasif	0,04	0,45	0,08	0,32	0,01	0,1
Aktif Devir Hızı	4,08	0,93	1,66	1,49	4,68	1,13
Faaliyet Karı/Net Satışlar	-0,01	0,05	0,11	0,02	0,03	0,11
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	0,82	-0,72	1,71	0,5	3,49	1,43
Finans. Giderleri/Net Satışlar	-0,01	-0,16	-0,05	-0,06	-0,02	-0,05
FVÖK-MTL	-16,25	75,02	169	872,95	41,43	70,2
FVAÖK-MTL	4,23	204,79	230,9	1.142,91	75,05	89,12
FVAÖK /Brüt Kar	0,02	0,12	0,25	0,28	0,12	0,26

TMS 17 Standardına göre hazırlanan finansal tablolara göre likidite, karlılık ve finansal yapı oranlarından bazıları yukarıdaki gibi hesaplanmıştır. Bu oranların, TFRS 16 Standard uygulanarak oluşturulacak finansal tablolara göre tekrar hesaplanması halinde, farklı sonuçlarla karşılaşılacağı düşünülmektedir. TFRS 16 uygulanması ile varlık ve yükümlülüklerde artış olması beklenmektedir çünkü standardın temel amacı bu varlık ve yükümlülüklerin etkisinin finansal tablolara yansıtılmasıdır. Ayrıca varlıkların kullanımı ile ortaya çıkacak olan amortisman gideri ile kiralama yükümlülüklerinden doğan faiz gideri de, daha önce faaliyet giderleri içinde yer alan kira giderlerinin yerine geçecektir. Kar Zarar tablosunda bu değişiklik, önemli göstergeleri etkileyecektir, örneğin faaliyet

giderlerinde düşüş olurken amortisman ve faiz giderlerinde artış olacak, bunun sonucu olarak daha yüksek FVÖK ve FVAÖK beklentisi oluşacaktır.

Yükümlülüklerdeki artış sebebi ile likidite oranlarında düşüş, finansal yapı oranlarında ise artış beklenmektedir. beklenmektedir. Kiralama giderlerinin faaliyet giderleri içinden çıkarılıp, bir kısmının amortisman gideri olarak yine faaliyet giderlerine, bir kısmının ise faiz giderine sınıflanması sonucunda faaliyet giderlerinin düşmesi, faiz ve amortisman öncesi karlılığın ise artması beklenmektedir.

**Tablo 21: TFRS 16 Geçişinin Finansal Rasyolar Üzerine Beklenen Etkileri**

Oran/Ölçüt	Artış Azalış	TFRS 16 Beklenen Etkisi
Cari Oran	↓	Dönen varlıklarda değişiklik olmayacağı ancak yükümlülükler artacağı için, oranın düşmesi beklentisi
Asit-Test Oranı	↓	Dönen varlıklarda değişiklik olmayacağı ancak yükümlülükler artacağı için, oranın düşmesi beklentisi
Kaldıraç Oranı	↑	Yükümlülükler artacağı için oranın artışı beklentisi
Aktif Devir Hızı	↓	Varlıklarda artış olacağı için oranın düşmesi beklentisi
Faaliyet Karı/Net Satışlar	↑	Faaliyet giderleri içinden kira giderlerinin çıkması ve daha az oranda amortisman gideri eklenmesi ile faaliyet karının artması beklentisi, net satışların sabit kalması nedeni ile oranın artması beklentisi
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	↑	Faaliyet karında artış beklentisi olmasına rağmen, dönem kar zararının etkisi, portföy bileşenlerine bağlı olarak değişebilir bu nedenle etki hem artış hem azalış yönünde olabilir.
Finans. Giderleri/Net Satışlar	↓	Finansmn giderlerine faiz gideri ilave edileceği için oranda artış beklentisi
FVÖK	↑	Bilanço dışı tutulan kiralamalara ilişkin giderler, amortisman ve faiz gideri olarak değişeceği ve kiralama giderinin bir kısmı faizde kalacağı için faiz ve vergi öncesi karın artışı beklentisi
FVAÖK	↑	Bilanço dışı tutulan kiralamalara ilişkin giderler, amortisman ve faiz gideri olarak değişeceği ve FVAÖK rakamı içine dahil olmayacağı için faiz, vergi, amortisman öncesi karın artışı beklentisi

#### 4.4 Örnek İşletmeler tarafından TFRS 16 Uygulansaydı Yayınlamış Olması Gereken Finansal Tablolar ve Oranlar

İşletmelerin, TFRS 16 Standardını uygulamaları halinde, bilanço dışı bıraktıkları kiralama yükümlülüklerini; kiralama yükümlülükleri olarak, kiralama yolu ile kullanım hakkını ellerinde buldukları varlıkları ise kullanım hakkı varlıkları olarak finansal tablolarına yansıtmaları gerekmektedir. TFRS 16 26. Paragrafında açıklandığı gibi kiralama yükümlülüklerinin ve kullanım hakkı varlıklarının ilk ölçümü sırasında kira ödemelerinin zımni faiz oranı ile iskonto edilmiş bugünkü değerleri hesaplanır.

