

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI
16 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI İLE YAPILAN
DEĞİŞİKLİKLER VE FİNANSAL RAPORLAMA ÜZERİNDEKİ
OLASI ETKİLERİ

TUNZALA MURADOVA

2501150971

TEZ DANIŞMANI

DOÇ. DR. ÖZGÜR MÜHİTTİN ESEN

İSTANBUL-2019



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : TUNZALA MURADOVA Numarası : 2501150971
Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : MUHASEBE Danışmanı : DOÇ.DR.ÖZGÜR MUHİTTİN ESEN
Tez Savunma Tarihi : 26.07.2019 Saati : 11.00
Tez Başlığı:
ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI 16 KİRALAMA İŞLEMLERİ
: STANDARDI İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE FİNANSAL RAPORLAMA ÜZERİNDEKİ
OLASI ETKİLERİ.

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE OYBİRLİĞİ / YOKLUĞULA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTM)
PROF.DR.KEREM SARIOĞLU		KABUL
PROF.DR.MERT ERER		KABUL
DOÇ.DR.ÖZGÜR MUHİTTİN ESEN		KABUL

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
PROF.DR.ÖZGÜR ÇATIKKAŞ		
DR.ÖĞR.ÜYESİ TURGAY SAKİN		

ÖZ

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI 16 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE FİNANSAL RAPORLAMA ÜZERİNDEKİ OLASI ETKİLERİ

TUNZALA MURADOVA

Bu tez çalışmasının amacı kiralama ile ilgili Uluslararası Muhasebe Standardı (UMS) 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile 2019 yılında UMS 17 yerine yürürlüğe girmiş olan Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (UFRS) 16 Kiralama Standardını karşılaştırmak ve UFRS 16'nın finansal tablolar ile bazı finansal oranları nasıl etkileyebileceğini incelemektir.

UFRS 16 ile UMS 17 arasındaki en önemli farklılık faaliyet kiralamalarının da bilançoda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilmesidir. Bir başka ifadeyle, UFRS 16 ile beraber finansal kiralama işlemlerinin yanı sıra, faaliyet kiralaması işlemleri de bilançoda raporlanacaktır. UFRS 16'nın uygulamaya girmesi ile yüksek tutarlarda faaliyet kiralaması işlemi yapan ve bu işlemleri bilanço dışında bırakan işletmelerin varlık ve yükümlülüklerinde önemli ölçüde artış, bazı finansal oranlarında ve faiz vergi öncesi kâr rakamlarında ise değişiklikler beklenmektedir.

Bu doğrultuda çalışmada UFRS 16'nın finansal tablolar ile bazı finansal oranlar üzerindeki etkileri de ele alınacaktır.

Anahtar kelimeler: Kiralama, finansal raporlama, kiralama sözleşmesi.

ABSTRACT

CHANGES MADE BY INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDART 16 LEASES AND POSSIBLE EFFECTS ON FINANCIAL REPORTING

TUNZALA MURADOVA

The purpose of this thesis is to compare the International Accounting Standard IAS 17-Leases with International Financial Reporting Standard 16-Leases, which was implemented in January 2019, and research how IFRS 16 would affect financial statements and some financial ratios.

The most important difference between the IFRS 16 and the IAS 17 is recognition of operational leases in balance sheet as assets and lease liabilities. It means, not only financial leases transactions but also operational leases transactions will be reported in the balance sheet. With the introduction of the IFRS 16, businesses that use operating leases in high amounts and keep them off the balance sheets before will experience a major increase in assets and liabilities, and changes in some financial ratios and earnings before interest and tax associated with them.

In this study, how IFRS 16 would affect financial statements and certain financial ratios has been investigated.

Keywords: Leasing, financial reportting, lease contract.

ÖNSÖZ

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından işletmelerin finansal raporlarında küresel bir ortak dil sağlanması amacıyla yayınlanmaktadır. Bu standartlar işletmelerin finansal durumlarının anlaşılabilir ve karşılaştırılabilir şekilde raporlanmasına ve finansal tablo kullanıcılarının işletmeler ile ilgili doğru kararlar vermesine yardımcı olmaktadır. Söz konusu standartlar zaman zaman UMSK tarafından revize edilerek geliştirilmekte veya bazı durumlarda değiştirilerek yeniden yayınlanmaktadır.

UMSK'nın ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) ile ortaklaşa yaptığı çalışmalar neticesinde Kiralama İşlemleri ile ilgili bir çok değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu çalışmalar sonucunda 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı yürürlükten kaldırılmış ve yerine UFRS 16 Kiralamalar Standardı yürürlüğe sokulmuştur. Bu çalışmada kiralama işlemleri hem UMS 17, hem de UFRS 16 açısından karşılaştırmalı olarak incelenmektedir.

Hem yüksek lisans eğitimim boyunca, hem de çalışmamın her aşamasında engin bilgisini ve tecrübesini benden esirgemeyen; yapıcı bir şekilde çalışmamın oluşturulması ve sonuçlanması için yol gösteren, akademik gelişimim açısından destek olan ve mesleki yardımlarını aldığım değerli hocam Doç.Dr. Ö. M. Esen'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ.....	v
TABLolar LİSTESİ	x
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRALAMA KAVRAMI

1.1. Finansal Kiralama Tanımı.....	4
1.2. Kiralama İşlemlerinin Tarihsel Gelişimi.....	6
1.2.1. Dünya Çapında Kiralama İşlemlerinin Gelişimi.....	6
1.2.2. Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemlerinin Gelişimi.....	8
1.3. Kiralama Türleri.....	10
1.3.1. Sözleşme Süresine Göre Kiralama.....	10
1.3.2. Varlığın Niteliği Açısından Leasing.....	12
1.3.3. Taraflar Açısından Leasing.....	14
1.3.4. Özel Leasing Çeşitleri.....	14
1.4. Finansal Kiralamanın Tarafları.....	16
1.4.1. Kiralama Şirketi (Lessor).....	16
1.4.2. Satıcı (Supplier).....	17
1.4.3. Kiracı (Lessee).....	17

1.5.	Finansal Kiralamanın Avantajları ve Dezavantajları.....	18
1.5.1.	Finansal Kiralamanın Avantajları.....	18
1.5.2.	Finansal Kiralamanın Dezavantajları.....	19
1.6.	Finansal Kiralamanın Ekonomiye Etkisi.....	20

İKİNCİ BÖLÜM

FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRK VERGİ MEVZUATI VE UMS 17 AÇISINDAN

DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1.	Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu.....	28
2.1.1.	Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun Amacı	29
2.1.2.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Şekil Şartları ve Tescili	30
2.1.3.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu.....	31
2.1.4.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Bedeli ve Ödeme Dönemleri..	32
2.1.5.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuçları.....	32
2.1.6.	Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	34
2.2.	Vergi Usul Kanunu.....	35
2.2.1.	VUK Açısından Kiralama İşlemleri.....	35
2.2.2.	319 Seri Nolu VUK Genel Tebliğinde Yer Alan Kavramlar.....	37
2.2.3.	VUK Açısından Değerleme ve Amortisman Uygulaması.....	39
2.2.3.1.	VUK Açısından Kiralayana İlişkin Hükümler.....	39
2.2.3.2.	VUK Açısından Kiracıya İlişkin Hükümler.....	41
2.3.	UMS 17 Açısından Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi.....	42
2.3.1.	UMS 17'nin Oluşumu ve Amacı.....	44
2.3.2.	UMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Kapsamı.....	45
2.3.3.	UMS 17'ye Göre Kiralama ile İlgili Sınıflandırma İşlemleri.....	45
2.3.4.	UMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi...47	
2.3.4.1.	UMS 17'ye Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	47

2.3.4.1.1. UMS 17'ye Göre Finansal Kiralama İşleminin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi.....	47
2.3.4.1.2. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirilmesi.....	52
2.3.4.2. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi..	54
2.3.4.2.1. Faaliyet Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi.....	54
2.3.4.2.2. Faaliyet Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Muhasebeleştirilmesi.....	54
2.4. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri.....	57
2.5. UMS17 Standardına Göre Dipnotlarda Açıklanacak Bilgiler.....	61

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI 16 KİRALAMALAR STANDARDI

3.1. UMSK ve FASB'nin Kiralama İşlemleri ile İlgili Düzenlemeleri.....	64
3.2. UFRS 16 Standardının Genel İncelenmesi.....	67
3.3. Değişikliğe İhtiyaç Duyulma Nedenleri.....	68
3.4. Sektörler ve Başka Göstergelerle ilgili UMSK'nın UFRS 16 Standardı Değerlemesi.	69
3.5. UFRS 16'nın Getirdikleri.....	73
3.6. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinin UFRS 16 ve UMS 17 Açısından Karşılaştırılması.....	76
3.6.1. UFRS 16 ile UMS 17 Standartlarının Kiralama İşlemlerinin Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi Açısından Karşılaştırılması.....	76
3.6.2. UFRS 16 ile UMS 17 Standartlarının Kiralama İşlemlerine İlişkin Olarak Kiraya Veren Tarafın Muhasebeleştirilmesi Açısından Karşılaştırılması.....	85
3.7. UFRS 16'nın Finansal Tablolara Etkisi.....	85

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÖRNEK UYGULAMA

4. Örnek Uygulama.....	89
SONUÇ	125

KAYNAKÇA.....	128
---------------	-----



TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Dünya Ülkelerine ve Türkiye'de Yatırımların Leasing Yolu ile Finanse Edilmesi Oranı (2016 Yılı).....	23
Tablo 2: Türkiye'de Yatırımların Leasing Yoluyla Finanse Edilme Oranı (Penetrasyon Oranarı %) (2013-2017).....	24
Tablo 3: Finansal Kiralama İşlemlerinin "Mal Grupları"na Göre Dağılımı	26
Tablo 4: Geri Ödeme Tablosu	51
Tablo 5: Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerinin Hesaplanması Tablosu	58
Tablo 6: Geri Ödeme Tablosu.....	58
Tablo 7: Bölgesel Olarak Bilançodışı Bırakılan Kiralama Oranları	69
Tablo 8: Bilançodışı Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı	70
Tablo 9: Bilançodışı Kiralamalar için Gelecekteki Ödemelerin Bugünkü Değeri/Toplam Varlıklara Oranı (Şirket Sayısına Göre).....	71
Tablo 10: Havayolu Şirketinde UFRS 16 Analizi	72
Tablo 11: UMS 17 ile UFRS 16 Arasındaki Temel Farkın Bilanço'ya Yansıması ...	82
Tablo 12: Geri Ödeme Tablosu.....	87
Tablo 13: UFRS 16'nın Bilanço'ya Etkisi	88
Tablo 14: UFRS 16'nın Kâr/Zarar Tablosuna Etkisi.....	88
Tablo 15: Kira Bedeli Ödeme Tablosu	91
Tablo 16: Bakım-Onarım Masraflarının Ödeme Tablosu	91
Tablo 17: Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerinin Hesaplanması	92
Tablo 18: Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerinin Hesaplanması Tablosu	103
Tablo 19: Ödeme Planı Tablosu.....	103

