

**T.C.
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ
İŞLETME ENSTİTÜSÜ**

**KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TFRS 16 KİRALAMALAR
STANDARDI KAPSAMINDA RAPORLANMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mustafa Emir CAN**

**Enstitü Anabilim Dalı : İşletme
Enstitü Bilim Dalı : Muhasebe ve Finansman**

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Şule YILDIZ

TEMMUZ – 2019

T.C.
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ
İŞLETME ENSTİTÜSÜ

KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TFRS 16
KİRALAMALAR STANDARDI KAPSAMINDA
RAPORLANMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa Emir CAN

Enstitü Anabilim Dalı: İşletme

Enstitü Bilim Dalı : Muhasebe ve Finansman

“Bu tez ~~17.07.2019~~ tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Oybirliği / ~~Oyçokluğu~~ ile kabul edilmiştir.”

JÜRİ ÜYESİ	KANAATI	İMZA
Dr. Öğr. Üyesi Şule YILDIZ	Başarılı	(Şule)
Doç. Dr. Meral EROL FİDAN	Başarılı	Meral
Doç. Dr. Nevran KARACA	Başarılı	Nevran



SAKARYA
ÜNİVERSİTESİ

T.C.
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ
İŞLETME ENSTİTÜSÜ
TEZ SAVUNULABİLİRLİK VE ORJİNALLİK BEYAN FORMU

Sayfa : 1/1

Öğrencinin

Adı Soyadı	:	Mustafa Emir CAN
Öğrenci Numarası	:	1460Y04104
Enstitü Anabilim Dalı	:	İŞLETME
Enstitü Bilim Dalı	:	MUHASEBE VE FİNANSMAN
Programı	:	<input checked="" type="checkbox"/> YÜKSEK LİSANS <input type="checkbox"/> DOKTORA
Tezin Başlığı	:	KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI KAPSAMINDA RAPORLANMASI
Benzerlik Oranı	:	%16

İŞLETME ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE,

Sakarya Üniversitesi İşletme Enstitüsü Enstitüsü Lisansüstü Tez Çalışması Benzerlik Raporu Uygulama Esaslarını inceledim. Enstitünüz tarafından Uygulama Esasları çerçevesinde alınan Benzerlik Raporuna göre yukarıda bilgileri verilen tez çalışmasının benzerlik oranının herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi beyan ederim.


17/07/2019
İmza

Sakarya Üniversitesi Enstitüsü Lisansüstü Tez Çalışması Benzerlik Raporu Uygulama Esaslarını inceledim. Enstitünüz tarafından Uygulama Esasları çerçevesinde alınan Benzerlik Raporuna göre yukarıda bilgileri verilen öğrenciye ait tez çalışması ile ilgili gerekli düzenleme tarafımda yapılmış olup, yeniden değerlendirilmek üzere@sakarya.edu.tr adresine yüklenmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

17/07/2019
İmza

Uygundur

Danışman
Unvanı / Adı-Soyadı: Dr. Öğr. Üyesi Şule Yıldız
Tarih: 17/07/2019

İmza: 

KABUL EDİLMİŞTİR

REDDEDİLMİŞTİR

EYK Tarih ve No:

Enstitü Birim Sorumlusu Onayı

ÖNSÖZ

Son yıllarda ticari sınırların ortadan kalkmasıyla işletmelerin rekabet avantajı sağlamak istemesi, hızla değişen üretim teknolojilerinin hızını yakalamalarıyla mümkün olabilmektedir. İşletmelerin bu rekabet ortamında ayakta kalabilmesi için sürekli yatırımlar yapması gerekmekte, bu da yatırımların finansman sorununu ortaya çıkarmaktadır. Türkiye’de yaşanan ekonomik gelişmelerin sonucu ortaya çıkan finansal kiralama ve faaliyet kiralaması, gittikçe daha yaygın bir biçimde kullanım alanı bulmaya başlayan modern finansman teknikleri arasındadır. İşletmeler kaynaklarını uzun dönemli sabit yatırımlara bağlamaktansa ihtiyaçları olan varlıkları kiralama yoluna gitmeye başlamışlardır.

Bu çalışmada danışmanlığımı üstlenerek tecrübelerinden yararlanmama olanak sağlayan danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Şule YILDIZ’a ve gelişimimdeki katkı ve emeklerinden ötürü Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi’ndeki ve Sakarya Üniversitesi İşletme Fakültesi’ndeki tüm hocalarıma teşekkürü bir borç bilirim. Bu tezin hazırlanması sırasında hatta yüksek lisans eğitimime başladığım ilk andan itibaren bana gösterdiği sınırsız sabır ve tükenmek bilmez yardımları için değerli hocam sayın Doç. Dr. Nevran KARACA’ya çok teşekkür ediyorum. Ayrıca muhasebe derslerine ve bilimine olan ilgimin kaynağında yer alan kıymetli hocam Prof. Dr. Ahmet Vecdi CAN’a da çok teşekkür ederim. Bu tezin yazım sürecindeki sabırları ve destekleriyle sürekli yanımda olan kıymetli yengem Züleyha CAN’a, kıymetli kuzenlerim Serra CAN ve M. Zahid CAN’a sonsuz teşekkür ediyorum. Tüm eğitim hayatımda benden desteğini hiçbir zaman esirgemeyen sevgili aileme ayrıca teşekkür etmek istiyorum. Son olarak sabır ve destekleriyle beni yalnız bırakmayan sevgili Dilara YILMAZ’a ve tüm arkadaşlarıma anlayışları için şükranlarımı sunuyorum. Çalışmanın tüm ilgililere faydalı olmasını temenni ediyorum.

Mustafa Emir CAN

17.07.2019

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLolar LİSTESİ.....	vii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	x
ABSTRACT.....	xi
GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 1: KİRALAMA İŞLEMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	5
1.1. Kiralama Kavramı.....	6
1.1. Kiralama Türleri	6
1.1.1. Sözleşmenin Süresi Bakımından Kiralama Türleri	6
1.1.1.1. Faaliyet Kiralaması.....	6
1.1.1.2. Finansal Kiralama.....	12
1.1.1.3. Satış ve Geri Kiralama	16
1.1.1.4. Satışa Yardımcı Kiralama	18
1.1.2. Sözleşmenin Konuları Bakımından Kiralama Türleri	19
1.1.2.1. Taşınır-Taşınmaz Kiralama.....	19
1.1.2.2. Birinci El-İkinci El Kiralama	19
1.1.2.3. Yatırım Malları-Tüketim Malları Kiralama	20
1.1.2.4. Özellikli Ürün Kiralama	20
1.1.3. Sözleşmenin Tarafları Bakımından Kiralama Türleri.....	20
1.1.3.1. Doğrudan Kiralama	20
1.1.3.2. Dolaylı Kiralama	21
1.2. Kiralamanın Tarafları.....	21
1.2.1. Finansal Kiralamanın Tarafları.....	21
1.2.1.1. Satıcı (Supplier).....	22

1.2.1.2. Kiracı (Lessee)	22
1.2.1.3. Kiralama Şirketi (Lessor).....	23
1.2.2. Finansal Kiralamanın Avantajları ve Dezavantajları.....	25
1.2.2.1. Kiracı Açısından Avantajları.....	26
1.2.2.2. Kiralayan Açısından Avantajları	29
1.2.2.3. Ülke Ekonomisi Açısından Avantajları	30
1.2.2.4. Kiralamanın Dezavantajları	30
BÖLÜM 2: TFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDININ İNCELENMESİ	32
2.1. Standardın Amacı.....	33
2.2. Standardın Kapsamı	34
2.3. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması.....	35
2.4. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi	38
2.4.1. İlk Muhasebeleştirme	38
2.4.1.1. Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü.....	39
2.4.1.2. Kira Yükümlülüğünün İlk Ölçümü	40
2.4.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm	43
2.4.2.1. Kullanım Hakkı Varlığının Sonraki Dönemde Ölçümü	43
2.4.2.2. Kira Yükümlülüğünün Sonraki Dönemde Ölçümü.....	45
2.5. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Kiralayan Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi	48
2.5.1. İlk Muhasebeleştirme	48
2.5.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm	48
2.6. Finansal Kiralama İşlemlerinin Kiralayan Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi	49
2.6.1. İlk Muhasebeleştirme	51

2.6.1.1. Net Kiralama Yatırımına Dahil Olan Kira Ödemelerinin İlk Ölçümü.....	51
2.6.1.2. Üretici veya Satıcı Konumundaki Kiralayanlar	52
2.6.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm	52
2.7. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri.....	53
2.7.1. Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olduğu Durumlar	53
2.7.2. Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olmadığı Durumlar	54
2.8. TFRS 16 Kiralamalar Standardı İle TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Karşılaştırılması.....	54
2.8.1. Kiracı Tarafa İlişkin Hükümler Açısından Karşılaştırma	55
2.8.2. Kiralayan Tarafa İlişkin Hükümler Açısından Karşılaştırma.....	57

BÖLÜM 3: TFRS 16 KAPSAMINDAKİ KİRALAMALARA İLİŞKİN ÖRNEK UYGULAMALAR.....59

3.1. Kiracı İşletmenin Kiralama İşlemlerine Yönelik İşlem ve Kayıtlarının Gösterimine İlişkin Örnek Uygulamalar.....	59
3.1.1. Sözleşme Değişikliğinin Olmaması Durumuna ve Yıllık Kira Bedellerinin Eşit Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama.....	59
3.1.2. Sözleşme Değişikliğinin Olmaması Durumuna ve Yıllık Kira Bedellerinin Endekse Bağlı Olarak Değişmesi Durumuna İlişkin Örnek Uygulama.....	65
3.1.2. Sözleşme Değişikliğinin Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulamalar .69	
3.1.2.1. Sözleşme Süresinde Değişikliğe İlişkin Örnek Uygulama.....	69
3.1.2.2. Sözleşme Kapsamında Değişikliğe İlişkin Örnek Uygulama.....	72
3.1.3. Kiralama Sözleşmesinin Döviz Cinsinden Yapılması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama.....	77
3.1.4. Kiralamaya Konu Varlığın Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama.....	80
3.2. Kiralayan İşletmenin Kiralama İşlemlerine Yönelik İşlem ve Kayıtlarının Gösterimine İlişkin Örnek Uygulama.....	82

3.2.2. Kiralayan Tarafın Yapması Gereken İşlem ve Kayıtlar	86
SONUÇ.....	89
KAYNAKÇA.....	93
ÖZGEÇMİŞ	102

KISALTMALAR

- ABD** : Amerika Birleşik Devletleri
- AMSK** : ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu
- BDDK** : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
- FASB** : ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu
- FAVÖK** : Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
- FKK** : Finansal Kiralama Kanunu
- GUD** : Gerçeğe Uygun Değer
- HSB.** : Hesabı
- IASB** : Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
- IFRS** : International Financial Reporting Standards
- INC.** : Incorporation
- KDV** : Katma Değer Vergisi
- KGK** : Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
- KVK** : Kurumlar Vergisi Kanunu
- LIBOR** : Londra Bankalar Arası Para Piyasası Faiz Oranı
- TEFE** : Toptan Eşya Fiyat Endeksi
- TFRS** : Türkiye Finansal Raporlama Standartları
- TMS** : Türkiye Muhasebe Standartları
- TMSK** : Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
- TÜFE** : Tüketici Fiyat Endeksi
- UFRS** : Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
- UMSK** : Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu

YAG : Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Yük. : Yükümlülük

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 : Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralamasının Ayrıştığı Hususlar	7
Tablo 2 : Türkiye’de Faaliyet Gösteren Finansal Kiralama Şirketleri.....	23
Tablo 3 : Finansal Kiralama İşlemlerinin Avantajları ve Dezavantajları.....	24
Tablo 4 : TFRS 16 ve TMS 17’nin Kiracı Taraf Açısından Karşılaştırılması.....	55
Tablo 5 : Faaliyet Kiralması Sözleşmesinin Ayrıntıları.....	58
Tablo 6 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	59
Tablo 7 : Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları.....	61
Tablo 8 : Kira Sözleşmesine İlişkin Tutarların 2019-2023 Yılları Arasında Finansal Durum Tablosu ve Kar veya Zarar Tablosunda Gösterimi.....	63
Tablo 9 : Kiralama Sözleşmesi Ayrıntıları.....	64
Tablo 10 : 2020-2023 Yılları Arası Tahmini TÜFE Oranları	64
Tablo 11 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları	64
Tablo 12 : Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları	65
Tablo 13 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları	69
Tablo 14 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları	70
Tablo 15 : Kira Yükümlülüğü ve Kullanım Hakkı Varlığı.....	72
Tablo 16 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	72
Tablo 17 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	73
Tablo 18 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	74
Tablo 19 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	74
Tablo 20 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	75
Tablo 21 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları.....	75
Tablo 22 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları (USD).....	76

Tablo 23 : Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları (TL).....	79
Tablo 24 : Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerleri.....	80
Tablo 25 : Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları.....	81
Tablo 26 : Finansal Kiralama Sözleşmesinin Ayrıntıları.....	83
Tablo 27 : Kira Ödeme Planı.....	84

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 : Kiralama İşlemlerinin Tarafları.....	22
Şekil 2 : TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Muhasebeleştirme.....	35
Şekil 3 : Kiralamanın Mevcudiyetinin Belirlenmesi.....	37
Şekil 4 : Kullanım Hakkı Varlığının Standartlara Göre Sonraki Ölçümü.....	44

Tezin Başlığı: Kiralama İşlemlerinin TFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Raporlanması	
Tezin Yazarı: Mustafa Emir CAN	Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Şule YILDIZ
Kabul Tarihi: 17.07.2019	Sayfa Sayısı: xi (ön kısım) + 102 (tez)
Anabilim Dalı: İşletme	Bilim Dalı: Muhasebe ve Finansman
<p>Türkiye’de 12.04.2018 tarihinde Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanarak 2019 yılı başından itibaren yürürlüğe giren TFRS 16 “Kiralamalar” standardı ile birlikte kiralama sözleşmelerine ilişkin TMS 17 “Kiralama İşlemleri” standardı yürürlükten kaldırılmıştır. TFRS 16, faaliyet kiralama sözleşmelerinin raporlanmasına ilişkin olarak TMS 17’den farklı hükümler getirmek suretiyle TMS 17 gereğince bilanço dışında bırakılan faaliyet kiralaması sözleşmelerinin bilançoda raporlanması zorunluluğu getirmiştir. Böylelikle TFRS 16, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı konumundaki şirketler için kiralama işlemlerinin tek bir model altında kullanım hakkı varlıkları ve kira yükümlülükleri olarak finansal durum tablosuna alınması uygulamasını getirmektedir. Faaliyet kiralama sözleşmelerinin bilançoda raporlanacak olması işletmelerin finansal tablolarında önemli ölçüde değişikliğe neden olacaktır.</p> <p>Bu bağlamda çalışmada, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama sözleşmelerinin finansal raporlara etkisinin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla çalışmada öncelikle TFRS 16 Kiralamalar Standardının getirdiği yenilikler TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ile karşılaştırmalı olarak ortaya konulmuştur. Sonrasında faaliyet kiralaması ve finansal kiralamaya ilişkin örnekler vasıtasıyla hem kiraya veren hem de kiracı açısından kiralama işlemlerinin nasıl raporlanacağı açıklanmıştır. Çalışmada son olarak faaliyet kiralaması ve finansal kiralama sözleşmelerinin TFRS 16 Kiralamalar standardına göre muhasebeleştirilmesine ilişkin örnek uygulamalara yer verilmiştir. TFRS 16 Kiralamalar standardı faaliyet kiralama işlemleri ve kayıt altına alınmasına ilişkin köklü değişiklikler içerdiğinden faaliyet kiralamasına ilişkin örnek uygulamalar TFRS 16 kapsamında yapılması gereken işlem ve kayıtlara ışık tutması açısından önem arz etmektedir.</p>	
Anahtar Kelimeler: Finansal Kiralama, Faaliyet Kiralaması, UFRS 16, TFRS 16	

Title of the Thesis: The Reporting Of Leasing Transactions According To The Turkish Financial Reporting Standard 16 Leases	
Author: Mustafa Emir CAN	Supervisor: Assist. Prof. Dr. Şule YILDIZ
Date: 17.07.2019	Nu. of pages: xi (pre text) + 102 (main body)
Department: Business Administration	Subfield: Accounting and Finance
<p>In Turkey, the TAS 17 Standard for Leasing transactions related to leasing contracts has been replaced by Turkish Financial Reporting Standard 16 Standard for Leasing in 2019 due to the announcement of the Public Oversight, Accounting and Auditing Standards Authority of Turkey in April 12, 2018. Given that TFRS 16 implies different provisions for reporting operating lease than TAS 17, it makes it obligatory to report operating lease contracts in the balance sheet, which have been left out under the TAS 17. In this way, the TFRS 16 abrogates the difference between operating lease and financial lease. Consequently, the balance sheet will contain both the lessee's right-of-use of assets and leasing obligations in one leasing model. Reporting operating lease contracts in the balance sheet will cause substantial changes in the financial statements of the enterprise.</p> <p>In this context, this study aims at evaluating the effect of operating lease contracts on financial statements. Thus, first of all, the innovations implied by the TFRS 16 Leasing Standard in comparison to the TAS 17 Standard of leasing proceedings are set out. Subsequently, it is explained how operating lease and financial lease has to be reported in financial statements regarding both the lessee and lessor by giving examples for lease transactions. Finally, the application of operating leases and financ leases in accordance with TFRS 16 Leases is presented. Since TFRS 16 Leases standard includes fundamental changes in operating leases and accounting, exemplary applications regarding operational leases are important in terms of shedding light on the transactions and records to be performed under TFRS 16.</p>	
Keywords: Financial Lease, Operating Lease, IFRS 16, TFRS 16	

GİRİŞ

Kiralama, yatırımcıların ya da şirketlerin kendi öz kaynaklarını kullanmak yerine dış finansman kaynaklarını kullanmayı tercih ettiği yöntemlerden biridir. 1985 yılında yürürlüğe giren 3226 sayılı Kanununa göre finansal kiralama, kiracının beklentisi doğrultusunda kiralayanın bir başka kişiden satın aldığı malların kullanım hakkını belirli bir süre içerisinde ve kira bedeli alınması şartıyla kiralaması işlemidir. Finansal kiralama, belli bir süre için kiracı ve kiralayan arasında yapılan sözleşme aracılığıyla malın mülkiyet hakkının kiralayanda kaldığı fakat kullanım hakkının kiracıda olduğu, sözleşme süresi bittikten sonra ise mülkiyet ve kullanıma ilişkin hakların kiralayana geçtiği bir sözleşmedir. Kiralama işlemi, işletmelere ihtiyaçları olan malları veya varlıkları satın almadan kullanma imkânı verir. Bunun sonucu olarak, işletmeler nakit dengelerini daha etkili planlama, yönetme, organize etme ve borçlarını uzun vadeye yayarak ödeme kolaylığı sağlamayı hedeflerler.

Finansal kiralama işletmelerin rekabet ortamında kaynak bulma ihtiyacından dolayı ortaya çıkmış bir dış finansman yöntemidir. Türkiye’de finansal tabloların şeffaflığının ve karşılaştırılabilirliğinin sağlanması için Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (UFRS) ve bu standartların Türkçe ’ye çevirisiyle oluşturulan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS ve TFRS) uygulanmaya başlamıştır. Eski ismiyle Türkiye Muhasebe Standartları Kurumu (TMSK) olan Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu bu standartları yayımlayan tek kurumdur. Bu standartlar ile birlikte muhasebe uygulamaları ve vergi kanunları arasındaki farklılaşmalar finansal kiralama ve faaliyet kiralamalarına ilişkin muhasebe işlemlerinde ortaya çıkmaktadır.

2005 yılında ABD Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu (SEC), kira yükümlülüklerini finansal tablolarda gösterimine ilişkin TMS 17 Kiralamalar standardını, gerçeğe uygun sunuş ve şeffaflık ilkelerini sağlayamadığı konusunda eleştirmiştir. Zira kiralama işlemlerinin işletmelerin faaliyetleri içerisinde öneminin giderek artmasına karşın, TMS 17 bu öneme karşılık gelebilecek uygun ve yeterli hükümler içermemekte ve önemli tutarlara ulaşan kiralama işlemlerini bilanço dışında bırakmaktadır (Örten vd., 2018: 315).

Yukarıda bahsedilen eleştirileri ve ilgililerin ihtiyaçlarını dikkate alan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) ve Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB), kiralama işlemlerini düzenleyen standardın değişimi için çalışmalara başlamışlardır (Aslan, 2018:57). Nitekim Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Ocak 2016'da UFRS 16 Kiralamalar standardı yayımlanmıştır. Türkiye'de ise Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 12.04.2018 tarihinde TFRS 16 Kiralamalar Standardı yayımlanmıştır. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçmiş olup 01/01/2019 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır.

TFRS 16 Kiralamalar standardı, faaliyet kiralaması işlemlerinin kiracı tarafından varlık ve yükümlülük olarak kayıt altına alınması zorunluluğu getirerek bir nevi faaliyet kiralaması ile finansal kiralama ayırımını ortadan kaldırmaktadır. TFRS 16 Kiralamalar standardında kiracı işletmeler bakımından, kiralama işlemlerinin özü dikkate alındığında kullanım hakkı varlığının kontrolü konusu ortaya çıkmaktadır. Standarda göre kiralama konusu bir varlığın, sözleşme aracılığıyla belirlenmiş bir süre ve bedel karşılığında kontrol hakkını elde eden kiracı, bu kullanım hakkı varlığını ve yükümlüğünü bilançosuna dahil etmek durumundadır.

Bu bağlamda TFRS 16 ile birlikte faaliyet kiralamalarının raporlanmasına ilişkin olarak meydana gelecek değişiklikler faaliyet kiralamasında kiracı konumunda olan şirketlerin değerlerinde ve şirketlerin mali analiz sonuçlarında değişimlere neden olacağından faaliyet kiralamalarına ilişkin işlemlerin finansal raporlara doğru olarak aktarılması önem arz etmektedir.

Çalışmanın Konusu ve Önemi

Bu çalışmada, finansal kiralama ve özellikle faaliyet kiralaması işlemlerine yönelik olarak TFRS 16 Kiralamalar Standardı kapsamında yapılması gereken işlem ve kayıtların gösterilmesi suretiyle kiralama işlemlerinin finansal raporlarda meydana getireceği değişimlerin ortaya konulması hedeflenmiştir.

Konuya ilişkin literatür incelendiğinde, kiralama konusundaki çalışmaların büyük bir kısmının TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yürürlükte olduğu dönemlere ilişkin olduğu, TFRS 16 Kiralamalar standardı hükümleri çerçevesinde yapılması gereken işlem

ve kayıtları içeren çalışmaların ise az sayıda olduğu ve sözkonusu çalışmaların çok azında detaylı örnek ve açıklamalara yer verildiği görülmektedir. Bu noktada TFRS 16 Kiralamalar standardının özellikle faaliyet kiralaması konusunda TMS 17'ye göre köklü değişiklikler barındırdığı gözönünde bulundurulduğunda faaliyet kiralamasına ilişkin farklı boyutları içeren detaylı çalışmalara ihtiyaç bulunduğu değerlendirilmiştir.

Kiralama işlemlerinin Dünya'da ve Türkiye'de en çok tercih edilen finansman yöntemlerinden biri olması da kiralama işlemlerine ilişkin mali olayların finansal raporlara doğru aktarılması noktasında önem arz etmektedir.

Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, kiralama işlemlerini düzenleme amacı taşıyan TFRS 16 Kiralamalar standardının her türlü kiralama işlemine yönelik hükümleri irdelenerek bu hükümler gereğince yapılması gereken muhasebe işlem ve kayıtlarını örnek uygulamalar vasıtasıyla göstermektir.

Bu kapsamda özellikle iki husus ön plana çıkmaktadır. Birincisi bilançonun varlık tarafında raporlanacak kullanım hakkı varlığının tutarının hesaplanması, ikincisi ise bilançonun pasifinde yer alacak kira yükümlülüğünün hesaplanması. Çalışmada da kira sözleşmesinin özellikleri dikkate alınarak sözkonusu hesaplamaların yapılma şekli ve finansal tablolarda gösterim şeklinin gösterilmesi hedeflenmiştir. Böylece TFRS 16 Kiralamalar standardı gereğince yapılacak işlemlerin finansal raporlarda meydana getireceği değişimler ortaya konmuş olacaktır.

Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın birinci ve ikinci bölümünde literatür tarama yöntemi kullanılmıştır. Bu doğrultuda çalışmada kiralama ile ilgili çeşitli kitap, makale, tez vb. kaynaklar incelenmiştir. Bu kapsamda çalışmada TFRS 16 Kiralamalar standardı hükümlerinin uygulamaya getirdiği yenilikler detaylı olarak incelenerek bu standart çerçevesinde muhasebe ve raporlamada oluşan farklılıklar ortaya konulmuştur.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise TFRS 16 hükümleri çerçevesinde finansal kiralama ve faaliyet kiralamalarına ilişkin rakamsal örneklere yer verilmiştir.

Çalışmanın İçeriği

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde kiralama konusunda genel bilgilerin verilmesi amaçlanmış, bu bağlamda bölümde kiralama, faaliyet kiralaması, finansal kiralamanın tanımı ve kapsamı, tarihçesi, türleri, avantajları ve dezavantajları ile ülke ekonomisi açısından etkileri açıklanmıştır.

İkinci bölümde TFRS 16 Kiralama standardı hükümleri kapsamında öncelikle kiralama işlemlerine değinilmiş, sonrasında kiracı açısından kiralama sözleşmelerinin kayda alınması ve sonraki dönemlerde ölçümüne yer verilmiştir. Daha sonra kiralama sözleşmelerinin kiralayan açısından kayda alınması ve sonraki dönemlerde ölçümüne değinilmiştir. Bölümde son olarak TFRS 16 yürürlüğe girmeden önce uygulanmakta olan TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ile ayrıştığı noktalara değinilmiştir.

Üçüncü bölümde ise TFRS 16 Kiralamalar standardı çerçevesinde kiralamalara ilişkin olarak yapılması gereken hesaplamalar ve muhasebeleştirme işlemlerine yönelik rakamsal uygulamalara yer verilmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda bölümde sözleşme süresinde, kapsamında, fiyatında değişiklik olup olmaması durumları dikkate alınarak kurgulanan rakamsal örneklere ve bu kapsamda yapılması gereken hesaplamalara ve kayıtlara yer verilmiştir.

BÖLÜM 1: KİRALAMA İŞLEMLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Kiralama bir varlığın kullanımına ilişkin haklara geçici bir süre için sahip olmak anlamına gelmektedir. Modern anlamda kullanımı ilk olarak Batı dünyasında ortaya çıkan kiralama kavramının tüm dünyada yaygın kullanılan İngilizce karşılığı, Leasing (Kiralama) kelimesidir. Anglo-Sakson kökenli bir kelime olan “leasing”, yatırımların finanse edilmesinde yaygın olarak kullanılan bir sözcüktür. İngilizce “lease” sözcüğü, bina ve toprak gibi gayrimenkul kıymetlerin uzun süreli olarak kiralanmasını ifade eder (Erol, 1999). Kiralama (Leasing) temel olarak, bir maddi kıymetin(varlığın) mülkiyetini devralmadan, sadece kullanım hakkını belirli bir süre devralınmasına olanak sağlayan bir finansman tekniği, şeklinde anlatılabilir (Tuğlu ve Atila, 2007: 20).

Kiralama işlemlerinin tarihsel gelişimine bakılacak olursa ilk kiralama faaliyetleri milattan önceki dönemlere kadar dayandırılmaktadır. Aristoteles M.Ö. 350 yılında zenginliğin, kaynağının varlığın mülkiyet hakkına sahip olmaktan ziyade, kullanım hakkına sahip olmaya dayandığını belirtmiştir (Altop, 1990: 3). Kiralamanın tarihçesini M.Ö. 2000 yıllarına kadar dayandıran bazı yazarlar da bulunmaktadır. Buna göre Sümerlerin tarım aletlerini kiralama yoluna gittikleri kanıtlanmaya çalışılmıştır (Tuğlu ve Atila, 2007: 21). Kiralamaya malın kullanım hakkının devri olarak bakıldığında bunun tarihte ilk örnekleri Fenikelilerin gemilerini kiraya vermiş olmasıdır (Kocaağa, 1999: 30).

Milattan çok önceki dönemlere dayandığı anlaşılan kiralama işlemlerine 18. yüzyılda yaşayan ünlü düşünür ve iktisatçı Adam Smith, Aristoteles’in düşüncesinden etkilendiği ve sermaye birikiminin üretim araçlarının mülkiyetinden değil işletilmesinden kaynaklandığını ileri sürerek finansal kiralamanın temellerini atmıştır (Kocaağa, 1999:30).