Çalışmamızda, örnek işletmelerin ilgili dipnotlarından alınan iptal edilemez kiralama yükümlülükleri, %20 iskonto oranı kullanılarak ve net bugünkü değer formülasyonu kullanılarak iskonto edilmiş ve farklı yıllarda yapılacak kira ödemelerinin

bugünkü değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Yapılan hesaplama göre, her bir işletme için bulunan net bugünkü değer tutarı kadar bir kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü finansal tablolara dahil edilmiştir.

**Tablo 22: Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Dağılımı Tablosu**

Bilanço Dışı Yükümlülüklerin Yıllara Dağılım-İskonto Edilmiş Değerler							
İşletme Adı							Toplam
	1 Yılda Az	2 Yıl	3 Yıl	4 Yıl	5 Yıl	5 Yılda Fazla	Yükümlülük-TL
Bizim Toptan	11.697.037	202.015	179.208	192.028	160.024		12.430.312
Boyner Perakende	188.736.931	5.441.719	4.534.765	3.778.971	3.149.143		205.641.529
Mavi Giyim	179.970.000	89.591.840	74.659.867	62.216.556	51.847.130	23.538.304	481.823.697
Migros	64.788.333	5.093.229	4.244.358	3.536.965	2.947.471		80.610.355
Teknosa	133.350.000	81.018.056	67.515.046	56.262.539	46.885.449	45.587.317	430.618.407
Vakko Tekstil	65.755.536	54.796.280	45.663.567	38.052.972	31.710.810		235.979.164
	<b>644.297.837</b>	<b>236.143.139</b>	<b>196.796.811</b>	<b>164.040.031</b>	<b>136.700.026</b>	<b>69.125.622</b>	<b>1.447.103.465</b>

Kira ödemeleri içindeki faiz tutarları belirlenerek, ertelenmiş faiz giderleri ile karşılıklı olarak kiralama yükümlülükleri arttırılmıştır, her ana para ödemesi sonrası kalan anapara için tekrar faiz hesaplanarak faiz yükümlülüğü arttırılmıştır. Farklı dönemlere , farklı ödeme planı ve faiz oranına göre imzalanmış kiralama sözleşmeleri olmasına rağmen, bu detay bilgiye ulaşılammış olması sebebiyle tüm kiralamalar, çalışmada tek bir kiralama sözleşmesi gibi ele alınmıştır.

Hesaplanan kiralama yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli kiralama yükümlülükleri olarak, sınıflandırılmıştır.

İlk yılın sonunda tüm işletmeler için, duran varlıkların ömrü varsayımlarımızda 5 yıl olarak belirlendiği için kullanım hakkı varlıklarına doğrusal yöntemle %20 amortisman oranı uygulanarak amortisman hesaplanmıştır. Yine birinci yılın sonunda kira ödemesinin tahakkuk etmesi ile, ilk yıla ait faiz gideri kar zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Kar zarar tablosu dipnotlarında yer alan kiralama giderlerinin etkisi, geçmiş yıl kar zararları ile karşılıklı düzeltilerek, finansal tablolardan çıkarılmıştır.

Bu kayıtların yansıtılmasından sonra düzenlenen finansal tablolar aşağıdaki gibi özetlenmiştir. Yeniden düzenlenen finansal tablolarda vergi etkisi sıfır olarak dikkate alınmış, hem TMS 17 hem de TFRS 16 standartlarına göre hesaplanan oranlarda, vergi öncesi dönem karı kriteri kullanılmıştır.