Tablo 20: 2014 Yılı UMS 17 ve UFRS 16 Açısından Bazı Finansal Oranların Karşılaştırılması	108
Tablo 21: 2015 Yılı Finansal Oranların Karşılaştırılması.....	113
Tablo 22: 2016 Yılı Finansal Oranların Karşılaştırılması	118
Tablo 23: 2017 Yılı Finansal Oranların Karşılaştırılması.....	123



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Türkiye'de Leasing Şirket Sayısı	21
Şekil 2: Türkiye'de Leasing İşlem Hacmi	22
Şekil 3: Türkiyede Sektörlere Göre Finansal Kiralama İşlem Hacmi (2018 yılı I Dönem)	25



KISALTMALAR LİSTESİ

BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
FASB	: Financial Accounting Standarts Board
FFFK	: 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
FİDER	: Finansal Kiralama Derneği
FKB	: Finansal Kurumlar Birliği
FKK	: 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu
IAS	: International Accounting Standards
IASB	: International Accounting Standards Boards
KGK	: Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
M.Ö.	: Milattan Önce
MD	: Madde
No	: Numara
TL	: Türk Lirası
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Stanartı
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
UMSK	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
USD	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Kiralama şirketi tarafından alınan bir varlığın yatırımcıya belirli bir dönem kiralanmasını veya vadeli olarak satılmasını gerçekleştiren finansman yöntemine Leasing denmektedir. Leasing, hem ülkemizde hem de dünyada çok yaygın olarak kullanılmaktadır. Günümüzde sürekli gelişen teknolojinin yanı sıra pazarda artan rekabet ortamına karşı ayakta durabilmek için, şirketlerin alternatif yollar çizmesi ve bunun için de doğru finansman modelleri belirlemesi gerekmektedir. Eskiyle dayanan Leasing, her zaman çok ihtiyaç duyulan finansman yöntemlerinden biri olmuştur. Dünyada 1929’lu yıllarda yaşanan ekonomik buhranla birlikte yoğun olarak kullanılmaya başlanan finansal kiralama, Türkiye’de 28 Haziran 1985 tarihinde 3226 sayılı “Finansal Kiralama Kanunu”nun Resmi Gazete’de yayınlanmasıyla yürürlüğe girmiştir. Bu yöntem günümüzde ise 13 Aralık 2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” çerçevesinde uygulanmaktadır.

Taşıdığı çeşitli kriterlere ve özelliklere göre finansal kiralama farklı şekillerde tanımlanabilmektedir. Firmanın gelişmesi ve kârını artırması için, yatırım yaparken doğru finansman seçmesi ve bu finansmanın yönetiminde verimlilik artışı sağlaması gerekmektedir. Finansman yöntemlerine ait olan “Leasing” ve “Faktoring” yoğun rekabetin bulunduğu (KGK)’na aittir. Yürürlüğe giren standartlar, beraberinde kiralama işlemlerine ortamlarda ayrıcalıklar sunmaktadır. Gelişmiş finansal piyasalarla beraber, çok uluslu şirket sayısındaki artışın yanı sıra uluslararası firmaların ülkelere göre farklılaşan uygulamalarından kaynaklı karşılaşılabilecekleri sorunları ortadan kaldırmak ikinci yarısından itibaren ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Türkiyede bu standartları yayınlama yetkisi Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu üzere Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) 2000’li yılların birçok yenilikler ve değişiklikler getirmiştir. Vergi kanunları ile Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulunun belirlediği muhasebe uygulamaları arasındaki bu tarz farklara, finansal kiralama işlemlerinde de rastlanmaktadır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olunması nedeniyle ortaya çıkan her türlü risk ve faydanın devredildiği finansal kiralama sözleşmeleri UMS17 standardında açıklanmıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının oluşturulmasındaki temel amaç, hem mevcut hem de potansiyel yatırımcılara, kredi verenlere, denetçilere ve diğer finansal tablo kullanıcılarını bilgilendirmek, işletme ile ilgili karar verirken faydalı olacak finansal bilgiyi sağlamaktır. Ancak bazı standartlarda bulunan eksiklikler nedeni ile kullanıcıların ihtiyaç duydukları bilginin sunulmasında zorluklar yaşanmaktadır. UMS17 Kiralama faaliyetleri standardı da bu nedenle eleştirilere maruz kalan standartlardan biridir. Bu standartta kiralama faaliyetleri muhasebeleştirilirken operasyonel kiralama bilanço dışı bırakılmakta ve bu tip kiralamalara ilişkin herhangi bir varlık ve yükümlülük finansal tablolara yansıtılmamaktadır. Bunun sonucu olarak faaliyet kiralaması yapan işletmenin borçlanma oranları ve finansal kaldıraç oranları finansal kiralama yapanlardan farklı olmalıdır. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) ile ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) operasyonel kiralama faaliyetlerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin tanınması ve finansal tablolara yansıtılmasını zorunlu kılan yeni bir standart geliştirmek için ortak bir proje başlatmıştır. Bu proje sonucunda 2016 yılı Ocak ayında kiralamaya ilişkin bir standart olan UFRS 16 Kiralama faaliyetleri standardı yayımlanmıştır. Standart uygulanmaya başladıktan sonra işletmeler hem Finansal hem de operasyonel kiralama işlemlerini aynı şekilde muhasebeleştirecek ve finansal tablo kullanıcılarına ilgili işletmenin finansal açıdan daha doğru değerlendirilmesinde fayda sağlayacaktır. Bu çalışmanın amacı kiralama işlemlerinin gerçekleştirilme şekillerini, etkili bir finansman tekniği olmasının nedenlerini, Türkiye’deki ilgili mevzuat ile uluslararası muhasebe standartları açısından bu işlemlerin muhasebeleştiriliş biçimi ve bu standartta yapılan değişikliklerin finansal tabloları nasıl etkileyebileceği konuları detaylı olarak ele almaktır. Bu çalışmanın ilk aşamasında Leasing tanımı genel olarak incelenecek daha sonraki aşamada ise bunların ülkemizde ve diğer ülkelerdeki kullanılışları incelenecektir.

Bu çalışmada; kiralama işlemlerine ilişkin muhasebe uygulamaları Uluslararası Muhasebe Standardı 17 ve Türk Mevzuatı açısından değerlendirilmiştir. Ayrıca UMS 17 kiralama standardı ile yerine getirilecek olan UFRS 16 kiralama işlemleri standardı karşılaştırılmış ve getirilen yeniliklerin irdelendiği bu çalışmada

örnek uygulamalara da yer verilmiştir. Bunların yanı sıra kiralama işlemleri ile ilgili muhasebeleştirme uygulamaları da incelenmiştir. Finansal Tablo kullanıcılarına bilgilerin gerçeğe uygun ve şeffaf bir şekilde sunulması amaçlanmıştır.

Bu çalışma 4 bölümden oluşmaktadır.

Bu çalışmanın **Birinci bölümünde** Finansal kiralama kavramı, sınıflandırılması ve tarihi gelişimi açıklanacaktır.

İkinci bölümde 17 numaralı Uluslararası Finansal Raporlama Standardı olan Kiralama İşlemlerine ilişkin standardın amaç ve kapsamının yanı sıra standart ile ilgili kavramlar açıklanacak ve yürürlükteki mevcut mevzuat ile karşılaştırma yapılacaktır.

Üçüncü bölümde Uluslararası Finansal Raporlama Standardı 16, Kiralamalar Standardının getirdiği değişiklikler ve değişikliklerin işletmelerin muhasebe politikalarını ve finansal tablolarını nasıl etkileyebileceği ele alınacaktır.

Dördüncü bölümde ise yeni UFRS 16'nın kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine ve değişikliklerin finansal tablolara etkisine yönelik örnek uygulamaya yer verilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KİRALAMA KAVRAMI

Leasing, kelimesinin kökeni İngilizce “lease” yani kiralamak fiilinden gelmekte olup, sözlük anlamı ekonomik bir varlığın belli bir süre için önceden belirlenmiş bir kira bedeli karşılığında başka birisinin kullanılması için devredilmesi anlamına gelmektedir. Bu terim ilk kez Amerika’da yayılmış olup, toprak ve bina kiralaması anlamında kullanılmıştır. Bu kavram II. Dünya savaşıdan sonra Avrupa’ya da yayılmış ve ilk başlarda, ülkeler bu kelimeyi kendi dillerine uygun olarak farklı şekillerde isimlendirmiş ve anlamlandırmıştır. Örneğin, leasing İspanya’da “Arrenolamiento Financiero”, Fransa’da “Location Financiere”, İtalya’da “Lecaziene Finanzlaric” ve Portekiz’de “Lacacos Financeira” olarak ifade edilmiştir. Leasing kavramının bu şekilde farklı ülkelerde farklı isimlendirilmesi ve anlamının değişmesi kavram kargaşasına neden olmuştur. Artık, birçok ülkede aynı şeyin anlaşılabilmesi için İngilizcede kullanıldığı gibi “leasing” kavramıyla ifade edilmektedir¹.

1.1. Finansal Kiralama Tanımı

Günümüzde işletmeler, varlıklarını sürdürebilme ve büyüyerek piyasada önemli yer tutup daha çok kâr elde etmekle hedeflerine ulaşabilmek için yoğun bir rekabet altında faaliyet göstermektedir. Ayrıca günün gelişen teknolojilerine ayak uydurmak zorunda oldukları da bir gerçektir. Teknolojiyi izleyerek, işletmelerin mevcut yatırımlarının sürekli yenilenmesi ihtiyaç haline gelmektedir. İşletmeler ağır bir finansal yük altına girerek hem yabancı kaynakların, hem de özkaynaklarının bir bölümünü sahip oldukları makine/teçhizatın yenilenmesi için kullanmaktadırlar. Bu yük altında ezilmemek için yatırım mallarını mülk edinmeden, bu malları sadece kullanarak daha az maliyetle üretimlerini artırabilmektedirler. Elllerinde olan fonları ise duran varlıklara bağlamaktan kurtararak yeni alanlara yönelebilmektedirler.

¹. Nuray Ergül, Sezai Dumanoglu, **Finansal Kiralama**, İstanbul, Der Yayınları, 2003, s. 5-6

Kullanımın devri, finansman rahatlığı ve teknolojik gelişmeler açısından yatırım mallarının mülkiyetine sahip olunmasından daha elverişli olan bu yola “kiralama (leasing)” adı verilmektedir.

Finansal kiralamanın temel mantığı, mülkiyet hakkının sahip olduğu kullanma, faydalanma ve yok etme yetkilerinden sadece faydalanma yani verim sağlama yetkisinin ekonomik olarak kullanılması varsayımına dayanmaktadır².