Çağımızın özellikle küreselleşmenin de etkisiyle büyüyen rekabetçi iş dünyasında, en büyük darboğazlardan birisi kaynak yaratma noktasında yaşanmaktadır. İşletmelerin rekabet avantajı elde etmesi ve dünyanın dört bir yanındaki yeni gelişmelere ayak uydurabilmesi için yeni yatırımlara ihtiyaçları vardır. Bu sorunun (darboğazın) çözümü noktasında, işletmelerin fon (kaynak) arayışlarına bir cevap olarak ortaya çıkan modern finansman tekniklerinden birisi de, kiralama (leasing) modelidir.

1.1. Kiralama Kavramı

Kiralama işlemleri, işletmelerin çeşitli varlık ihtiyaçlarını karşılamak için kullandığı bir yatırım finansmanı yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu varlık ihtiyaçları kısa vadeli varlık kullanımları olabileceği gibi uzun dönemli varlık ihtiyaçlarının finansmanı şeklinde de ortaya çıkabilir.

TFRS 16 kapsamında Kiralama, belirlenmiş bir bedel karşılığında, tanımlanmış bir varlığın (dayanak varlık) kullanım hakkını, belirlenmiş bir süre için bir başkasına devretme olarak(TFRS 16, Ek A:15) tanımlanmıştır. Kiralama işlemi, bir bedel karşılığında tanımlanan bir malın kullanımına dair kontrol hakkının belirlenmiş bir zaman içerisinde sözleşme aracılığıyla devredilmesini ifade etmektedir (TFRS 16, md. 9).

İşletmelerin, yaptıkları sözleşmelerin kiralama özelliğine sahip olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini tespit etmesi gerekmektedir. Kiralama sözleşmelerinin TFRS 16 Kiralamalar standardına göre kiralama sayılabilmesi için varlığın kullanımından sağlanacak faydaların tamamına yakını elde etme hakkı vermesi ve sözleşmede tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkı vermesi gerekmektedir (TFRS 16, B9).

1.1. Kiralama Türleri

Kiralamalar; sözleşmelerin süresine, konularına ve sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü şahıslara kiralanmalarına göre çeşitli şekillerde ortaya çıkmaktadır. Bu kısımda, Kiralama (Leasing) türleri sınıflandırılarak açıklanmıştır.

1.1.1. Sözleşmenin Süresi Bakımından Kiralama Türleri

Sözleşmelerinin süreleri bakımından kiralama türleri Satış ve Geri Kiralama, Finansal Kiralama, Faaliyet Kiralaması ve Satışa Yardımcı Kiralama işlemleri olarak dörde ayrılarak incelenmiştir.

1.1.1.1. Faaliyet Kiralaması

Faaliyet kiralaması uygulamada çok sık karşılaşılan kiralama yöntemlerinden birisidir. Faaliyet kiralamasında sözleşmeye konu olacak mal söz konusu varlığın ekonomik ömrünü kapsamayacak şekilde kısa bir süre için kiralanmaktadır. Bunun sonucu olarak

sözleşme süresince yapılacak kira ödemeleri kiralamaya konu olan malın ekonomik değerini karşılamamaktadır. Faaliyet kiralamasının temel özellikleri, ihtiyacın kısa süreli olması, teknolojik bakımdan hızlı eskiyen mallar veya satın alma tutarları çok yüksek olan ekipmanlar için tercih ediliyor olmasıdır (Drake ve Bertin, 2004: 56). Literatürde adı İngilizce karşılığından çeviri olan “Operasyonel Leasing” olarak da geçen faaliyet kiralaması, kiralamaya konu olan ürünün ekonomik kullanım süresinin yani ömrünün küçük bir dönemi için kiralanması işlemidir (Vural,2006: 21). Faaliyet kiralamasının finansal kiralamadan ayrıldığı temel nokta, kiralama konusu malın kullanım ömrüne ilişkin kapsama oranıdır. Yapılacak kira ödemeleri toplamı malın ekonomik değerinin tamamını karşılamayacağı için yatırımcı malın hukuki olarak sahibi değildir.

Türkiye’de ise; kiralama işlemleri ilk defa 1985 yılında 3226 sayılı kanunla mevzuata girmiştir. Kanuna göre; kiracı taraflar, finansal kiralama yoluyla elde edilen varlıkları ile bunlara karşılık üstlenilen borçları bilançolarında göstermemişlerdir. Nihayetinde kiralayan taraf, kiralamaya konu ettiği varlıkları kendi bilançolarının aktifinde göstererek, bu varlıklara amortisman ayırarak giderleştirilirken, kiracı taraflar sözleşmeye konu olan varlıklar için yaptıkları kira ödemelerini gider, buna karşılık olarak kiralayan tarafta aldığı kira ödemelerini gelir kaydetmiştir. Dolayısıyla bu işlemlerinin özüne bakılacak olursa, Türkiye’de ilk uygulamaya konmuş olan ve adı finansal kiralama olarak konmuş olan bu işlemler, esasında faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilmiştir (Akdoğan,1999: 23).

Türkiye’de Faaliyet Kiralaması işlemleri 13 Aralık 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile yasal zemine sahip olarak uygulanmaya başlamıştır (Öztaş ve Burak, 2014: 50). 6361 Sayılı Kanuna göre, “Finansal Kiralama” dışında kalan diğer tüm kiralama işlemleri “Faaliyet Kiralaması” olarak kabul edilmektedir. Türkiye’de Kiralamaları düzenleyen bir başka yasal düzenleme Kamu Gözetim ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Kiralama işlemlerini düzenleyen TFRS 16: Kiralamalar Standardıdır. TFRS 16’da, kiralama işlemi, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve faydaları önemli oranda kiracıya devretmiyorsa bu kiralamanın, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması gerektiği (TFRS 16, md. 62) ifade edilmiştir.

Bilanço dışı finansman metotlarından biri olan kiralama işlemleri, mali değeri olan bir varlığın kullanım hakkının kira ödemeleri karşılığında sahibi tarafından kiralayan

kullanıcıya devredilmesini ifade eder (Sipahi, 2004: 3). Faaliyet kiralamaları bilanço dışı finansman aracı olarak kabul edilmektedirler. Bilanço dışı finansmanlar, işletmelerin faaliyetlerini kesintisiz devam ettirebilmeleri amacıyla finansal durum tablolarının toplam aktif ve toplam pasif tutarlarını etkilemeden finansman ihtiyaçlarını karşılamaları anlamına gelmektedir (Pamukçu, 2010: 482). Bilanço dışı finansman, şirketin finansal tablolarını, bankalara ve yatırımcılara daha güçlü göstermek amacıyla tercih edilen finansman yöntemidir. Literatür incelendiğinde işletmelerin TFRS 16 Kiralamalar standardı yayımlanmadan önce faaliyet kiralaması yöntemiyle bilanço dışı finansman kullanma eğiliminde oldukları görülmüştür. Fakat bu durum işletmelerin finansal durumlarını olduğundan farklı göstermelerine neden olmaktadır ve finansal tablo kullanıcılarının anlaşılır, güvenilir ve gerçeğe uygun bilgi elde etmelerini engeller(Şenyiğit,2014:297). Sonuç olarak işletmelerin borçlanma kapasitesinin artmasına ve gelir tablosundaki kiralama giderlerinin artmasıyla birlikte vergi avantajı sağlamasıyla da sıklıkla tercih edilen bir finansman yöntemidir (Öztürk, 2016: 3). Bilanço dışı finansman yöntemlerinin kullanılmasının en önemli amaçları sermaye maliyetlerini azaltmak ve işletmelere vergi avantajı sağlamaktır (Pamukçu, 2010: 482).

Tablo 1

Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralamasının Ayrıştığı Hususlar

AYIRICI ÖZELLİKLER	FİNANSAL KİRALAMA	FAALİYET KİRALAMASI
Varlığın mülkiyetine ilişkin hakların devri	Varlığın mülkiyeti sözleşme sonunda kiracıya devredilebilir	Dönem sonunda kiralamaya konu edilen varlık kiraya verene iade edilir
Amortisman kaydı	Kiracı yapar	Kiracı yapar
Malın satın alınması kararı	Kiracının seçimi	Kiralayan Seçimi
Asgari kiralama süresi	Varlığın ömrünün %80'inden uzun olmalı	Varlığın ömrünün %80'inden kısa olmalı
Kira yükümlülüklerinin bugünkü değeri	Varlığın rayiç bedelinin %90'ından fazla olmalı	Varlığın rayiç bedelinin %90'ından küçük olmalı
Kira dönemi sonunda satış değeri	Varlığın rayiç bedelinden büyük olmalı	Varlığın rayiç bedeline eşit veya büyük olmalı
Kiracının satın alma hakkı	Bulunmalıdır	İhtiyari (rayiç bedelle)
Dönem sonunda mülkiyetin devri	Kiracıya devredilecektir	Mal geri verilir
Kalan değer	Sembolik değer	Dönem sonu rayiç bedel

Kaynak: <http://www.leasingportali.com>

Faaliyet kiralaması işlemlerinde malın mülkiyeti kiralayan şirkette olduğu için kiracı amortisman ayıramamaktadır (Russo,1999: 8). Bu tip kiralamalarda kiralayan taraf varlığa ilişkin amortisman kayıtlarını yapar ve varlığa ilişkin olası değer düşüklüklerini ülkede geçerli muhasebe düzenlemelerine uygun olarak kaydeder (Deelen,2003: 99). Fakat bu durum TFRS 16 Kiralamalar standardı ile birlikte aşılmış ve kiracı işletmelere faaliyet kiralamalarından kaynaklı olarak elde ettikleri varlıklarını da finansal tablolarında göstererek amortisman ayırma imkanı sağlanmıştır. Kira rakamlarının içerisinde malın alış bedeli bulunmadığından ötürü kiracı dönem sonunda daha az kira gideriyle karşılaşacaktır.

Sözleşme sona erdikten sonra kiralayan taraf sözleşmeye konu varlığı bir başka alıcıya satabilir veya rayiç bedel karşılığında kiracıya devredebilir. Eğer kiracı varlığı satın almak istemezse veya sözleşmede satın almaya ilişkin bir madde yoksa sözleşmeye konu olan varlık kiralayan tarafa iade edilir. Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlığa ilişkin sözleşme süresi dahilinde oluşabilecek her türlü bakım ve onarım, hasarlar, sigorta giderlerinden kiralayan taraf sorumluluğundadır (Uzun, 2016: 49). Faaliyet kiralamaları, finansal kiralama sözleşmeleriyle kıyaslandığında genellikle kısa süreli sözleşmelerdir. Özetleyecek olursak bu tip kiralamalarda muhtemel risklerin hemen hemen hepsi kiralayan şirket tarafına bırakılmaktadır.

Öngörülebilirliğin ve risk yönetiminin gittikçe zorlaştığı günümüz iş dünyasında riskleri önemli ölçüde işletmenin üzerinden almasının, faaliyet kiralamasının tercih sebebi olmasında önemli bir etken olduğu söylenebilir. Faaliyet kiralamalarında kiracı taraf malın sahibi olmadığı için malın eskimesi, hızlı gelişen üretim teknolojileri sebebi ile demode duruma gelmesi, altyapısal değişimlerin hızını yakalayamaması gibi sorunları da kiralayan tarafa bırakmıştır (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 20).

Kiracı olan tarafın kiralama sözleşmesinin bitiminde sözleşmeye konu olan ekipmanı geri iade ettiği kiralama türüne Operasyonel Kiralama denir. Operasyonel Kiralamalarda kiracı taraf, varlığı korumak için daha az teşvik edilmiştir ve bu sebepten ötürü bakım-onarım ve sigorta gibi giderler finansal kiralamalardan farklı şekilde ele alınır (Deelen, 2003: 30). Muhasebe açısından, operasyonel kiralama, kiralayan tarafın ekipmanın mülkiyetine sahip olduğu ve kendi finansal durum tablosunda varlık olarak kaydettiği bir kiralama türüdür (Deelen, 2003: 113).

Faaliyet kiralaması işlemlerini gerçekleştiren firmalar genellikle Leasing şirketleridir ve her işletmede olduğu gibi kâr elde etme amacı ana hedeflerinden birisidir. Bu şirketler, potansiyel müşterilerinin yani kendilerine kiracı olacak işletmelerin varlık taleplerini karşılamak için ellerinde stok bulundurabilirler. Bu durum, faaliyet kiralaması işlemleri yapan Leasing şirketlerinin belirli mal gruplarında mal değerlendirme ve yatırım analizi yapabilmesi kabiliyetini gerektirir. Bu kabiliyet kiralamaya konu varlık gruplarında uzmanlaşma gerektirmektedir. Uzmanlaşma, şirketin malın ikinci el değerini piyasa koşullarına göre ön görebilmesi ve muhtemel riski yönetebilmesi açısından önemlidir. Çünkü faaliyet kiralamasında varlık sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilmemektedir. Faaliyet kiralamaları bu sayılan sebeplerle genellikle leasingin gelişmiş olduğu piyasalarda uygulanmaktadır ve kiraya verenin varlık gruplarında uzmanlaşmasını gerekli kılar (Gökbulut,2017:51).

Riskin kiralayan tarafta kalması, Faaliyet Kiralaması işlemleri yapan şirketin ilgili varlık gruplarında uzman varlık yönetimine sahip olması gerekliliğini beraberinde getirir. Leasing firmaları bünyelerinde çalıştırdıkları bu uzman personel ile hem ilgili alanlarda kiracı olacak olan müşterilerine danışmanlık hizmeti verebilmekte, hem de malı ikinci el piyasada satarak gelir elde etmektedirler. Leasing firmaları malın riskini kendileri üslenecekleri için müşterilerine en doğru makine, teçhizat ve ekipmanı aldırılmayı önemsemektedirler. Kiralayan şirket, malı ikinci el piyasada satabileceği için, faaliyet kiralaması de genellikle ikinci el piyasası ilerlemiş olan mallarda yaygınlaşmıştır (Uzun, 2016: 49).

Faaliyet kiralamasında kira bedelleri toplamı mala ilişkin kiralayanın ilk satın alma maliyetini karşılamamaktadır. Bunun doğal bir sonucu olarak finansal kiralamanın aksine kiralayan taraf malı sembolik bir bedelle kiracıya devretmez. Sözleşmede aksi bir madde yoksa sözleşme süresi sonunda varlık, kiralayan tarafa iade edilir. Bu durum faaliyet kiralamasına konu olan varlığın birden çok defa kiralanmasını beraberinde getirmektedir. Çünkü ancak bu şekilde defalarca kiraya verilerek mala ilişkin maliyetin üzerinde bir gelir elde edilebilecektir. Uygulamada sözleşmelere kiracının varlığı satın alma veya sözleşmeyi uzatmasına ilişkin maddeler konulabilmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalardan hareketle faaliyet kiralamasının özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz (Uzun, 2016: 50-54; Gökbulut, 2017: 48-57);

- Faaliyet kiralamalarında malın her türlü bakım ve onarımından kaynaklanan giderler kiraya veren tarafın sorumluluğuna bırakılmıştır. Bu sebeple malın bakım ve onarım masrafları da kira ücretinin içine dahil edilmiş olup bakım ve onarım giderleri için ayrıca bir ücret ödenmez.
- Sözleşme çerçevesinde kiracının kiralama sözleşmesini tek taraflı olarak fesih yetkisi bulunmaktadır. Sözleşme feshedildiğinde kiracı, söz konusu varlığı kiralayan tarafa iade etmek zorundadır. Ancak bu durum kiralayan tarafa ceza ödenmesi gibi kiracı açısından olumsuz birtakım sonuçları da doğurmaktadır.
- Kiralamaya konu olan kullanım ömrünün kısa bir dönemi için kiralandığından, kiralayan taraf aynı ürünü birden fazla kiraya verebilir ve kira süresi bitiminde satarak gelir elde edebilir.
- Faaliyet kiralaması genellikle ulaşım araçları, teknolojik cihazlar, iletişim araçları gibi hızla gelişen alanlarda pazarlamaya yönelik bir metot olarak tercih edilmektedir.
- Faaliyet kiralamalarında tam anlamıyla bir amortisman söz konusu değildir. Kiralanan ürünün gerçek bedelinin kira bedelinden yüksek olması oldukça normal bir durumdur. Bu durumda kiralanan ürün sonraki aşamalarda yeniden kiralanır ya da satılır.

Faaliyet kiralamasına iki ana sebepten ötürü başvuru yapılabilir. Bu sebeplerden biri işletmelere maliyeti yüksek olan ve bu yüksek maliyetli varlıklara ihtiyaç duyduğu sürenin kısa olduğu durumlarda hızlı şekilde işletmenin varlık ihtiyacını karşılamak, ikincisi ise teknoloji gibi hızla gelişen alanlarda firmaların çağın gereklerine uyum sağlamasını kolaylaştırmaktır.

Önceki paragrafta bahsedildiği üzere inşaat ekipmanlarına ihtiyacı olan firma bu malzemeleri daha sonra kullanmayacağından bu kısa süreli bir ihtiyaçtır. Aynı zamanda son sürüm ve gelişmiş teknoloji kullanmak isteyen firma aldığı bir teknolojik ürünü yıllarca kullanmak yerine en yeni teknolojiyi kiralayıp yenisi çıkana kadar kullanabilme imkânına sahip olur. Yatırımcı, satın alma bedeli çok yüksek olan bir işe girdiğinde faaliyet kiralamasını tercih ederse hem yüksek satın alma bedelini ödemiş olur hem de

kiraladığı ürünleri değiştirmek istediğinde yenilenmiş ürünlerle değiştirebilir (Uzun, 2016: 50).

1.1.1.2. Finansal Kiralama

Leasing kelimesi İngilizce bir kelime olup, kiralamak anlamına gelmektedir. “Leasing” kelimesi uygulamada finansal kiralama işlemleri için kullanılmaktadır. İlk uygulanması sürecinde her ülke kendi dilinde bu sözcüğü isimlendirmiştir. Portekiz’de “Lacacos Financeira”, İtalya’da “Lecaziene Finanzlaric”, Fransa’da “Location Firanciere”, İspanya’da ise “Arrenolamiento Financiero” Leasing kelimesinin karşılığı olarak kullanılmıştır. Leasing, Amerika Birleşik Devletleri’nde toprak ve bina kiralaması için kullanılırken, İngiltere’de uzun süreli kiralama anlamına gelmesi bu konuda kavram kargaşasının oluşmasına sebep olmuştur (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 2).

Küreselleşmenin hızlanması, teknolojinin hızla değişimi ve rekabetin giderek artması ile işletmeler çağın gerekliliklerini yakalayabilmek ve rekabet ortamında geri kalmamak için sürekli yeni yatırımlara ihtiyaç duymaktadırlar. İşletmelerin yeni yatırımları sürekli kendi sermayesi ile finanse etmesi mümkün değildir. Öz sermayenin kısıtlı oluşu buna karşın yatırım ihtiyacının süreklilik arz etmesi işletmeleri yeni finansman teknikleri arayışına itmektedir. Finansal kiralama, belirlenmiş bir varlığın belirli bir vade boyunca önceden belirlenmiş taksitler halinde kiralayan tarafa ödenerek vade bitiminde sembolik bir bedel ile varlığın devralınması olarak tanımlanmaktadır (Kaya, 2015: 297). İşletmeler için önemli bir finansman kaynağı olarak görülmeye başlanan finansal kiralama işlemleri, maliyetlerin fazlalığı sebebiyle satın alınması güç olan varlıkların kiralanan uzun dönemde satın alınmasına olanak sağlayan bir finansman tekniğidir. Finansal kiralama işlemleri genellikle sanayi işletmelerinin makine ve teçhizat alımlarında satın almaya alternatif olarak gördükleri bir finansman aracıdır (Yurttadur ve Yıldız, 2017:126).

Finansal kiralama işlemlerinin tarihçesine bakılacak olursa, 1855 yılında Birmingham Wagon Company ilk tescilli finansal kiralama (leasing) şirketi olma özelliğini vagonlarını uzun dönemli olarak kiralarak kazanmıştır. Buna karşın Finansal Kiralama terimi ilk olarak 1877 yılında Amerika Birleşik Devletleri’nde Bell Telephone Company adlı şirketin telefonlarını müşterilere kiralaması ile kullanılmaya başlanmıştır ve bu uygulamayı bundan sonra pek çok firma takip etmiştir (Altop,1990:3). 1880 yılında ise “United Shoe Machinery Corporation” sahibi olduğu ayakkabı makinelerini

ayakkabıcılara kiralamaya başlamıştır (Kocaağa, 1999:30). Modern anlamıyla finansal kiralama işlemi 20 yy.’ın başlarında Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkan büyük buhranın atlatılabilmesi için uygulanmaya başlanmıştır (Söyler, 2007: 21). Modern anlamda kurulan ilk finansal kiralama şirketi 1952 yılında ABD’de kurulan “United States Leasing Corporation” isimli kuruluş olmuştur ve bu tarihten sonra finansal kiralamanın Avrupa’ya ve dünyaya yayılması kolaylaşmıştır (Kırpıcı, 2001: 7).

Finansal kiralama işlemleri kiracı açısından çok daha hızlı ve basit bir fon sağlama yöntemi olarak ortaya çıkabilmektedir. Banka kredisine kıyasla kiracı olarak şirketin kredi geçmişi ve varlık yapısından ziyade kiralama şirketinin önemseydiği husus kiralamaya konu olacak dayanak varlığın yeterli kazanç elde edebilecek yetenekte olmasıdır. Finansal kiralama aracılığıyla daha az detaylı evrak ve işlemle daha hızlı fon sağlamak mümkündür (Deelen, 2003: 7).

Leasing kelimesi farklı kültürlerde ve ülkelerde farklı anlamlara gelebildiğinden bu çalışmada “6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun yayımladığı “TFRS 16 Kiralamalar Standardı” çerçevesindeki tanımıyla ele alınmıştır. TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre bir kiralama işlemi, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmesi halinde finansal kiralama olarak sınıflandırılır (TFRS 16, md 62).

Finansal kiralama, yatırımcıların yatırımlarını kendi öz kaynakları ile ya da banka kredisi ile finanse etmek yerine daha az kaynak ayırarak ve borçlarını daha uzun bir vadeye yayarak, kullanabilecekleri alternatif bir finansman tekniği olarak tanımlanabilmektedir (Akıncı, 2000: 117). İşlemsel Leasing olarak da bilinen finansal kiralama sözleşmelerinin süreleri hem kısa hem uzun vadeli olabilmekte ve bu süre zarfında feshedilemeyen bu tür sözleşmeler, kira süresinin sonunda kiracı tarafa söz konusu varlığı satın alma hakkı tanımaktadırlar (Berk, 1999: 255).

Finansal Kiralama işlemlerinin özellikleri şu şekilde sıralanabilir (FKK, 2012);

- Kiralamaya ilişkin varlıklar kiracı şirketin talebi ve seçimi ile belirlenir. Malın mülkiyeti kiralama sözleşmesi boyunca kiralayan şirkete aitken kullanımına

ilişkin tüm haklar her türlü faydayı sağlamak ve belirli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında kiracıya devredilmektedir.

- Sözleşme süresi sonunda kiracının sözleşmeye konu malı sembolik bir bedelle satın alma hakkı bulunabilmektedir. Yani Finansal Kiralama işlemleri özünde bir uzun vadeli satış işlemi niteliği kazanabilir, bu durumlarda mülkiyetin devri sözleşme bitiminde gerçekleşir.
- Kiracı, finansal kiralamaya konu maldaki kullanım hakkını kiralayanın yazılı izni olmadan bir başkasına devredemez. Kiralamaya konu olan varlığın sözleşmede bulunmayan üçüncü bir şirkete devri ya da kiralanması ancak Kiralama Şirketinin izni ile mümkün olur.
- Kiralayan taraf kiracıya yazılı şekilde bildirmek koşu ile sözleşmeye konu varlığa ilişkin mülkiyet hakkını başka bir kiralayana devredebilir.
- Sözleşmeler dört yıl süre ile feshedilemez. Sözleşmede aksi düzenleme olmadığı sürece sözleşme süresi içinde finansal kiralama işlemleri taraflardan birisi tarafından tek taraflı olarak feshedilemez.
- Finansal Kiralama sözleşmelerine menkul ve gayrimenkul varlıklar konu olabilir fakat patent gibi fikri ve sınai haklar bu sözleşmelere konu olamazlar.
- Finansal kiralamaya ilişkin kira bedelleri ve bunların ödeme dönemleri taraflarca belirlenerek sözleşmeye yazılır. Bu bedeller sabit ödemeler veya değişken tutarlı taksitler şeklinde olabilmektedir.
- 6361 Sayılı Kanunıyla birlikte sözleşmeye konu olan varlığa ilişkin sigorta yaptırma zorunluluğu kiralayan tarafın üzerinden alınmıştır. Yeni düzenlemeye göre kiralanmış varlığa hangi tarafın sigorta yaptıracağı Finansal Kiralama sözleşmesinde düzenlenir.
- Kiralama bedelleri Türk Lirası veya Merkez Bankasınca alımı ve satımı yapılan yabancı paralar cinsinden belirlenebilir.
- Finansal Kiralama mevzuatına göre yurt dışından yapılacak finansal kiralama işlemlerinde kiralama bedeli yıllık en az 25.000 Amerikan Doları karşılığı Türk

Lirası olmalıdır. Bu miktarı arttırma ve azaltma yetkisini mevzuat BDDK'ya vermiştir.

- Finansal kiralama sözleşmeleri şekle ve tescile tabidir. Eğer sözleşme taşınır bir mala ilişkin ise kiracının ikametgahının bulunduğu noterdeki özel sicile, taşınmaza ilişkin ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğüne, eğer bir gemiye ilişkin ise gemi siciline kaydedilir (Ulukanlı, 1996: 29).
- Finansal kiralama süresi boyunca malın olası hasar ve vergi sorumlulukları kiracıya aittir. Fakat bu sorumluluk sigorta ile karşılanamayan kısım ile sınırlandırılmıştır. Kiralayan şirket malın ayıplı olmasından sorumlu değildir.
- Finansal Kiralama sözleşmesinde aksi düzenlenmedikçe, sözleşmeye konu olan malın sözleşme tarihinden sonra en fazla iki yıl içerisinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur.
- Finansal Kiralama sözleşmesinin bitiminde, eğer kiracı tarafın sözleşmeden doğan satın alma hakkı varsa otuz gün süre içerisinde bu hakkı kullanmayan veya bu satın alma hakkı bulunmayan kiracı, finansal kiralama konusu varlık kiralayan tarafa geri vermek zorundadır.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı (Lessee), kiralayan (Lessor) ve satıcı(supplier) olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Kiracı, finansal kiralamayı kabul eden taraf; kiralayan, finansal kiralama şirketini ifade eder. Kiracı, ihtiyacı olan ürüne ulaşmak için satıcı firmaya ulaşır ve ürün fiyatı konusunda anlaşma sağlanır. Anlaşma sağlanması durumunda satıcı ya da kiracı taraflarından biri kredi başvurusu için leasing şirketine ulaşır. Kredinin olumlu sonuçlanması durumunda taraflar arasında finansal kiralama sözleşme imzalanır. Leasing şirketi, kiracının ihtiyaç duyduğu ürünü satın alır ve satıcı kiralanan ürünü kiracıya ulaştırır. Leasing şirketi bu durumda ürünün bedelini satıcıya öder. Kiralama süreci boyunca kira tutarlarının tamamının ödenmesi sonucunda leasing şirketi kiracıya ürünü belli bir bedel karşılığında devreder ve süreç tamamlanmış olur (Aydoğdu, 2017: 11).

Finansal kiralama işlemlerinde, kiraya veren işletmelerin sorumluluğu, sözleşmeye dayanak teşkil eden varlığı satın alıp kiracının kullanımına hazır hale (sökme, taşıma, kurulum, deneme vb. dahil) getirip varlığı kiracıya devrettiğinde biter. Finansal

kiralamalarda varlığa ilişkin satın alma opsiyonu kullanılmadığı sürece mülkiyet kiralayana aitken, varlığın kullanımına ilişkin emlak ve motorlu taşıtlar vergisi gibi birçok ödeme sorumluluğu ise kiracı tarafa aittir (Aktaş vd., 2017:235).

1.1.1.3. Satış ve Geri Kiralama

Satış ve Geri Kiralama işlemi, finansal kiralama sözleşmesine uygun olacak ve ikinci el değeri yüksek olan taşınır veya taşınmazlara yapılır. Bu yöntemde varlığın sahibi olan firma o varlığı bir finansal kiralama firmasına satar. Finansal kiralama firmasının aynı varlığı ilk durumda satıcı konumundaki nihai kiracı olacak tarafa sözleşme karşılığında kiralaması suretiyle gerçekleşir. Şirketler, satış ve geri kiralama yöntemine sıklıkla nakit sıkışıklığının olduğu dönemlerde başvurmaktadırlar. Satış ve geri kiralama daha çok finansal kiralama işlemine benzemekle birlikte müşterinin malın ilk sahibi olması nedeniyle finansal kiralamadan ayrılmaktadır (Koç, 2004: 12).