**Tablo 23: Örnek İşletmelerin TFRS 16 Uygulanmış Finansal Tabloları Özeti**

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle TFRS16 Uygulanmış Finansal Tablolar-Özet						
TL	BİZİM TOPTAN SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş	BOYNER PERAKENDE VE TEKSTİL YAT. A.Ş	MAVİ GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş	MİGROS TİCARET A.Ş	TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞL. A.Ş
Dönen Varlıklar	529.099.633	2.252.346.162	761.379.000	3.776.275.000	554.759.000	372.525.047
Duran Varlıklar	190.666.412	2.489.718.985	923.432.521	6.601.238.858	762.608.637	506.573.654
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>719.766.045</b>	<b>4.742.065.147</b>	<b>1.684.811.521</b>	<b>10.377.513.858</b>	<b>1.317.367.637</b>	<b>879.098.701</b>
Kısa Vadeli Yükümlükler	588.911.954	2.709.114.638	958.141.000	5.593.842.000	923.635.000	375.409.306
Uzun Vadeli Yükümlükler	30.040.558	2.092.419.281	672.219.000	3.288.768.000	609.353.000	373.150.602
Özkaynaklar	100.813.533	(59.468.771)	54.451.521	1.494.903.858	(215.620.363)	130.538.793
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>719.766.045</b>	<b>4.742.065.147</b>	<b>1.684.811.521</b>	<b>10.377.513.858</b>	<b>1.317.367.637</b>	<b>879.098.701</b>
Hasılat	2.896.367.998	4.230.282.696	1.781.656.000	15.344.047.000	3.397.855.000	652.677.007
Satışların Maliyeti (-)	(2.651.840.103)	(2.487.015.111)	(875.313.000)	(11.262.081.000)	2.778.833.000)	(305.023.795)
<b>Brüt Kar</b>	<b>244.527.895</b>	<b>1.743.267.585</b>	<b>906.343.000</b>	<b>4.081.966.000</b>	<b>619.022.000</b>	<b>347.653.212</b>
Esas Faaliyet Karı	12.248.556	475.070.217	317.753.261	1.048.123.929	156.631.319	99.178.198
Finansman Geliri (Gideri)						
Ön.Faal.Karı	27.455.408	475.170.367	317.792.261	2.140.881.929	156.173.319	99.208.549
Sürdürülen Faal. Vergi						
Öncesi Karı(Zararı)	2.992.774	(24.532.891)	141.276.521	1.331.874.858	9.771.637	30.522.405
<b>DÖNEM KARI(ZARARI)</b>	<b>2.992.774</b>	<b>(24.532.891)</b>	<b>141.276.521</b>	<b>1.331.874.858</b>	<b>9.771.637</b>	<b>30.522.405</b>

TFRS 16 standardı uygulanması halinde oluşacak finansal tablolar dikkate alınarak oranlar ve finansal göstergeler aşağıda yer alan tabloda görüldüğü üzere tekrar hesaplanmıştır.

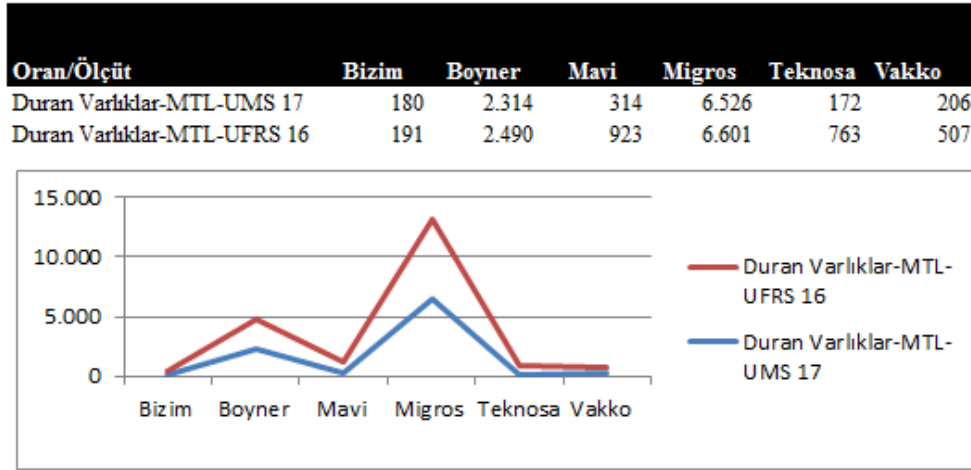
**Tablo 24: Örnek İşletmeler TFRS 16 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyolar**

31 Aralık 2017 Tarihli Finansal Tablolara TFRS 16 Uygulanmış Olması Halinde Hesaplanan Oranlar						
Oran/Ölçüt	Bizim Toptan	Boyner	Mavi	Migros	Teknosa	Vakko
Cari Oran	0,9	0,83	0,79	0,68	0,6	0,99
Asit-Test Oranı	0,48	0,37	0,46	0,33	0,15	0,45
Kaldıraç Oranı	0,86	1,01	0,97	0,86	1,16	0,85
KV Yük./Toplam Pasif	0,82	0,57	0,57	0,54	0,7	0,43
UV Yük./Toplam Pasif	0,04	0,44	0,4	0,32	0,46	0,42
Aktif Devir Hızı	4,02	0,89	1,06	1,48	2,58	0,74
Faaliyet Karı/Net Satışlar	0	0,11	0,18	0,07	0,05	0,15
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	4,09	-19,36	2,25	0,79	16,03	3,25
Finans. Giderleri/Net Satışlar	-0,01	-0,17	-0,1	-0,06	-0,04	-0,13
FVÖK-MTL	27,46	702,87	299,53	2229,85	156,17	113,22
FVAÖK-MTL	50,43	873,77	477,88	2.515,93	275,92	179,34
FVAÖK /Brüt Kar	0,21	0,5	0,53	0,62	0,45	0,52