Birçok finansal kiralama tanımları olmasına karşın en belirgin tanımlardan biri “European Leasing Association (ELA)” tarafından aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Finansal kiralama işlemleri, belirlenmiş bir süre kapsamı içinde kiracı ve kiralayan arasında yapılan, kiracının seçip belirlediği, kullanım hakkı kiracıda olan, mülkiyeti kiralayanda kalmak üzere kiralayan tarafından satın alınan bir anlaşmadır. Böylece kiralanan malın kullanım hakkı belirlenen kira ve süre çerçevesinde kiracıya bırakılmaktadır³.

Accounting Standards Committee’nin (İngiltere) yayımladığı Standard Of Accounting Practice’de (No:21) kiralama işleminin, finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi, işlemin sonrasında mülkiyet ile ilgili risk ve faydaların büyük ölçüde kiracıya aktarılmış olması yeterli olmaktadır. Bu aktarımın gerçekten de büyük ölçüde olup olmadığı konusunda tereddüt belirirse başvurulması gereken test, peşin olarak ödenen kiralar dahil olmak üzere yapılan kira sözleşmesindeki kira ödemelerinin kira sözleşmesinin içerdiği zımni faiz oranı ile iskonto edilen bugünkü değerleri toplamının, kiralanan malın piyasadaki değerinin %90’ından yüksek olup olmadığıdır. Şayet, kira sözleşmesinin içerdiği zımni faiz oranı belirlenemiyorsa, kiracının aynı türden bir sözleşmede kabul edebileceği bir başka faiz oranı iskonto oranı olarak kullanılabilir. İskonto işlemi sonucunda bulunan değer, kiralanan malın piyasa değerinin %90’ından fazlaysa bu işlem finansal kiralama işlemi olarak kabul edilmektedir⁴.

² Barış Sipahi “Leasing İşlemlerinin Kiracı ve Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirilmesi”, **Mükellefin Dergisi**, Sayı: 86, Şubat 2000, s.91.

³ Mehmet Koç, **Bütün Yönleriyle Finansal Kiralama**, İstanbul, Alfa Yayınları. t.y., s 5.

⁴ Vefa Toroslu, **Leasing İşlemleri ve Muhasebesi**, İstanbul, Beta Yayınevi, 2000(a), s.2.

Türkiye’de finansal kiralama faaliyetlerini düzenleyen kanun 2012 yılında çıkarılmış olan 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’dur.” İlgili kanunun 3. Maddesinin “Ç” bendinde finansal kiralama kavramı şu şekilde tanımlanmaktadır:

“Finansal kiralama; finansal kiralama sözleşmesine dayanan, ilgili kanun ya da mevzuatlar çerçevesinde kiralayanın finansman sağlaması amacıyla bir kira süresi sonunda malın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın sahip olduğu rayiç bedelden daha düşük bir bedel karşılığında satın almasına izin verilmesi; malın ekonomik ömrünün %80’inden daha uzun kiralama süresine sahip olması veya yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin %90’ını aşması durumlarından biri kapsamındaki kiralama işlemi olarak ifade edilmektedir⁵.”

Vergi Usul Kanununun Genel Tebliğine göre:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun (VUK) mükerrer 290. maddesinde finansal kiralama, “kiralama işleminin süresi dolduğunda kiracıya mülkiyet devir hakkına bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaya bağlı tüm risklerin ve faydalanma haklarının kiracıya bırakılması çerçevesinde gerçekleşen kiralama işlemleri” olarak tanımlanmaktadır⁶.

1.2. Kiralama İşlemlerinin Tarihsel Gelişimi

Kiralama işlemlerinin uygulanmaya başlanması oldukça eskiye dayanmaktadır. Bu başlık altında özellikle finansal kiralama işlemlerinin tarihsel gelişimi ele alınmıştır.

1.2.1. Dünya Çapında Kiralama İşlemlerinin Gelişimi

Kiralama İşlemlerinin kayıtları hakkında ilk belgelerin yaklaşık M.Ö. 2010 yıllarına ait eski Sümer devletinin gelişen ticaret merkezi olan Ur kentinde bulunan kil tabletler olduğu düşünülmektedir. Bu kil tabletlerdeki yazılar hükümet yetkilileri olan papazlar tarafından tarım arazilerinin, tarım aletlerinin, sığır gibi hayvanların ve su kaynaklarının leasing yöntem

⁵“6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu,” Resmi Gazete, Sayı: 28496,(Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/Eskiler/2012/12/20121213-1.Htm> 10 Ağustos 2017.

⁶ “Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği,” T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003, 25155,(Çevrimiçi), <https://www.gib.gov.tr/node/87375>, 01 Temmuz 2017.

+iyle çiftçilere kiralanmasını içermektedir. Leasing uygulamalarına M.Ö. 1750’de Babil hükümdarı Hamurapi’nin adı ile olan Hamurapi kanunlarında da rastlanabilmektedir⁷.

M.Ö. 350 yılında Aristoteles, zenginlik üzerine görüşlerini ifade ederken, zenginliğin mal ve mülkiyete sahip olmanın ötesinde, bu mal ve zenginliğin kullanımı sürecinde ortaya çıktığını belirtmiştir. 11. yüzyılda kiralama işlemleri Venediklilerde de uygulanmıştır. Adam Smith’in 18. yüzyılın sonlarında sermaye birikimi hakkındaki görüşlerini sermaye birikiminin üretim araçlarının mülkiyetinden ziyade, bu araçların üretim sürecinde kullanılmasından kaynaklandığını belirtmiştir⁸.

Modern anlamda finansal kiralama işlemlerinin uygulanması 1840 yılında İngiltere’de tren vagonlarının kiraya verilmesi ile başlamıştır.

Kiralamanın geçmişi ile ilgili başka bir örnek ise 1877 yılında ABD’de Bell Telefon Şirketi’nin telefonlarını müşterilerine satmayıp kiraya vermesi olmuştur. 1880 yılında Amerika’da United Company ayakkabı şirketi kiralama uygulamalarının en belirgin örneklerinden biridir. Bu şirket ayakkabılarını ürettiği makinelerini satın almayıp kiralayarak kullanmıştır. IBM, Remington, International Cigar Machinery şirketleri de kiralama yolu ile makineler elde etmiştir. 25 Mayıs 1885 yılında İngiltere’de kurulan ve ilk leasing şirketi olan Birmingham Wagon Company tren vagonlarını mineral ve kömür madeni sahiplerine kiralayarak yatırımcıların ve devletin gerçekleştirmeyi imkânsız olduğu düşünülen projeleri leasing yoluyla finanse etmiştir⁹.

Modern anlamda kullanılan finansal kiralama işlemlerine ait ilk örnekler 1929 yılında ABD’de ve II.Dünya Savaşı süresince ortaya çıkmış, 1952 yılında “United Leasing Corporation” adlı ilk şirket kurulmuştur. Daha sonraki yıllarda Kanadada ve

⁷ Ayşegül Sözer, “Kiralama Yoluyla Finansman ve TMS-17’ye Göre Kiralama İşlemleri, Muhasebeleştirme Uygulamaları: Dünyada Ve Türkiye’deki Gelişmeler”, **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 238 İzmir, 2012, s. 80.

⁸ Toroslu, 2000(a), **a.g.e.**, s. 6.

⁹ Neslihan Akça, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama” **T.C. Okan Üniversitesi** Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013 s. 7.

gelişmiş Avrupa ülkelerinde de finansal kiralama şirketleri faaliyet göstermeye başlamıştır. Japonya’da bu tür şirketleri 1963’lerde kurulmaya başlanmıştır¹⁰.

1970’li yıllarda tüm dünyada finansal kiralama şirketlerinin sayısında önemli bir artış yaşanmıştır. Finansal kiralama işlemleri belirli ölçüde 1973 yılındaki petrol krizi nedeniyle yavaşlamıştır. 1970’lerin son dönemlerinde kiralama faaliyetlerinin gelişimi hızlanmıştır. 1980’lerde ise finansal kiralama işlemleri ülkelerin ekonomilerinde yatırımların önemli bir kısmını finanse etmiştir.

1980’li yıllar finansal kiralama faaliyetleri açısından uluslararası bir hüviyet kazanmıştır. Uluslararası seviyede bu kadar ilgi uyandırmasında çok uluslu şirketlerin büyük payı vardır. Özellikle çok uluslu güçlü bankaların bu faaliyetleri, finansal kiralamanın tüm dünyada yaygınlık kazanmasını sağlamıştır ve öncü bir rol oynamıştır. Bu nedenle finansal kiralama, kapitalist ülkelerin finansman alanında kullandıkları önemli bir unsur olmuştur. Buna rağmen 1980’lerde başta sanayileşmiş ülkeler olmak üzere finansal kiralamanın kısmen kısıtlanması söz konusu olmuştur. Dolayısıyla bu dönemde sektörel bir yavaşlama olmuştur. Diğer taraftan bir çok ülkede vergi avantajları başta olmak üzere yapılan yeni düzenlemeler sektörün büyümesine katkı sunmuştur¹¹.

Gelişmekte olan ülkelere finansal kiralama, özellikle 1976 yılında Dünya Bankası’nın alt birimi olan “Uluslararası Finans Kurumu”nun (International Finance Corporation) faaliyetleriyle başlamıştır.

1.2.2. Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemlerinin Gelişimi

Modern anlamda finansal kiralama işlemleri ülkemizde ancak 1977 yılında tanınmaya başlanmıştır. Bu dönemde, ekonomiyi geliştirmek, sermaye piyasalarının gelişimini sağlamak ve derinliğini artırmak amacıyla çeşitli yollar aranmıştır. Ekonomi ilişkilerinde faize karşı olan Arap ülkeleri ile ilişkilerin yoğunluğu artmıştır. Merkez Bankası, aynı dönemde yatırım kredileri için mali destek vermeyi bırakmıştı. Dış ticaret finansmanında ise Merkez Bankası’ndan boşalan alanı Ticari

¹⁰Ali Ceylan, **Finansal Teknikleri**, 4.Bs., Bursa,Ekin Kitapevi, 2002, s. 55.

¹¹Ayçanur Vural, “Türkiye’deki Leasing İşlemlerinin Karşılaştırmalı Analizi”, **Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2006, s.6.

bankalar doldurmaya çalışmıştır. Ayrıca, 1980'lerin başlarında Türk Sınai ve Kalkınma Bankası (TSKB) da orta vadenin riskinden kaçmaya çalışmıştır¹².