Satış ve geri kirala işlemi bir varlığın satışını ve söz konusu varlığın satışı yapan işletme tarafından geri kiralanmasını içerir. Varlığın satış fiyatı ve kira ödemeleri sözleşme kapsamında bir bütün olduğundan birbirinden bağımsız değildir. Bu tür kiralama işlemleri uygulamada hem finansal kiralama hem de faaliyet kiralaması olarak gerçekleştirilmektedir (Ataman ve Gökçen, 2018: 195).

Kiracı, satış ve geri kiralama yönteminde kendi ekipmanının kirala tarafa satışı aracılığıyla bu kiralama sözleşmesini bir finansman kaynağı olarak kullanır ve kiracı ekipman satışı ile kendisine fon yaratmayı bir çalışma sermayesi unsuru olarak kullanır (Deelen, 2003: 6). Finansal kiralama firmasının ödeyeceği bedel, ürünün piyasadaki ekonomik değerini geçemez. Firmalar bu kiralamaya ellerindeki sermayeyi daha farklı şekilde kullanma gayesi güttüğünden ya da nakit sıkışıklığını gidermek amacıyla başvurur. Böylece duran varlıklarda azalış, dönen varlıklarda ise artış gerçekleşmektedir (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 31).

Satış ve geri kiralama işleminin özellikleri şunlardır (Glass, 1990: 23);

- Düşük faiz oranından yeniden finansman yöntemiyle finansman maliyetlerini azaltır.
- Kiracı tarafın varlığın mülkiyetine ilişkin üstlendiği riskleri ortadan kaldırır.

- İşletme sermayesine olumlu etki yaparak finansman kaynağı sağlar.
- Malın piyasa değerinin amortisman değerini aştığı durumda vergilenebilir bir kâr veya değer üretmektedir.
- İlgili varlığa ilişkin ilk satın alma bedeli kısa vadeli kaynaklarla finanse edildiye, bunun orta ve uzun vadeli olarak yeniden finansmanını sağlar.
- Ekonomik değeri yüksek varlıkları kiralamaya dayanak eder.

Satış ve geri kiralama yöntemi Batı dünyasında sıklıkla kullanılan bir finansman yöntemidir. Amerika Birleşik Devletleri'nde finansal kiralama sözleşmeleri türünde Satış ve Geri Kiralama sözleşmesine verilen ilk örneklerden birisi, 1936 yılında Safeway Stores Inc. varlıkları arasında bulunan market şubelerini bu yöntem aracılığı ile finansman şirketine satıp sonra kiralamasıdır (Köteli, 1991: 24).

Bu tür kiralamaya bir örnek olarak 1970'li yıllarda Pan American Airways (Pan-am) Şirketi de gösterilebilir. Bu yöntem aracılığıyla yöneticiler nakit darboğazına girmiş olan şirketin iflas etmesini önlemişlerdir. Pan-am Havayolu şirket ana binasını satıp geri kiralarak çalışma sermayesi ve diğer harcamalar için nakit ihtiyacını sağlamıştır (Çevik, 2003: 41). Bu yöntem şirkete, içine düştüğü nakit sıkıntısından çıkma, sabit kıymetlere uzun süreli yatırılmış değerlerden kurtularak parayı boşa çıkarma ve satış sonucu elde edilen nakitle yeni yatırımların önünü açma olanağı sağlamıştır.

Uygulamada bakıldığında Satış ve Geri Kirala yönteminde genellikle sözleşmeye konu edilecek olan varlık ikinci el olmaktadır. Bu yöntemde Satıcı, finansal kiralama şirketine satmış olduğu varlığı daha önce kullanmamış olsa bile kiralamış olmakta dolayısıyla ikinci el bir malın kullanım hakkına sahip olmaktadır (Cengiz, 1999: 339). Satış ve Geri Kiralama yöntemiyle finansal kiralamanın temel olarak ayrıştığı nokta finansal kiralamada üç taraflı bir sözleşme varken satış ve geri kiralamada satıcı tarafın olmadığı yani kiracı ve satıcının aynı taraf olduğu iki taraflı bir sözleşme olduğu görülmektedir. Bu tür finansal kiralama sözleşmelerinde satıcı ve nihai olarak kiracı durumuna geçmiş olan işletmenin finansal durum tablosuna bakıldığında, duran varlıklarda azalma yaşanırken, satıştan kaynaklı hazır değerlerde yani dönen varlıklarda artış görülmektedir.

Şirketlerin Satış ve Geri Kiralama yöntemini seçmesinde duran varlıklara yatırdıkları parayı hazır değer varlıklara dönüştürmekten başka bir amacı da vergisel yönden avantaj sağlamak sağlamaktır. Satış ve Geri Kiralama işlemleri 5520 Sayılı KVK istisnası, 3065 Sayılı KDV Kanunu istisnası, Damga Vergisi istisnası ve Tapu harcı istisnasına sahiptir. Bu olanaklar işletmeler için her türlü külfetine katlanmak zorunda oldukları varlıklarını satıp, geri kiralama işlemini avantajlı duruma getirmektedir.

Satış ve geri kiralama işlemi, kötü niyetli finansal hareketlere son derece açık bir kiralama yöntemi olabilmektedir. Şöyle ki, bu tip kiralama aracılığı ile işletme varlıklarını işletme dışına kaydırabilmektedir. Yani işletmeler üçüncü taraflara olan borçlarına karşı sorumluluklarından kurtulmak için işletme finansal tablolarından varlıklarını kaçırmak gayesi ile bu yönteme başvurmak isteyebilir. Bu amaçla yapılacak kötü niyetli işlemler işletmeden alacaklı olan tarafın zararına yola açabilir (Ergül ve Dumanoglu, 2004: 100).

1.1.1.4. Satışa Yardımcı Kiralama

Finansal kiralama şirketlerinin varlığın satıcısı konumundaki şirketlerle özel anlaşmalar yapması sonucunda bu varlıkların kiracı konumuna gelecek işletmelere satışı için Leasing yöntemi uygulanmasıdır. Burada en önemli hususlardan birisi satıcı açısından bu kiralama fırsatının bir pazarlama aracına dönüşmesidir. Satıcı taraftaki işletmeler müşterilerine vadeli satış seçenekleriyle birlikte finansal kiralama seçeneğini de önerirler. Müşterilerin bunu kabul etmesiyle birlikte finansal kiralama işlemleri uygulanır. Kiralama şirketi malı satıcı şirketten satın alır ve sözleşmede belirtilen koşullara uygun olarak alıcıya kiralar. Bu durumda kiralayan taraf ürünü nakit satın alırken, kiracının sözleşmeyle belirlenecek bir ödeme planıyla ürünü kiralamasına olanak tanınmış olur. Bu tür kiralama işlemleri mallarını nakit olarak satma fırsatı elde ettikleri için satıcı veya üretici konumundaki işletmeler için avantajlı olmaktadır (Akça, 2013: 19).

Satışa Yardımcı Kiralama, satıcı ya da üreticinin kiracıya finansal kiralama seçeneğini önermesiyle başlar. Sonrasında kiracı taraf ile kiralama şirketi arasında sözleşme yapılır. Finansal Kiralama şirketi gerek duyması halinde teminat ister (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 33). Kiralama şirketi üretici ya da satıcıya malın bedelini öder. Satıcı veya üretici tarafından ödemesi yapılan ürün kiracı olan tarafa teslim edilir. Malın sözleşmedeki şartlara uygunluğu kiralayan ve kiracı tarafından onaylanır. Kiracı, finansal kiralama

sözleşmesi uyarınca belirlenen kira bedellerini eşit veya değişken tutarlı taksitler halinde kiralama şirketine öder (Kondak, 2002: 54).

1.1.2.Sözleşmenin Konuları Bakımından Kiralama Türleri

Bu kısımda Finansal Kiralama sözleşmeleri konuları bakımından dörde ayrılarak incelenmiştir. Varlığın fiziksel pozisyonu, ilk sahiplik yönünden incelenmesi, varlığın kullanım çeşitlerine göre ayrılması ve varlığın kendine has özellikleri bu sınıflandırmada ana etken olmuştur.

1.1.2.1. Taşınır-Taşınmaz Kiralama

Finansal Kiralama sözleşmelerine hem taşınır varlıklar hem de taşınmaz varlıklar konu olabilir. Taşınır niteliğe haiz olan varlıkların dayanak varlık olduğu Kiralama Sözleşmelerine; bilgisayarlar, makineler, deniz ve kara nakil araçları gibi mahiyeti itibariyle rahatlıkla taşınabilen veya taşınması esnasında bütünlüğü bozulmayan varlıklar konu olur (Tuğlu ve Atila, 2007: 29)

Finansal kiralama kanununa göre gayrimenkuller de finansal kiralama sözleşmelerine konu olabilirler. Gayrimenkullerin finansal kiralaması ülkemizde fazla gelişmemiştir. Bunun sebebine bakıldığında gayrimenkulün mülkiyet hakkının her devrinde alınan tapu harcının kiralama işlemleri neticesinde mükerrer oluşu hem kiralayan hem kiracının tekrar vergi ödemesine sebep olmaktadır (Tuğlu ve Atila, 2007: 30). Gayrimenkul nitelikteki varlıkların kiralaması, bir taşınmazın satın alınıp kiralanması veya bir arsa taşınmazının üzerine bina inşa edilmesi ve bu yeni varlığın mülkiyet hakkının finansal kiralama şirketinde kalmak üzere kiralanmasıdır.

1.1.2.2. Birinci El-İkinci El Kiralama

Kiralama işlemine konu olan mal daha önce hiç kullanılmamış ise birinci el kiralama, sözleşmeye konu olan mal daha önce kullanılmış ise ikinci el kiralama sözleşmesi şeklinde tanımlanmaktadır. İkinci el kiralama, teçhizata ilişkin ikincil piyasaların canlı ve gelişmiş olduğu ülkelerde daha sık görülmektedir. İkinci el kiralamalara ilişkin sözleşmeler genellikle faaliyet kiralamalarına ilişkin yapılan kiralamalardır (Gökbulut, 2017:54).

1.1.2.3. Yatırım Malları-Tüketim Malları Kiralama

Kiralama işlemine dayanak olan varlık 6361 Sayılı FKK kanununda da belirtilen şartları sağlayan yatırım özelliklerine sahip bir varlıksa, bu tür kiralamalara, yatırım mallarında kiralama sözleşmesi denmektedir. Bu sözleşmelere tesisat, makine, teçhizat gibi mallar dayanak gösterilebilir (Yalçiner vd., 2008: 69).

Yatırım varlıklarına ilişkin finansal kiralama sözleşmelerine makine, tesisat, teçhizat, alet gibi üretime yönelik yatırım varlıklarını içeren kiralamalardır. Yatırım varlıklarına ilişkin kiralamalar iki farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan birisi ekipman kiralama yöntemidir. Bu yöntemde çeşitli üretim ve yatırım araçları tek sözleşme içerisinde kiralanır. Bir diğer yatırım malları kiralama tekniği, işletme tesisatının, menkul ve gayrimenkul tüm yazılım-donanım araçlarını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak kiralanmasıdır (Altop, 1990: 69).

Tüketim mallarının kiralamaya konu olabilmesi için belli bir asgari değere sahip olması gerekmektedir. Sonuç olarak tüketim mallarına ilişkin kiralama işlemleri faaliyet kiralamaları şeklinde yapılmaktadır (Yalçiner vd., 2008: 69).

1.1.2.4. Özellikli Ürün Kiralama

İşletmenin verdiği sipariş ile birlikte kendisine özel olarak üretilen ve kiralayan taraf (leasing şirketi) açısından bir değeri olmayan sadece özel amaçla kullanılan ve sözleşme süresinin sonunda mülkiyeti kiracıya geçen ekonomik değerlerin kiralanması amacıyla yapılan finansal kiralama işlemidir. Özellikli varlıkların kiralama işlemlerinde faaliyet kiralaması kullanılmaz bunun yerine finansal kiralama işlemi yapılır (Gökbulut, 2017:55).

1.1.3. Sözleşmenin Tarafları Bakımından Kiralama Türleri

Finansal kiralama sözleşmeleri taraflarına göre; doğrudan kiralama (Direct Lease) ve dolaylı kiralama (Indirect Lease) olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır.

1.1.3.1. Doğrudan Kiralama

Bu tür kiralamalarda, kiraya veren işletme ile satıcı veya üretici konumda olan işletme aynı kurumdur. Satıcı işletmeler kendi ürünlerini ve mallarını pazarlamak için kiralamayı

bir finansman aracı olarak müşterilerine sunmaktadır. Bu tür kiralamalarda taraf sayısı ikiye düşer, aracı bir finansal kurum bulunmaz (Gökbulut, 2017:55).

1.1.3.2. Dolaylı Kiralama

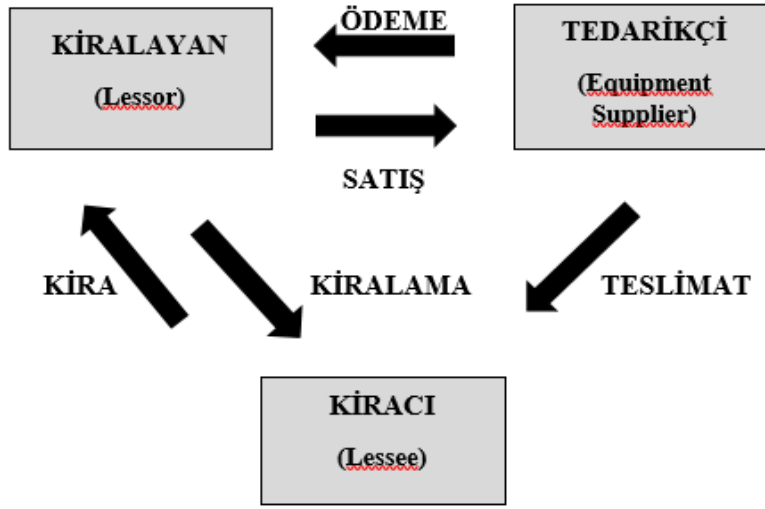
Dolaylı kiralamalarda satıcı taraf ile kiracı taraf arasına bir kiralama(leasing) şirketi girmektedir. Bu durumda sözleşmeye dayanak teşkil edecek olan varlık kiracı taraf tarafından seçilerek belirlenir. Daha sonra bu varlığa ilişkin satın alma işlemi kiralayan (leasing) şirket tarafından yapılır ve bir kiralama sözleşmesi oluşturularak varlığın kullanım hakkı mülkiyet kiralayan da kalmak üzere devredilir. Kiracı varlığın kendisine teslim edilmesinden sonra varlığa ilişkin olası hasar ve bakım giderlerini de üstlenmektedir (Öztaş, 2010: 24).

1.2. Kiralamanın Tarafları

Leasing (Kiralama) sözleşmeleri genellikle kiralayan taraf olan Leasing şirketi ve onun müşterisi pozisyonunda olan kiracı işletme arasında gerçekleşir. Bazı durumlarda satıcı(üretici) konumdaki işletme varlığı önce Leasing şirketine satarak, kiralama işlemlerini üç taraflı olarak tarif etmeyi zorunlu kılmaktadır.

1.2.1. Finansal Kiralamanın Tarafları

Finansal kiralama işlemlerinde üç taraf bulunmaktadır. Bunlar; finansal kiralamaya konu olan varlığa ihtiyaç duyan kiracı (Lessee) taraf, varlığa ilişkin satın almayı yaparak kiracıya malı kiralayan (Lessor) yani kiralama şirketi. Bunlardan başka sözleşmeye konu varlığın üreticisi veya satıcısı (Supplier) taraftır. Finansal kiralama sözleşmeleri, hem varlık için aracı olan bir satıcı-üretici taraf kullanılarak hem de kiralayan (leasing) tarafın kendi sahip olduğu varlığı direkt kiracıya kiralaması şeklinde yapılabilmektedir. Dolayısıyla, kiralama sözleşmelerinde taraf sayısı iki veya üç olabilmektedir. Finansal kiralama sözleşmesinde yer alan taraflar ve ilişkiler Şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1: Kiralama İşlemlerinin Tarafları

Kaynak: (Deelen ve Berold, 2003)

1.2.1.1. Satıcı (Supplier)

Finansal kiralamaya konu olan ve kiracının ihtiyaç duyduğu ürünü finansal kiralama şirketine temin eden taraftır. Kiralayan taraf ürünü satıcıdan alır ve mülkiyetini kendi üzerine alarak kullanım hakkını kiracıya devreder. Satıcı, finansal kiralamaya konu olan ürünün üreticisi de olabilir ticaretini yapan kişi de olabilir. Ayrıca yurt içi ya da yurt dışında olmasında da bir sakınca yoktur ve faaliyete istedikleri ülkede devam edebilirler (Ergül ve Dumanoğlu, 2003: 6). Satıcı, kiralamaya konu olan varlığı veya malı devrettiği gün proforma fatura düzenleyip kiralayan şirkete iletir, ürünün finansal kiralama şirketi ve kiracı tarafından onaylanması ve teslimatın gerçekleşmesiyle birlikte satıcı taraf finansal kiralama şirketinden ödemesini almaya hak kazanır.

1.2.1.2. Kiracı (Lessee)

Kiracı ya da yatırımcı, finansal kiralama şirketinden malı kiralayan ve ürünün kullanım hakkını elde eden taraftır. Başka bir şekilde ifade edecek olacak kiracı taraf malın mülkiyetini değil kullanım haklarını yani zilyedini sözleşme süresince elinde bulunduracak olan taraftır. Kiralama sözleşmelerinde hukuki işlem yapmaya yetkin olan tüm kişi ve kurumlar “Kiracı” olabilir (Ergül ve Dumanoğlu, 2003: 5). Hukuki işlemler yapabilen tüm tüzel ve gerçek kişiler, sermaye şirketleri, ortaklıklar, serbest meslek sahipleri vb. kiracı sıfatını taşıyabilirler. Finansal kiralama kanununda kiracı ile ilgili

herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Kiraya veren yani kiralayan kuruluşla ilgili birçok ifade yer alırken kiracı için yalnızca “genel sözleşme ehliyetine sahip olması” ibaresi bulunmaktadır. Kiracı finansal kiralamaya söz konusu olan malı sözleşmedeki şart ve hükümler çerçevesinde kullanmalıdır. Finansal kiralamada kiracı yalnızca kiralama yapan taraf olmaktan ziyade ürünü kendi ihtiyaç ve amacına uygun olarak belirleyen ve ürüne ilişkin satın almayı gerçekleştirmesi için kiralayan tarafa bildiren kişi ya da kişilerdir (Özcan, 2011: 26).

Sözleşme süresince kiralamaya konu olan malı kiraya veren kişi ya da kişiler malın tek yasal sahibi olmaktadır. Yani kiracı yalnızca belirlenen süre içinde malın kullanım hakkını elde eder. Sözleşme süresi bittiğinde sözleşmeye konu olan ürün, sözleşmede belirlenen rakam karşılığında kiracı olan tarafa devredilebilir.

1.2.1.3. Kiralama Şirketi (Lessor)

Finansal Kiralama sözleşmesinde kiralayan taraf kiralama şirketini temsil etmektedir. Yani ürünü satıcıdan ya da üreticiden alıp kiracıya kiralayan şirkettir. Bu işletmeler, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na tabidir (Gündoğdu, 2016:109). Finansal kiralama şirketleri, kiracı tarafından talep edilen ürünleri genellikle stoklarında tutmazlar. Ancak kiracının isteği doğrultusunda üretici ya da satıcıdan satın alıp kiracının kullanım hakkından sağlayacağı faydayı uygun bir kira bedeli karşılığında devreder fakat varlığa ilişkin mülkiyet hakkı kendisinde kalır (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 6).

Türkiye’de Mayıs 2019 tarihi itibariyle 23 tane aktif finansal kiralama şirketi bulunmaktadır (BDDK,2019). Türkiye’de faaliyet gösteren aktif finansal kiralama şirketlerinin listesi Tablo 2’de gösterilmiştir;

Tablo 2

Türkiye’de Faaliyet Gösteren Finansal Kiralama Şirketleri

1	A&T FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
3	ALTERNATİF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
4	ANADOLU FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
5	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
6	BNP PARİBAS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
7	BURGAN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
8	DE LAGE LANDEN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
9	DENİZ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
10	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
11	HALIÇ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
12	HALK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
13	ING FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
14	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
15	MERCEDES-BENZ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
16	PERVİN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
17	QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
18	SIEMENS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
19	ŞEKER FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
20	VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
21	VFS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
22	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.O.
23	YATIRIM FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.

Kaynak: (Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu)

Finansal kiralama şirketi, kiracı tarafından seçilen ürünü üretici veya satıcı firmadan satın alarak finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde yatırımcıya kiralayan şirkettir. 6361 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu’na göre finansal kiralama işlemlerini Finansal Kiralama Şirketleri, Katılım Bankaları ile Kalkınma ve Yatırım Bankaları yapabilmektedir.

Ülkemizde bir Finansal Kiralama Şirketi’nin kurulabilmesi 6361 Sayılı FKK’ya göre bazı şartları taşıması gerekmektedir. Bunlar; ödenmiş sermayesinin en az yirmi milyon Türk

Lirası olması, anonim şirket şeklinde kurulması gerekmektedir. Ayrıca ticaret unvanında “Finansal Kiralama Şirketi” ifadesi bulunmalıdır. Öngörülen faaliyet konularına ait iş planlarını, kuruluşun mali yapısı ile ilgili projeksiyonlarını, ilk üç yıl için bütçe planını ve yapısal örgütlenmesini gösteren bir faaliyet programını ibraz etmesi zaruridir. Pay senetlerinin tamamı nama yazılı olmalı ve nakit karşılığı çıkarılmalıdır. Yönetim kurulu üyelerinin FKK’nın kurumsal yönetime ilişkin hükümlerine ve planlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek mesleki yeterliliğe sahip olmaları şart koşulmuştur (Aydoğdu, 2017: 12).

1.2.2. Finansal Kiralamanın Avantajları ve Dezavantajları

Finansal kiralama, kiralayan ve kiracı açısından birçok avantaj sağlarken bazı dezavantajları da içinde barındırmaktadır. Finansal kiralamanın avantaj ve dezavantajları Tablo 3’te toplu olarak sunulmuştur.

Tablo 3

Finansal Kiralama İşlemlerinin Avantajları ve Dezavantajları

Kiralamanın Avantajları			Kiralamanın Dezavantajları
<i>Kiracı Açısından Avantajlar</i>	<i>Kiralayan Açısından Avantajlar</i>	<i>Ülke Ekonomisi Açısından Avantajları</i>	<i>Kiracı Açısından Dezavantajları</i>
Malın mülkiyetine sahip olabilme olanağı	Teşviklerden yararlanabilme olanağı	İstihdamı arttırıcı etkisi	Varlığı başka bir sözleşme için teminat gösterememe
Düşük maliyet	Risk oranını düşürme	Kaynakların rasyonel kullanımı	Kullanım serbestisinin kısıtlanması
Yatırımın tamamının finansmanı	Kârlılık oranını yükseltme	Yatırımları arttırıp maliyetleri düşürmesi	Muhtemel risklerin sözleşmelerle kiracı tarafa bırakılması
Teknolojiyi daha yakından izleyebilme	Hızlı yatırım finansmanı sağlayabilme	Yeni teknolojilere hızlı ve etkin erişim	Yeniden değerlendirme imkânından yararlanamama
İstenen teminatların alternatiflere kıyasla daha az oluşu	Geniş bir yatırım portföyü olanağı	Yabancı sermayeden yararlanma	Hurda değerinden yararlanamama
Faiz oranları ve enflasyondan korunma	Varlığın nakliye, sigorta vb. maliyetlerinin tamamının finansmanı	Ülke çapında ticaretin gelişmesine katkı sağlar	Sözleşme süresinin yarattığı sıkıntılar

Tablo 3**Finansal Kiralama İşlemlerinin Avantajları ve Dezavantajları (Devamı)**

Kiralamanın Avantajları			Kiralamanın Dezavantajları
<i>Kiracı Açısından Avantajlar</i>	<i>Kiralayan Açısından Avantajlar</i>	<i>Ülke Ekonomisi Açısından Avantajları</i>	<i>Kiracı Açısından Dezavantajları</i>
Öz kaynakların korunması	Müşterilerine daha az teminat gösterme olanağı	Ölçek ekonomisi avantajı	Kiracının yatırım indiriminden yararlanamaması
Formalitenin azlığı	Müşterinin kredibilite oranlarını korur		
Operasyonel kolaylık	Tekrar kiralayabileceği türden varlıklar ile kârlılığını yükseltir		
Ödeme planı esnekliği	Ölçek ekonomisinden kaynaklanan maliyet avantajı		
Orta ve uzun vadeli finansman sağlama	Vergi ve KDV avantajı		
İcra ve iflas durumunda mallara el konulamama			
Teşvikten yararlanma			

1.2.2.1. Kiracı Açısından Avantajları

Kiralama işlemlerinin kiracı taraf açısından avantajları aşağıda sıralanmıştır.

Malın mülkiyetine sahip olabilme: Kiracının, sözleşme bitiminde sözleşmede yer alan ve genelde varlığın piyasa değerinden düşük bir bedel ile söz konusu ürüne sahip olabileceğini ifade eder.

Düşük maliyet: Sözleşmede belirtilen ürünün, sözleşme bitene kadarki sürede kiralama şirketinin himayesinde yer aldığından diğer kredi veren kuruluşlarına göre kiracı için ücret açısından daha avantajlı olduğuna işaret eder (Toroslu, 1998:19).

Yatırımın tamamının finansmanı: Finansal kiralama sistemi ile yatırımın neredeyse tamamı finanse edilir (Schallheim, 1994: 4). Ancak yatırım bankalarının ve dünya bankasının sağladığı kredilerde yatırımların tam yarısının öz kaynaktan sağlanması koşulu bulunmaktadır (Önal, 1998:117). Finansal kiralama işlemlerinde ise kiracı işletmelerin özkaynaklarını kullanarak herhangi bir ödeme yapması gerekmez (Aktaş vd., 2017: 235).

Teknolojiyi daha yakından izleyebilme olanağı: Finansal kiralama yöntemi firmaların çok fazla öz kaynağı olmadan da gelişmiş teknolojiyi kullanabilme imkânını tanır. Dolayısıyla şirketlerin teknolojiyi takip etmesini kolaylaştırıp yatırımlar için esneklik kazandırır (Kocaağa,1999:36). Böylece gelişmiş teknolojilere yönelirken riskler minimum seviyeye düşebilir.

İstenen teminatların azlığı: Finansal kiralama yönteminde varlığın mülkiyeti finansal kiralama şirketine ait olduğundan kiralayan şirket tarafından banka kredilerine kıyasla daha az teminat talep edilmektedir. Dolayısıyla bu durum kiracı için ayrıca bir güven kaynağı sayılabilir.

Faiz oranları ve enflasyondan korunma: Kiracının, kiraladığı ürünü satın alması durumunda, ilgili işlemlerin kiralama şirkete tarafından yürütülmesi sayesinde, faiz değişimi, kur artışı ya da enflasyon gibi olumsuz durumlardan etkilenmemesini ifade eder (Yalçınar,2008:73).

Özkaynakların korunması: Kiralama sistemiyle finansmanda özkaynaklar korunur ve tükenmez ancak kredi imkânı sağlanır (Arı, 1992: 5). Böylece öz kaynaklar başka yatırım veya işler için kullanılabilir.

Formalitetlerin azlığı ve operasyonel kolaylık: Finansal kiralama işlemleri diğer kredi işlemlerine kıyasla daha hızlı ilerler. Kiralamaya başvuran şirkete dönütler kısa sürede verilir ve zamandan kazanılır. Böylece kur artışları ya da faiz değişimleri de minimize edilmiş olur (Erol,1999:17). Finansal kiralamaya ilişkin varlığın satın alımı, eğer yurtdışından getiriliyorsa ithalatı, taşıma ve kurulum gibi işlemler kiraya veren tarafından yapıldığından kiracı işletmeye operasyonel kolaylık sağlar (Aktaş vd. 2017:235).

KDV Avantajı: Kiralama sözleşmesinde yatırımcı olacak şirkete sağlanan KDV avantajına işaret eder. Türkiye’de finansal kiralama yöntemiyle temin edilen ürünlere

uygulan KDV oranı daha düşüktür. Normalde %18 olan KDV oranı, kiralanan ticari araçlarda %8, leasing yoluyla kiralanan yatırım mallarında ve ekipmanlarda %1 olarak uygulanmaktadır (Yüksel, 2003: 60). Dolayısıyla, işletme özkaynaklarını veya banka kredisini kullanarak bir varlık satın alırsa yüksek katma değer vergisi ödeyecekken, kiralamayı tercih ederse düşük vergi avantajı elde edecektir (Uzun, 2016:12).