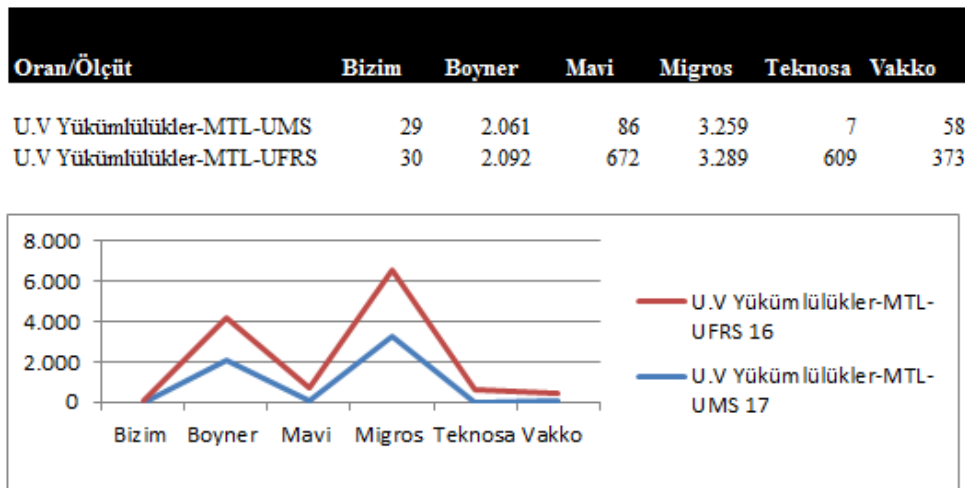
#### 4.5 Örnek İşletmelerin Finansal Tablolarının TMS 17 ve TFRS 16 Kapsamında Karşılaştırmalı Olarak Analizi

UFRS 16 uygulanmasının en çok etkilediği kalemler bilançodaki varlık ve yükümlülükler olmuştur. UFRS16 uygulanmış finansal tablolara bakıldığında kiralanan varlığın aktife alınması, varlıkla ilgili yükümlülüklerin pasife alınması sonucunda yeni standarda göre oluşturulan finansal tablolardaki değişim aşağıdaki grafiklerde özetlenmiştir. Yeni standarda göre hazırlanan finansal tablolarda, duran varlık ve uzun vadeli yükümlülük kalemlerinde artış olduğu görülmektedir.

Şekil 6 : Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı Duran Varlıklar Grafiği



Şekil 7: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı U.V.Yükümlülükler Grafiği





Çalışma sonucunda elde edilen yeni oranlar incelendiğinde aşağıdaki özet tablo oluşturulmuştur. Bu sonuçlara göre;

**Tablo 25: TFRS 16 Uygulamasının Oran ve Göstergelere Etkisi Tablosu**

TFRS 16 Uygulanmış Finansal Tablolarda Oran ve Göstergelerdeki Değişim						
Oran/Ölçüt	Bizim Toptan	Boyner Perakende	Mavi Giyim	Migros	Teknosa	Vakko Tekstil
Cari Oran	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış
Asit-Test Oranı	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış
Kaldıraç Oranı	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
KV Yük./Toplam Pasif	Artış	Artış	Azalış	Artış	Azalış	Azalış
UV Yük./Toplam Pasif	Artış	Azalış	Artış	Artış	Artış	Artış
Aktif Devir Hızı	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış	Azalış
Faaliyet Karı/Net Satışlar	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
Finans. Giderleri/Net Satışlar	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
FVÖK-MTL	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
FVAÖK-MTL	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış
FVAÖK /Brüt Kar	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış	Artış