Finansal kiralama işlemi 1980'lerin son yıllarından itibaren Türkiye'de hızlı bir şekilde gelişmiş ve bu işlemleri yapan şirketlerinin sayısı her geçen gün artış göstermiştir. Özel finans kurumlarında olduğu gibi, kalkınma ve yatırım bankaları ve birçok ticaret bankalarına bağlı ortaklık şeklinde finansal kiralama şirketleri kurulmuş ve bu alanda faaliyette bulunmaya başlamışlardır¹³.

24 Ocak 1980'de kabul edilmiş istikrar programı ülkemiz ekonomisini uluslararası rekabete hazır hale getirmek ve mali sistem aracılığıyla yatırımlara yönlendirilmesini sağlamak amacına sahiptir. Çıkarılan bu Finansal Kiralama Kanunu, finansal kiralama hakkında düzenlemeler yapmakta ve yatırımcılara finansman olanakları sağlamaktadır.

Türkiye'de finansal kiralama işlemleri ilk olarak 19.12.1983 tarihli ve 18256 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkındaki Kararname" ile yürürlüğe girmiştir. Sonrasında ülkemizin orta ve uzun vadeli fon ihtiyacının karşılanmasına yönelik 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı finansal kiralama kanunu kabul edilmiştir. Daha sonra ise 28.06.1985 tarihli ve 18795 nolu Resmi Gazete'de yayımlanarak, finansal kiralamanın hukuki yapısı oluşturulmuştur. Kanunun amacı, finansal kiralamaya konu mallara finansman sağlamasına yöneliktir. Ancak bu işlem, bir kiralama sözleşmesi ile yapılmaktadır.

Ülkemizde Yapı Kredi Leasing, Koç Leasing, Garanti Leasing, Finans Leasing, Bayındır Leasing, Halk Leasing finansal kiralama şirketleri yasal düzenlemelerden sonra kurulmuştur. 2005 yılında Finansal Kiralama Derneği'ne üye olan Finansal Kiralama Anonim Şirketinin sayısının 39'a yükseldiği görülmüştür¹⁴. Türkiye'nin leasing yatırımlardan almış olduğu pay 1986'dan beri artarak devam etmiştir, fakat finansal kiralama işlemlerinin ülke ekonomisindeki payının diğer ülkelere kıyasla yeterli olmadığı gözlemlenmektedir. Toplam sabit sermaye

¹² Ahmet Buldam, "Finans Sektörü Değişirken Leasing Sektöründe Neler Var", **Finans Dünyası**, 2000, s.76.

¹³ Öztin Akgüç, **Finansal Yönetim**, 7. Bs., İstanbul, Avcıol Basım, 1998, s.633.

¹⁴ "Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu"(Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/-:25 Temmuz 2018>.

yatırımları içinde finansal kiralama işlemlerinin payı gelişmiş ülkelerde %25 dolaylarındayken, Türkiye’de %10’u geçememiştir¹⁵.

Maliye Bakanlığı’nın 30.12.2007 tarihinde KDV oranını %1’den %18’e çıkarmasıyla birlikte finansal kiralama sektöründeki işlem hacimlerinde önemli oranda daralmalar görülmüştür. Sonuç olarak 2008 yılında işlemler sayısal olarak %61 seviyesinde azalmış olup, bu alanda faaliyet gösteren şirket sayısı da benzer oranda azalmıştır.

27.12.2011 tarihli 2011/2604 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yeniden düzenlenen KDV oranlarının yanı sıra leasing işlemine konu olan bazı üretim ve yatırım malları için KDV oranı %1’e düşürülmüştür. Ayrıca resmi Gazete’de 13.12.2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile leasing sektöründe önemli adımlar atılmıştır¹⁶.

Ülkemizde finans sektörünün kalitesine yapılan yeni uygulamaların uluslararası küreselleşme döneminde Türk finans sektörünün gelişimini sağlayacağı düşünülmektedir.

1.3. Kiralama Türleri

Ülkemizde en sık kullanılan finansal kiralama çeşitleri arasında faaliyet kiralaması, finansal kiralama, dolaylı/direkt finansal kiralama, sat ve geri kiralama türleri bulunmaktadır.

1.3.1. Sözleşme Süresine Göre Kiralama

Sözleşme süresine göre en önemli leasing türleri faaliyet (operasyonel) kiralaması ve finansal kiralama türleridir.

¹⁵ “Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu”, (Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr> , 25 Temmuz 2018

¹⁶ “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu,” Resmi Gazete, Sayı: 28496 (Çevrimiçi), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213-1.htm>, 10 Ağustos 2017

Faaliyet Kiralaması; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Birliği Kanunu'nun 3. maddesine göre yapılmaktadır ve finansal kiralama dışında kalan kiralama olarak tanımlanmıştır. UMS 17'de ise bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar, faaliyet kiralaması kapsamında değerlendirilmektedir.

Faaliyet (operasyonel) kiralaması vade açısından kısa sürelidir ve kira konusu malın tüm ekonomik ömrünü kapsamamaktadır. Anlaşmanın belli bir süreyi kapsamak üzere yapılmasına rağmen bu kiralama türü kiracıya önceden belirtilen süreler içinde ihbar yapılarak sözleşmeyi iptal etme hakkı tanımaktadır. Bu nedenle faaliyet kiralaması malın demode olmasına karşı etkin biçimde koruma sağlamakta; yani teknolojik bakımdan eskimiş malları geri verme hakkı tanımaktadır.

Faaliyet kiralaması ile işletmelerin faaliyetleri için ihtiyaç duydukları varlıkların sağlanmasına yönelik finansman ve kiralanan varlıkla ilgili servislerden faydalanma imkânı sağlanmaktadır. Bu kiralama türünde söz konusu varlığın kira süresi içindeki her türlü bakım ve onarımı, sigorta giderleri ve oluşabilecek hasarlardan kiraya veren işletme sorumlu tutulmaktadır. İade tarihinde aşınma ya da eskime kaynaklı oluşabilecek olası fiyat değişikliklerindeki risk de kiraya veren işletmeye ait olmaktadır.

Finansal kiralama; Leasing çeşitleri arasında en dinamik olanı Finansal Kiralamadır. Bu kiralama türünde finansal kiralama şirketleri sadece aracı olma görevini üstlenmektedir. Bir varlığa ihtiyaç duyan kiracı elde etmek istediği malı, satıcı firmayı, malın satış fiyatını, teslim şartlarını ve teknik özelliklerini belirledikten sonra bu şirketlere satış fiyatının karşılanması için başvurur. Finansal kiralamaya konu olan malın mülkiyet hakkı yasal anlamda kiralayan şirkette olsa da, bu malların ekonomik kontrolü kiracıya devredilmekte ve kiracıya malların uzun süreli fiili sahibi gibi davranma hakkı tanınmaktadır. Böylece kiracı, malın bakım, onarım, montaj, sigorta gibi bütün kullanım sorumlulukları ve giderlerini karşılamakla yükümlü olmaktadır¹⁷.

¹⁷ Feyzullah Yetgin, Türkiye'de Finansal Kiralama ve Finansal Kiralama Sektörü - Finans Sisteminde Yeni Yönelimler, 1.Bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2001, s.223.

Bu yöntemde kiracı, kullanılan malların tüm ekonomik ömrünü kullanabilme hakkına sahiptir. Ayrıca mülkiyeti hariç olmak üzere bütün riskleri ve faydaları birlikte sahiplenmektedir. Anlaşmada belirlenen ilk dönem sona ermeden bu anlaşmalar fesh edilemezler. Bu yöntemde, kiracının ödediği kira miktarlarının toplamı sözleşmenin bitiminde mal bedelinin tamamen itfa edilmesini sağlamaktadır¹⁸.

ABD’de Financial Accounting Standard Board (FASB) tarafından yayımlanan standartlara göre;

-Kiralama sözleşmesine konu olan varlık, kiracının belirlediği özel ihtiyaçlar için satın alınmış veya inşa edilmiş ve kiracıdan başka birisinin bu varlığı kullanma olasılığı azsa,

- Kiralama süresi boyunca kiracının ödeyeceği bedelin iskonto edilmiş bugünkü değerlerinin toplamı, kiralanan malın rayiç bedelinin en az %90’ına eş değerde ise ve kira süresi, kiralanan varlığın yararlı ömrünün en az %75’ini kapsıyorsa,

- Kira süresinin sona ermesiyle mülkiyetin kiracıya devredilmesi öngörülmekteyse ve varlığı düşük bir bedelle satın alma hakkı veriliyorsa, bu işlem finansal kiralama işlemi olarak kabul edilmektedir¹⁹.

1.3.2. Varlığın Niteliği Açısından Leasing

Taşınır / Taşınmaz Mallarda Kiralama: Finansal kiralama sözleşmelerine taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilmektedir. Taşınır malların konu edildiği finansal kiralama sözleşmelerine, mahiyeti itibariyle taşınabilen (taşıt araçları, bilgisayarlar, makineler vb.) veya taşınma işlemi süresince bütünlüğü zarar görmeyen varlıklar konu olmaktadır. Taşınmaz finansal kiralaması ise, bir taşınmazın alımı veya kiralınmasının yanı sıra arazi ve arsa gibi taşınmaz mallar

¹⁸Toroslu, 2000 (a), **a.g.e.**, s.8.

¹⁹J.Fred Weston Ve Eugene F. Brigham, **Essentials Of Managerial Finance**, 10th Edition, India, South-Westpress, 1993, s.795.

üzerine binanın inşa edilmesi ve finansal kiralama şirketinde binanın mülkiyetinin kalması koşuluyla kiralanmasıdır²⁰.

Yatırım Malları / Tüketim Mallarında Kiralama: Yatırım mallarında finansal kiralama, üretimde kullanılan ekipman ve tesisat gibi yatırıma ilişkin malları içeren bir kiralama türüdür. Kendi içinde iki türü bulunmaktadır:

a. Ekipman Kiralama; çeşitli yatırım mallarının tek olarak kiralandığı finansal kiralama biçimidir.

b. Tesis Kiralama; Bir işletme tesisinin, taşınır ve taşınmaz mallarını da içerecek şekilde tüm gerekli donanımlarıyla birlikte tamamen kiralanması biçimidir²¹.

Tüketim mallarında finansal kiralama ise dayanıklı tüketim mallarının olması ve önemli bir değere sahip olması gerekmektedir. Bu tarz kiralamalar, genellikle faaliyet kiralaması olarak yapılabilmektedir²².

Birinci El Kiralama ve İkinci El Kiralama: Kiralamaya konu olan varlık daha önceden hiç kullanılmamış ise birinci el kiralama, kullanılmışsa ikinci el kiralama olarak ifade edilmektedir.

Ülkemizdeki Finansal Kiralama Kanunu'nda bu ifade yer alır: “finansal kiralamaya konu olan varlığın yeni olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bununla birlikte Finansal Kiralama Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyetlerine İlişkin Yönetmelikte bazı kısıtlamalar ve izin zorunluluğu getirilmiştir. Eski olsalar bile finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecek malların hangileri olduğu Hazine Müsteşarlığı tarafından belirtilmektedir²³.”