Ödeme planı esnekliği: Finansal kiralamada ödeme planı kiracının sahip olduğu finansman yapısına uygun olarak yapılır. Ödeme planları sabit olup kiracıyı fiyat artışından da korumaktadır. Değişken gelir yapısına sahip kiracılar ödeme planlarını da ona uygun olarak planlayabilir (Toroslu, 1999: 19).

Orta ve uzun vadeli finansman sağlama: Finansal kiralama işlemlerinde sözleşme süreci en az 4 yılı kapsadığından yatırımlar bakımından orta ve uzun vadeli kaynak edinebilme açısından firmalar için önemli bir seçenek olmaktadır. Bu durum kiracı açısından avantaj sağlamaktadır (Koç, 2004: 17).

İcra ve iflas durumunda mallara el konulamama: Yatırımcı şirketin iflası ya da icra durumunda kiralanan ürünlere el konulamaz. Böylece yatırımcının üretime devamı sağlanır ve borçları ödeyebilmesi de kolaylaşır (Toroslu, 1998: 26).

Teşvikten yararlanma: Yatırımcı şirketin teşvik belgesinin olması durumunda finansal kiralama şirketine düşük kira bedelleri gibi avantajlar sağlamaktadır. Bu belgenin Hazine Müsteşarlığı aracılığı ile finansal kiralama şirketine devredilmesi gerekmektedir (Erol, 1999: 17).

Kredi değerliliği: Kredi kullanılarak temin edilen ürünlerin finansal kiralama yöntemiyle temin edilmesi durumunda, öz kaynak ve borç dengeleri etkilenmediğinden işletmenin kullanacağı diğer krediler için risk primi yükselmemiş olup diğer kredilerin maliyeti düşer. Böylece işletmelerin kredi bulması da kolaylaşır.

Kullanmaktan vazgeçebilme imkânının varlığı: Ürünün satın alınması yolu tercih edilirse mülkiyet satın alana ait olur ancak mal sahibi bundan kolayca vazgeçmez. Finansal kiralamada kiralanan mal sözleşmenin bitmesiyle kiralama şirketine teslim edilir (Tuğlu ve Atilla, 2005: 25).

Likit kaynakların alternatif alanlarda kullanımına olanak sağlama: Şirketler, finansal kiralama yöntemini tercih ederek ellerinde bulunan nakit kaynakları başka alanlarda kullanım hakkını elde etmiş olur. Böylece likidite ve kârlılığın artışı sağlanır. Ayrıca alternatif yatırımlara yönelebilir (Ceylan ve Korkmaz, 2010: 124).

1.2.2.2. Kiralayan Açısından Avantajları

Kiralama işlemlerinin kiralayan taraf açısından avantajları aşağıda sıralanmıştır.

Teşviklerden yararlanabilme: Teşviklerden yararlanabilme seçeneği hem kiracı hem kiralayan açısından avantajları beraberinde getirmektedir. Kiracının sahip olduğu teşvik belgesini leasing sözleşmesi kapsamında kiralayan taraf kullanabilir. Teşvik belgesi vasıtasıyla, kiralama şirketi belli koşullarda vergi avantajı elde eder (Glass, 1990: 32).

Risk oranını düşürme: Kiracının kira bedelini ödeyememesi ya da ödeme güçlüğü çekmesi durumunda kiralama şirketi malın kullanım hakkını geri alabilme hakkına sahiptir. Bu durum finansal kiralama şirketinin malın sahibi olması sebebiyle kiralayan üzerindeki mali riski azaltmaktadır (Toroslu, 1998: 19).

Vergi avantajı: Kiralama yöntemi vergi açısından da avantaj sağlamaktadır. Kiralama işlemlerinden doğan kira ödemelerinin tamamı vergi hesapları için gider olarak gösterilir ve bu da vergi avantajı sağlar (Yalçiner, 2008: 83).

Kârlılık oranını yükseltme: Kiralama sözleşmesinin bitiminde kiracı malı devralmayı tercih etmezse kiralama şirketi malı yeniden değerlendirip başka kiracılara kiralayabilir. Böyle durumlarda varlığın devralınması sonucunda vergi avantajı kiracıda olmaktadır. Kiralayan da bu kiralama işlemlerinden ekstra avantajlar elde eder (Glass, 1990: 2).

Yatırıma ilişkin maliyetlerinin tamamının Finansmanı: Kiraya veren leasing kuruluşu, rakibi olan diğer finansman sağlayıcılara göre bir kiralama sözleşmesi ile varlığa ilişkin masraflar da dahil tüm toplam rakamı finanse edebilme olanağına sahiptir (Aktaş vd., 2017:235).

Ölçek ekonomisi Avantajı: Kiralayan tarafta bulunan Leasing kuruluşları bireysel olarak işletmelere nazaran büyük işletme durumundadırlar. Kiralamaya konu edecekleri varlıkları ölçek ekonomisinden faydalanarak kiracı taraflardan daha ucuza mal etme olanağına sahiptirler. Kiralayan işletmeler buradaki ucuz fiyat elde etme avantajını

kullanarak müşteri sayısını arttırırken müşterilerinin maliyetlerini de düşürme olanağına sahip olmaktadır (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 14).

1.2.2.3. Ülke Ekonomisi Açısından Avantajları

Finansal kiralama sayesinde ülke çapında yatırımların artması dolayısıyla istihdamın da artması gerçekleşir. Ayrıca, finansal gereksinimlerin karşılanmasına olanak veren bu sistem, kaynak tasarrufu ve üretimin güçlenmesini de sağlar. Finansal kiralama, firmaların yeni ve gelişmiş teknolojilere sahip olma olanağı vererek ekonomi için gereken yatırımların kazandırılmasında etkili olur. Eldeki kaynakların ise etkin kullanımını, rasyonel kararlarla işlenmesini ve bu sayede sermaye birikimini destekler (Kocaağa, 1999: 41).

Kiralama işlemleri, ülke ekonomisi açısından talep arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Henüz gerekli finansal büyüklüğe erişmemiş olan küçük ve orta boy işletmeler, kiralama işlemleri vasıtasıyla gereksinim duydukları varlıklara erişme olanağı elde edebilirler. Bu durum ülke ekonomisinin gelişmesine ve canlanmasına önemli katkı sağlar. Kiralama işlemlerinin ülke ekonomisine yatırım rakamlarını arttırıcı etkisinin yanında işsizlik gibi temel sorunları da azaltıcı etkisi bulunmaktadır (Dinler, 2000: 522).

Finansal kiralama yöntemi aracılığıyla yabancı sermaye ülke ekonomisine giriş sağlamaktadır. Kiralanan malın mülkiyetine sahip olduğundan yurtdışından birçok mal temin edilip gelişen teknolojinin diğer ülkelerle aynı zamanda takibi ve erişimi sağlanmış olur (Kocaağa, 1999: 42).

1.2.2.4. Kiralamanın Dezavantajları

Kiralama işlemlerinin getirdiği dezavantajlar aşağıda sıralanmıştır.

Kiracının yatırım indiriminden yararlanamaması: Yatırımcılar sahip oldukları teşvik belgesini kiralama şirketine bıraktığında, belgeden sağlanan vergi avantajlarına sahip olamaz. Yani teşvik belgesi yatırımı yapan firmaya değil malın sahibine vergi avantajları sağlar (Ergül ve Dumanoglu, 2003: 14).

Teminat gösterememe: İşletmeler finansal kiralama yöntemiyle elde ettiği ürünlerin sahibi olmazlar. Yani işletme borçlarına karşılık borçlanarak teminat sorunu ortaya çıkar

(Ceylan ve Korkmaz, 2003: 127). Ayrıca mallarını teminat gösterememekten kaynaklı olarak kredi alabilmesi de zorlaşır.

Kullanım serbestisinin kısıtlanması: Kiralama yöntemiyle elde edilen malın kullanım serbestliği satın alınan mala göre daha kısıtlı olmaktadır. Kiracı, kiraladığı mal ile ilgili değişiklikler için kiralama şirketinden izin almak zorundadır (Çondur vd., 2008: 12).

Kiracının kredibilitésinin düşük olması: Finansal yeterliği düşük olan işletmelerin finans kredibiliteleri de düşük olmaktadır. Finansa kiralama yöntemi bu durumlarda zorunlu olabilmektedir. Artan riskler kiralayan işletmenin maliyetini de artırır (Ceylan ve Korkmaz, 2003:127). Ayrıca işletmelerin düşük kredibiliteleri, kredi bulmasında da sorunlar çıkarabilir (Koç, 2004: 19).

Yeniden değerlendirme imkânından yararlanamama: Amortismanına tabi tutulan varlıkları bünyesinde bulunduran şirketin yeniden değerlendirme yapma hakkı bulunmaktadır. Enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde bu yükseklikten kaynaklı değer artışları sebebiyle enflasyon vergisi ödememek için yeniden değerlendirme hakkı bulunur (Tuğlu ve Atilla, 2005: 26).

Hurda değerinden yararlanamama: Enflasyon oranı yüksek olan ülkelerde malların hurda değerleri de yüksek olmaktadır. Böyle durumlarda hurda değerinin yüksek olduğu varlıklarda kiralama yöntemi satın almaya göre olumsuz bir seçenektir. Satın alma seçeneği daha doğru olmaktadır. Ancak kiracı, kira sözleşmesi bitiminde malı belirli bir ücret karşılığı satın alabildiğinden kiracı hurda değerinden faydalanmama riskinden de kurtulmuş olacaktır (Koç, 2004:19; Ceylan ve Korkmaz, 2010:127).

Sözleşme süresinin yol açtığı problemler: Kiralamaya konu olan ürünler minimum 4 yıl devredilemez. Taraflar arasında bu durumdan kaynaklı sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Kiralama şirketi ürünü satmak istediğinde malın kullanım hakkı kiracıda olduğu için bu işlemi gerçekleştiremez. Ya da kiracı önceden kullanım hakkını elde ettiği ürünün sonradan geri teknoloji kalmasıyla sebepleriyle ürünleri değiştiremez. Ancak kiracı satın alma yolunu tercih ettiğinde bu tür sorunlarla karşılaşmamaktadır (Koç, 2004:19).

BÖLÜM 2: TFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDININ İNCELENMESİ

İşletmeler, muhasebenin temel kavramlarından birisi olan süreklilik kavramının gereği olarak faaliyetlerini aralıksız devam ettirebilme amacındadırlar. Bu nedenle temel kuruluş amaçlarından birisi olan kâr elde etmek için çeşitli yatırımlara ihtiyaç duyarlar. İşletmelerin, mal ve hizmet üretmek için gereksinim duydukları malları satın alma ya da kiralama olarak iki farklı şekilde elde etme olanakları bulunmaktadır (Tfageeks.com, 2017). Günümüzde işletmelerin bir varlığı satın almaktan daha çok, o varlığı kiralama yöntemlerini kullandıkları gözlemlenmektedir (Aslan, 2018: 56). Kiralama sözleşmeleri, mali değere sahip bir varlığın kullanımına ilişkin hakların, belirlenmiş kira ödemeleri karşılığında, kiralayan tarafından kiracıya devredilmesi olarak tanımlanmaktadır (Sipahi, 2004: 4).

Para ve sermaye piyasalarının tüm dünya çapında entegrasyonu hedefine ulaşmak adına atılan adımların önemlilerinden bir tanesi de, işletmelerin ve işletmelere ait çıktılarının karşılaştırılabilir olması, nihayetinde ortak bir muhasebe dili geliştirilmesidir. Bu hedefin gerçekleştirilmesine yönelik olarak ortaya çıkarılan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS/IFRS) ile, finansal raporlarda aynı dilin konuşulması amaçlanmaktadır (Örten, Kaval ve Karapınar, 2018). Bugüne kadar yayımlanmış olan Uluslararası Finansal Raporlama standartlarından biri de kiralama işlemlerine yönelik finansal raporlama hükümlerini içeren UFRS 16 Kiralamalar Standardıdır.

Türkiye’de 2017 yılının Şubat ayında Kamu Gözetimi ve Denetim Standartları Kurumu, “TFRS 16 Kiralamalar” taslak metnini kamuoyuna açıklamış, metnin son hali ise 31.12.2018 tarihinden sonraki hesap döneminde kullanılmaya başlanmak üzere, 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (Marşap ve Yanık, 2018). TFRS 16 Standardı, daha önceden yayımlanmış olan TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı, TFRS Yorum 4 bir anlaşmanın kiralama içerip içermediği ve TMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları ve Teşviklere ilişkin hükümleri tamamen yürürlükten kaldırmaktadır. TFRS 16 Kiralama işlemleri standardı 01.01.2019 tarihinden itibaren tüm kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi için uygulanmaya başlamıştır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının getireceği en önemli değişiklik, kiracı açısından kiralamaların faaliyet ya da finansal kiralama olarak sınıflandırılmaması, tüm kiralamaların finansal kiralama olarak muhasebeleştirilecek olması ve dolayısıyla kiralamaların tümünün işletmelerin bilançosunda görünmesini sağlamasıdır (Serçemeli ve Öztürk, 2016:46). IFRS16, kiralamanın muhasebeleştirilmesiyle ilgili tek bir model olarak, kullanım hakkı modelini uygulamaya koymaktadır (Serçemeli ve Öztürk, 2016:31). Yeni kiralamalar standardıyla birlikte kiralamalara ilişkin paradigma kapsamlı bir şekilde değişime uğramaktadır. TFRS 16; finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasındaki farkı kiracı açısından ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca işletmeler açısından uzun dönemli kiralamaların bilanço dışı kalmasının önüne geçmeyi amaçlamaktadır(Sarı,Altıntaş ve Taş,2016:146). Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir (Karataş, 2019:27).

Uluslararası finansal raporlama standartları ve genel kabul görmüş muhasebe prensipleri(U.S. GAAP) kapsamında raporlama yapan 30.000 şirket üzerinde yapılan bir araştırmaya göre toplam 3.3 trilyonluk kira sözleşmesinin yaklaşık %85'inin finansal durum tablosunda gösterilmediği tahmin edilmektedir. Bu duruma bugüne kadar kiralama sözleşmelerinin finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ikiye ayrılarak farklı şekilde muhasebeleştirilmesi sebep olmuştur(Yücel ve Adiloğlu,2016:73).

2.1. Standardın Amacı

TFRS 16 Kiralamalar standardı, tüm kiralama işlemlerine ilişkin bilançoda gösterimi, değerlendirilmesi ve raporlanmalarına ilişkin kapsamlı düzenlemeler getirmiştir (Örten vd., 2018: 315). TFRS 16 Kiralamalar standardının amacı, türü ne olursa olsun kiracı ve kiraya verenlerin işlemlerinin gerçeğe uygun sunuşunu sağlayarak, finansal tablo kullanıcılarına faydalı ve ihtiyaca uygun bilgiler verilmesidir (Örten vd., 2018: 315-316). Bu bilgiler, kiralamaların işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesinde esas teşkil eder (TFRS 16, md.1).

TFRS 16 Kiralamalar standardı, kiralama işlemlerinin finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri belirler. TFRS 16 standardı uygulanırken, kiralama sözleşmesi hükümlerinin ilgili tüm durum ve şartlarının hesaba katılması gerekmektedir. TFRS 16 Kiralamalar standardı benzer özellik taşıyan tüm

kiralama sözleşmelerine tutarlı bir şekilde uygulanmalıdır (TFRS 16, md.2). TFRS 16'ya bakıldığında; standardın asıl amacının, eski kiralama standardı TMS 17'de mevcut olan tekdüze yaklaşımdan uzaklaşarak, hem kiracıların hem de kiraya veren tarafların ihtiyaçlarına ve gerçeğe uygun bilginin sağlanmasına odaklandığı (IASB, 2016: 9) görülmektedir. TFRS 16 Kiralamalar standardı özetle, finansal tablo kullanıcılarına işletmeler hakkında ihtiyaca uygun, şeffaf, gerçeğe uygun tam ve anlaşılır bilgi ile önemlilik ilkelerinin karşılanmasını amaçlamıştır (Çetin, 2018: 38).

2.2. Standardın Kapsamı

İşletmeler, TFRS 16 Kiralamalar standardını aşağıdaki sıralanan sözleşme türleri hariç olmak üzere, bir alt kiralama işlemleri de dahil tüm kiralama sözleşmelerine uygulamak zorundadır (TFRS 16, md.3).

- Doğalgaz, maden, petrol vb. yenilenemeyen türden doğal kaynakların araştırılması ve kullanımına ilişkin kiralamalar,
- Kiracı tarafından elde tutulan canlı varlıklara (TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardı kapsamındaki canlı varlıklar) ilişkin kiralamalar,
- TFRS Yorum 12 kapsamına giren imtiyazlı hizmet anlaşmaları,
- TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardı kapsamında kiralayıcı tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları,
- TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardı kapsamındaki lisans anlaşmaları çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazmaları, patentler ve telif hakları gibi unsurlara ilişkin haklar. Kiracı taraf, burada sayılanların dışında kalan maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin kiralama sözleşmelerine isterlerse bu standardın hükümlerini uygulayabilirler (TFRS 16, md.4).

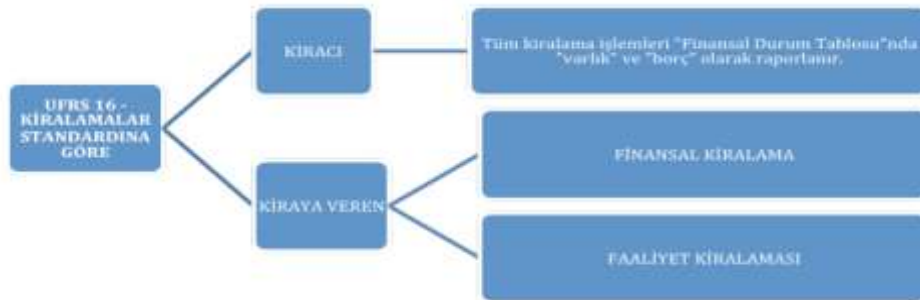
Kiracı işletmeler, sözleşmeye konu olan dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalarda ve sözleşme süresinin 12 aydan daha az olduğu kiralamalarda bu standardın finansal tablolara almaya ilişkin hükümlerini uygulamak zorunda değildir (TFRS 16, md.5-8). Dolayısıyla, değeri düşük olan (örneğin; kişisel bilgisayar ya da ofis mobilyaları) veya 12 aydan daha az sözleşme süresine sahip ve 5.000 USD'den daha düşük

kiralamalara kiracı taraf aksini tercih etmediği sürece bu standardın kapsamı dışında bırakılma olanağı getirilmiştir (Yücel ve Adiloğlu,2016:73).

2.3. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması

TFRS 16 Kiralamalar standardı hükümleri Şekil 2’den de görüleceği üzere, daha önceden yürürlükte olan TMS 17 Kiralama İşlemleri standardında var olan, kiracının bir kiralama işlemini ilk muhasebeleştirmede işlemin bir finansal kiralama veya faaliyet kiralaması kapsamında olup olmadığını belirlemesi işlemine son vermiştir (Öztürk, 2016:13). Tüm kiralama işlemleri için aynı muhasebeleştirme modelini getirmektedir (Aktaş, 2017: 861). Bu modele göre 12 aydan daha uzun ve değeri 5.000 USD’den daha yüksek tutardaki tüm kiralama işlemlerinin kiracının finansal durum tablosunda varlık ve yükümlülük olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir (Örten vd., 2018: 317). Dolayısıyla, yeni kiralama standardının uygulanmaya başlamasıyla birlikte kiracı konumundaki işletmeler için kiralama işlemlerinin tamamı finansal durum tablosunun varlık tarafında; kullanım hakkı varlığı, kaynak tarafında ise yükümlülük olarak raporlanacaktır. Ayrıca, kiralamaya konu varlığa ilişkin amortisman gideri ile kira ödemelerindeki faiz giderinin kapsamlı kâr/zarar tablosunda raporlanması gerekmektedir.

TFRS 16’nın kira sözleşme süresinin 12 aydan daha kısa kiralamalar ile dayanak varlığın değerinin düşük olduğu (5.000 USD’den az) kiralamalara getirdiği istisnalardan faydalanacak olan kiracılar bu özellikleri taşıyan kiralama işlemlerine ilişkin kira giderlerini, kira sözleşmesi süresi boyunca doğrusal (eşit) olarak ya da başka bir sistematik esasa göre gider olarak finansal tablolarına yansıtacaklardır(TFRS 16 md.5-6).



Şekil 2: TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Muhasebeleştirme

Kaynak: “UFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Muhasebeleştirme” (Aktaş, Kargın ve Arıcı, 2017: 862).

Kiraya veren taraf açısından ise, finansal kiralama-faaliyet kiralaması sınıflandırması devam etmekte, sınıflandırma şekline göre raporlama işlemleri de farklılık arz etmektedir (TFRS 16, md.61-66).

Kira süresi boyunca mülkiyetin devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, ekipmana sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamına yakınının devredildiği kiralama çeşidi finansal kiralamalardır. Eğer risk ve faydaların tamamına yakını kiracı tarafa devredilmezse bu tür kiralamalar, faaliyet kiralaması olarak tanımlanır. Kiralamanın sınıflandırması kira sözleşmesinin başlangıcında yapılır ve karşılıklı tarafların kiralama sözleşmesinin yenilenmesi konusunda anlaşma sağlamadığı sürece kiralamanın sınıflandırması hususunda bir değişiklik yapılmaz. Fakat kiralama sözleşmesinin şartlarının değişikliğe uğraması durumunda, yapılan ilk sınıflandırma tekrar gözden geçirilmek durumundadır (Işıklılar, Buz ve Bağiran, 2018: 351).

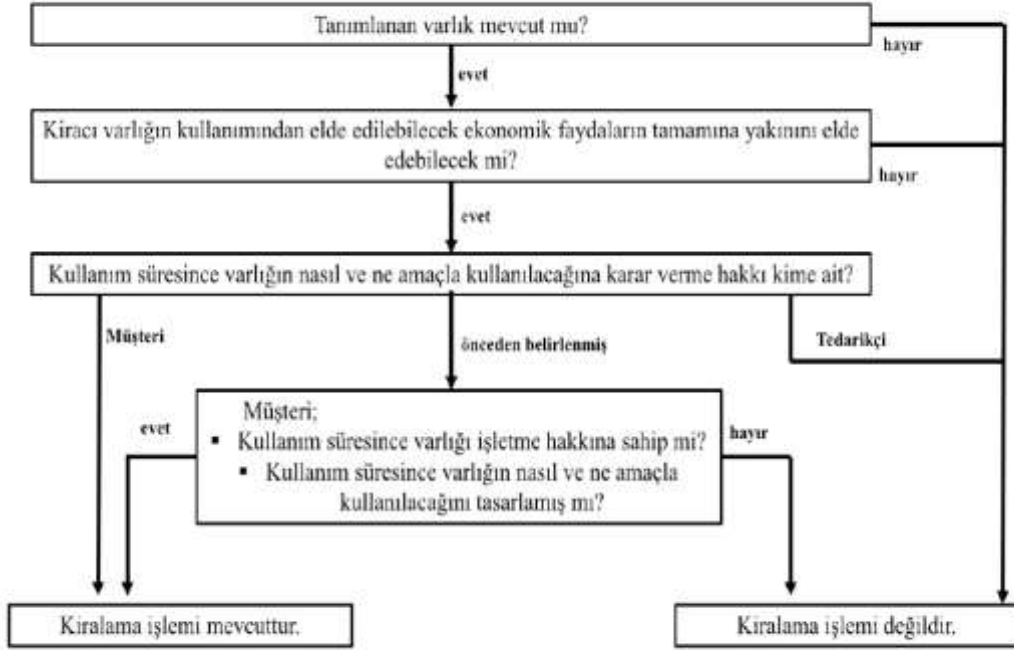
İşletmeler yaptıkları kira sözleşmelerinin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirmek durumundadır. Sözleşme eğer belirlenmiş bir bedel karşılığında sözleşmeye dayanak teşkil eden malın kullanımı kontrol etme hakkını belirlenecek bir süre için devrediyorsa bu sözleşme için kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içerir. Burada bahsedilen süre, sözleşmeye dayanak varlığın kullanımıyla birlikte üretilecek ürünlerin sayısı olarak belirlenebilir (TFRS 16, md.9-11).

Kiralama sözleşmelerinin, TFRS 16 Kiralamalar standardına göre sahip olması gereken unsurlar aşağıda verilmiştir (TFRS 16, B9).

a) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı

b) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı

İşletmelerin yapacakları kira sözleşmelerinin TFRS 16 Kiralamalar standardı açısından kiralama sözleşmesi olup olmadığı ya da kiralama işlemi içerip içermediğine karar verilmesinde izlenmesi gereken adımlar Şekil 3 aracılığıyla gösterilmiştir.



Şekil 3: Kiralamanın Mevcudiyetinin Belirlenmesi

Kaynak: “Kiralamanın Mevcudiyetinin Belirlenmesi”, (Bardens, Kroner ve Meurer, 2016: 389, Akt. Aksoy Hazır, 2018).

TFRS 16 Kiralamalar standardı, hangi işlemlerin kiralama sözleşmesi kabul edilebileceğini göstermek amacıyla işletmelerin değerlendirmelerine yardımcı olmak için aşağıda ayrıntısı verilen test sürecini önermiştir (TFRS 16, B31):

- 1. Aşama:** Kiralama sözleşmesine konu edilmiş dayanak varlık mevcudiyetinin kontrol edilmesi
- 2. Aşama:** Varlığın kullanımından kaynaklı olarak elde edilecek faydaların kiracıya devrinin sözleşme ile sağlanmış olup olmadığının kontrolü
- 3. Aşama:** Varlığın kiralama sözleşmesi süresi boyunca ne amaçla kullanılacağına ilişkin karar verme hakkının kiracı tarafa devredilmiş devredilmediğinin tespit edilmesi.

Standart, kiracının kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin yönetme hakkına sahip olmasını ve dayanak varlığın nasıl ve hangi amaçlar için kullanılacağını önceden belirlenmiş olmasının kiracının sözleşmede kullanımı yönetme

hakkına sahip olduğunu gösterdiğini kabul vurgulamaktadır. Kiracı tarafın varlığı önceden kendi amacı doğrultusunda belirlemesi ya da varlığı kullanım amacına yönelik olarak tasarlaması yapılan işlemin kiralama sözleşmesi olduğu veya kiralama işlemi içerdiğini göstermektedir (TFRS 16, B24).

2.4. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi

TFRS 16 Kiralamalar standardı, kiralama işlemlerini düzenleyen ve nasıl raporlanması gerektiği gösteren eski TMS 17 Kiralamalar standardından ayrıştığı en temel nokta; faaliyet kiralaması işlemlerine ait varlık ve yükümlülükleri finansal durum tablosunun dipnotlarında değil, işletmelerin finansal durumunu ve risklerini gerçeğe uygun şekilde göstermesi ve finansal şeffaflığın sağlanması amacıyla bilançonun aktif ve pasifinde, kullanım hakkı varlığı (right of use asset) ve buna karşılık olarak borç yükümlülükleri şeklinde raporlanmasıdır (Marşap ve Yanık, 2018: 9). TFRS 16 gereğince kiracı işletmeler, finansal tablolarına kiralama işlemlerini sınıflandırmadan yansıtacak, buna göre tüm kiralamalar finansal kiralama gibi varlık ve borç olarak muhasebeleştirilecektir.

2.4.1. İlk Muhasebeleştirme

Kiralama sözleşmesi yapıldıktan sonra kira sözleşmesine dayanak teşkil eden varlık kiracı işletme tarafından maliyet değeri üzerinden ölçülür ve bu tutarla muhasebeleştirilir. Kullanım hakkı varlığına ilişkin maliyet bedeli belirlenirken eş zamanlı olarak bilançoda kaynak tarafına yazılacak olan kira yükümlülüklerinin ilk ölçüm tutarı da belirlenmektedir (TFRS 16, md.23-27).

Kiracı tarafından aktifleştirilecek olan kullanım hakkı varlığı bir finansal olmayan varlık, kaynak tarafında yer alacak olan kiralamaya ilişkin borçlar ise bir finansal yükümlülüktür. Kullanım hakkı varlığının değeri ve buna karşılık gelen yükümlülük sözleşmeden kaynaklanan kira ödemelerinin bugüne indirgenmiş değeridir. Nominal değer ve bugüne indirgenen kira ödemeleri arasında fark, işletmenin gelecekte oluşacak olan finansman gideri tutarını ifade etmektedir. Söz konusu finansman giderleri, bilançonun kaynak tarafında yükümlülükler içerisinde, varlık tarafında ise ertelenmiş kiralama maliyetleri şeklinde raporlanacaktır.