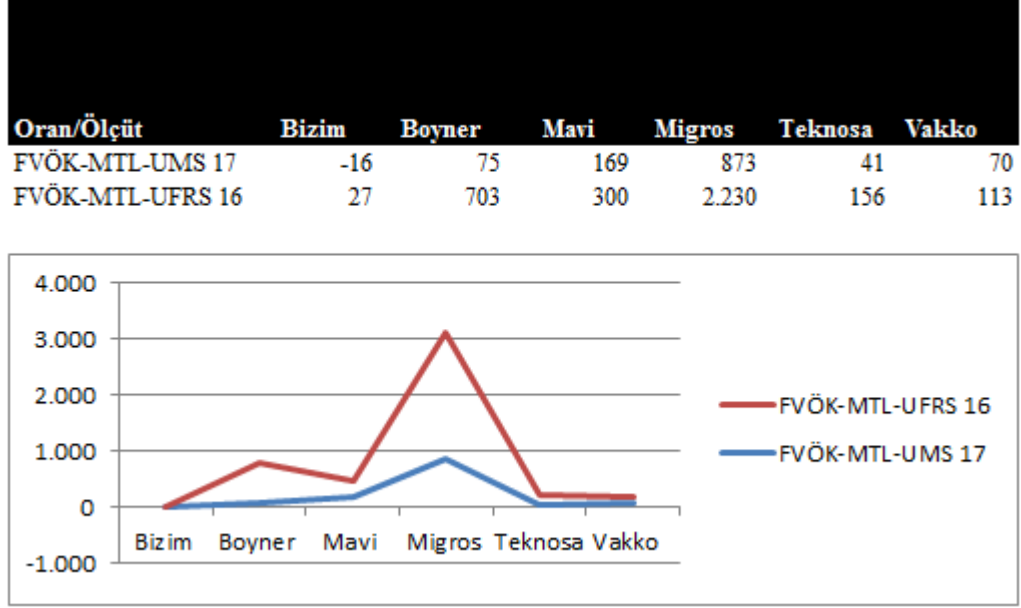
İşletmelerin likidite yapısını gösteren oranlarda azalış olduğu görülmektedir. Dönen varlıkların aynı kalması ancak kısa vadeli yükümlülüklerin artış olması sebebi ile cari oran ve asit- test oranı gibi likidite oranlarında azalış gözlenmiştir.

İşletmelerin finansal yapısını gösteren kaldıraç ve yükümlülük oranlarına bakıldığında, işletmelerin kaldıraç oranlarının arttığı görülmektedir. Kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki artışın farklı olması sebebi ile kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin ayrı ayrı oranlarında bazı işletmeler için azalış görülse de, hem kısa hem de uzun yükümlülükleri içeren kaldıraç oranına bakıldığında, bu oranın arttığı görülmektedir.

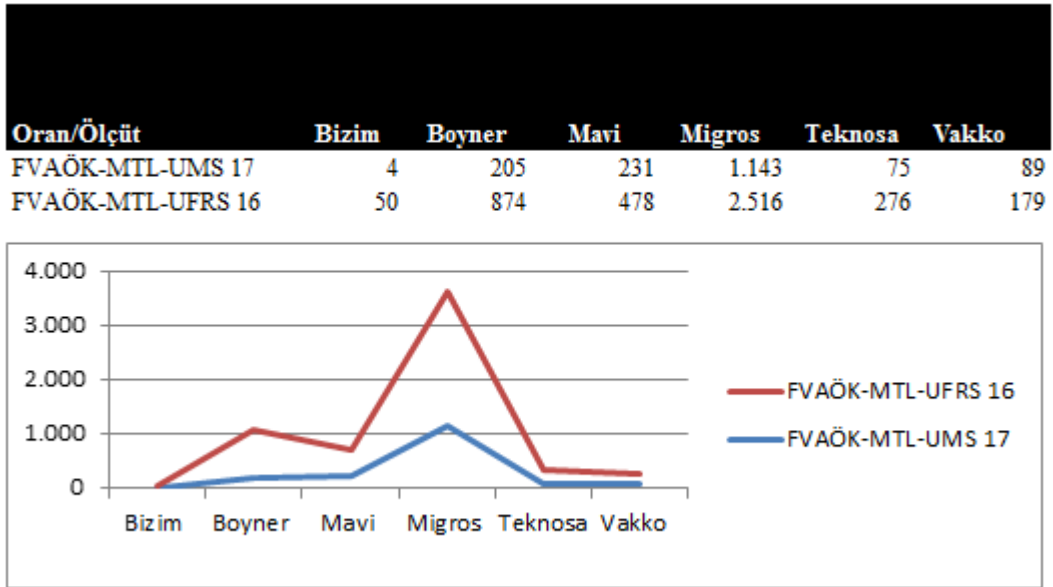
Faaliyet oranlarından aktif devir hızına bakıldığında, aktifteki artışın etkisi görülmektedir. Sabit kalan net satışlara göre, varlık toplamı, aaktifleştirilen kullanım hakları sebebi ile artmış, bu artış aktif devir hızı oranını azaltmıştır.

Karlılık oranlarına bakıldığında ise, işletmelerin faaliyet karlarındaki artış sebebi ile birim satış başına düşen faaliyet karı oranının arttığı görülmektedir.

Şekil 8: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı FVÖK Grafiği



Şekil 9: Örnek Şirketler UMS 17- UFRS 16 Karşılaştırmalı FVAÖK Grafiği



Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK) ve Faiz, Vergi, Amortisman öncesi (FVAÖK) sonuçlara bakıldığında ise, bu göstergelerin arttığı görülmektedir. Faaliyet gideri içindeki

kira giderlerinin amortisman ve faiz gideri olarak ayrışması sebebi ile, faaliyet giderleri azalmış, bu göstergeleri etkileyen amortisman ve faiz gideri ise artmıştır.