Özellikli Ürün Kiralama: Bu kiralama türünde kiralama konusu ürün kiralayan işletmenin sipariş vermesi sonrası özel olarak üretilmektedir. Bu ürünün finansal kiralama şirketi açısından herhangi bir değeri bulunmamaktadır ve bu ürün özel amaçla kullanılmaktadır. Bu ürünlerin sözleşme bitiminde mülkiyeti kiracıya devredilmektedir.

²⁰Vefa Toroslu, **Çağdaş Finansal Teknikler**, İstanbul, Beta Yayınevi, 2000(b), s.91.

²¹Atilla Altop, **Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Ankara: Adalet Matbaası, 1990, s.69.

²²Sakarya Üniversitesi, “**Leasing ve Factoring**”, (Çevrimiçi) [Http://Www.İe.Sakarya.Edu.Tr/](http://www.İe.Sakarya.Edu.Tr/), 5 Ocak 2017.

²³Koç, **a.g.e.**, s 11.

1.3.3. Taraflar Açısından Leasing

Doğrudan ve dolaylı kiralamayı bir birinden ayıran fark, “kiralayan” ve “kiracı” arasındaki leasing sözleşmesinde tarafların sözleşmeye katılma biçiminden kaynaklanmaktadır²⁴.

Doğrudan Kiralama: Bu finansal kiralama işlemlerinde kiralayan, malın üreticisi veya satıcısı konumunda olmaktadır. Satıcı ve kiracı olmak üzere iki taraf yer almaktadır. Doğrudan leasingde kiralamaya konu olan varlık satıcı tarafından kiracıya direkt olarak devredilmekte ve leasing şirketi satıcının sözleşmesini devralarak, alıcının yerine geçmektedir. Bu süreçteki teslim ve bakım masrafları satıcıya ait olmaktadır.

Dolaylı Kiralama: Bu finansal kiralama işlemlerinde ise satıcı ile kiracı arasında leasing şirketi bulunmaktadır. Kiralanacak malı kiracının kendisi belirlemekte ve leasing şirketi ile satıcı firma arasında bu mal için alım satım sözleşmesi yapılırken kiracı ile leasing sözleşmesi yapılmaktadır. Kiracı malı teslim almakla birlikte hasar ve bakım giderlerini de üstlenmiş olmaktadır. Kiraya veren, kiracının talebi üzerine ve satın alma sözleşmesine uygun şekilde ilgili malı satın almakta ve yapılan bu sözleşmeyle kiracının kullanımına bırakmaktadır. Kiraya verenin bu malı satın alırken Öz kaynaklarını kullanması durumunda bu işlemlerde üretici veya satıcı ile kiralayan olmak üzere iki taraf olurken; kredi kullanılması durumunda kredi veren taraf da bu işlemlere dâhil olmakta ve üç taraf oluşabilmektedir²⁵.

Ülkemizde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nun 4. maddesine göre kiralanan malın kiracının isteği doğrultusunda satıcıdan alması gerekmesi nedeniyle doğrudan finansal kiralama kanunu kapsamı dışında kalmıştır²⁶.

1.3.4. Özel Leasing Çeşitleri

Sat ve Geri Kirala; İşletmeler tarafından bu tür finansal kiralama işlemlerinin kullanılmasına, genellikle nakit sıkışıklığının olduğu dönemlerde

²⁴ Sipahi, **a.g.e.**, s.94.

²⁵ **A. e.**, s. 94.

²⁶ Koç, **a.g.e.**, s. 12.

rastlanmaktadır. Kiralamaya konu olan varlık, sahibi olan işletme tarafından bir finansal kiralama şirketine satıldıktan sonra, yapılan bir finansal kiralama sözleşmesi ile tekrar malın sahibine kiralanmaktadır.

Varlığın hem satıcısı hem de kiracısı durumundaki işletme, daha önce sahip olduğu varlığın kullanımını sürdürmesinin yanı sıra önemli miktarda fon sağlamaktadır. Kiracı sağladığı bu fonu diğer faaliyetlerinin finansmanında kullanarak nakit ihtiyacını karşılamakta, ya da likidite gücünü arttırmaktadır. Ancak kiracı, kiralamaya konu olan varlığın, mülkiyetinden yoksun olmakta ve sözleşme süresi boyunca düzenli kira ödeme zorunluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle sat geri kirala yöntemini kullanmadan önce ve bu işlemlere karar vermeden önce işletmenin detaylı bir şekilde analizi yapılmalıdır²⁷.

Bu, aynı zamanda finansal kiralama şirketi için de yararlı bir tekniktir, çünkü varlıklar genellikle piyasada değerinden daha düşük fiyatla satın alınmakta ve periyodik gelir sağlayan faiz oranından uzun vadeli bir faiz kazancı elde edilmektedir.

Kaldıraçlı Finansal Kiralama: Kaldıraçlı finansal kiralama, büyük sermayenin gerekli olduğu yatırımların kiralanması işlemleridir. Finansal kiralama şirketi, finansal olarak kiralanacak malın satın alınmasında ihtiyaç duyduğu fonun önemli bir kısmını kredi kurumlarından sağlamaktadır.

Bu yöntemde finansal kiralama şirketi tarafından yapılan finansal destek, yatırım tutarının %20'si ile %40'ını oluşturmaktadır. Bu tarz bir yöntemin en önemli özelliği az miktarda paranın risk edilmesiyle yüksek maliyetli varlıkların mülkiyetinin sağlanmasıdır. Malın mülkiyeti finansal kiralama şirketindedir. Finansal kiralama şirketi tarafından kredi kurumlarından alınan kredinin anapara ve faizi, kiracının taksitleriyle ödenmektedir. Kiralama dönemiyle kullanılan kredinin vadesi paralellik göstermektedir.²⁸

²⁷Toroslu, 2000 (a) **a.g.e.**, s.10.

²⁸**A.e.**, s.12.

1.4. Finansal Kiralamanın Tarafları

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları;

1. Finansal kiralama şirketi (Lessor),
2. Satıcı (supplier) - finansal kiralamada belirlenen malı, finansal kiralama şirketine satan taraf;
3. Kiracı (Lessee) - finansal kiralama sözleşmesini kabul eden taraftan oluşmaktadır.

Ergül, N. ve Dumanoglu, S. “Finansal Kiralama” eserinde finansal kiralama işlemini böyle tanımlamıştır:

“Finansal kiralama; mülkiyet hakkı yatırım şirketinde kalmak üzere bir yatırım malının belirlenen bir kira bedeli mukabilinde o malın tasarruf hakkının kiracıya geçmesinin yanı sıra sözleşme ile belirlenen değer dikkate alınarak kiracıya geçmesini öngören sözleşmelerdir. Finansal kiralama sözleşmesine konu olan yatırım malının hukuki mülkiyetinin sahibi ile kullanıcısının sahip olduğu ekonomik mülkiyet, birbirinden ayrılmıştır. Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları; satıcı ve üretici şirketler ile kamu veya özel finans kurumlarının bünyesinde faaliyet gösteren finansal kiralama şirketleri veya komisyonculardan oluşmaktadır²⁹.”

Finansal kiralama sözleşmesinde; kiralayan, finansal kiralama işlemini yapan şirketi; kiracı, finansal kiralama işlemini kabul edeni; mal, finansal olarak kiralamanın yapılacağı yatırım malını; kira bedeli ise finansal kiralama işleminin bedelini ifade etmektedir. Bir finansal kiralama şirketinden bahsedilebilmesi için, sözleşmeye konu olan varlığın mutlaka finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü bir taraftan satın alınması ve yatırımcıya genel esaslar çerçevesinde kiralanması şartları söz konusudur³⁰.

1.4.1. Kiralama Şirketi (Lessor)

Finansal kiralama şirketleri, kiracının talep ya da istekleri doğrultusunda belirlenmiş bir malın üretici veya satıcı firmadan satın alıp, finansal kiralama

²⁹Ergül, Dumanoglu, **a.g.e.**, s.5.

³⁰Mehmet Çavuş, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Hukuksal Boyutları” **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 162, 2006 , s. 31.

sözleşmesi kapsamında ve belirli süresi boyunca, kullanım haklarını ve buna bağlı olarak risk ve faydaları belli bir bedel mukabilinde kiracıya devreden taraftır³¹.

Finansal kiralama sürecinde kiracı kullanmak istediği varlığı belirleyip, kiralama şirketinden bunun için kendisine kredi verilmesi isteğinde bulunmaktadır. Kiralama şirketi onay verdiği krediyi, kiracının belirlediği malın alınmasında kullanmaktadır. Kiracı kiraladığı varlık için kiralama şirketiyle yapmış olduğu sözleşmedeki kira bedellerini ödemektedir.

1.4.2. Satıcı (Supplier)

Satıcı, finansal kiralamada kullanılacak malı, kiralama şirketine satan taraf olarak nitelendirilmektedir. Satıcılar malın üreticisi veya sadece ticaretini yapan kişiler olabilmektedirler. Ayrıca yurt dışında ya da yurt içinde faaliyet gösteriyor olabilirler. Kısacası, leasing sözleşmesi sınırları içerisinde kiralama şirketi tarafından kiralanacak malı satan kişi veya kurumu ifade etmektedir.

1.4.3. Kiracı (Lessee)

Finansal kiralama sözleşmesi kapsamında, kiralama şirketinden varlığı kiralayan kişi veya kuruluşa da kiracı denilmektedir. Hukuki işlem yapma yetkisine haiz bütün tüzel veya gerçek kişiler kiracı olabilmektedir. Uygulamada ise genellikle yatırımcıların ticari niteliğe haiz olması şartı aranmaktadır. FFFK’da kiracıya yönelik olarak “genel sözleşme ehliyetine sahip olması” haricinde başka bir kriter aranmamaktadır. Kiracı belirtilen süre içinde kiralayana sabit kira ödemesini, bir ödeme planı dahilinde yapmaktadır. Finansal kiralama, mülkiyet satın almak için, esnek ve yaratıcı bir alternatif sağlamaktadır³².

Kiracı, finansal kiralama ile kiralanan varlığın kontrol hakkını satın almaktadır. Başka bir ifadeyle, ilgili varlıktan sağlanacak faydalar ile maruz kalınacak riskleri üstlenmektedir.

³¹Çavuş, a.g.e., s.32.

³²Kevin Lightner, Bill Bosco, David Deboskey, Sharon Lightner, , “Accounting for Leases Under the Forthcoming Exposure Draft”, **CPA Journal**, Volume 83, Issue 1, Ipswich, 2013, p.16.

1.5. Finansal Kiralamanın Avantajları ve Dezavantajları

Bu başlık altında Finansal Kiralamanın avantaj ve dezavantajlarına değinilecektir.