2.4.1.1. Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü

Sözleşmeye dayanak teşkil eden kullanım hakkı varlığının ilk ölçüm tutarına aşağıda sıralanan unsurlar dahil edilmelidir (TFRS 16, md.22-28).

a) Kira ödemelerinin Bugünkü Değeri: Kiracı konumunda olan işletmeler kira sözleşmesinin fiili başlangıç tarihinde, kira yükümlülüğünün ödenmemiş kira ödemelerinin bugüne indirgenmiş değeri ile ölçer. Eğer, kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranı belirlenebiliyorsa bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bir kiralama işlemindeki zımni faiz oranı, kullanım hakkının kiracıya geçtiği tarih itibarıyla, kira yükümlülüklerinin bugünkü değeri ile varlığa ilişkin taahhüt edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü değeri toplamını, sözleşmeye dayanak teşkil eden varlığın gerçeğe uygun bedeli ile kiralayan tarafın başlangıç giderlerinin toplamına eşitleyen faiz oranıdır (KGGK, 2017:10; TFRS 16, Ek A:15). Eğer bu oran belirlenemiyorsa kiracı işletmeler benzer varlık ve vadeye sahip olan alternatif borçlanma için oluşan faiz oranını kullanır (TFRS 16, md.26).

b) Kira sözleşmesinin başlangıcında katlanılan doğrudan maliyetler: Kiralama sözleşmesinin yapılmasından kaynaklanan ve kiracı işletmeler tarafından katlanılan ek maliyetlerdir (TFRS 16, md.24c). Emlakçılara ödenen komisyonlar, noter masrafları, sözleşme müzakere masrafları bu kategorideki maliyetlere örnek olarak gösterilebilir.

c) Varlığın amacına uygun kullanımı için katlanılan maliyetler: Sözleşmeye dayanak teşkil eden varlığın kiracının ihtiyacı olan amaca uygun kullanımı için gerekli olan sökme, taşıma ve varlığın yerleştirileceği alanın restorasyonu ile ilişkili olan maliyetlerdir (TFRS 16, md.24d).

d) Önceden bu kiralama sözleşmesine ilişkin yapılmış ödemeler: Eğer bu kiralama sözleşmesine ilişkin olan kiraya veren tarafa önceden yapılmış olan avans, peşinat ve kira gibi ödemeler olmuşsa bunlarda kullanım hakkı varlığının değerinden düşürülmelidir (PWC, 2019).

e) Kiralama Teşvikleri: Kiraya verenin kiralamayla ilgili olarak kiracıya yaptığı ödemeler veya kiracının katlandığı maliyetlerin kiraya veren tarafından üstlenilmesini ifade eder.

2.4.1.2. Kira Yükümlülüğünün İlk Ölçümü

Kira yükümlülüğü gelecekteki asgari faaliyet kiralaması kira ödemeleri, tahmini süreler ve faiz oranı yardımıyla bugünkü değeri bulunarak hesaplanır (Akbulut, 2018:23). Kira yükümlülüğünün bugünkü değerinin hesaplanmasında zımni faiz oranı ya da alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır (TFRS 16, md.26). Peşin ödenmiş kiralar ise bu bağlamda bir yükümlülük olarak tablolara alınamamasına karşın, kullanım hakkı varlığının bir parçasını oluşturur (Karataş, 2019:62).

Kiralama yükümlülüğünün belirlenmesinde kiralama süresi, iskonto oranı ve kira ödemeleri olmak üzere üç kilit unsur bulunmaktadır (Karataş, 2019:62).

A. Kiralama Süresi

Kiralama süresi kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlamakla beraber kira ödemesi alınmayan süreler sözkonusu ise bedelsiz olarak yararlanılan tüm kiralama süreleri de bu kapsamda değerlendirilir. Kiracı tarafın kiralamayı uzatma hakkı veren bir opsiyonu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kapsadığı süre (TFRS 16, md.18) toplam kiralama süresinin belirlenmesinde dikkate alınacaktır. Örneğin; 6 yıllık yapılmış olan bir kira sözleşmesinin içeriğinde kiracının benzer koşullarla kira süresini 4 yıl daha uzatma hakkının bulunması durumunda ve kiracının bu 4 yıllık ek kiralama opsiyonunu kullanması bekleniyorsa toplam kiralama süresi 10 yıl olarak dikkate alınmalıdır (Karataş, 2019:63).

Diğer taraftan, kiralamayı sonlandırma hakkı veren bir opsiyonu kullanılmayacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kapsadığı süre (TFRS 16, md.18) de kiralama süresi olarak dikkate alınmalıdır. Örneğin 5 yıllık bir kira sözleşmesinde kiracının sözleşmenin başladığı tarihten itibaren ilk 6 aylık sürede sözleşmeyi sonlandırma opsiyonu varsa ve kiracı tarafın 6 aylık süreçte kiralamayı sonlandırma yönünde bir kararı bulunmuyorsa kiralama süresinin 5 yıl olarak dikkate alması gerekir. Aksi durumda kiralama süresinin başlangıçta 6 ay olarak belirlenmesi gerekecektir (Karataş, 2019:64).

a) Sözleşme Başlangıcında Yapılması Gereken Değerlendirme

Kiracıların geleceğe yönelik iş bütçeleri ve projeksiyonları kapsamında kiralama süresinin 1 yıldan fazla olacağı anlaşılıyorsa kiralama süresi en azından yapılan bütçe ve projeksiyon dönemlerine eşit süreli olarak belirlenebilir (Karataş, 2019:65).

b) İzleyen Dönemlerde Sözleşme Süresinin Yeniden Değerlendirilmesi

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracının, daha önce kiralama süresini belirlerken dikkate almadığı bir opsiyonu kullanacağından ya da daha önce kiralama süresini belirlerken dikkate aldığı bir opsiyonu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmamasını etkileyen ve kiracının kontrolünde olan önemli bir olayın veya koşullarda önemli bir değişikliğin meydana gelmesi durumunda kiracının, kiralama süresini yeniden değerlendireceği belirtilmiştir. Önemli olay veya koşullardaki değişikliklere ilişkin örnekler şunlardır (TFRS 16, EK B41):

- a)** Kiracının kiralamayı uzatma veya sonlandırma opsiyonu ya da dayanak varlığı satın alma opsiyonu kullanılabilir hale geldiğinde, kiracıya önemli ekonomik yarar sağlaması beklenen ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte öngörülmemiş özel maliyetler,
- b)** Dayanak varlık üzerinde yapılan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte öngörülmemiş olan önemli bir değişiklik veya uyarılama,
- c)** Önceden belirlenen kiralama süresini aşan bir dönem için dayanak varlığa ilişkin alt kiralamanın başlaması ve
- d)** Kiracının, bir opsiyonu kullanmasıyla ya da kullanmamasıyla doğrudan ilgisi olan ticari bir karar alması (örneğin, tamamlayıcı bir varlığın kiralamasını uzatma, alternatif bir varlığı elden çıkarma veya kullanım hakkı varlığının kullanıldığı ticari birimi elden çıkarma kararı).

B. Kira Ödemeleri

Kiralama sözleşmesinin fiili başlangıç tarihinde, kiralamaya konu olan varlığın tüm fayda ve getirileri elde etmek için devralınacak kullanım hakkına karşılık olarak yapılacak olan kira ödemeleri aşağıdaki unsurlardan oluşur:

a) Sabit Kira Ödemeleri: İşletmenin sözleşmeye konu olan kullanım hakkı varlığını elde etmesine karşılık olarak ödemeyi kabul ettiği sabit kira ödemeleridir. Bunlara ek olarak TFRS 16 Kiralamalar standardının B42 maddesinde açıklanan ve özü itibariyle sabit kabul edilecek olan kira ödemeleri de yükümlülüğün ilk ölçüm tutarına dahil edilir. Bunlar sözleşmede şeklen değişken kira ödemeleri olarak yapılandırılmış gibi gözükebile işlemin özüne bakıldığında gerçek bir değişkenliği bulunmaz. Kiralama standardı bu tip kira ödemelerini sabit kira ödemesi olarak değerlendirmeyi gerekli kılar (TFRS 16, md.26- B42a). Kira ödemeleri değişken nitelikte olan ödemelerden (ciro veya kullanıma bağlı) ziyade sabit nitelikte olan ödemeleri (bir endekse bağlanmış veya belirli bir oranda artışı öngörülen) içermektedir (Karataş, 2019:27).

b) Değişken Kira Ödemeleri: Kira sözleşmesinin başlangıç tarihinde sözleşmede belirlenen bir endeks veya orana göre yapılan değişken nitelikli kira ödemeleridir. Burada bahsedilen endeks veya oran; TEFE, TÜFE gibi belirlenecek oranlara ve LIBOR gibi bir gösterge faiz oranına bağlı olan kira ödemeleridir. Bu tarz bir oran veya endekse bağlı olan kira ödemeleri kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına eklenir, belli bir ciro veya satışa bağlı olan kira ödemeleri varsa bunlar gerçekleştiği zaman giderleştirirler, ilk ölçüme dahil edilmezler (PWC, 2019).

c) Satın Alma Opsiyonu: Kiracı taraf sözleşmeye konu olan kullanım hakkı varlığına ilişkin satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyona ilişkin satın alma tutarı ilk ölçüm tarihinde yükümlülük içerisinde yer alır (TFRS 16, md.27d).

d) Sözleşme İptaline İlişkin Ceza: Kiracının kiralama sözleşmesini feshetmek amacıyla sözleşmede mevcut çıkış opsiyonunu kullanması durumunda, kira sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri de kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tarihindeki tutarına eklenir (TFRS 16, md.27e).

e) Kalıntı Değer: Sözleşmede kiralamaya konu olan varlığın kalıntı değerine ilişkin kiracının bir taahhüdü mevcut ise bu tutar da kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına dahil edilir (TFRS 16, md.27c).

Kullanım hakkı yükümlülüğü kira süresinin azalması ölçüsünde dönemsel olarak kar/zarara veya diğer varlık hesaplarına aktarılmaktadır. Faiz olarak kayda alınan bu tutar

kiralamanın başlangıcında belirlenen kira yükümlülüğü tutarına, kullanılan iskonto oranına, kiralama süresine, kira süresinin sonunda varlığı satın alma veya süreyi uzatabilme opsiyonlarının olup olmadığına bağlı olarak belirlenmektedir (Kaval, 2018:28-29).

C. İskonto Oranı

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır (TFRS 16, md.26).

Kiralama süresinde değişiklik olması, dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması veya değişken faiz oranlarında bir değişiklik olması ve bu durumun gelecekteki kira ödemelerinde bir değişikliğe neden olması durumunda kiracı, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer (TFRS 16, md.40). Kiracı sözkonusu durumlardan biri sözkonusu olduğunda kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler (TFRS 16, md.41).

2.4.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm

Kiracı açısından kira sözleşmesine dayanak teşkil edecek olan varlık ve yükümlülüğün sonraki dönemde ölçümü bu başlık altında kullanım hakkı varlığının sonraki dönemlerde ölçümü ve kira yükümlülüğünün sonraki dönemlerde ölçümü olarak ikiye ayrılarak incelenmiştir.

2.4.2.1. Kullanım Hakkı Varlığının Sonraki Dönemde Ölçümü

Kira sözleşmesinin fiili başlangıç zamanından sonra, TFRS 16'nın 34 ve 35. paragraflarında imkan tanınan diğer ölçüm yöntemlerinden birini tercih etmediği durumlarda kullanmak zorunda olduğu ölçüm yöntemi maliyet yöntemidir.

Kiracı taraf, maliyet yöntemine göre finansal durum tablolarına aldıkları kullanım hakkına ilişkin olan varlıklarını izleyen dönemlerde amortismanına tabi tutar ve değer düşüklüğü sözkonusu olursa değer düşüklüğünü giderleştirir. Dolayısıyla varlıklar, bir maddi duran varlık olarak kabul edilerek, birikmiş amortismanlar ve değer düşüklüğü zararları düşülerek ölçülür (Kaval, 2018: 16). Ayrıca kiracı, kira yükümlülüğünün sonraki ölçümünde oluşabilecek değer değişikliklerini dikkate alarak varlığı, düzeltilmiş maliyet bedeli üzerinden ölçer (TFRS 16, md.29-30).

Kiralama işlemi, sözleşmeye konu edilmiş olan dayanak varlığın sahiplik hakkını kiralama sözleşmesinin bitiminde kiracıya devrediyorsa ya da varlığa ilişkin opsiyon olarak tanınan satın alma bedeli, kiracının bu varlığı satın almaya ilişkin olan hakkını kullanacağını gösteriyorsa kiracı işletme bu varlığı kira sözleşmesinin fiili başlangıç tarihinden faydalı ömrünün sona ereceği tarihe kadar amortismanına tabi tutar. Kira sözleşmesinin kiracı tarafa varlığın mülkiyetine ilişkin bir opsiyon içermediği durumda, kiracı, kullanım hakkı varlığına, varlığın ekonomik ömrü veya sözleşme süresinden kısa olanı kadar sürede amortisman ayırarak giderleştirecektir (TFRS 16, md.32).



Şekil 4: Kullanım Hakkı Varlığının Standartlara Göre Sonraki Ölçümü

Kaynak: Kullanım Hakkı Varlığının Diğer Standartlara Göre Değerlendirilmesi (Aksoy Hazır, Çağrı, 2018: 100).

Kiracı işletmeler, kullanım hakkı varlığını, Şekil 4'ten de görüleceği üzere maddi duran varlık veya yatırım amaçlı gayrimenkul niteliklerini taşıyacak şekilde kiralayabilir

(Marşap ve Yanık, 2018:23). Kiralanan varlığın, kullanım yeri ve kullanım amacı kiracının bu kullanım hakkı varlığına ilişkin değerlendirme yöntemini belirleyecektir. İşletme, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı kapsamında yer alan gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması halinde bu standardın yaptığı yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uyan kiralamaya konu olmuş varlıklarını, TMS 40'ın getirdiği gerçeğe uygun değer hükümlerini uygulayarak sonraki dönemlerde ölçer (TFRS 16, md.34). Faaliyet kiralaması yöntemiyle elde edilen bir gayrimenkul eğer yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılıyorsa, bunlara ilişkin kullanım hakları ilk kayda alınışlarında aynı finansal kiralama gibi muhasebeleştirilerek finansal durum tablosuna alınır. Gerek ilk kiralama anında gerekse de bu gayrimenkule ilişkin kullanım hakkının sonraki ölçümlerinde değerlemeye konu olacak unsur, gayrimenkulün kendisi değil bu gayrimenkule karşılık kaydedilen kullanım hakkıdır. TFRS 16'ya göre, faaliyet kiralaması yöntemi ile elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal durum tablosunda raporlanır(Özerhan ve Sultanoğlu,2018:114)..

Kiracı işletmelerin kiraladıkları varlıkların TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardının içeriğinde yer alan yeniden değerlendirme yönteminin uygulandığı bir maddi duran varlık sınıfıyla ilişkili olması durumunda, kiracı taraf, bu maddi duran varlık sınıfıyla ilişkili kiralamadan kaynaklanan varlıklarına yeniden değerlendirme yöntemini uygulama imkânı tanınmıştır (TFRS 16, md.35). Bu doğrultuda kiralamaya dayanak teşkil eden kullanım hakkı varlığı, maddi duran varlık niteliğini karşılıyorsa ve kiracı bu tür varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme yöntemini diğer maddi duran varlıklarına uyguluyorsa kiralanan varlığı da uygulayabilir, eğer kiracı yeniden değerlendirme yöntemini uygulamayı tercih etmezse maliyet yöntemini uygulamak durumundadır (Marşap ve Yanık, 2018:33).

Kiracı işletmeler, kiralama sözleşmesi aracılığıyla kiraladıkları varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını, eğer varlığın değerinde bir düşüş sözkonusu olmuş ise değer düşüklüğü nedeni ile oluşan zararı muhasebeleştirmek amacıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardını uygular (TFRS 16, md.33).

2.4.2.2. Kira Yükümlülüğünün Sonraki Dönemde Ölçümü

Kiracı, kiralamadan kaynaklanan yükümlülüklerini maliyet yöntemine göre, kira sözleşmesinin fiili başlangıcından sonraki dönemin sonunda kira anapara ödemeleri ve

kiralamadan kaynaklanan faiz ödemeleri şeklinde ayrıştırarak belirlemektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 33).

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer (TFRS 16, md.36):

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, yeniden değerlendirmelerin tamamını ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama sözleşmesi dolayısıyla katlanılan ve her bir döneme düşen faiz, kira sözleşmesine ilişkin yükümlülüklerin kalan tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı ise kiralama sözleşmesindeki zımnî faiz oranıdır. Eğer bu oran belirlenemiyorsa, kiracı, alternatif borçlanma faiz oranını veya revize edilmiş iskonto oranını kullanabilir (TFRS 16, md.37; Marşap ve Yanık, 2018:33).

Kiracı, kira yükümlülüğünü, kiralamanın fiili başlangıcından sonra kira ödemelerinde oluşan değişiklikleri yansıtmak amacıyla yeniden ölçebilir. Kiracı, kira yükümlülüğüne ilişkin yeniden ölçülmüş olan tutarı, kullanım hakkı varlığının kayıtlı değerinde de düzeltme yaparak finansal tablolarına yansıtır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda kiracı, kalan yeniden ölçüm tutarını kâr veya zarara yansıtır (TFRS 16, md.39).

Kira sözleşmesindeki değişiklikleri iki gruba ayırarak incelemek mümkündür (Kaval, 2018:29):

A) Kira Yükümlülüğünü Revize Eden Durumlar (TFRS 16, md 39-43). Bunlar kira yükümlülüğünde değişikliğin ayrı bir kiralama sözleşmesi sonucunu doğurmayan durumlardır.

a) Kira Sözleşmesinin Kapsamında değişiklikler

- Kiralama süresinde değişiklik olması,

- İlk değerleme sırasında yapılan satın alma opsiyonunda değişimler.

b) Kira sözleşmesinin başlangıcındaki sözleşme esaslarında değişiklikler,

- Kalıntı değer taahhüdünde değişiklikler,
- Kira bedelini belirleyen indekslerde veya oranlarda değişiklikler,
- Başlangıçta yapılan kira bileşenlerine ayırmada meydana gelen değişiklikler.

B) Yeni Bir Kira Sözleşmesi Sonucunu Doğuran Durumlar (TFRS 16, md. 44-46)

- Kiralamaya konu olan varlığın benzeri veya ilişkisinin de kiralanması gibi bir kapsam genişlemesi sonucunda kiralama koşullarının tamamen değişmesi (Mevcut varlığa yeni kiralama varlıklarının eklenmesi gibi),
- Kiralama konusu varlığın kirasının ve süresinin birlikte değişmesi.

Kiracı, ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeyen bir değişikliğe ilişkin olarak, değişikliğin uygulanma tarihinde;

a) Kiralamanın kapsamını daraltan değişiklikler için, kullanım hakkı varlığının defter değerini kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasını yansıtabak şekilde azaltır. Kiracı, kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili kazanç veya kayıpları kâr veya zarara yansıtır.

b) Diğer tüm değişiklikler için kullanım hakkı varlığında uygun bir düzeltme yapar.

Kiracı, kiralamaya ilişkin sözleşmenin süresi veya kullanım hakkı varlığının kiracı tarafından satın alınmasına ilişkin opsiyon hakkı üzerinde meydana gelen bir değişiklik yaşanması durumunda kira yükümlülüğünü, yeni belirlenecek kiralama süresine yayılacak kira ödemeleri ve revize edilmiş iskonto oranı vasıtasıyla indirgeyerek yeniden ölçer. Eğer satın alma opsiyonuna ilişkin bir değişiklik yaşanırsa kiracı işletme, kira ödemelerini, bu satın almaya ilişkin opsiyonda yaşanacak değişimi yansıtabak şekilde yeniden ölçerek kayda alır (TFRS 16, md.40).

2.5. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Kiralayan Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi

Kiralama sözleşmeleri kiraya veren işletmeler tarafından TFRS 16 kapsamında da yukarıda da bahsedildiği üzere yürürlükten kaldırılan TMS 17 Kiralama İşlemleri standardında olduğu gibi faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak sınıflandırılarak ölçer. Zira kiralayanın kira işlemlerine ilişkin raporlama işlemleri bu ayrıma göre farklılaşacaktır.

TFRS 16'ya göre kiralayan tarafça finansal kiralama işlemlerine ilişkin olarak yapılması gereken raporlama işlemleri TMS 17'ye göre yapılması gereken işlemlerle büyük ölçüde benzerdir. Buna göre; sözleşmeye konu edilen dayanak varlığın sahipliğine ilişkin riskleri ve getirileri önemli ölçüde kiracıya devreden kiralama çeşidi finansal kiralama değildir. Risk ve getirileri önemli ölçüde devretmeyen kiralamaların tamamı ise faaliyet kiralaması olarak nitelendirilmektedir. Kiralama işlemlerinde sözkonusu olabilecek riskler; atıl kapasite, teknolojinin hızlı gelişmesi sebebiyle teçhizatın güncelliğini yitirmesi ve farklılaşan koşullar dolayısıyla gelirlerde oluşabilecek azalışlardır (Marşap ve Yanık, 2018:38; TFRS 16, md.61-62). Standardın kiralamaların sınıflandırmasında sözkonusu olan fayda ve getiriler ise varlığın kalıntı değerinin nakde çevrilmesi, varlığın sözleşme süresince kullanılmasından kaynaklanan faydalar ve değerinde meydana gelebilecek artışlardır. Burada kiralamanın niteliğine karar verilirken kiralama sözleşmesinin şekli şartlarından ziyade sözleşmenin özünün dikkate alınması gerekmektedir (Örten vd., 2018:320).

2.5.1. İlk Muhasebeleştirme

Kiralayan taraf, faaliyet kiralamalarına dayanak olan varlıkları niteliklerine göre bilançolarında gösterirler. Kiralamanın başlangıcında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırdığı kiralamadan doğan gelirlerini doğrusal olarak veya başka şekilde belirlenecek sistematik esasa göre gelir olarak finansal tablolarında gösterir (TFRS 16, md.81).

2.5.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm

Faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış olan bir kiralama işleminde, kiralamaya konu olan varlık, maddi duran varlık olarak finansal tablolarda izlenir ve amortisman ayrılarak

giderleştirilir. Buna karşılık olarak kiracı taraf kendi finansal durum tablosunda kullanım hakkı varlığını, maddi olmayan duran varlık olarak kaydederek amortisman yoluyla itfa eder. Bu durumda tek bir varlık için iki farklı işletme amortisman ayırıp kaydetmiş olacaktır. Dolayısıyla TFRS 16 ilk defa bir varlık için iki ayrı kişiliğin eş zamanlı olarak amortisman hesaplaması durumunu ortaya çıkarmıştır (Marşap ve Yanık, 2018: 40).

Kira gelirinin elde edilmesi karşılığında katlanılan tüm maliyetler, gider olarak muhasebeleştirilir. Kiralamaya konu olan varlığın elde edilmesi için kiraya veren tarafın katlandığı başlangıç maliyetleri ise varlığın defter değerine eklenir.

Kiraya veren benzer nitelikteki varlıklarına benzer amortisman politikası uygulamalıdır. Kiraya veren şirketler, kiralama konusu varlıklarının değerlerini, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre ölçerler (TMS 17, md.51-55).

2.6. Finansal Kiralama İşlemlerinin Kiralayan Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi

Kiraya veren taraflar yaptıkları kiralama sözleşmelerini tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilip edilmemesine göre sınıflar ve bu sınıflandırmaya uygun olarak raporlar. Bir kiralama dayanak varlığın mülkiyetinden doğan riskleri ve faydaları önemli ölçüde kiracıya devrediyorsa bu kiralama finansal kiralama olarak nitelendirilir. Yukarıda da bahsedildiği üzere TFRS 16 kapsamında bir kiralama işleminin finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması sözleşmenin şeklinden ziyade özüne bağlı olmaktadır.

TFRS 16 Kiralamalar standardında bir kiralama sözleşmesinin aşağıdaki maddelerden birini ya da tamamını sağlayan bir sözleşme finansal kiralama olarak nitelendirilmektedir (TFRS 16, md.62).

a) Sözleşme, kullanım hakkı varlığının sözleşme süresi sonuna kadar kiracıya devredilmesini öngörüyorsa,

b) Kiracının, sözleşmede bulunan bir satın alma opsiyonuna sahip olması ve bu opsiyonun kullanılma tarihinde varlığın gerçeğe uygun değerinden yeterince düşük bir tutar olması ayrıca kiracının sözleşme başlangıcında bu satın alma opsiyonunu kullanacağından emin olması,

- c) Sözleşmeye dayanak teşkil eden kullanım hakkı varlığının mülkiyetinin kiracıya devri ile ilgili bir madde içermese bile, kullanım hakkı varlığının ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsaması,
- d) Kira sözleşmesinin başlangıcında kiraya ilişkin üstlenilen yükümlülüklerin dayanak varlığın gerçeğe uygun değerinin tamamına yakınına oluşturması,
- e) Kullanım hakkı varlığının üzerinde ciddi bir değişiklik yapılmadığı sürece yalnızca kiracı tarafından kullanılabilir, kiracıya özel bir ürün olması,
- f) Kiracının kiralama sözleşmesini feshedebilmesi durumunda, kiraya veren tarafın bu sözleşmenin iptalinden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması,
- g) Kullanım hakkı varlığına ilişkin kalıntı değerinde meydana gelecek kazanç veya kayıpların kiracıya ait olması,
- h) Kiracı tarafın, varlığa ilişkin kiralamanın piyasa fiyatının önemli ölçüde altında bir kira bedeliyle bir dönem daha kullanım hakkı varlığını kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

TFRS 16 Kiralamalar standardında kiralamaların sınıflandırılması için verilen bu kriterler ve göstergeler her sözleşme için kesin bir sonuç vermez. Sözleşmenin içeriğindeki diğer maddelerin, dayanak varlığa ilişkin risk ve getirilerin devri ile ilgili şüphe uyandıracak göstergeler içermesi durumunda söz konusu kiralama yine faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılabilir. Örneğin, sözleşmeye dayanak teşkil eden varlık, kiralama süresinin bitiminde, o tarihte oluşacak gerçeğe uygun değerine eş bir değişken ödeme karşılığında devredilmişse, kullanım hakkı varlığına ilişkin tüm risklerin kiracıya devredilmemesine sebep olduğu için bu sözleşme faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır (TFRS 16, md.65).

Kiraya veren, kiralamanın başlangıcında bir kiralama sözleşmesini finansal kiralama olarak sınıflandırmış ise buna ilişkin varlıkları bilançosuna alır ve bunları **net kiralama yatırımı** tutarına eşit gelecek şekilde alacak olarak kaydeder (TFRS 16, md.67).

2.6.1. İlk Muhasebeleştirme

Brüt kiralama yatırımı; finansal kiralama kapsamında kiraya veren işletmenin alacağı kira ödemeleri ile kiralayanın elde edeceği taahhüt edilmemiş olan kalıntı değer toplamıdır.

Net kiralama yatırımı; kiralamadaki zımni faiz oranıyla bugüne indirgenmiş olan brüt kiralama yatırımıdır. Brüt kiralama yatırımı ile net kiralama yatırımı arasında kalan farka ise kiraya veren açısından kazanılmamış finansman geliri denilmektedir. Kiralayan taraf, net kiralama yatırımının ölçümü için kiralamadaki zımni faiz oranını kullanır. Eğer kiralayan taraf üretici veya satıcı konumda değilse başlangıçta katlanılan doğrudan maliyetler net kiralama yatırımı tutarının ilk ölçümüne dahil edilir ve kiralama sözleşmesi süresince finansal tablolara yansıtılacak gelir tutarını azaltır.