## SONUÇ

TMS 17 Kiralama Standardı, kiralama işlemlerini finansal ve faaliyet kiralaması olarak ayırmakta, finansal kiralama işlemlerine ilişkin varlık ve yükümlülükleri finansal tablolara dahil ederken, faaliyet kiralamaları kapsamındaki varlık ve yükümlülükleri finansal tablolara dahil etmemekte idi. Bu varlık ve yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmeleri sebebi ile, işletmelerin gerçek yükümlülükleri doğru analiz edilememekte, varlıklardan sağlanan fayda kar zarar tablosunda amortisman yolu ile gösterilememekte, bir finansman yöntemi olan kiralama işleminden kaynaklanan finansman gideri ise yine kar zarar tablosuna dahil edilememekte, kiralama giderleri yalnızca ilgili dönemlerde faaliyet giderlerine yansıtılmakta idi. UMSK ve FASB nin ortak olarak yürüttükleri proje sonunda, 2016 yılında yeni kiralama standardı açıklandı.

TFRS 16 Standardının yürürlüğe girmesi ile yukarıda anlatılan eksiklikler giderilerek daha şeffaf finansal durum tablosu elde edilmesi ve performans ölçümlerinin daha doğru kar zarar verileri üzerinden hesaplanması olanağı sağlanmış olacaktır.

TMS 17 Standardının yerine geçen bu standartla birlikte faaliyetlerini kiralamalar yolu ile devam ettiren birçok şirketin finansal durum tablosundaki varlık ve yükümlülüklerde artış görülecektir. TMS 17 Standardındaki faaliyet kiralaması, finansal kiralama ayrımı ortadan kalkarak, kiracı açısından bir yıldan kısa vadeli ve düşük değerli varlıkların kiralaması dışında kalan kiralamalara ilişkin varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosunda raporlanacaktır. Önceki standartta finansal durum tablosu dışında tutulan ve dipnotlarda açıklanan bu bilgilerin yeni standartla birlikte finansal durum tablosuna dahil edilmesi, finansal tablo okuyucuları açısından işletmelerin gerçek varlık ve yükümlülüklerini görmelerini ve finansal sonuçlarını daha iyi değerlendirmelerini sağlayacaktır.

Finansal kiralama işlemlerinin yoğun olarak kullanıldığı havayolları, perakende, seyahat, taşımacılık gibi sektörler ve faaliyet kiralamasını yoğun olarak kullanan şirketlerin bu değişiklikten etkilenmesi beklenmektedir.

Perakende sektöründe yapılan analiz sonuçlarında , TFRS 16 nın uygulanması ile, işletmelerin kısa ve uzun vadeli yabancı yükümlülükleri artmış, aynı şekilde kullanım hakkı varlıklarının faaliyet kiralamalarını da kapsamı nedeniyle aktifte duran varlık toplamları artmıştır. Bunun sonucunda işletmelerin aktif ve pasif toplamlarında artış olmuştur. Aktifte dönen varlıklarda bu işlem nedeniyle pek değişim olmayacağından, buna karşın kısa vadeli yükümlülüklerinde ilk yılların taksit ödemeleri ile kısmen artış olacağından işletmenin net işletme sermayesi ve likidite oranları azalmıştır. Diğer taraftan işletmenin yükümlülükleri arttığından finansal kaldıraç oranı (Yabancı kaynaklar/Özkaynaklar) da artmıştır. Faaliyet oranlarına bakıldığında, özellikle Varlıkların devir hızı, aktif toplamı büyüdüğü için azalmıştır. Faaliyet gideri içindeki kira giderlerinin amortisman ve faiz gideri olarak ayrışması sebebi ile, faaliyet giderleri azalmış, bu da faaliyet karını artırmıştır. Kuşkusuz faaliyet giderlerinde amortisman giderlerinde kullanım hakkı olan varlıkların amortisman (itfa) giderlerinden dolayı artış olmakla birlikte kira gideri tutarının amortisman giderinden fazla olduğu durumlarda esas faaliyet karları artmaktadır. Faiz ve Vergi Öncesi Kâr (FVÖK) ve Faiz, Vergi, Amortisman öncesi (FVAÖK) kâr tutarlarının da arttığı görülmektedir . Faiz giderlerinin etkisi ile faiz gelir giderleri artmış, işletmelerin vergiden önceki karlarında etkilenmiştir.

Genel olarak TFRS 16 değerlendirildiğinde, faaliyet ya da finansal kiralama ayırımı yapılmaksızın kiralanan varlıkların tamamının finansal durum tablosuna varlık olarak , kira tutarlarının bugünkü değerlerinin de yükümlülük olarak finansal tablolara dahil edilmesi gerçeğe uygun bilgileri finansal tablo okuyucusuna sunmak açısından faydalı olmuştur. Ancak bu uygulamanın vergi mevzuatı ile farklılığa neden olacağı için vergi matrahlarının hesabında özel dikkat edilmesi gereken bir konu olduğu unutulmamalıdır.