1.5.1. Finansal Kiralamanın Avantajları

Kira ödemeleri, kiralama şirketi ve işletme arasında belirlenmektedir. Bununla birlikte, kredi alınan bankalar anaparanın ve faizlerinin geri ödenmesi için zaman aralıkları belirlemekte ve bu durum işletmeleri, yapılacak ödemeler noktasında kendi kaynaklarını zorlayabilmektedir. Böyle bir durum karşısında, işletme ek bir maliyetle karşılaşabilmektedir. Hâlbuki, kiralamada kiranın ödeme dönemlerinin belirlenmesinde işletmenin nakit akımı dikkate alınabilmektedir³³.

Finansal kurumlar kredi başvurusu sırasında finansman ihtiyacı olan firmalara çeşitli şartlar öne sürmenin yanı sıra kredi verdikleri firmaların yönetimine kolayca müdahale edebilmektedir. Finansal kiralamanın, finansman yöntemi olarak seçilmesi durumundaysa, kiracı firmalar yönetimle ilgili herhangi bir sınırlamayla karşılaşmamaktadır. Ayrıca, finansal kiralama sözleşmesi ile kiralanan malların kullanılmasına ilişkin bir takım sınırlamalar da getirilebilmektedir.

Leasing %100 finansman sağlamaktadır. Duran varlık alımıyla ilgili çoğu kredi anlaşmaları, kredi alanının alış bedelinin belli bir kısmının karşılanmasını gerektirmektedir. Sonuç olarak borçlu, varlığın alış bedelinin belli bir kısmını kredi olarak alabilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinin banka kredileriyle karşılaştırılması durumunda, finansal kiralama işlemlerinin daha hızlı ve kolay bir şekilde sonuçlandığı görülmektedir. Finansal kiralama başvuruları kredi başvurularına oranla daha kısa sürede olumlu ya da olumsuz bir şekilde neticelenmektedir. Leasing, hızlı teknolojik değişimlere uygun bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır³⁴.

³³Ergül, Dumanoglu, **a.g.e.** , s. 5.

³⁴ Ceylan, **a.g.e.**, s 80.

Yatırım mallarının satın alınması yerine kiralanması durumunda eskiyen veya teknik ömrü tükenen teçhizatın yenilenmesi daha kolay olmaktadır. Bu sayede, büyük fonlara ihtiyaç duyulmadan teknolojiadaki değişimlerin izlenmesi ve uygulanması mümkün olabilmektedir.

Sat geri kiralama sözleşmelerinde işletmeler amortisman süresi dolmuş sabit varlıklarını satarak likiditelerini yükseltebilir ve bu sattıkları varlıkları daha sonra birkaç yıllığına geri kiralayabilirler³⁵.

Teşvik belgesine bağlanmış yatırımların finansal kiralama ile yapılması durumunda da teşviklerden yararlanmak söz konusu olmaktadır.

1.5.2. Finansal Kiralamanın Dezavantajları

Büyük şirketler çeşitli finansman imkânlarını değerlendirip maliyeti en düşük olanı seçme yoluna gideceklerinden, genellikle KOBİ'ler veya kredi imkânları dolmuş firmalar leasingi çekici bulabilirler. Fakat bu müşteri grubunun finansal kiralamanın bazı risklerinin bulunduğunu unutmaması gerekmektedir.

Leasing şirketlerinin, ihtiyaç duydukları fonları temin edebilecekleri kaynakların sınırlılığı bu kuruluşların ihtiyac duydukları fonları temin edememe sorunuyla karşılaşmalarına yol açabilmektedir.

Leasing şirketlerinin temin ettiği fonlar için cari koşullar ile kira kontratında belirlenen koşulların iyi bir biçimde dengelenmesi gerekmektedir. Faizlerdeki dalgalanmalar ve kısa vadeli fonlardaki yoğunlaşma, riski beraberinde getirmektedir.

Leasing kredisi TL dışında Dolar ve Euro gibi dövizler şeklinde de kullanılabildiği için kur ve enflasyon riski yüksek ülkelerde işletmeleri olası devalüasyonlarda batırma noktasına getirebilmektedir. Ülkemizde işletmeler daha çok TL ile borçlanmayı tercih etmektedirler.

³⁵Sacit Güreş Oktay, "Finansal Kiralama(Leasing) ve Vergisel Boyutları", **Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü** Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1998, s.36.

Teknolojik olarak kısa ömürlü ve kısa sürede değer kaybeden teçhizatların değerini düşürmektedir. Bu varlıkların dönem sonu değerlerinin hesaplanması da daha zor olmaktadır³⁶.

1.6. Finansal Kiralamanın Ekonomiye Etkisi

Türkiye’de finansal kiralamaya, ilk olarak Bakanlar Kurulu’nun 16.12.1983 tarihli 83/7506 sayılı kararında değinilmiştir. Bu karar 70 sayılı “Bankalar Hakkında Kanun Hükmünde Kararname”nin 90. Maddesi esas alınarak çıkarılmış ve “Yatırımlara ilişkin ekipmanların temin edilip, firmalara taksitle satılması veya kiraya verilmesinden” söz edilmiştir. Bununla birlikte asıl olarak, hukuksal altyapısı 28.06.1985 tarihinde çıkarılmış olan 3226 sayılı kanun ile sağlanmıştır. 1986’da kurulan İktisat Finansal Kiralama A.Ş. bu kapsamdaki ilk finansal kiralama şirkettir. 1986 yılından sonra, bu alanda faaliyet gösteren şirket sayısı 1988 yılında 8, 1989 yılında 11, 1990 yılında 22, 1996 yılında ise 60 olmuştur³⁷.

Ülkemizde daha önceleri finansal kiralama, Hazine Müsteşarlığı’na bağlı olmuştur. Aynı şekilde tüm uluslararası finansal kiralama irtibatları ve yapılan sözleşmeleri 20 gün içerisinde burada yapılmaktaydı. Sonralar yapılan yeni düzenlemeyle birlikte, banka dışı mali kuruluşların düzenleme ve denetleme yetkisi 2006’da “Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu” (BDDK)’ya devredilmiştir³⁸.

ABD’de 2008’de başlayan ekonomik kriz, önce Avrupa’yı, daha sonra da gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. Bu kriz yüzünden yatırımcıların ticari faaliyetlerinde oluşan ekonomik kayıplar ve %1 olan KDV oranının %18’e yükselmesiyle birlikte leasingin cazibesi tamamen kaybolmuştur.

Yaşanan küresel ekonomik krizin 2011’den sonra etkisini yavaş yavaş kaybetmesi leasing sektörünü olumlu etkilemiş, leasing yoluyla yapılan yatırımların hızı artmıştır. Aynı şekilde ülkemizde leasing işlemlerinde önemli yeri olan KDV

³⁶ Güven Karakoç, “Finansal Kiralama (Leasing) Şirketlerinin Özellikleri ve 4842 Sayılı Kanun Çerçevesinde Vergisel Boyutları”, **Vergi Raporu**, Sayı :65, 2003, s.80.

³⁷ Toroslu, 2000(a), **a.g.e.**, s.3.

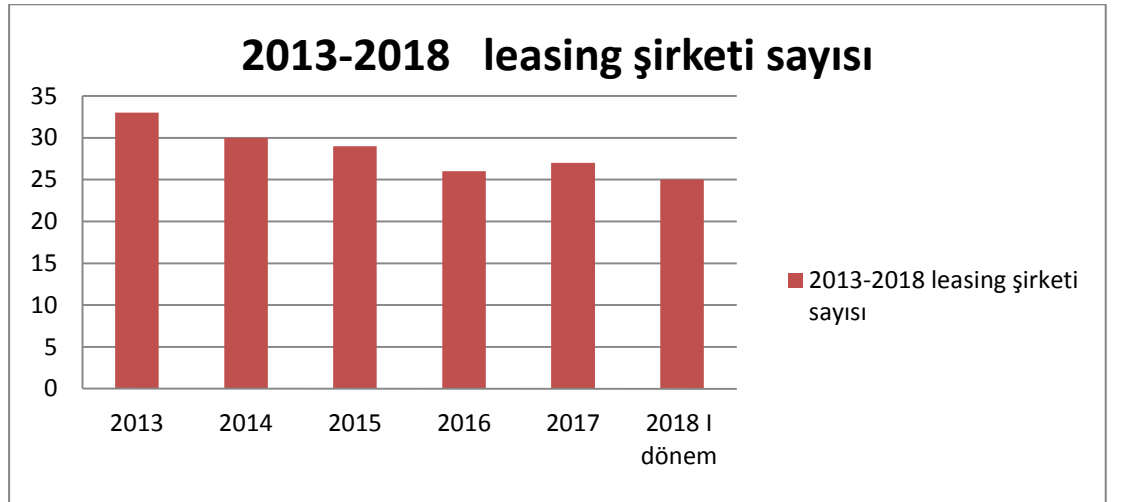
³⁸ Cemal Çakan, “Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması”, **İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Malatya , 2006, s.36.

avantajının 2011 sonunda yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen makine ve teçhizat grupları için “Kararın yayın tarihinden sonra düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri” kapsamındaki kiralama ve teslimler için KDV oranı %1’e düşürülmüştür. Bu karar ülkemizdeki leasing sektörü tarafından olumlu karşılanmıştır. Günümüzde bu sektörde faaliyetini başarıyla devam ettirmekte olan yatırımcılara ve kurumlara daha iyi hizmetler sunabilmesi için 21 Kasım 2012 yılında kamu kurumu niteliğinde Finansal Kurumlar Birliği (FKB) kurulmuş ve kurumsal yapısı nedeniyle üretim, satış ve tüketim alanlarındaki sektörler birliğinin çatı kuruluşu olmuştur.

Ayrıca 13.12.2012 tarihli 28496 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile daha önceden yasa kapsamında olmayan ve “sale and leaseback” olarak bilinmekte olan “sat ve geri kirala” çeşidi ile işletmelerin işini kolaylaştırmıştır.

2013-2018 yıllarında ülkemizde faaliyet gösteren leasing şirketi sayısı Şekil 1’de gösterilmiştir.