2.6.1.1. Net Kiralama Yatırımına Dahil Olan Kira Ödemelerinin İlk Ölçümü

Net kiralama yatırımına dahil olan kira ödemeleri, kiralamanın başlangıcında alınmayan ödemeler ve sözleşmeye dayanak teşkil eden varlığın kullanım hakkı için ödenecek aşağıdaki unsurlardan oluşur (TFRS 16, md.70);

- a) Kiralama sözleşmesi aracılığıyla belirlenen sabit ödemeler ve şekil itibariyle değişken gözükse de ancak özünü itibariyle sabit olan kira ödemeleri. Örneğin; sözleşmede kullanım hakkı varlığının kiralama süresi boyunca faaliyette bulunabilecek yeterlilikte olduğunun kanıtlanmasına bağlı olan bir değişken kira ödeme maddesi mevcut ise bu durum ortadan kaldırılırsa bu ödeme özünü itibariyle sabit bir ödemeye dönüşecektir,
- b) İlk ölçümü kiralamanın fiili başlangıç tarihinde belirlenmiş endeks veya orana bağlı olarak hesaplanan, endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- c) Kiracıyla ilişkili bir tarafça veya sözleşmede bulunan taahhütleri yerine getirebilecek finansal yeterliliğe sahip olan ve kiralayanla ilişkili olmayan üçüncü bir tarafça kiralayana garanti edilen her türlü kalıntı değer taahhütleri,
- d) Kiracı eğer satın almaya ilişkin opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde eminse, bu opsiyona ilişkin satış fiyatı,

e) Kiracının, kiralama sözleşmesini vaktinden önce sonlandıracağına gösteren bir gösterge bulunması durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin sözleşmede bulunan ceza ödemeleri.

2.6.1.2. Üretici veya Satıcı Konumundaki Kiralayanlar

Kiralama işlemlerinin ilk muhasebeleştirilmesinde üretici veya satıcı konumunda bulunan kiraya verenler, aşağıdaki unsurları finansal tablolarında yansıtır (TFRS 16, md.71);

a) Sözleşmeye dayanak olan varlığın gerçeğe uygun değeri kadar hasılat. Hasılat varlığın gerçeğe uygun değerinden düşükse kiralayanın alacağı kira ödemelerinin piyasa faiz oranıyla bugüne indirgenmiş değeri kadar hasılat,

b) Sözleşmeye dayanak olan varlığın maliyetinden taahhüt edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü değerinin çıkarılmasıyla elde edilecek olan tutar kadar satışların maliyeti,

c) Hasılat ile satışların maliyeti arasındaki fark kadar üretici veya satıcı konumdaki kiraya veren finansal kiralama işlemine ilişkin kârını ya da zararını kiralamanın başlangıç tarihinde finansal tablolarına alır.

Üretici veya satıcı konumdaki kiralayan işletmeler, finansal kiralama işlemi için katlanılmak zorunda kalınan maliyetleri kiralamanın başlangıcında gider olarak finansal tablolara yansıtır. Söz konusu maliyetler, satıcının satış kârı elde etmesiyle ilişkilidir. Dolayısıyla, üretici/satıcı konumdaki işletmelerin bu tür maliyetleri, başlangıçtaki doğrudan maliyet tanımının ve sonuç olarak net kiralama yatırımının içerisine dahil edilmezler (TFRS 16, md.74).

2.6.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm

Kiralayan işletmeler, kiralama süresince finansman gelirini sistematik ve rasyonel bir biçimde dağıtmayı amaçlar. Kiraya veren döneme ilişkin kira ödemelerini, anaparayı ve kazanılmamış finansman gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımından düşer (TFRS 16, md.76). Kiraya veren, net kiralama yatırımına TFRS 9’da yer alan finansal tablo dışı bırakmaya ve değer düşüklüğüne dair hükümleri uygular. Brüt kirala yatırımı tutarının tespitinde bir unsur olarak yer alan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak takip eder. Eğer bu değerlerde biz azalma yaşanırsa, gelirin kiralama süresince

dağıtımını revize eder ve tahakkuk eden tutarlarda yaşanan azalmaları finansal tablolara yansıtır (TFRS 16, md.77).

2.7. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

Satış ve geri kiralama sözleşmeleri, bir varlığın önce satışını ardından da bahse konu olan varlığın geri kiralanmasını içeren sözleşmelerdir. TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı kapsamında sat ve geri kirala işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, kiralama işleminin sınıflandırılmasına göre yapılmaktaydı. TFRS 16 Kiralamalar standardı ile birlikte kullanım hakkı varlığının kiracıya devrinin bir satış işlemi içerip içermediğine bağlı olarak muhasebe işlemleri belirlenmektedir (Örten vd., 2018:321). Bu tür kiralamaların özü itibariyle, varlığın satış fiyatı ve sözleşmeden doğacak olan kira yükümlülüğü bir bütün olarak belirlenir ve bu ikisi birbirine bağlıdır (KGK, 2017:105).

2.7.1.Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olduğu Durumlar

Varlığın ilk sahibi ve nihai olarak kiracısı olan işletme satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, satmadan önceki defter değeri üzerinden ölçer. Satıcı/kiracı pozisyonunda bulunan işletme sadece devredilen haklarıyla ilişkili kazanç ve kayıplarını finansal tablolarına yansıtır (TFRS 16, md. 100a). Dolayısıyla, kullanım hakkı varlığını transfer edip daha sonra tekrar kiralayacak olan kiracı işletme, ilk olarak satışa ilişkin kaydı gerçekleştirecek sonrasında ise varlığın kiralanmasına ilişkin işlemleri kayda alacaktır (Örten vd., 2018:321).

Kiraya veren işletme sözleşmeye konu olan varlığı ilgilendiren standart uyarınca satın alma işlemini kaydeder. Kiralama işlemini ise TFRS 16 Kiralamalar standardının kiralayan işletmelere ilişkin hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirir.

Sat ve geri kirala işlemlerinde varlığa ilişkin satış bedelinin o varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması ya da kira ödemelerinin piyasa koşullarına uygun olması beklenir. Aksi durumda işletmelerin buna uygun şekilde düzeltme yapması gerekmektedir. İşletme bahsedilen bu değerler arasında fark varsa; satış bedeli ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasında kalan farkı veya kira ödemelerinin bugünkü değeriyle kiralamaya ilişkin piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki farkı düzeltmek suretiyle muhasebeleştirir. İşletme piyasa koşullarının altında ödediği bedelleri ön kira ödemesi olarak kayda alır. Eğer piyasa koşullarının üstünde ödeme yaptıysa ödenen tüm bedelleri,

alıcı/kiraya veren pozisyonundaki işletmenin sağladığı ek finansman olarak muhasebeleştirir (TFRS 16, md.101-102).

2.7.2. Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olmadığı Durumlar

Sözleşmeye dayanak teşkil eden varlığın devrinin TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına göre edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespitine ilişkin hükümleri karşılamaması durumunda, satıcı/kiracı konumdaki işletme varlığını finansal tablolarında izlemeyi sürdürür ve buna karşılık devir bedeli tutarında bir borcu da yükümlülük olarak bilançosuna yansıtır. Bu yükümlülük TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında muhasebeleştirilir. Alıcı/kiralayan konumdaki işletme devredilen varlığı bilançosuna dahil etmez. Yalnızca devir bedeli kadar bir finansal varlığı bilançosuna dahil eder. Bu varlık ta TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında muhasebeleştirilir (TFRS 16, md.103a-b).

Kullanım hakkı varlığının kiraya veren işletmeye devri, varlığın kontrolünün ve faydalarının kiracıya devrini içerir. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına göre kontrolün devri; başka işletmelerin bu varlığın kullanımını yönetebilmesi ve varlıktan elde edilecek faydaları engelleyebilme gücünü içermektedir. Varlıktan elde edilecek faydaların devri ise, söz konusu kullanım hakkı varlığının kiracı tarafından satılabilmesi, takas edilebilmesi, rehin verilebilmesi gibi durumları kapsar. Dolayısıyla, varlığın devrinin satış işlemi olmadığı bu tip kiralamalarda, kiracı taraf bu işlemi bilançosunda ilgili varlık hesabında muhasebeleştirmeye devam eder. Bu sözleşme vasıtasıyla kiraya veren işletmeden elde edilen bedeli ise finansal yükümlülük olarak kayda alır. Kiraya veren taraf, kiracı işletmeye sözleşmeden dolayı ödemiş olduğu bedeli, alacak olarak raporlar. Kiraya veren işletme söz konusu varlığı aktifleştirmez (Örten vd. 2018:321).

2.8. TFRS 16 Kiralamalar Standardı İle TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Karşılaştırılması

Bu kısımda TFRS 16 Kiralamalar standardının finansal tablolarda meydana getireceği değişimi vurgulamak amacıyla TFRS 16 Kiralamalar standardının temel olarak TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından ayrıştığı noktalar ortaya konmuştur. Bu bağlamda

burada sözkonusu standartların kiracı taraf ve kiralayan taraf açısından ayrıştığı hususlara değinilmiştir.

2.8.1. Kiracı Tarafa İlişkin Hükümler Açısından Karşılaştırma

Önceki kısımlarda da değinildiği üzere TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki farklılıkların önemli bir kısmı kiracı taraf açısından faaliyet kiralaması-finansal kiralama ayrımının ortadan kaldırılıp kiralama işlemlerinin tek bir modelde toplanmasından kaynaklanmaktadır. Buradan hareketle kiracı taraf açısından TFRS 16 ve TMS 17'nin ayrıştığı noktalar toplu olarak Tablo 4'de verilmiştir.

Tablo 4

TFRS 16 ve TMS 17'nin Kiracı Taraf Açısından Karşılaştırılması

Karşılaştırma Kriteri	TFRS 16	TMS 17
İlk Ölçüm	Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer (TFRS 16, md.21)	Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibariyle varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile ölçer (TMS 17, md.20)
Başlangıç Maliyetleri	Doğrudan Maliyete eklenir.	Maliyete eklenir.
Aktife Alınacak Hesap Grubu	Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır (TFRS 16, md.22) Eğer kiracı kullanım haklarını ayrı bir hesapta göstermiyorsa bu durumda ilgili duran varlık hesabında izlenecektir (TFRS 16, md.47)	İlgili duran varlık hesabına kaydedilir (TMS 17, md.21)
Faizlerin İzlenmesi Gereken Hesap/ Hesaplar	Finansman Gideri olarak ilgili Gider hesabına kaydedilir.	Öncelikle pasif düzenleyici hesaba kaydedilir. Realize oldukça Finansman Gideri olarak ilgili Gider hesabına aktarılır.

Tablo 4

TFRS 16 ve TMS 17'nin Kiracı Taraf Açısından Karşılaştırılması (Devamı)

<p>Sonraki Dönemlerde Ölçüm</p>	<p>Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer: (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, (b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır (TFRS 16, md.36) Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutar olmalıdır (TFRS 16, md.37)</p> <p>Temel Yöntem: Maliyet Modeli. Kiralanan varlık yeniden değerlendirme modeline göre izlediği varlık sınıfı ile aynı kapsamda ise Yeniden Değerleme Yöntemi de kullanılabilir.</p> <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (YAG) Gerçeğe Uygun Değer (GUD) Modeline göre izleniyorsa ve kiralama konusu varlık YAG kapsamında ise GUD yönteminin kullanılması zorunludur.</p>	<p>Finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayrıştırılır. Finansman giderleri kalan borç tutarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her bir döneme dağıtılır. (TMS 17, md.25)</p> <p>Zımnî olarak Maliyet Yöntemi</p> <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (YAG) Gerçeğe Uygun Değer (GUD) Modeline göre izleniyorsa ve kiralama konusu varlık YAG kapsamında ise GUD yönteminin kullanılması zorunludur.</p>
--	--	---

Tablo 4

TFRS 16 ve TMS 17'nin Kiracı Taraf Açısından Karşılaştırılması (Devamı)

	Faydalı ömür	Faydalı Ömür
Amortisman ve İtfa	Sahipliğin devrine ilişkin bir kesinlik yoksa kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı dikkate alınır. İlgili Duran Varlık Grubunun tabi olduğu amortisman, itfa payı ve değer düşüklüğü uygulaması yapılır (TFRS 16, md.32 -33)	Sahipliğin devrine ilişkin bir kesinlik yoksa kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı dikkate alınır. İlgili Duran Varlık Grubunun tabi olduğu amortisman, itfa payı ve değer düşüklüğü uygulaması yapılır (TMS 17, Md.27-28)
Faizlerin İzlenmesi Gereken Hesap/ Hesaplar	Finansman Gideri olarak ilgili Gider hesabına kaydedilir.	Öncelikle pasif düzenleyici hesaba kaydedilir. Realize oldukça Finansman Gideri olarak ilgili Gider hesabına aktarılır.

Kaynak: Demirci ve Kıymaz, 2018: 517-519'dan faydalanılarak hazırlanmıştır.

Tablo 4'ten de görüleceği üzere, TFRS 16'nın kiracının kira sözleşmesine ilişkin ilk muhasebeleştirme ve sonraki dönemlerde ölçüm işlemleri TMS 17'den büyük ölçüde farklılık arz etmektedir.

2.8.2. Kiralayan Tarafa İlişkin Hükümler Açısından Karşılaştırma

Önceki kısımlarda da değinildiği üzere TFRS 16 kiralayan taraf konumundaki işletmeler için önemli değişiklikler getirmemektedir. Dolayısıyla kiralayan işletmeler TMS 17'deki muhasebe yöntemlerini uygulamaya devam edeceklerdir. Dolayısıyla kiralayan taraf açısından kiralamanın halen faaliyet kiralaması-finansal kiralama olarak ayrılması önem arz etmektedir. Bu bağlamda varlığın mülkiyetinden kaynaklanan önemli risk ve getiriler devrediliyorsa finansal kiralama, devredilmiyorsa faaliyet kiralaması olarak dikkate alınacaktır.

TFRS 16'nın kiralayan taraf açısından getirdiği değişikliklerden birisi kira konusu varlığın kiralama niteliği taşıyan ve taşımayan niteliklerini ayrıştırması ve eğer mümkün

ise paylaştırılması zorunluluğudur. Bu bağlamda varlık kiralama ile ilgili değilse elde edilen gelir kira geliri değil hasılat olarak dikkate alınacaktır.

Kiralayan taraf için TFRS 16'nın getirdiği bir diğer değişiklik sat ve geri kirala işlemleri ile ilgilidir. Sat ve geri kirala işlemlerinde varlık TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının kriterlerine göre satış işlemi niteliğinde ise varlığını satarak kiracı konumuna geçen işletme öncelikle varlığı bilanço dışına alacak, kiracı konumuna geçtiğinde ise mevcut defter değerini kullanım hakkı değeri olarak muhasebeleştirecektir. Varlığı satın alarak kiralayan taraf için ise öncelikle varlığı aktifine dahil etmesi, sonrasında kiraladığında da TFRS 16'ta göre muhasebe işlemlerini yapması gerekmektedir.

BÖLÜM 3: TFRS 16 KAPSAMINDAKİ KİRALAMALARA İLİŞKİN ÖRNEK UYGULAMALAR

Bu bölümde, kiralama işlemlerine ilişkin olarak TFRS 16 kapsamında yapılması gereken işlem ve kayıtların gösterilmesine yönelik örnek uygulamalara yer verilmiştir. Bu kapsamda öncelikle kiracı işletmenin kiralama işlemlerine yönelik işlem ve kayıtlarının gösterimine ilişkin örnek uygulamalara, sonrasında kiralayan işletmenin kiralama iş işlem ve kayıtlarının gösterimine ilişkin örnek uygulamalara yer verilmiştir.

Örnek uygulamalara ilişkin yapılmış olan yevmiye kayıtlarında mümkün olduğu ölçüde KGK'nın yayımlamış olduğu taslak hesap planında yer alan hesaplar seçilerek kullanılmıştır.

3.1. Kiracı İşletmenin Kiralama İşlemlerine Yönelik İşlem ve Kayıtlarının Gösterimine İlişkin Örnek Uygulamalar

Bu kısımda kira sözleşmelerinin kapsamında sözkonusu olabilecek farklılıklar gözönünde bulundurularak çeşitli örnek uygulamalara yer verilerek kiracı işletmenin yapması gereken işlem ve kayıtlar gösterilmiştir.

3.1.1. Sözleşme Değişikliğinin Olmaması Durumuna ve Yıllık Kira Bedellerinin Eşit Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama

Kumaş dokuma işiyle iştigal eden Dokusan A.Ş. bir dokuma makinasını "X" A.Ş.'den 5 yıllığına kiralamak üzere 01.01.2019 tarihinde sözleşme yapmıştır. Kira süresi boyunca aylık kira bedelleri değişmeyecek olup aylık 20.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Sözleşme hükümleri gereğince kira bedelleri yıllık bazda ödenecektir. Sözleşmenin kapsamı Tablo 4'teki gibidir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte makina Dokusan A.Ş. tarafından teslim alınmıştır. Sözleşmeden belirlenen bir zımnî faiz oranı bulunmamaktadır. İşletme benzer bir makine için finansmanda kullandığı %12 alternatif borçlanma faizini esas almıştır.

Tablo 5

Faaliyet Kiralama Sözleşmesinin Ayrıntıları

Sözleşme Tarihi	01.01.2019
Kira Süresi	60 ay
Aylık Kira Bedeli	20.000,00 TL
Kalıntı Değeri	Yok
Varlığın Ekonomik Ömrü	144 ay

Örnekte ve Tablo 5’de verilen bilgiler ışığında yıllık kira ödemelerine ilişkin tutarlar Tablo 6’daki gibi hesaplanacaktır.

Tablo 6

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

DÖNEM	Kira Öd.	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	240.000,00	0,5674	136.176,00	103.824,00
2	240.000,00	0,6355	152.520,00	87.480,00
3	240.000,00	0,7118	170.832,00	69.168,00
4	240.000,00	0,7972	191.328,00	48.672,00
5	240.000,00	0,8929	214.296,00	25.704,00
	1.200.000,00		865.152,00	334.848,00

Tablo 5’teki hesaplamalardan hareketle ve TFRS 16 çerçevesinde kiracı tarafından yapılması gereken işlem ve kayıtlar aşağıda sırasıyla verilmiştir.

1) Sözleşmenin yapıldığı tarihte (01.01.2019) yapılması gereken yevmiye kaydı

TFRS 16 hükümleri gereğince dokuma makinasının kaydedilmesi gereken hesap kullanım hakkı varlığını içeren bir varlık hesabı olmalıdır. KGK’nın yayımlanmış olduğu taslak hesap planında kullanım hakkı varlığının takibine uygun bir hesap bulunmadığından TFRS 16’ya uygun kayıt örneklerinin yer aldığı akademik yayınlarda genellikle “Kullanım Hakkı Varlığı” hesabı önerilmiştir. Bu doğrultuda bu çalışmada da Kullanım Hakkı Varlığı Hesabı oluşturularak kullanılmıştır.

Kiralama sözleşmesi dolayısıyla doğan yükümlülük tutarları ise 2019 yılında ödenmesi gereken toplam tutarı ifade eden 240.000,00 TL KGK'nın yayımlamış olduğu taslak hesap planında bulunan 303 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabına, 2020 ve sonrası dönemlerde ödenmesi gereken toplam yükümlülük tutarı olarak hesaplanan 960.000,00 TL ise yine KGK'nın yayımlamış olduğu taslak hesap planında bulunan 403 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabına kaydedilecektir. Söz konusu açıklamalar ışığında yapılması gereken yevmiye kaydı şu şekilde olacaktır:

01/01/2019	
KULLANIM HAKKI VARLIĞI HSB.	865.152,00
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	136.176,00
403 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	728.976,00

2) Kira ödemelerine ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kayıtları

Aylık kira ödemeleri yapıldıkça ödenen kira tutarı kadar Kira Yükümlülüğü Hesabı borçlandırılacak, 102 Bankalar Hesabı ise alacaklandırılacaktır. Örneğin 2019 yılına ilişkin ödenmesi gereken taksit tutarı için yapılacak kayıt şu şekilde olacaktır:

31/12/2019	
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	240.000,00
102 BANKALAR HSB.	240.000,00

3) Faiz giderleri tahakkuk ettiğinde yapılması gereken yevmiye kaydı

Kira süresi boyunca her yıl cari yıla ilişkin faiz tutarı Kira Yükümlülüğü Hesabından düşülerek Finansman Giderleri Hesabına aktarılacaktır. Örneğin 2019 yılı kira yükümlülüğünün içerisinde bulunan faiz tutarı için aşağıdaki kayıt yapılacaktır.

31/12/2019	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HSB.	103.824,00
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	103.824,00

4) Dönemsonlarında ayrılması gereken amortisman tutarlarına ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kaydı

Dokusan A.Ş. kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman paylarının hesaplanmasında makinanın tüketimini en iyi yansıttığını düşündüğü normal amortisman yöntemini kullanmaya karar vermiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca kiracı kiralama konusu varlığı yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutabilmektedir. Buna göre işletme sözkonusu varlığı 60 aylık faydalı ömrü süresince amortisman tabi tutacaktır. Bu bilgilere göre kira süresi boyunca ayrılması gereken amortisman tutarları Tablo 6'daki gibi hesaplanacaktır.

Tablo 7

Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları

DÖNEM	Net Bugünkü Değer Toplamı/ Kira Süresi	Amortisman Tutarı
1	865.152,00/ 5 yıl	173.030,40
2	865.152,00/ 5 yıl	173.030,40
3	865.152,00/ 5 yıl	173.030,40
4	865.152,00/ 5 yıl	173.030,40
5	865.152,00/ 5 yıl	173.030,40
TOPLAM		865.152,00 TL

Hesaplanan amortisman tutarına ilişkin olarak yapılması gereken kayıt ise şu şekilde olacaktır:

31/12/2019	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HSB.	173.030,40
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HSB.	173.030,40

5) Ertelenmiş Vergi Varlığına ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kaydı

2019 yılı için Türkiye'deki vergi mevzuatınca Kar veya Zarar Tablosuna yansıtılması gereken toplam gider tutarı 240.000,00 TL olup, TFRS 16'ya göre Kar/Zarar Tablosuna Finansman Giderleri Hesabına kaydedilmiş olan 103.824,00 TL, Genel Üretim Giderleri Hesabına kaydedilmiş olan 173.030,40 TL olmak üzere toplam 276.854,40 TL gider kaydı yapılmıştır. Dolayısıyla Kar veya Zarar Tablosuna vergi mevzuatının izin verdiği kadar 36.854,40 TL daha fazla gider aktarılmıştır. Bu durumda ortaya 36.854,40 TL indirilebilir geçici fark ortaya çıkmış olmaktadır. Ertelenmiş vergi etkisi ise Kurumlar Vergisi Oranı olan %22'den hareketle yaklaşık 8.107,97 TL olarak hesaplanacaktır. O halde ertelenmiş vergi alacağı tutarı 8.107,97 TL olarak kaydedilecektir. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin kayıt ise aşağıdaki gibi yapılacaktır:

31/12/2019	
289 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI HSB.	8.107,97
692 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER ERTELENMİŞ VERGİ GELİR-GİDER ETKİSİ (+-)	8.107,97
<i>* Aktif-Pasif Farkı (728.976-692.121,6)*0,22=8.107,97</i>	

6) Dönemsonlarında uzun vadeli hesaplarda kayıtlı tutarlardan kısa vadeli hale gelenlerin kısa vadeli hesaplara aktarımı

Dönemsonlarında uzun vadeli yükümlülük hesaplarında kayıtlı olan tutarlardan kısa vadeli hale gelen tutarların kısa vadeli hesaplara aktarılması gerekir. Örneğin 31.12.2019 tarihinde 403 nolu hesaba kayıtlı tutarlardan 2020 yılına ait tutarların kısa vadeli hesaplarına aktarımına ilişkin olarak şu kaydın yapılması gerekir:

31/12/2019	
403 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	170.832,00
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜK. HSB	170.832,00

İkinci yıl ve sonraki yıllarda yapılacak kayıtlar benzer şekilde yapılacak olup kira süresi boyunca kira sözleşmesine ilişkin olarak Finansal Durum Tablosu ile Kar veya Zarar Tablosunda raporlanacak tutarlar Tablo 8’de gösterilmiştir.

Tablo 8

Kira Sözleşmesine İlişkin Tutarların 2019-2023 Arası Finansal Durum Tablosu ve Kar veya Zarar Tablosunda Gösterimi

FİNANSAL DURUM TABLOSU	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Kullanım Hakkı Varlığı	692.121,60	519.091,20	346.060,80	173.030,40	0,00
Kullanım Hakkı Yük.	728.976,00	576.456,00	405.624,00	214.296,00	0,00
Geçici Farklar	-36.854,40	-57.364,80	-59.563,20	-41.265,60	0,00
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Finansman Giderleri	103.824,00	87.480,00	69.168,00	48.672,00	25.704,00
Genel Üretim Giderleri	173.030,40	173.030,40	173.030,40	173.030,40	173.030,40
Toplam	276.854,40	260.510,40	242.198,40	221.702,40	198.734,40

Tablo 8’den de görüleceği üzere kira süresi boyunca kiralama işlemi ile ilgili olarak Kar veya Zarar Tablosuna aktarılan gider toplamı 1.200.000,00 TL olmaktadır.

3.1.2. Sözleşme Değişikliğinin Olmaması Durumuna ve Yıllık Kira Bedellerinin Endekse Bağlı Olarak Değişmesi Durumuna İlişkin Örnek Uygulama

Kumaş dokuma işiyle iştigal eden Dokusan A.Ş. bir dokuma makinasını "X" A.Ş.’den 5 yıllığına kiralamak üzere 01.01.2019 tarihinde sözleşme yapmıştır. Kiralamanın ilk yılında aylık kira bedeli 20.000,00 TL olarak belirlenmiş olup, kira süresi kapsamında izleyen yıllarda aylık kira bedelleri Tüketici Fiyat Endeksine (TÜFE) bağlı olarak güncellenecektir. Sözleşme hükümleri gereğince kira bedelleri yıllık bazda ödenecektir. Sözleşmenin kapsamı Tablo 9’daki gibidir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte makina Dokusan A.Ş. tarafından teslim alınmıştır. İşletmenin alternatif borçlanma faizi aylık %1’dir.

Tablo 9

Kiralama Sözleşmesinin Ayrıntıları

Sözleşme Tarihi	01.01.2019
Kira Süresi	60 ay
İlk Yıl İçin Aylık Kira Bedeli	20.000,00 TL
Kalıntı Değeri	Yok
Varlığın Ekonomik Ömrü	144 ay

2020 ve sonrasında sözkonusu olacak aylık kira tutarlarının tespitine ilişkin olarak tahmin edilen TÜFE oranları Tablo 10’daki gibidir:

Tablo 10

2020-2023 Yılları Arası Tahmini TÜFE Oranları

YIL	TÜFE ORANLARI
2020	%15
2021	%16
2022	%18
2023	%21

Tablo 10'daki TÜFE oranları dikkate alınarak kira süresi boyunca yıllık olarak ödenmesi gereken kira tutarları, kira tutarlarının net bugünkü değerleri ve faiz tutarları hesaplanmış ve Tablo 11'de sunulmuştur.

Tablo 11

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

DÖNEM	Kira Tutarları	TÜFE Oranı	TÜFE Oranı Uygulanmış Kira Tutarları	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	240.000,00	-	-	136.176,00	103.824,00
2	240.000,00	0,15	276.000,00	175.398,00	100.602,00
3	276.000,00	0,16	320.160,00	227.889,89	92.270,11
4	320.160,00	0,18	377.788,80	301.173,23	76.615,57
5	377.788,80	0,21	457.124,45	408.166,42	48.958,03
TOPLAM				1.248.803,54	422.269,71

Kira süresi boyunca kiracı tarafından kullanım hakkı varlığı için ayrılacak amortisman payları normal amortisman yöntemine göre hesaplanacak olup kira süresi boyunca ayrılacak amortisman payları Tablo 12'de gösterilmiştir.

Tablo 12

Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları

DÖNEM	Net Bugünkü Değer Toplamı/ Kira Süresi	Amortisman Tutarı
1	1.248.803,54 / 5	249.760,71
2	838.322,40 / 4	209.580,60
3	937.229,54 / 3	312.409,85
4	709.339,65 / 2	354.669,83
5	408.166,42 / 1	408.166,42

Tablo 12, her yıl TÜFE ile güncellenen kira bedeli kullanılarak hesaplanmış net bugünkü değer, normal amortisman yöntemiyle kalan kiralama süresine bölünmesiyle oluşturulmuştur.

Tablo 11 ve Tablo 12'deki hesaplamalardan hareketle ve TFRS 16 çerçevesinde kiracı tarafından yapılması gereken işlem ve kayıtlar aşağıda sırasıyla verilmiştir.

1) Sözleşmenin yapıldığı tarihte (01.01.2019) yapılması gereken yevmiye kaydı

Bir önceki örnekte kira yükümlülüğünün takibine ilişkin olarak 303 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler ve 403 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabının kullanılabileceği belirtilmiş ve kısa/uzun vade ayrımı gözetilerek kayıtlarda sözkonusu hesaplar kullanılmıştır. Bu örnek ve izleyen örneklerde pratik olması açısından TFRS 16'ya ilişkin yapılmış olan akademik yayınlarda tasarlanıp kullanılan Kira Yükümlülüğü Hesabı kullanılmıştır.