Türkiye uygulamalarında, BOBİ FRS kapsamında olan işletmeler ile küçük ve mikro işletmeler de yine faaliyet kiralamalarını aktifleştirmeden TMS 17 de olduğu gibi doğrudan gider yazacaklarından şirketleri değerlendirirken tabii oldukları finansal raporlama çerçevelerini göz önüne almak gerekecektir.

## KAYNAKÇA

- Acar,M.,Temiz,H.,Aktaş,R., UMS17 Kiralama Standardından UFRS 16'ya Geçişin Finansl Tablolar Üzerinde Etkisi: Borsa İstanbul Örneği, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3)
- Akdoğan, N. 1999. “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde IAS 17 no'lu Standart Hükümleri ile Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması”, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 1(1).
- Akgüç, Öztin.2013, *Finansal Yönetim* 9. Baskı, İstanbul, Avcıol Yayınevi, S.618
- Alagöz, A., & T. Eren, 2010. “Satış ve Geri Kiralama İşleminin TMS17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, 3(2)
- Altuntaş,T.Sarı,E.S, 2012, KDV Oranlarındaki Değişikliğin Türk Finansal Kiralama Sektörüne Etkisi, *Mali Çözüm Dergisi*, Kasım-Aralık 2012, S:91
- Aslan,Ü, 2018, UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Ocak 2018
- Ayıkoglu Zaif, F. 1996 Finansal Kiralama ve Finansal Kiralama Şirketlerinde Muhasebe Uygulamaları, *Yaklaşım Dergisi*, 44
- Beattie,V, Goodacre,A, Thomson,S,J, 2006, International Lease Accounting Reform and Economic Consequences: The Views of U.K Users and Preparers, *The International Journal of Accounting* 41 (2006) 75-103
- Beattie,V, A, Edwards,K, Goodacre,A.,1998,The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios, *Accounting and Business Research*, 28(4),233-254
- Cooke,T, E., Çürük,T.1996, Accounting in Turkey With Reference to the Particular Problems of Lease Transactions, *The European Accounting Review*, 5:2,339-359
- Choi,F,D,D, Bavashi,V,B, 1983, International Accounting Standards: Issues Needing Attention, *Journal of Accountancy*, March 1983,S:62-69
- Cömert,N ve Diğerleri, 2018, İlk Uygulama Yılında Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı, *İstanbul, İSMMMO Yayınları*:175
- Dabbağoğlu, K. 2008. Finansal Kiralama İşlemlerinde Net Bugünkü Değer Hesaplamaları, *Mali Çözüm Dergisi*, 87

Deloitte Vergi Sirküleri, 2017/90

Demirci,Ş,Kıvraklar,K,M.,2018, Ulusal ve Uluslararası Düzenlemeler Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, **Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi**, Nisan 2018,Özel Sayı,508-531

Doldur,S, 2018, Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme, Muhasebe Kayıtları ve Bazı Özellikli Durumlar, **Mali Çözüm Dergisi**, Ocak-Şubat 2018,S:225-249

Doyrangöl, N. C. 2003. Son Düzenlemelere Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, **Mali Çözüm Dergisi**, 64.

Eren, F.2012, : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Basım, Ankara,Yetkin Yayınevi

Ergüne,M.S. 2013,6361 Sayılı Kanun İle Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kapsamında ve Sona Ermesinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi, **Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C:19,Sayı:3,S:227-258

Erol, Ahmet. 2011, **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing) İctihatlı-Gerekçeli**, 2.Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık,S.42

Fülbier, R. U., J. L. Silva, ve M. H. Pferdehirt 2008. Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies, **Schmalenbach Business Review (SBR)**, 60(2), S:122-144

Gönen, S., N. Akça 2014. Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, 64.

IASB. 2016a. IFRS 16 Leases, **IFRS Foundation Publications** Department, London, United Kingdom

IASB. 2016b. IFRS 16 Leases Basis for Conclusions, **IFRS Foundation Publications** Department, London, United Kingdom

IASB. 2016c. IFRS 16 Effects Analysis, **IFRS Foundation Publications** Department, London, United Kingdom

Imhoff,E,A., Lipe,R.C,Wright,D.W, 1991, Operating Leases:Impact of Constructive Capitalisation, **Accounting Horizons**, 5(1),51-63

KGK,2017, **Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı**, Ankara, KGK