Şekil 1: Türkiye’de Leasing Şirketi Sayısı:

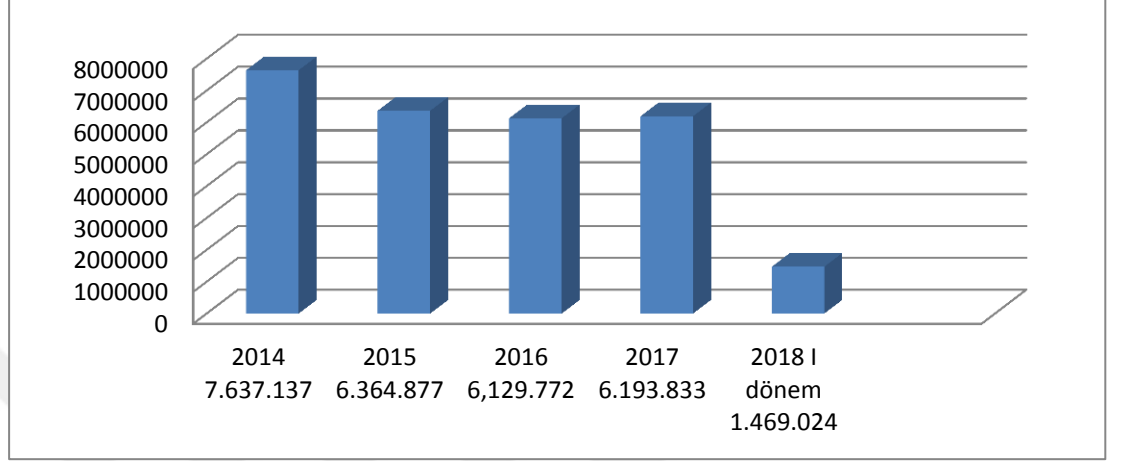


Kaynak:Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu (Çevrimiçi)<https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

Şekil 1’de yer alan verilere bakıldığında 2017 yılına kadar leasing şirketlerinin sayısı azalmıştır. FKB’ye göre 2018 yılının ilk üç aylık döneminde

Türkiye’de 139 şube sayısıyl 57.038 müşterisine 1.435 çalışanı ile hizmet veren 25 leasing şirketinin olduğu görülmektedir.

Şekil 2: Türkiye'de Leasing İşlem Hacmi



Kaynak: Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu, (Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

Şekil 2’ye göre Leasing şirketlerindeki bu azalma toplam işlem hacmini önemli ölçüde etkilememiştir. FKB’ye göre 2014 yılında toplam leasing işlem hacmi 7.637.137 bin dolar, 2015 yılında bu rakam 6.364.677 bin dolar, 2016 yılında 6.129.772 bin dolar, 2017 yılında bu rakam artarak 6.193.833 bin dolar olmuştur. 2018 yılı ilk 3 ayı için leasing işlem hacmi 1.469.024 bin dolar olduğu görülmektedir.

Tablo 1: Dünya Ülkelerine ve Türkiye'de Yatırımların Leasing Yolu ile Finanse Edilmesi Oranı (2016 Yılı)

Ülkeler	İşlem Hacmi (Milyar \$)	Kiralama İşlemlerinin Toplam Özel Sektör Yatırımları İçindeki Payı %
ABD	383,87	21,5
Çin	206,70	6
Almanya	64,26	17
Avustralya	28,44	40
Kanada	25,86	32
Kore	10,77	8,70
Danimarka	10,43	30,5
İspanya	8,63	6,1
Türkiye	7,27	0,84
Hollanda	6,15	7,3

Kaynak:Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu,(Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/> ,25 Temmuz 2018.

Tablo 1’deki veriler incelendiğinde gelişmiş ülkelerin leasing işlem hacimleri ile paralel bir şekilde kiralama işlemlerinin toplam özel sektör yatırımları içindeki payının (penetrasyon oran) da yükseldiği görülmektedir.

Türkiye’deki leasing sektörünü, dünyadaki muadillerine kıyaslırsak finansal kiralama açısından önemli bir yerdedir. 2010 yılında 3,18 milyar dolarlık işlem hacmiyle dünya leasing piyasasında 28. sırada yer alan Türkiye, “WLY 2016 White Clark Group”un 2017 yılında “Küresel Finansal Kiralama Raporu”a göre, 7,25 milyar dolar ile on sekkizinci sıraya yükselmiştir. Bu rapora göre penetrasyon oranı çok düşük olduğu için anlamsız olarak kabul edilmiştir.

2023'te dünyanın en güçlü ilk on ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye'nin bu hedeflerine ulaşmasında finansal kiralamanın önemli seviyede katkı sunacağı düşünülmektedir.³⁹

2013-2017 yılları arasında Türkiye'deki yatırımların penetrasyon oranları Tablo 2'de sunulmuştur.

Tablo 2: Türkiye'de Yatırımların Leasing Yoluyla Finanse Edilme Oranı (Penetrasyon Oranları %) (2013-2017)

	2017	2016	2015	2014	2013
Leasing İşlem Hacmi (Bina Hariç) / Özel Kesim Sabit Yatırım (Bina Hariç)	5,4	4,97	4,71	5,85	6,17
Leasing İşlem Hacmi (Bina Yatırımları) / Özel Kesim Sabit Yatırım (Bina Yatırımları)	0,88	1,06	1,29	1,47	0,90
Leasing İşlem Hacmi / Özel Kesim Sabit Yatırım Harcamaları	2,62	2,63	2,69	3,13	2,93
Leasing İşlem Hacmi / GYİH	0,73	0,71	0,74	0,83	0,77
Özel Kesim Makine Yatırımları / GSYİH	10,53	10,88	11,25	10,10	10,7
Leasing İşlem Hacmi/GSYh Aktif Toplamı	1,87	1,86	1,74	1,59	1,55

Kaynak: Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu, (Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

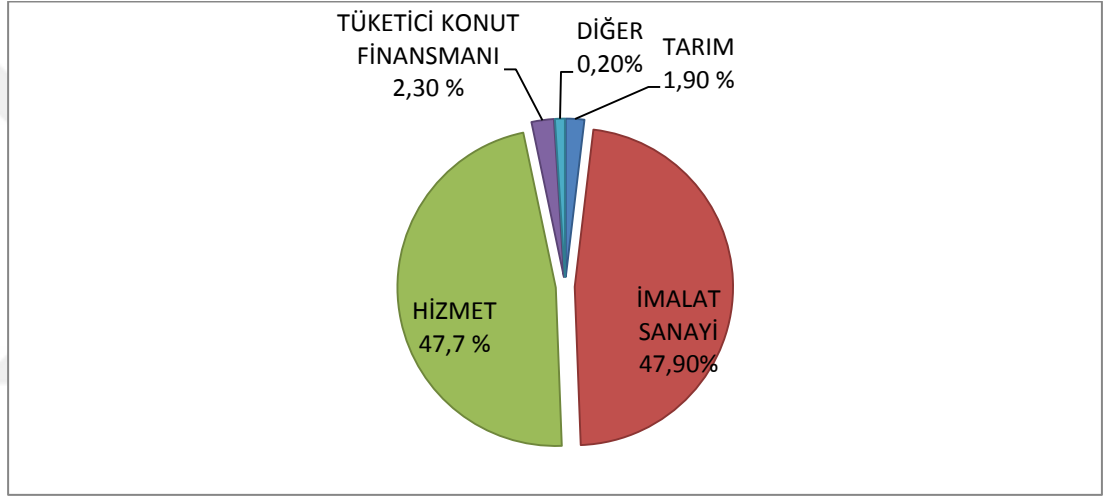
Sektörel ve Mal Gruplarına Göre Dağılım: 2018 yılının ilk üç ayı için finansal kiralama işlemlerinin sektörlere göre dağılımına bakılırsa %95'e yakın payı imalat ve hizmet sektörleri tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Finansal

³⁹ Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu (Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

kiralama işlemlerinden en fazla yararlanan sektör hizmet sektörüdür. Bu sektörün payı %47,90'dır. İkinci yerde duran imalat sanayi sektörü de %47,70 oranı ile leasing'den faydalanmaktadır. Finansal kiralama işlemlerinden faydalanan başka bir sektör de %1,90 ile küçük aile işletmelerinden oluşan tarım sektörüdür.

Tüketici konut finansmanı sektörünün 2018 yılı ilk 3 ayındaki finansal kiralama işlemlerindeki toplam payı ise %2,30 olarak gerçekleşmiştir⁴⁰.

Şekil 3: Türkiye'de Sektörlere Göre Finansal Kiralama İşlem Hacmi (2018 yılı I Dönem)



Kaynak: Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu (Çevrimiçi)
<https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

Ülkemizdeki mal gruplarına göre finansal kiralama sisteminin yarısını iş ve inşaat makineleri ile gayrimenkul sektörü oluşturmaktadır. 2018 yılı için “mal grupları”na göre finansal işlemlerin dağılımı Tablo 3’te sunulmuştur.

⁴⁰ Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu, (Çevrimiçi)
<https://www.fkb.org.tr/> , 25 Temmuz 2018

Tablo 3: Finansal Kiralama İşlemlerinin "Mal Grupları"na Göre Dağılımı

Mal Grupları	2018 I Dönem	2017	2016	2015	2014
Karayolu Taşıtları	2,32	1,83	1,63	2,10	2,12
Havayolu Ulaşım Araçları	1,19	0,25	1,30	1,05	2,28
Gemiler ve Suda Yüzen Taşıt ve Araçlar	1,36	0,87	2,05	2,32	2,35
Demiryolu Ulaşım Araçları	0,10	0	0,04	0,02	0
İş ve İnşaat Makineleri	25,31	25,38	24,25	21,75	20,06
Sağlık Sektörü ve Estetik Ekipmanları	2,79	1,82	3,44	3,38	3
Metal İşletme Makineleri	9,56	8,67	7,06	6,98	7,40
Tekstil Makineleri	11,29	8,83	6,86	4,86	6,95
Elektronik ve Optik Cihazlar	0,69	1,19	1,73	1,29	1,32
Bilgi İşlem ve Büro Sistemleri	1,63	2,19	2,06	2,75	1,84
Gayrimenkul	17,36	18,58	25,26	25,87	29,22
Plastik İşleme Makineleri	2,28	1,93	1,97	1,68	1,69
Turizm Ekipmanları	0,61	0,85	0,90	1,96	1,04
Matbaacılık ve Kağıt İşleme Makineleri	1,45	0,82	1,50	0,94	1,41
Tarım ve Ayvancılık Makineleri	2,52	1,73	2,42	1,19	1,93
Diğer Makine ve Ekipmanlar	19,52	25,06	17,48	21,84	17,40
Toplam	100	100	100	100	100

Kaynak: Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu (Çevrimiçi) <https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.

Tablo 3'ten görüldüğü gibi 2017 yılında Türkiye'deki finansal kiralama işlemlerinin büyük bir kısmını iş ve inşaat makineleri kiralaması kapsamaktadır.

Gayrimenkul kiralamasının oranı 2014 yılından başlayarak büyük oranda azalmıştır. 2014 yılında finansal kiralama işlemlerinin %29,22'si gayrimenkul

kiralamasından oluşurken, her yıl azalarak bu oran 2017 yılında %18,58 olarak gerçekleşmiştir. Diğer Makine ve Ekipmanlar'ın payı üçüncü sırada yer almıştır. 2014, 2015 ve 2016 yıllarında karayolu, havayolu ve demiryolu ulaşım araçlarının kiralaması finansal kiralama işlemleri içerisinde ortalama %7'lik bir pay almıştır⁴¹.