01/01/2019	
KULLANIM HAKKI VARLIĞI HSB.	1.248.803,54
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	1.248.803,54

2) Kira ödemelerine ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019	
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	240.000,00
102 BANKALAR HSB.	240.000,00

3) Faiz Giderleri tahakkuk ettiğinde yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HSB.	103.824,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	103.824,00

4) Dönemsonlarında ayrılması gereken amortisman tutarlarına ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HSB.	249.760,71	
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HSB.		249.760,71

5) Ertelenmiş Vergi Varlığına ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019		
289 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI HSB.	24.988,64	
692 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER ERTELENMİŞ VERGİ GELİR-GİDER ETKİSİ HSB. (+-)		24.988,64

6) Kullanım Hakkı Varlığına ilişkin olarak yapılması gereken ikinci yıl kira ödemesi yevmiye kaydı

31/12/2020		
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	276.000,00	
102 BANKALAR HSB.		276.000,00

7) Kullanım Hakkı Varlığına ilişkin olarak yapılması gereken ikinci yıl amortisman yevmiye kaydı

31/12/2020		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HSB.	209.580,60	
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		209.580,60

8) Kullanım Hakkı Varlığına ilişkin olarak yapılması gereken ikinci yıl amortisman yevmiye kaydı

31/12/2020		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HSB.	100.602,00	
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.		100.602,00

3.1.2. Sözleşme Değişikliğinin Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulamalar

İkinci bölümde de ifade edildiği üzere; faaliyet kiralamasına ilişkin sözleşmelerin süresinde ve kapsamında değişiklikler sözkonusu olabilmektedir.

3.1.2.1. Sözleşme Süresinde Değişikliğe İlişkin Örnek Uygulama

Kiralama sözleşmesinin yeniden yapılandırılması mevzubahis olduğunda, kiralamanın kapsamını arttıran veya mevcut kira sözleşmesinin süresinin değiştirilmesine, opsiyon haklarının kullanılması ya da kullanılmaması durumlarına göre ölçme ve muhasebeleştirme farklılık göstermektedir. Bu başlıkta daha önce örnek olarak kurgulanan Dokusan A.Ş.'ye ait kira sözleşmesinin süresinde meydana gelen değişikliğin ölçme ve muhasebeleştirmeye olan etkisi ortaya konmuştur.

Örnek: “3.1.1.” bölümünde kurgulanan örnek uygulamada ve kumaş dokuma işiyle iştigal eden Dokusan A.Ş. bir dokuma makinasını "X" A.Ş.'den 5 yıllığına kiralamak üzere 01.01.2019 tarihinde sözleşme yapmıştır. Kira süresi boyunca aylık kira bedelleri değişmeyecek olup aylık 20.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Sözleşme hükümleri gereğince kira bedelleri yıllık bazda ödenecektir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte makina Dokusan A.Ş. tarafından teslim alınmıştır. Sözleşmeden belirlenen bir zımni faiz oranı bulunmamaktadır. İşletme benzer bir makine için finansmanda kullandığı %12 alternatif borçlanma faizini esas almıştır.

Dokusan A.Ş. sözleşmeye dayanak teşkil eden dokuma makinasını mevcut kira sözleşmesinin üçüncü yılının sonunda geriye kalmış olan iki yıllık süreye ek olarak 2 yıl daha mevcut kira bedeliyle kiralamak için “X” A.Ş ile anlaşmıştır. Sözleşmenin uzatıldığı

üçüncü yıl sonunda işletmenin sahip olduğu alternatif faiz oranı %15 olarak tespit edilmiştir.

Tablo 13

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Dönem	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	240.000,00	0,5674	136.176,00	103.824,00
2	240.000,00	0,6355	152.520,00	87.480,00
3	240.000,00	0,7118	170.832,00	69.168,00
4	240.000,00	0,7972	191.328,00	48.672,00
5	240.000,00	0,8929	214.296,00	25.704,00
	1.200.000,00		865.152,00	334.848,00

a) Sözleşmenin yapıldığı tarihte (01.01.2019) yapılması gereken yevmiye kaydı

01/01/2019	
KULLANIM HAKKI VARLIĞI HSB.	865.152,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	865.152,00

Kiracı işletme yapmış olduğu faaliyet kiralaması sözleşmesinde meydana gelmiş olan bu değişikliği, kira sözleşmesi kapsamında değişiklik olarak kabul edecektir. Dolayısıyla bu bir yeni sözleşmeye yol açmayacak mevcut sözleşmede yenileme (revize) olarak kabul edilecektir. Burada değişiklik sadece süre ile sınırlı kalmayıp eğer aynı zamanda sözleşmeye konu olan varlığa ilişkin kira da aynı zamanda değişiyorsa bu sefer yeni bir kira sözleşmesi yapılmasını zorunlu kılmaktadır (TFRS 16, md.44).

İşletme dördüncü yılın başında revize edilmiş sözleşmeden geriye kalan dört yıllık (48 Ay) kira bedelini yıllık %15 alternatif borçlanma faiz oranıyla iskonto edecektir.

Tablo 14

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Dönem	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	240.000,00	0,5718	137.232,00	102.768,00
2	240.000,00	0,6575	157.800,00	82.200,00
3	240.000,00	0,7561	181.464,00	58.536,00
4	240.000,00	0,8696	208.704,00	31.296,00
	960.000,00		685.200,00	274.800,00

Kullanım Hakkı Varlığının Yıllık Amortisman Tutarı: $(865.152 / 5) = 170.030,40$ TL olarak hesaplanacaktır.

Kullanım Hakkı Varlığının Üç Yıllık Amortisman Tutarı ise 519.091,20 TL $(170.030,4 * 3)$ olarak hesaplanacaktır.

Kira sözleşmesine revizyon yapılmasından önce üçüncü yılın sonunda kullanım hakkı varlığının aktif bilanço değeri 342.060,80 TL $(865.152 - 519.091,2)$ olarak hesaplanacaktır.

Buna karşın pasif tarafta kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı olan 865.152 Türk Lirasına revizyon tarihine kadar gerçekleşmiş olan faiz gideri eklenecek, buna karşın ödenmiş olan kira ödemeleri düşülecektir. Böylece $(865.152 + 260.472 - 720.000)$ kullanım hakkı yükümlülüğünün defter değeri olan 405.624 TL bulunacaktır.

Dokusan A.Ş. kira sözleşmesinin revizyon tarihinde hesapladığı gelecek dört yıla ilişkin kira ödemelerinin bugüne indirgenmiş değeri olan 685.200 TL son yükümlülük tutarını hem aktif hem de pasifte revize etmek zorundadır. Dolayısıyla, 865.152 TL ile 405.624 TL arasındaki fark olan 459.528 TL aktif ve pasif taraflara ilave edilerek revize edilen kira sözleşmesinin kayıtlı değerleri düzenlenecektir. Sonuç olarak kullanım hakkı varlığı ve yükümlülüğü sözleşme süresinin uzatılmasıyla birlikte güncellenmiştir. Sözleşmede kalan süre iki yıl yerine dört yıl olacaktır ve 01.01.2025 tarihinde son bulacaktır. Kira

sözleşmesine dayanak teşkil eden kullanım hakkı varlığının revize edilmiş tutarı geriye kalan dört yıl içerisinde normal amortismanına tabi tutulacaktır.

3.1.2.2. Sözleşme Kapsamında Değişikliğe İlişkin Örnek Uygulama

“3.1.1.” başlığı altında kurgulanan Dokusan A.Ş. örneğinin kapsamında meydana gelecek bir değişikliğin etkisi bu başlıkta ortaya konmuştur.

Kiracının sahip olduğu sözleşmenin kapsamının genişlemesi ve bu kapsam değişiminin kira yükümlülüğünü arttırıcı etkisi olması durumunda kira sözleşmesinin yeniden yapılandırılarak yenisiyle değiştirilmesi gerekmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 35).

Örnek (TFRS 16'daki açıklayıcı örnekten uyarlanarak hazırlanmıştır): Kiracı Dokusan A.Ş. işletmesi üretim kapasitesini amacıyla 2.500 metrekare kapalı kullanım alanına sahip bir fabrika binası kiralamıştır. Kiracı ile kiraya veren arasında 10 yıllık bir kira sözleşmesi yapılmıştır. Kira tutarı aylık olarak 10.000 TL olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre kira ödemeleri her yılın sonunda yapılacaktır. Sözleşmede bulunan zımni faiz oranı tespit edilememektedir. İşletmenin aynı yıl için sahip olduğu alternatif borçlanma maliyeti yıllık %14 olarak tespit edilmiştir. Kiracı işletme olan Dokusan A.Ş. altıncı yılın başında kiraya veren işletme ile kiralamaya konu olan kullanım hakkı varlığına ek olarak aynı binada 3.000 metrekare kapalı alan daha kiralamıştır. Buna karşın sözleşmenin süresi 10 yıldan 8 yıla indirilmiştir. Sözleşmenin kalan süresinde 5.500 metrekare alan için kira bedeli her yılın sonunda ödenmek üzere 15.000 TL olarak belirlenmiştir. Kiralamada kapsam değişikliği yapıldığı tarih olan altıncı yıl başında borçlanma faiz oranı %7'dir.

Bu bilgilere göre; kiracının kiralama alanında meydana gelen artış sözleşmeye eklenen kiradaki artışla orantılı değildir. Dolayısıyla kiracı işletme sözleşmede meydana gelmiş olan 3.000 metrekare ilave alana ilişkin yeni bir kiralama gibi değerlendirme yapamaz. Sözleşme başlangıcındaki kira yükümlülüğü ve buna karşın olarak kullanım hakkı varlığına ilişkin bilgiler Tablo 15'te verilmiştir.

Tablo 15**Kira Yükümlülüğü ve Kullanım Hakkı Varlığı**

Yıl	Kira Yükümlülüğü				Kullanım Hakkı Varlığı		
	Dönem Başı	Faiz Gideri	Kira Borcu	Dönem Sonu	Dönem Başı	Amortisman	Dönem Sonu
1	625.944	87.632	120.000	593.576	625.944	62.594	563.350
2	593.576	83.101	120.000	556.667	563.350	62.594	500.576
3	556.667	77.935	120.000	514.602	500.576	62.594	437.982
4	514.602	72.044	120.000	466.646	437.982	62.594	375.388
5	466.646	65.330	120.000	411.976	375.388	62.594	312.794
6	411.976				312.794		

Sözleşme başlangıcında 10 yıl boyunca aylık 10.000 TL kira ödemelerinin %14 faiz oranıyla hesaplanan net bugünkü değerleri Tablo 16’da verilmiştir.

Tablo 16**Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları**

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	120.000,00	0,2697	32.364,00	87.636,00
2	120.000,00	0,3075	36.900,00	83.100,00
3	120.000,00	0,3506	42.072,00	77.928,00
4	120.000,00	0,3996	47.952,00	72.048,00
5	120.000,00	0,4556	54.672,00	65.328,00
6	120.000,00	0,5194	62.328,00	57.672,00
7	120.000,00	0,5921	71.052,00	48.948,00
8	120.000,00	0,675	81.000,00	39.000,00
9	120.000,00	0,7695	92.340,00	27.660,00
10	120.000,00	0,8772	105.264,00	14.736,00
	1.200.000,00		625.944,00	574.056,00

Dönem Sonu Faiz Gideri: 87.636 TL olarak hesaplanmıştır.

Dönem Sonu Yükümlülük tutarı ise 593.580 TL (625.944 + 87.636 - 120.000)’dir.

Kiralamann yeniden yapılandırılması sebebiyle yükümlülüğün ve buna karşılık gelen kullanım hakkı varlığının değerinin yeniden hesaplanmasında kiralamaya konu alan, kiralama süresi ve borçlanma faiz oranının etkisinin dikkate alınması gerekmektedir.

a) Kira Yükümlülüğünün Yeniden Hesaplanması: Altıncı yılın başında yeniden yapılandırılmadan önceki tutar 411.976 TL'dir. Yeni oluşan durumda sözleşmenin süresinin kısalması ile birlikte geriye üç yıllık bir kira sözleşmesi süresi kalmıştır. Yenilenen sözleşmede yıllık kira ödemeleri 180.000 TL'ye yükselmiştir. Yenilenen kiralama sözleşmesinin borçlanma oranı %7'dir.

Kalan üç yıllık süre için yeniden hesaplanan kira yükümlülüğü tutarı Tablo 17'de gösterilmiştir.

Tablo 17

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	180.000,00	0,8163	146.934,00	33.066,00
2	180.000,00	0,8734	157.212,00	22.788,00
3	180.000,00	0,9346	168.228,00	11.772,00
	540.000,00		472.374,00	67.626,00

b) Kira Süresinin Etkisinin Hesaplanması: Kiralama sözleşmesinin ilk halinde altıncı yılın başında yükümlülüğünün değeri 411.976 TL'dir. Yeniden yapılandırılan sözleşmeye göre kalan üç yıllık kira ödemeleri orijinal sözleşmedeki kira tutarı olan 120.000 TL üzerinden %14 faiz oranıyla iskonto edilerek Tablo 18 oluşturulmuştur.

Tablo 18

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	120.000,00	0,675	81.000,00	39.000,00
2	120.000,00	0,7695	92.340,00	27.660,00
3	120.000,00	0,8772	105.264,00	14.736,00
	360.000,00		278.604,00	81.396,00

Buna göre yükümlülüğünün kayıtlı değeri olan 411.976 TL ile faiz ve kira tutarındaki değişimin olmadığı varsayıldığında değişen sürenin yükümlülüğe etkisi;

$411.976 - 278.604 = 133.372$ TL olarak hesaplanacaktır.

c) Faiz Oranındaki Değişimin Etkisi: Kira yükümlülüğünün ilk kira tutarı olan 120.000 TL olması buna karşın kiralamanın iskonto oranının %7 olması durumundaki etkinin hesaplanması için Tablo 19 oluşturulmuştur.

Tablo 19

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	120.000,00	0,8163	97.956,00	22.044,00
2	120.000,00	0,8734	104.808,00	15.192,00
3	120.000,00	0,9346	112.152,00	7.848,00
	360.000,00		314.916,00	45.084,00

Faiz Oranın Değişiminin Etkisi: $314.916 - 278.604 = 36.312$ TL

d) *Kira Sözleşmesindeki Kiralanan Alan Değişiminin Etkisi:* Sözleşmenin güncellenmesiyle kiralanan ilave 3.000 metrekare için katlanılacak olan yıllık 60.000 TL'nin kalan üç yıllık kira süresine etkisi Tablo 20'de hesaplanmıştır.

Tablo 20

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	Net Bugünkü Değer	Faiz
1	60.000,00	0,8163	48.978,00	11.022,00
2	60.000,00	0,8734	52.404,00	7.596,00
3	60.000,00	0,9346	56.076,00	3.924,00
	180.000,00		157.458,00	22.542,00

Tablo 20'den de görüleceği üzere Dokusan A.Ş.'nin ilk kira sözleşmesine ek olarak revize edilen sözleşmeyle birlikte ödeyeceği kira yükümlülüklerinin altıncı yılın başına indirgenmiş tutarı 3.000 metrekare için 157.458 TL'dir.

e) *Kullanım Hakkı Varlığının Defter Değerinin Düzeltilmesi:* Sözleşmenin revize edildiği tarihte kullanım hakkı varlığının defter değeri 312.794 TL'dir. Yapılan yeni sözleşmeye göre Dokusan A.Ş.'nin kiraladığı toplam kapalı alan toplam 5.500 metrekare olmuştur. Sözleşmenin ilk durumunda kiralanan alan olan 2.500 metrekare için kullanım hakkı varlığının geriye kalan üç yıla göre yeniden hesaplanması gerekmektedir. Şöyle ki;

$$(312.794,00 / 5) * 3 = 187.676,40 \text{ TL}$$

$$312.794,00 - 187.676,40 = 125.117,60 \text{ TL}$$

Kullanım hakkı varlığının yıllar itibariyle kira yükümlülüğüne ve amortisman hesaplamalarına ilişkin olarak Tablo 21 oluşturulmuştur.

Tablo 21**Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları**

Yıl	Kira Yükümlülüğü				Kullanım Hakkı Varlığı		
	Dönem Başı	Faiz Gideri	Kira Borcu	Dönem Sonu	Dönem Başı	Amortisman	Dönem Sonu
6	472.374	33.066	180.000	325.440	312.795	104.265	208.530
7	325.440	22.781	180.000	168.221	208.530	104.265	104.265
8	168.221	11.779	180.000	0	104.265	104.265	0

3.1.3. Kiralama Sözleşmesinin Döviz Cinsinden Yapılması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama

Dokusan A.Ş.'nin 01.01.2019 tarihinde kiraladığı makinanın kira ücretinin yıllık 12.000 USD olduğunu varsayalım. Kiralama süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir. Makinanın kullanılacağı Dokusan A.Ş.'nin yeni üretim tesisine taşınması ve burada kullanılabilir hale getirilmesi için yapılması gereken harcamalar 400.000 TL'dir. Kiracının zımni faiz oranının USD para cinsi için yıllık %6 olduğu tespit edilmiştir. Kira bedelleri her yılın sonunda ödenecektir. Sözleşmenin yapıldığı tarihte günün kuru 1 Amerikan Doları = 5 TL'dir. Buna karşın kur birinci yılın sonunda 6 TL, ikinci yılın sonunda ise 7 TL'ye çıkmıştır.

Bu bilgilere göre USD cinsinden Net Bugünkü Değer ve Faiz tutarları hesaplanarak Tablo 22'de, TL cinsinden Net Bugünkü Değer ve Faiz tutarları ise Tablo 23'te verilmiştir.

Tablo 22**Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları (USD)**

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Oranı	NBD	Faiz	Dönem Sonu
1	12.000,00	0,8396	10.075,20	1.925,00	22.000,80
2	12.000,00	0,89	10.680,00	1.320,00	11.320,80
3	12.000,00	0,9434	11.320,80	679,00	0
Toplam	36.000,00		32.076,00		

Tablo 23

Net Bugünkü Değer ve Faiz Tutarları (TL)

Yıl	Kira Ödemeleri	İskonto Oranı	NBD	Faiz	Dönem Sonu
1	60.000,00	0,8396	50.376,00	9.624,00	110.004,00
2	60.000,00	0,89	53.400,00	6.600,00	56.604,00
3	60.000,00	0,9434	56.604,00	3.396,00	0
Toplam	180.000,00		160.380,00		

Tablo 23’de hesaplandığı üzere Türk Lirası cinsinden kiralama sözleşmesinin bugüne indirgenmiş toplam bedeli 160.380 TL’dir. Bu tutarın ilk sözleşme tarihinde muhasebeleştirilmesine ilişkin kayıtlar aşağıda gösterilmiştir.

01/01/2019	
KULLANIM HAKKI VARLIĞI HSB.	160.380,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	160.380,00

Kullanım hakkı varlığının kurulumu için yapılan harcamaların kaydı ise şu şekilde olacaktır:

01/01/2019	
KULLANIM HAKKI VARLIĞI HSB.	400.000,00
102 BANKALAR HSB.	400.000,00

Kullanım hakkı varlığına ilişkin 1.yıl amortisman kaydı şu şekilde olacaktır:

31/12/2019	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ HSB.	186.793,30
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HSB.	186.793,30
* $(160.380+400.000) / 3 = 186.793,33$	

1. yıla ilişkin faiz tutarı aşağıdaki şekilde kayda alınacaktır.

31/12/2019	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HSB.	9.624,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	9.624,00

1.yıla ilişkin kira ödemesinin yevmiye kaydı şu şekilde yapılacaktır:

31/12/2019	
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	72.000,00
102 BANKALAR HSB.	72.000,00

Dönemsonunda 1 USD= 6 TL'ye yükseldiğinden kur artışına ilişkin olarak aşağıdaki kaydın yapılması gerekmektedir.

31/12/2019	
674 KUR FARKI ZARARLARI HSB.	22.000,80
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	22.000,80

3.1.4. Kiralamaya Konu Varlığın Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olması Durumuna İlişkin Örnek Uygulama

Dokusan A.Ş. bir binayı sözleşme 01.01.2019 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına faaliyet kiralaması şeklinde kiralamıştır. Sözleşmeye göre kiralar dönem sonunda ödenecektir. Yıllık kira ödemesi 70.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Kullanım hakkı varlığının gerçeğe uygun değeri 1.000.000,00 TL'dir. Sözleşmede mevcut bulunan zımnî faiz oranı aylık %1.25'dir.

İşletme kiralamış olduğu bu gayrimenkulün bir bölümünü ileriki dönemde azalan iş yoğunluğu sebebiyle CAN A.Ş.'ye alt kiralama şeklinde kiralamıştır. Dokusan A.Ş. bu kiralamaya ilişkin hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmıştır ve işletme bu kullanım hakkı varlığını değerlendirme yöntemi olarak maliyet yöntemini kullanacaktır. Dokusan A.Ş.'nin TFRS 16 standardına göre finansal durum tablosuna alarak muhasebeleştirileceği yatırım amaçlı gayrimenkulüne ilişkin net bugünkü değer tablosu yardımıyla hesaplanarak hazırlanan kira ödemelerinin bugünkü değerleri aşağıdaki Tablo 24'de verilmiştir.

Tablo 24

Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerleri

Yıllar	Kira	İskonto Faktörü	Bugünkü Değer	Faiz	Defter Değeri
1.01.2019					351.316,00
31.12.2019	70.000	0,2472	17.304,00	52.696,00	334.012,00
31.12.2020	70.000	0,2843	19.901,00	50.099,00	314.111,00
31.12.2021	70.000	0,3269	22.883,00	47.117,00	291.228,00
31.12.2022	70.000	0,3759	26.313,00	43.687,00	264.915,00
31.12.2023	70.000	0,4323	30.261,00	39.739,00	234.654,00
31.12.2024	70.000	0,4972	34.804,00	35.196,00	199.850,00
31.12.2025	70.000	0,5718	40.026,00	29.974,00	159.824,00
31.12.2026	70.000	0,6575	46.025,00	23.975,00	113.799,00
31.12.2027	70.000	0,7561	52.927,00	17.073,00	60.872,00
31.12.2028	70.000	0,8696	60.872,00	9.128,00	-

Yatırım amaçlı gayrimenkul için sözleşme süresince Dokusan A.Ş doğrusal amortisman yöntemini kullanacaktır. Aşağıda Tablo 25’de yıllara ilişkin hesaplanan amortisman ve toplam gider tutarları verilmiştir.

Tablo 25

Kira Süresi Boyunca Ayrılması Gereken Amortisman Payları

YIL	AMORTİSMAN GİDERİ	FAİZ	TOPLAM GİDER
2019	35.131,60	52.696,00	87.827,60
2020	35.131,60	50.099,00	85.230,60
2021	35.131,60	47.117,00	82.248,60
2022	35.131,60	43.687,00	78.818,60
2023	35.131,60	39.739,00	74.870,60
2024	35.131,60	35.196,00	70.327,60
2025	35.131,60	29.974,00	65.105,60
2026	35.131,60	23.975,00	59.106,60
2027	35.131,60	17.073,00	52.204,60
2028	35.131,60	9.128,00	44.259,60
	351.316,00	348.684,00	700.000,00

Yukarıdaki bilgiler ışığında yapılması gereken işlem ve kayıtlar aşağıda sırasıyla verilmiştir.

1) Sözleşmenin yapıldığı tarihte (01.01.2019) yapılması gereken yevmiye kaydı

01/01/2019	
246 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	351.316,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	351.316,00

2) Kira ödemelerine ilişkin yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019	
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	70.000,00
102 BANKALAR HSB.	70.000,00

3) Kiralamanın ilk yılına ilişkin faiz gideri için yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HSB.	52.696,00
KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HSB.	52.696,00

4) Yatırım amaçlı gayrimenkulün birinci yıl amortisman gideri için yapılması gereken yevmiye kaydı

31/12/2019	
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HSB.	35.131,60
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HSB.	35.131,60

3.2. Kiralayan İşletmenin Kiralama İşlemlerine Yönelik İşlem ve Kayıtlarının Gösterimine İlişkin Örnek Uygulama

Bu kısımda kiralayan işletmenin finansal kiralama kapsamında kiralama işlemine ilişkin örnek bir uygulamaya yer verilerek kiralayan işletmenin yapması gereken işlem ve kayıtlar gösterilmiştir. Bununla birlikte kiralayan tarafın faaliyet kiralamasına ilişkin bir uygulamaya yer verilmemiştir. Zira önceki kısımlarda da değinildiği üzere faaliyet kiralamasında kiralayan tarafın yapması gereken yalnızca elde etmiş olduğu kira gelirinin kayda alınmasından ibarettir.

Kumaş dokuma işiyle iştigal eden Dokusan A.Ş. bir dokuma makinasını "X" A.Ş.'den 5 yıllığına kiralamak üzere 01.08.2019 tarihinde sözleşme yapmıştır. Sözleşmenin kapsamı Tablo 26'daki gibidir. Sözleşmenin imzalandığı tarihte makina Dokusan A.Ş. tarafından teslim alınmıştır.

Tablo 26

Finansal Kiralama Sözleşmesinin Ayrıntıları

Sözleşme Tarihi	01.08.2019
Kira Süresi	60 ay
Faiz Oranı (Yıllık)	%12
Varlığın Rayiç Bedeli	600.000,00 TL
Kalıntı Değeri	Yok
Varlığın Ekonomik Ömrü	72 ay
Devir Bedeli	1.000,00 TL

Tablo 26'daki bilgiler kullanılarak ödeme planı dikkate alınarak aylık taksit tutarları şu şekilde hesaplanmıştır.

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = \frac{\text{Anapara} \times \text{Aylık Faiz Oranı}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{Aylık Faiz Oranı})^n}}$$

Yıllık faiz oranı %12 olduğundan aylık faiz oranı %1 (%12/12ay) olarak hesaplanmıştır.

Aylık taksit tutarının hesaplanmasına ilişkin formülden ve aylık faiz oranından hareketle aylık kira taksit tutarları şu şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = (600.000,00 \times 0,01) / (1 - 1/(1+0,01)^{60})$$

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = (600.000,00 \times 0,01) / (1 - 1/1,8166967)$$

$$\text{Aylık Taksit Tutarı} = 13.346,67 \text{ TL}$$

Aylık taksit tutarından hareketle ödeme planı Tablo 27'deki gibi hesaplanacaktır.