KGK, 2015, **TMS 17 Kiralama İşlemleri**

KGK, 2018, **TFRS16 Kiralama İşlemleri**

- KPMG Perakende, Sektörel Bakış  
KPMG IFRS 16 Leases, January 2016
- Kieso,D,Weyganth,J,Warfield,T, 2011, *Intermediate Accounting*, Vol:2, United States of America, John Wiley&Sons
- Kurtaran,A,T.2016, Finansal Kiralamanın Küçük ve Orta Ölçekli İmalat İşletmelerinin Finansal Performansı Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi, *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, Sayı:17, S.1-24
- Marcoux,J.M. 2018, Internatinal Investment Law and Globalization, *Foreign Investment, Reponsibilities and Intergovernmental Organizations*, London, Routledge, Chaper 7, S:226
- Marşap,B,Yanık,S, 2018, IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Ekim 2018, S:23-42
- Mercan,S.2006, Uzun Vadeli Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama (Leasing) ve Aydın İlindeki Kobilerde Bir Uygulama, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Örten,R, Kaval,H, Karapınar,A, 2007, *Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları TMS-TFRS*, Ankara, Gazi Kitabevi S:227
- Öztaş,S,Burak,E. 2014, Türkiye’de Faaliyet Kiralaması(Operasyonel Leasing), Kırklareli Üniversitesi, *İİBF Dergisi*,Cilt 3, Sayı:1, S:52-63
- Öztürk,Can, 2016,UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standrdının Eski UM17 Standardı İle Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye’de Hisse Senetleri Halka Açık OlanHava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 18(1)
- Özulucan, A., A. Deran 2003. TMS 17 ve Piyasa Uygulaması Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması ve Muhasebe Uygulamaları, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 5(1).
- Parlak,N.2018, *Kiralama İşlemlerinin UMS17 ve UFRS16 Standartlarına Göre Karşılaştırmalı Olarak İncelenmesi ve Şirketlerin Finansal Durumuna Etkisi*, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı
- Sarıaşlan,H.Erol,C.2014, *Finansal Yönetim Kavramlar, Kurumlar ve İlkeler*, Ankara, Siyasal Kitabevi,S.116



- Sayılgan, G. 2001. “Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, *Muhasebe ve Denetim Bakış*, 3.
- Sayılgan,G.2004, *Soru ve Yanıtlarla Finansal Piyasalar ve Finansman Yöntemleri*, Ankara,Turhan Kitabevi, S:364
- Sayılgan, G. 2004. Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilme İlkeleri ve Örnek Uygulama. *Muhasebe ve Denetim Bakış*, 12.
- Serçemeli, M.,Öztürk,M.,2016, Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Positionn and Key Ratios:A Case Study on an Airline Company in Turkey, *Busiess and Economics Research Journal*, Volume:7
- Suiçmez,N.2017, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri*,Hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads2017/11/42-NevranSuicmez-pdf
- Şit,A,Şit,M.,2013, Türkiye’de Finansal Hizmetler Sektörünün Gelişimi:Finansal Kiralama Sektörü Örneği, *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* C:2 S:5 Güz 2013,S: 35-47)
- Şişman,D,Şişman,M. 2017, Finansal Kiralama (Leasing) ve Ekonomi İçin Önemi:Riskler, Avantajlar,*Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, Cilt:15, Özel Sayı1,S:144-154
- Şoğur,M.1989, *Finansal Kiralama ve Türkiye Uygulaması*, İ.Ü Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası İşletmecilik Bölümü Doktora Tezi, İstanbul Sayfa.1
- Teodorescu,C.D.2014,*The Leasing-Evolutions and Trends, Economic Insights-Trends and Challanges*, Vol.III, No:2/2014, S.85-92
- Tuğlu, A. - Özkan, A. (2007). Finansal Kiralama İşlemleri, *Yaklaşım Yayıncılık*, Ankara.
- Ulga,E.2015, Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları, *Terazi Hukuk Dergisi* Cilt: 10 Sayı: 109 Eylül 2015
- Wong,K.,Joshi,M, 2015, The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios:Evidence from Australia, *Australian Accounting, Business and Finance Journal* 9(3), 27-44
- Yavuz,C.,Acar,F.Özen,B. 2012, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, İstanbul Beta Yayınevi,S.182
- Yavuz, Acar, Özen “*Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*”, 9. Baskı, 2014 İstanbul.s.758

## INTERNET KAYNAKLARI

[https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/industry\\_ext\\_content/ifc\\_external\\_corporate\\_site/industries/financial+markets/msme+finance/leasing/leasing](https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/industry_ext_content/ifc_external_corporate_site/industries/financial+markets/msme+finance/leasing/leasing) erişim tarihi 25.08.2018

<https://www.whiteclarkgroup.com/reports/global-leasing-report-2018>

<https://www.fkb.org.tr>

<https://www.kap.gov.tr>

<https://www.pwc.com.tr/tr/publications/industrial/retail-consumer/pdf/donusurken-buyuyen-turkiye-perakende-sektoru-raporu.pdf>

<https://tcmb.gov.tr>