Tablo 27

Kira Ödeme Planı

Vade Tarihi	Taksit Tutarı	Anapara	Faiz	Dönemsonu Bakiye
01.08.2019	13.346,67	7.346,67	6.000,00	592.653,33
01.09.2019	13.346,67	7.420,14	5.926,53	585.233,20
01.10.2019	13.346,67	7.494,34	5.852,33	577.738,86
01.11.2019	13.346,67	7.569,28	5.777,39	570.169,58
01.12.2019	13.346,67	7.644,97	5.701,70	562.524,61
2019 YILI TOPLAM	66.733,35	37.475,40	29.257,95	
01.01.2020	13.346,67	7.721,42	5.625,25	554.803,18
01.02.2020	13.346,67	7.798,64	5.548,03	547.004,55
01.03.2020	13.346,67	7.876,62	5.470,05	539.127,92
01.04.2020	13.346,67	7.955,39	5.391,28	531.172,53
01.05.2020	13.346,67	8.034,94	5.311,73	523.137,59
01.06.2020	13.346,67	8.115,29	5.231,38	515.022,30
01.07.2020	13.346,67	8.196,45	5.150,22	506.825,85
01.08.2020	13.346,67	8.278,41	5.068,26	498.547,44
01.09.2020	13.346,67	8.361,19	4.985,47	490.186,25
01.10.2020	13.346,67	8.444,81	4.901,86	481.741,44
01.11.2020	13.346,67	8.529,25	4.817,41	473.212,19
01.12.2020	13.346,67	8.614,55	4.732,12	464.597,64
2020 YILI TOPLAM	160.160,04	97.926,96	62.233,06	
01.01.2021	13.346,67	8.700,69	4.645,98	455.896,95
01.02.2021	13.346,67	8.787,70	4.558,97	447.109,25
01.03.2021	13.346,67	8.875,58	4.471,09	438.233,67
01.04.2021	13.346,67	8.964,33	4.382,34	429.269,34
01.05.2021	13.346,67	9.053,98	4.292,69	420.215,37
01.06.2021	13.346,67	9.144,51	4.202,15	411.070,85
01.07.2021	13.346,67	9.235,96	4.110,71	401.834,89
01.08.2021	13.346,67	9.328,32	4.018,35	392.506,57
01.09.2021	13.346,67	9.421,60	3.925,07	383.084,97
01.10.2021	13.346,67	9.515,82	3.830,85	373.569,15
01.11.2021	13.346,67	9.610,98	3.735,69	363.958,17
01.12.2021	13.346,67	9.707,09	3.639,58	354.251,09
2021 YILI TOPLAM	160.160,04	110.346,56	49.813,47	
01.01.2022	13.346,67	9.804,16	3.542,51	344.446,93
01.02.2022	13.346,67	9.902,20	3.444,47	334.544,73

Tablo 27**Kira Ödeme Planı (Devamı)**

01.03.2022	13.346,67	10.001,22	3.345,45	324.543,51
01.04.2022	13.346,67	10.101,23	3.245,44	314.442,28
01.05.2022	13.346,67	10.202,25	3.144,42	304.240,03
01.06.2022	13.346,67	10.304,27	3.042,40	293.935,76
01.07.2022	13.346,67	10.407,31	2.939,36	283.528,45
01.08.2022	13.346,67	10.511,38	2.835,28	273.017,07
01.09.2022	13.346,67	10.616,50	2.730,17	262.400,57
01.10.2022	13.346,67	10.722,66	2.624,01	251.677,90
01.11.2022	13.346,67	10.829,89	2.516,78	240.848,02
01.12.2022	13.346,67	10.938,19	2.408,48	229.909,83
2022 YILI TOPLAM	160.160,04	124.341,26	35.818,77	
01.01.2023	13.346,67	11.047,57	2.299,10	218.862,26
01.02.2023	13.346,67	11.158,05	2.188,62	207.704,21
01.03.2023	13.346,67	11.269,63	2.077,04	196.434,58
01.04.2023	13.346,67	11.382,32	1.964,35	185.052,26
01.05.2023	13.346,67	11.496,15	1.850,52	173.556,12
01.06.2023	13.346,67	11.611,11	1.735,56	161.945,01
01.07.2023	13.346,67	11.727,22	1.619,45	150.217,79
01.08.2023	13.346,67	11.844,49	1.502,18	138.373,30
01.09.2023	13.346,67	11.962,94	1.383,73	126.410,36
01.10.2023	13.346,67	12.082,56	1.264,10	114.327,80
01.11.2023	13.346,67	12.203,39	1.143,28	102.124,41
01.12.2023	13.346,67	12.325,42	1.021,24	89.798,98
2023 YILI TOPLAM	160.160,04	140.110,85	20.049,17	
01.01.2024	13.346,67	12.448,68	897,99	77.350,30
01.02.2024	13.346,67	12.573,17	773,50	64.777,14
01.03.2024	13.346,67	12.698,90	647,77	52.078,24
01.04.2024	13.346,67	12.825,89	520,78	39.252,35
01.05.2024	13.346,67	12.954,15	392,52	26.298,21
01.06.2024	13.346,67	13.083,69	262,98	13.214,52
01.07.2024	13.346,67	13.214,52	132,15	0,00
2024 YILI TOPLAM	93.426,69	89.799,00	3.627,69	
GENEL TOPLAM	800.800,52	600.000,00	200.800,52	

Tablo 27'deki hesaplamalardan hareketle ve TFRS 16 çerçevesinde kiralayan işletme tarafından yapılması gereken kayıtlar gösterilmiştir. Kayıtlarda mümkün olduğunca KGK'nın yayımlamış olduğu Taslak Hesap Planında yer alan hesaplar kullanılmıştır.

3.2.2. Kiralayan Tarafın Yapması Gereken İşlem ve Kayıtlar

Finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralayan tarafın yapması gereken işlem ve kayıtlar aşağıda sırasıyla verilmiştir.

1) Sözleşmenin yapıldığı tarihte (01.08.2019) yapılması gereken yevmiye kaydı

Dokuma makinasını Dokusan A.Ş.'ye kiralayan "X" A.Ş. aktifine kayıtlı olan makinayı 01.08.2019 tarihinde teslim ettiğinde aşağıdaki kaydı yapacaktır. Finansal kiralama "X" A.Ş.'nin ana faaliyet konusu olmadığından kiralama işleminden doğan alacaklarının kısa vadeli kısımları 136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabına, uzun vadeli kısımları ise 236 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabına kaydedilecektir. Buna paralel şekilde faiz tutarlarının kısa vadeli olanları 138 Ertelemiş Vade Farkı Gelirleri Hesabına, uzun vadeli olanları 238 Ertelemiş Vade Farkı Gelirleri Hesabına kaydedilmiştir.

01/08/2019	
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI	734.067,17
236 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI	66.733,35
253 TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR HSB.	600.000,00
138 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ HSB.(-)	29.257,95
238 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ HSB.(-)	171.542,57

2) Kira tahsilatlarına ilişkin olarak yapılması gereken yevmiye kayıtları

Aylık kira tahsilatları yapıldıkça tahsil edilen kira tutarı kadar 136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabı alacaklandırılacak, 102 Bankalar Hesabı ise borçlandırılacaktır. Örneğin 2019 yılının onuncu ayında tahsil edilen taksit tutarı için yapılacak kayıt şu şekilde olacaktır:

01/10/2019	
102 BANKALAR HSB.	13.346,67
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HSB.	13.346,67

3) Vadesi gelen faiz tutarlarının Faiz Gelirleri Hesabına aktarımı

Vadesi gelen faiz tutarları aylık olarak veya finansal raporlama dönemlerine uygun şekilde gelir hesabına aktarılabilir. Burada önemli olan işletmenin finansal raporlama tarihleridir. Örneğe konu işletmenin finansal tablolarını aylık bazda hazırladığı varsayıldığında örneğin 2019 yılının onuncu ayında yapılması gereken kayıt şu şekilde olacaktır:

31/10/2019	
138 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ HSB.(-)	5.852,33
663 DİĞER FAİZ GELİRLERİ HSB.	5.852,33

4) Dönemsonlarında uzun vadeli hesaplarda kayıtlı tutarlardan kısa vadeli hale gelenlerin kısa vadeli hesaplara aktarımı

Dönemsonlarında uzun vadeli alacak ve uzun vadeli ertelenmiş vade farkı gelirleri hesaplarında kayıtlı olan tutarlardan kısa vadeli hale gelen tutarların kısa vadeli hesaplara aktarılması gerekir. Örneğin 31.12.2019 tarihinde 236 ve 238 nolu hesaplara kayıtlı tutarlardan 2020 yılına ait tutarların kısa vadeli hesaplarına aktarımına ilişkin olarak şu kayıtların yapılması gerekir:

31/12/2019	
238 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ HSB.(-)	49.813,47
138 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ HSB.(-)	49.813,47

31/12/2019	
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HSB.	160.160,04
236 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HSB.	160.160,04

5) Kiralama süresi sonunda makinanın kiracıya devredilmesi

Kiralama süresi sonunda "X" A.Ş. sözleşmede belirlenen 1.000,00 TL'yi kiracıdan tahsil ederek makinanın mülkiyetini Dokusan A.Ş.'ye devredecektir.

SONUÇ

Faaliyet kiralamalarına ilişkin varlık ve yükümlülükleri finansal durum tablosu dışında bırakarak bu kiralamalardan kaynaklanan riskleri gizlemeye, bu nedenle de bu işlemlerin finansal tablolar üzerindeki etkisinin tespit edilememesine neden olduğu için eleştirilen TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine getirilen TFRS 16 Kiralamalar standardı özellikle kiracı açısından kira sözleşmelerinin raporlanması konusunda devrim niteliğinde düzenlemeler içermektedir. Böylece işletmeler önceden finansal durum tablosu dışında kalan bu kiralamalardan kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolar üzerindeki etkisini tespit edebilme olanağı elde edeceklerdir.

TFRS 16 ile birlikte, kiracı açısından kiralama işlemlerinin faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak ikiye ayrılarak sınıflandırılmasına ve bu ayrıma göre raporlanmasına son verilmiştir. Buna göre kiralama işlemleri tek bir model altında toplanmış, bu modele göre kiracı işletmeler kira sözleşmesi kapsamında kullanım hakkını elde ettikleri varlıkları kiralama işleminin türüne bakılmaksızın finansal tablolarında göstermek durumundadırlar. Bu doğrultuda kullanım hakkı varlığını finansal durum tablosunda varlıkları arasında, kira yükümlülüğünü ise finansal durum tablosunda kaynakları arasında sunmaktadırlar.

TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı kapsamında kiracı işletme faaliyet kiralamalarını sadece kira gideri olarak Kar veya Zarar Tablosunda sunmaktayken TFRS 16 ile birlikte kira gideri; ana para ödemesi, amortisman gideri ve faiz gideri olarak sınıflandırılıp muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu sınıflandırma kiracı işletme için iki sonuç doğurmaktadır. Birincisi kiracı taraf faaliyet kiralamaları için de amortisman ayırıp Kar veya Zarar Tablosunda amortisman gideri raporlamakta, ikincisi kira ile ilgili olarak yine Kar veya Zarar Tablosunda finansman gideri raporlamaktadır. Bu durum kiracı işletmenin hem amortisman giderlerinde hem de finansman giderlerinde artışa neden olmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen önemli değişikliklerden de anlaşılacağı üzere TFRS 16 kiracı işletme için faaliyet kiralamaları bağlamında önemli değişiklikler getirmektedir. Bu bağlamda çalışmada TFRS 16'nın kiralama işlemine yönelik raporlama hükümleri gereğince yapılması gereken muhasebe işlem ve kayıtlarını örnek uygulamalar vasıtasıyla

göstermek amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda çalışmada özellikle kiracı işletmenin kullanım hakkı varlığı tutarının ve kira yükümlülüğünün hesaplanmasına ilişkin örneklere yer verilmiştir.

Çalışmada öncelikle kiracı işletmenin kiralama işlemlerine yönelik işlem ve kayıtlarının gösterimine ilişkin örnek uygulamalara yer verilmiştir. Bu kapsamda öncelikle sözleşme değişikliğinin olmaması durumuna ve yıllık kira bedellerinin eşit olması durumuna ilişkin örnek bir uygulama verilmiştir. Yıllık kira ödemeleri eşit olduğunda kira süresi boyunca kira sözleşmesi için belirlenmiş olan iskonto oranından hareketle kullanım hakkı varlığı ve yükümlülüğünün net bugünkü değeri hesaplanmış, buna bağlı olarak yıllık faiz yükleri ve amortisman tutarları hesaplanmıştır. Bu doğrultuda ilk olarak sözleşme başlangıcında kullanım hakkı varlığı “Kullanım Hakkı Varlığı” hesabına ve kira yükümlülüğü ise vade ayrımı gözetilerek 303 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabı ve 403 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabına kaydedilmiştir. Sonrasında faiz giderleri realize oldukça 303 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabı alacaklandırılarak 780 Finansman Giderleri Hesabına borç kaydı yapılmıştır. Her yıla ilişkin amortisman giderleri ise bir gider hesabına ve bunun karşılığında 258 Birikmiş Amortismanlar Hesabına kaydedilmiştir. Çalışmada ayrıca kira giderlerine ilişkin olarak ortaya çıkan Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğüne ilişkin işlem ve kayıtlar gösterilmiştir. Örnek kapsamında son olarak kira süresi boyunca Finansal Durum Tablosunda raporlanacak Kullanım Hakkı Varlığı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü tutarlarına ve kira süresi boyunca Kar veya Zarar Tablosunda raporlanacak Finansman Gideri ve Amortisman tutarlarına yer verilmiştir. Böylece kira sözleşmesine ilişkin olarak kira süresi boyunca raporlarda yer alması gereken tutarlar gösterilmiş olmaktadır.

Kiralama sözleşmesinin yeniden yapılandırılması söz konusu olduğunda, kiralamanın kapsamını arttıran veya mevcut kira sözleşmesinin süresinin değiştirilmesine, opsiyon haklarının kullanılması ya da kullanılmaması durumlarına göre bu değişikliklerin kira varlığı ve yükümlülüğünde ve buna bağlı olarak faiz ve amortisman tutarlarında meydana getireceği değişimleri dikkate alan örnekler kurgulanmıştır. Bu kapsamda kira sözleşmesinin süresinde ve kapsamında meydana gelebilecek değişimlerin finansal raporlara etkisi değerlendirilmiştir. Zira sözleşmenin kapsamında değişiklik meydana geldiğinde kiralamanın yeniden yapılandırılması sebebiyle kullanım hakkı varlığının ve

kira yükümlülüğünün yeniden hesaplanmasında kiralama süresi ve borçlanma faiz oranının etkisinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bu kapsamda çalışmada yer verilen örneklerden biri sözleşme değişikliğinin olmaması ancak yıllık kira bedellerinin endekse bağlı olarak değişmesi durumuna ilişkindir. Bu kapsamda yıllık kira bedelleri kira süresi dahilinde her yıl tahmini TÜFE oranları dikkate alınarak hesaplanmış, hesaplanan bu tutarlardan hareketle net bugünkü değer toplamı, buna bağlı olarak ta yıllık faiz ve amortisman tutarları hesaplanmıştır. Böylece yıllık kira bedellerinin herhangi bir endekse bağlı olarak değişmesi durumunda yapılması gereken hesaplamalar ayrıntılı olarak gösterilmiş olmaktadır.

Sözleşme değişikliklerinin etkisinin değerlendirilmesine ilişkin olarak verilmiş örneklerden bir diğeri sözleşmenin süresinde değişiklik meydana geldiğinde yapılması gereken hesaplamaları içermektedir. Bu kapsamda sözleşme süresi değiştiğinde bu değişikliğin net bugünkü değer toplamı, yıllık faiz ve amortisman tutarlarına etkisi hesaplanmıştır.

Sözleşme değişikliklerinin etkisinin değerlendirilmesine ilişkin olarak çalışmada verilen örneklerden birisi de kiralama konusu varlığın kapsamının genişletilmesine ilişkindir. Bu durumda kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çalışmada kiralama sözleşmesinin döviz cinsinden yapılması durumunda kullanım hakkı varlığı ve yükümlülüğünün tespiti ve finansal raporlama dönemlerinde sözkonusu olacak kur değişimlerinin etkisini dikkate alan bir örnek kurgulanmıştır. Bu durumda kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğünün hesaplanmasında kira sözleşmesindeki döviz cinsi üzerinden hesaplama yapılır. Kira ödemeleri yapılırken kayıtlı yükümlülük tutarı ile ödeme tutarı arasındaki fark duruma göre kar veya zarar olarak kaydedilir. Bununla birlikte kullanım hakkı varlığında parasal bir kalem olmadığı için herhangi bir değerlendirme yapılması sözkonusu olmamakta, kira yükümlülüğü ise parasal bir kalem olduğundan değerlemeye tabi tutulmaktadır.

Çalışmada kiracı işletmeye yönelik olarak ayrıca kiralamaya konu varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olması durumuna ilişkin örnek uygulamaya yer verilmiştir. Buna göre kiralama konusu varlık kiracı işletme tarafından yatırım amaçlı gayrimenkul olarak

sınıflandırılacak ise sözkonusu varlığın kullanım hakkı varlığı olarak değil yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması gerekecektir. Kira sözleşmesi kapsamında yapılacak işlemler ise farklılık arz etmeyecektir.

Çalışmada son olarak kiralayan işletmenin finansal kiralama içeren bir sözleşme kapsamında yapılması gereken işlem ve kayıtlarının gösterimine ilişkin örnek bir uygulamaya yer verilerek kiralayan işletmenin yapması gereken işlem ve kayıtlar gösterilmiştir. Bununla birlikte faaliyet kiralamasında kiralayan tarafın yapması gereken yalnızca elde etmiş olduğu kira gelirinin kayda alınmasından ibaret olduğundan kiralayan tarafın faaliyet kiralaması içeren kira sözleşmelerine ilişkin uygulamaya yer verilmemiştir.

Sonuç olarak, kira sözleşmesinin başlangıcında öngörülen kiralama süresi, iskonto oranı, kira bedellerinin bir endekse bağlanması, kira sözleşmesinin döviz cinsinden yapılması, süreçte kiralama süresinde meydana gelebilecek değişikliklerin dikkate alınarak kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğünün hesaplanması ertelenmiş vergi etkisinin dikkate alınması mali tabloların sağlıklı olması noktasında önem arz etmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesi kapsamında yapılacak teknik hesaplamaların kira sözleşmesinin özelliklerine uygun şekilde yapılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Aktaş, R., Doğanay M., Gökmen, Y. ve Somuncu, K. (2017). *Finansal Yönetim*, Beta Yayınları, 1.Baskı, İstanbul.
- Altop, A. (1990). *Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.
- Ataman B. ve Gökçen G. (2018) *Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (Bobi FRS) Uygulamaları*, 1.Baskı, İstanbul.
- Berk, N. (2017). *Finansal Yönetim*, Türkmen Kitabevi, 12. Baskı, İstanbul.
- Ceylan, A. ve Korkmaz,T. (2010). *Finansal Teknikler*, Ekin Kitabevi Yayınları, 7.Baskı, Bursa.
- Deelen, L. ve Berold, R. (2013). *Leasing for Small and Micro Enterprises: A Guide For Designing And Managing Leasing Schemes in Developing Countries*, International Labour Office.
- Dinler, Z. (2000). *İktisada Giriş*, Ekin Kitabevi Yayınları, 5.Baskı, Bursa.
- Drake, M. ve Bertin, B. (2004). *Leasing Information Technology*, MGMA Connexion, Washington.
- Ergül, N. ve Dumanoğlu, S. (2003). *Finansal Kiralama*, Der Yayınevi, İstanbul.
- Işıklılar, S., Buz, B. ve Bağırın, V. (2018). *Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standartları*, Hilal Yayıncılık ve Seminer AŞ, Yayın No:5, İstanbul.
- Gökbulut, R.İ. (2017). *Türkiye’de Leasing (Finansal Kiralama) Sektörünün Gelişimi, Sorunları ve Çözüm Önerileri*, Arı Sanat Yayınevi, İstanbul.
- Gündoğdu, A. (Ed). (2016). *Finansal Piyasalar ve Kurumlar (Teori ve Türkiye Uygulamasına Güncel Bakış)*, Seçkin Yayıncılık, 1.Baskı, İstanbul.
- Kaya, F. (2015). *Finansal Yönetim*, Beta Yayınları, 1. Baskı, İstanbul.

- Kondak, N. (2002). *İşletmelerde Finans Sorunu ve Çözüm Yolları*, Der Yayınları, 1. Baskı, İstanbul.
- Kocaağa, K. (1999). *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Koç, M. (2004). *Finansal Kiralama (Leasing)*, Beta Yayınları, 2. Baskı, İstanbul.
- Köteli, M.A. (1991). *Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing Sözleşmeleri)*, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Önal, Y.B. (1998). *Türkiye’de Endüstri İşletmelerinin Müşteri Finansmanında Kullandıkları Tekniklerin Karşılaştırmalı Olarak İncelenmesi*, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara.
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. (2018). *Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları*, Gazi Kitabevi, 11.Baskı, Ankara.
- Özerhan, Y ve Sultanoğlu B. (2018). *Uygulamalı Bobi Finansal Raporlama Standardı*, Gazi Kitabevi, 1.Baskı, Ankara.
- Schallheim, J.S. (1994). *Lease or Buy?: Principles For Sound Corporate Decision Making*, Harvard Business School Pr. , Boston, Massachusetts.
- Sipahi, B. (2004). *Leasing İşlemleri ve Muhasebesi*, Türkmen Kitabevi, İstanbul.
- Söyler, İ. (2007). *Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama (Teori-Uygulama-Sorunlar-Çözümler)*, Yaklaşım Yayınları, Ankara.
- Stuart, G. (1990). *Leasing Finance The Principles*, Edited by Tom Clark, Euromoney Publication, London.
- Toroslu, M.V. (2000). *Leasing İşlemleri ve Muhasebesi*, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Tuğlu, Ali ve Atila, Ö. (2007). *Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanunlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri*, Yaklaşım Yayıncılık, 2. Baskı , Ankara.
- Ulukanlı, H. (1996). *Türkiye’de Finansal Kiralama (Leasing) Genel Esasları Ve Türkiye’deki Uygulama, Türkiye’de Finansal Kiralama - Leasing (Esaslar ve Uygulama) Seminer Bildirileri Kitabı*, İstanbul.

Yalçiner, K., Tanrıöven, C, Bal, H., Aksoy, E. ve Cihangir, Ç. (2008). *Finansal Teknikler ve Türev Araçlar*, Gazi Kitabevi, 1.Baskı, Ankara.

Yurttadur, M. ve Yıldız, İ. (2017). *Faizsiz Finans*, Beta Yayınevi, İstanbul.

Sürekli Yayınlar

- Acar, M., Temiz, H. ve Aktaş, R. (2017). UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16'ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerinde Etkisi: Borsa İstanbul Örneği, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3), 592-623.
- Akbulut, D.H. (2018). Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisi Üzerine Bir Telekomünikasyon Şirketinin Vak'a İncelemesi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Sayı:78: 17-36.
- Akdoğan, N. (1999). Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde IAS 17 No'lu Standart Hükümleri ile Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 1(1).
- Aktaş, R., Karğın, S. ve Arıcı, N.D. (2017). Yeni Kiralamalar Standardı UFRS 16'nın Getirdiği Yenilikler ve İşletmelerin Finansal Tablolarına ve Finansal Oranlarına Olası Etkilerinin Değerlendirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, Sayı: 9(4): 858-881.
- Aslan, Ü. (2018). UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması , *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Sayı: 77:55-68.
- Çondur, F., Evlimoğlu, U. ve Bozdağlıoğlu, E.Y. (2008). Finansal Yenilikler Kapsamında Leasing'in KOBİ'lerde Kullanımına İlişkin Bir Araştırma, *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Sayı:27.
- Demirci, Ş.D. ve, Kıvraklar Kıymaz, M. (2018). Ulusal ve Uluslararası Düzenlemeler Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, Özel Sayı: 508-531.
- Erol, A. (1999). Finansal Kiralama (Leasing), *Mükellefin Dergisi*, Sayı: 77:73-89.
- Ergül, N. ve Dumanoğlu, S. (2004). Türkiye'de Leasing ve Değerlendirilmesi, *Vergi Sorunları Dergisi*, Sayı:185:95-106.

- Gökgöz A. (2019). TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, *Journal Of Accounting, Finance and Auditing Studies*, Sayı:5: 318-332.
- Hazır Aksoy, Ç. (2018). Kiralama İşlemlerinin TFRS 16'ya Göre Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi, *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı 149: 85-122.
- IASB. (2016). Effects Analysis, IFRS 16 Leases, *International Financial Reporting Standard Foundation Department*, Londra.
- IASB. (2016). IFRS 16 Leases Basis for Conclusions, *International Financial Reporting Standard Foundation Publications Department*, Londra.
- Karataş, M. (2019). TFRS 16 Kiralamalar: Yenilenen Kiralama Muhasebesi, Açıklama Ve Örneklerle İşletmelere Olası Etkileri, *İSMMM Yayınları*, No:177.
- Kaval, H. (2018). IFRS 16: Kiralamalar Standardının Getirdikleri, İlk Uygulama ve Dönem Sonu Dönüştürme Çalışmaları, *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı:150: 11-43.
- Kırpıcı, B. (2001), Her şey Mezopotamya'da Başladı (Leasing'in Evrimi), *Leasing Dünyası*, Sayı:2.
- Marşap, B. ve Yanık S. (2018). IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Sayı: 80: 23-42.
- Öztaş, S. ve Burak, E. (2014). Türkiye'de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing), *Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*: 50-63.
- Öztürk, C. (2016). UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Standardı İle Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye'de Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 18(1): 1-50.
- Pamukçu, A. (2010). Bilanço Dışı Finansman Yöntemleri ve Muhasebeleştirme İşlemleri, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, Sayı 2: 479-494.

- Sarı, E.S., Altıntaş, T., Taş, N. (2016). The Effect of The IFRS 16: Constructive Capitalization Of Operating Leases In The Turkish Retailing Sector, *Journal Of Business, Economics And Finance*, 5(1):138-147.
- Serçemeli, M. ve Öztürk, M. (2016). Yeni Finansal Raporlama Standardı IFRS 16 Kiralama İşlemleri'nin Getirdiği Değişimler Üzerine Bir Değerlendirme, *Mali Çözüm Dergisi*, 135. Sayı:31-45.
- Stuart, S. (2011). Proposed Lease Accounting For Lessees, *Journal of Business & Economics Research*, Vol. 9, 63-70.
- Şengür, E. D. (2013). Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracı Açısından Asgari Kira Ödemelerinin Hesaplanması ve Finansal Raporlama Üzerindeki Etkileri, *Academic Review of Economics & Administrative Sciences*, 6(1).
- Şentürk, F. (2016). Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları, *Journal of Business Research- Turk*, Sayı:8/1.
- Yücel, G. ve Adiloğlu, B. (2016). Where Are These Hidden Liabilities? IFRS 16 – A Case Of Operating Lease, *International Journal of Management and Applied Science*, 2(10): 71-76.
- Yüksel, V. (2003). Leasing İşlemlerinin Özellikleri ve Muhasebeleştirilmesi, *Maliye Postası Dergisi*, Sayı: 548.

Diğer Yayınlar

BDDK. (2019). <https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Finansal-Kiralama-Sirketleri/2>, Erişim Tarihi:03.05.2019.

FKK. (2012). <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213-1.html>, Erişim Tarihi: 20.02.2019.

IFRSBOX. (2017). IFRS 16 Leases, <https://www.youtube.com/watch?v=bv9gF69NJrE> , Erişim Tarihi:10.04.2019.

KGK. (2017). *Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı*, 29 Temmuz 2017 Tarihli ve 30138 Sayılı Mükerrer Resmi Gazete.

KGK. (2018). *Türkiye Finansal Raporlama Standartları 16: Kiralamalar*,16 Nisan 2018 Tarihli ve 29826 Sayılı Resmi Gazete.

KGK (2006). *Türkiye Muhasebe Standartları 17: Kiralama İşlemleri*, 24 Şubat 2006 Tarih ve 26090 Sayılı Resmi Gazete.

KGK.(2019).http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2019Seti/TFRS/TFRS_16.pdf, Erişim Tarihi: 25.03.2019.

KPMG. (2017). *UFRS 16 Kiralama İşlemleri (Daha Şeffaf Bir Bilanço)*, İstanbul.

KPMG TÜRKİYE. (2019). <https://www.youtube.com/watch?v=rpjSwvZkIfU> , Erişim Tarihi:14.03.2019.

PWC.(2019).“*Yeni Kiralamalar Standardı (1)*”: <https://www.youtube.com/watch?v=rrkidiuhq9Y> , Erişim Tarihi: 19.04.2019

PWC.(2019). “*Yeni Kiralamalar Standardı (2)*” , <https://www.youtube.com/watch?v=5giTwGy8ksA> , Erişim tarihi: 24.04.2019

PWC.(2019). “*Yeni Kiralamalar Standardı (3)*” , <https://www.youtube.com/watch?v=XV395dMzTi0> , Erişim tarihi: 19.04.2019.

TFAGEEKS.(2017). <http://tfageeks.com/accounting-leases-ifs-16-vs-ias-17>, Erişim Tarihi:24.03.2019.

Tezler

- Akça, N. (2013). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama*, Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Aydoğdu, T. (2017). *Finansal Kiralama Sisteminde Satış Ve Geri Kiralama İşlemleri*, İstanbul Ticaret Üniversitesi Finans Enstitüsü Finans Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çetin, G. (2018). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 ve Vergi Usul Kanunu Açısından İncelenmesi ve Muhasebeleştirilmesi*, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Finansman Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Çevik, T. (2003). *Finansal Kiralama Leasing*, Gazi Üniversitesi Endüstriyel Sanatlar Eğitim Fakültesi İşletme Eğitimi Bölümü, Lisans Tezi, Ankara.
- Özcan, P. M. (2011). *Finansal Kiralama İşlemleri Ve Vergilendirilmesi*, Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Manisa.
- Öztaş, S. (2010). *Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi*, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya.
- Parlak, N. (2018). *Kiralama İşlemlerinin UMS 17 ve UFRS 16 Standartlarına Göre Karşılaştırmalı Olarak İncelenmesi ve Şirketlerin Finansal Durumuna Etkisi*, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Çorum.
- Şahin, N.G. (2007). *Uluslararası Muhasebe Standartları Çerçevesinde Değişikliklerin Leasing (Finansal Kiralama) Firmalarına Etkisi*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Finansal Piyasalar ve Yatırım Yönetimi Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Uzun, P. (2016). *Türkiye`de Finansal Kiralama Ve Faaliyet Kiralaması: Tarım Sektörü Örneği*, Beykent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Yönetimi Anabilim Dalı Finans Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Mustafa Emir CAN, 12 Temmuz 1991 tarihinde İstanbul'da doğdu. Eğitim hayatına Bakırköy ilköğretim okulunda başladıktan sonra Ergün-Mehmet Öner Anadolu lisesinde ilk ve ortaöğretim hayatını tamamladı. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümünü tamamlayarak lisans derecesi almaya hak kazandı. 2015 yılında Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe ve Finansman bilim dalında yüksek lisans eğitimine başlamıştır ve halen devam etmektedir.