⁴¹ Finansal Kurumlar Birliği Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu (Çevrimiçi)
<https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018

İKİNCİ BÖLÜM

FINANSAL KİRALAMANIN TÜRK VERGİ MEVZUATI VE UMS 17 AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.

Bu bölümde kiralama işlemleri Türk Vergi Mevzuatı ve UMS 17'ye göre karşılaştırmalı olarak kiracı ve kiraya veren açısından incelenecektir.

2.1. Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu

Türkiye’de uygulanan Finansal Kiralama, 28.06.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile başlamıştır. Bu kanun 5 bölümden ve toplam 34 maddeden oluşmaktadır. Kanunda bulunan 5 bölüm sırasıyla aşağıdaki gibidir⁴²:

- Genel Hükümler
- Sözleşmenin Hüküm ve Sonuçları
- Sözleşmenin Sona Ermesi
- Sözleşmenin Tabi Olduğu Hükümler
- Teşvik ve Vergiye Tabi Hükümler

Gelişen finansal piyasaların yanı sıra ortaya çıkan hukuki sorunların çözümüne yönelik olarak 13 Aralık 2012 tarihinde 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu kanunun devreye girmesiyle söz konusu şirketlere birçok yenilik ve avantajlar getirilmiştir. Düzenleme sayesinde sağlanan avantajlar aşağıda belirtilmektedir⁴³:

- “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri” finansal kuruluş olarak tanımlanmıştır.

⁴²Resmi Gazete, “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu,” M.22, Sayı: 28496, Tarih: 13.12.2012, (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx>, 17.10.2016.

⁴³Finansal Kurumlar Birliği, “Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu Toplantısı” Sunum: 1, Ankara: 18.02.2017.

- Faktoring, Finansal kiralama ve Finansman Şirketleri için ödenmiş sermaye tabanı 7,5 milyon TL'den 20 milyon TL'ye yükseltilmiştir.
- Bağımsız denetim, raporlama, muhasebe ve iç sistem gibi hususlar denetime alınmıştır.
- Şirketler şube açtığı zaman teşkilatlanabileceği hüküm altına alınmıştır.
- Kiracıdan alınan bir malın sat-geri kirala (Sale and leaseback) türü işlemlerde olduğu gibi finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde işlem yapılabilmesi belirtilmiştir.
- Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshalarının leasinge konu olabileceği ifade edilmiştir.
- Kanunla “bütünleyici parça ve eklenti niteliğinde” olan malların leasing çerçevesinde kullanılabileceği belirtilmiştir.
- Sözleşme süresinin serbestçe belirlenmesi taraflara bırakılmıştır.
- Kanunla sözleşmenin noterde değil yazılı olarak yapılması yeterli kabul edilmiştir.
- Kanunla, üretim ve imal aşamasındaki mallar finansal kiralamaya konu edilebilir.

Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte finansal kiralamaya ilişkin mevcut mevzuatımız, AB ülkeleri ve ABD uygulamaları ile UNIDROIT tarafından hazırlan Kiralama Hakkında Unidroit Model Kanununa (Unidroit Model Law on Leasing) uyumlu hale getirilmiştir⁴⁴.

2.1.1. Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri

Kanunu'nun Amacı

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun (FFFK) ilk maddesinde söz konusu kanunun amacı: “Finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, factoring ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esaslarının yanı sıra ilgili sözleşmelere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir” olarak ifade edilmiştir. Finansal kiralama şirketi, kiralamaya konu olan mal ve hizmeti

⁴⁴Murat Topuz, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmeleri, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2013,s 36.

yatırımcıya kiralamaktadır. Burada sözleşme süresi boyunca kiracı malın mülkiyetine sahip değildir. Fakat, kiracı sözleşme sonunda sembolik bir bedelle söz konusu malı satın alarak malın sahibi olmaktadır⁴⁵.

6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu genel anlamda hedefleri daha az finansal maliyeti harcayarak daha çok yatırım yapılması, yatırımcıların desteklenmesi ve ülkeye yatırım yapmayı düşünen yabancı şirketlerin sermaye girişlerinin artırılmasını sağlamaktır⁴⁶.

2.1.2. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Tanımı, Şekil Şartları ve Tescili

Finansal kiralama sözleşmesinde olması gereken şartlar aşağıdaki gibi açıklanmaktadır:

İlk olarak, bu sözleşmenin FFFK'nın 3.Maddesi I-ç bendinde, kiracıya finansman sağlamak amacıyla yapılmış olması gerekmektedir. İkinci olarak, FFFK'nun "Finansal Kiralama Sözleşmesinin şekli ve tescili" isimdeki 22. Maddeye göre sözleşme, yazılı şekilde yapılmalıdır⁴⁷.

6361 Sayılı FFFK'ya göre finansal kiralama sözleşmesi, doğrudan bir yatırım finansmanı aracı olarak kabul görmektedir. Hatta bazen bu sözleşme uzun süreli yatırım finansmanı sözleşmesi olarak ifade edilebilmektedir. Bu işlem, ekonomik bir değere sahip olan bir malın, kazandırdığı kâr sayesinde kendi finansmanını sağlaması düşüncesine dayanır⁴⁸.

6361 sayılı FFFK gereği, finansal kiralama sözleşmesi kiracının istekleri ve tercihleri doğrultusunda kiralayanın, üçüncü taraftan veya kiracının kendisinden aldığı veya herhangi bir şekilde teminini sağladığı ya da daha önceden mülkiyetine

⁴⁵ Topuz, **A.g.e.**, s 45

⁴⁶ Tahir Aydoğdu , "Finansal Kiralama Sisteminde Satış Ve Geri Kiralama İşlemleri", **İstanbul Ticaret Üniversitesi**, Finans Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul, 2017, s. 75.

⁴⁷ Seza Reisoğlu "Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları", **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 48, 2004, s.50.

⁴⁸ "6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu", Madde 18-22 (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213.htm>, 27 Kasım 2017.

aldığı bir malın zilyetliğini, belli bir kira mukabilinde, her türlü faydayı sağlamak üzere kiracıya bırakmasını öngören sözleşmelerdir⁴⁹.

Tanımdan da görüldüğü gibi finansal kiralama sözleşmesinde üç taraf bulunmaktadır; Kiracı, satıcı ve finansal kiralama şirketi. Burada işleyiş aşağıdaki şekilde olmaktadır; Kiracı finansal kiralamaya konu olan malı belirledikten sonra, malın temini için satıcı firma ve leasing şirketi ile anlaştığı zaman, leasing şirketi, kiracının talebini değerlendirerek, söz konusu malın özelliklerini ve sözleşme şartlarını içeren bir teklif hazırlar. Hazırlanan teklif kiracı tarafından kabul edildikten sonra finansal kiralama sözleşmesi imzalanır. İmzalanan kiralama sözleşmesi ile birlikte leasing şirketi malın bedelini satan firmaya ödemek suretiyle malı kiracısına teslim etmelidir⁵⁰.

6361 Sayılı FFFK gereği, kendilerine ait özel sicili olmayan taşınır mallarla ilgili finansal kiralama sözleşmeleri FKB'nin tutacağı özel sicile tescil edilecektir. Taşınmaz mallar ile ilgili sözleşmeler bulunduğu tapu kütüğünün şerh hanesine, kendilerine mahsus özel sicili olan taşınır mallara yönelik sözleşmeler ise bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunmalı ve ayrıca kiralayan tarafından FKB'ye bildirmelidir⁵¹.

2.1.3. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu

Finansal kiralama sözleşmesinin konusu ile ilgili hususlar FFFK'nın 19. maddesinde belirtilmektedir:

Sözleşmeye taşınır ve taşınmaz mallar ve bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları konu ola bilir.

Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her varlık tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir⁵².

⁴⁹“6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu”, Madde 18-22 (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213.htm>, 27 Kasım 2017.

⁵⁰Aydoğdu, **a.g.e.**, s.75.

⁵²**A.e.**, s. 75.

⁵²“6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu”, Madde 18-22 (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213.htm>, 27 Kasım 2017.

FFFK’da sözleşmelere konu olan malların yeni olması şart değildir. İkinci el olsa bile kullanılabilecek durumda olan malların kiralanması da yapılabilmektedir. Bu konuda herhangi bir yasal sınırlama bulunmamaktadır⁵³.

2.1.4. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Bedeli ve Ödeme Dönemleri

FFFK’nın 20. maddesine göre; kiralama bedeli ve ödemenin yapılacağı dönemler taraflarca belirlenmektedir. Sözleşmede açık bir şekilde belirtilmesi şartıyla henüz üretilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş bile olsa, sözleşme tarihi itibarıyla kira ödemesi yapılabilmektedir. Aksi ifade edilmediği sürece, sözleşmeye konu olan malın sözleşmeden sonraki iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesi gerekmektedir⁵⁴.

Müşteriyle kiralama şirketi arasında yapılan sözleşmede anlaşılan şartlar ve ödemelerin gerçekleşmemesi halinde, kiralamaya ilişkin hesaplama işlemlerinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Bu hesaplamalar, kiralanmış malın satınalmadaki toplam maliyetine göre belirlenmektedir. Bu sebeple oluşabilecek fiyat ya da kur değişikliği, gümrük vergisi vb. maliyet kalemlerindeki değişiklikler, revize edilecek olan yeni kiralama sözleşmesine dâhil edilmelidir. Kira ödemelerinin yerli para veya yabancı para cinsinden yapılabilmesi mümkündür. Kiralama şirketi, kaynak maliyeti ve giderlerinin yanı sıra, belirli bir kâr elde etmeye çalışmaktadır. Bu nedenle, kiralama şirketi, müşterinin ödeme talepleri ve kiralama uygulamasındaki diğer hususlara göre ödeme planı hazırlamaktadır. Kira tutarı, sabit ve değişken olarak belirlenebilmektedir⁵⁵.

2.1.5. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuçları

Finansal kiralama sözleşmelerinde her iki tarafın da uyması gereken bazı hak ve sorumlulukları bulunmaktadır.

⁵³Aydoğdu, A.g.e., s. 76.

⁵⁴A.e., s. 76.

⁵⁵A.e., s. 77.

Kiracının Hakları ve Yükümlölükleri; Finansal kiralama sisteminde kiracının sözleşmeden doğan hak ve yükümlölükleri aşağıdaki gibidir:

Kiracının hakları:

- Sözleşme süresi boyunca kiracı, kiralanan malın zilyeti sayılmakta ve sözleşme amaçlarına uygun olarak istediğı gibi faydalanma hakkına sahip bulunmaktadır.
- Sözleşme süresince edimlerini yerine getiren kiracının, sözleşmede ek bir hüküm belirtilmemiş ise kiraladığı malı satın alabilme hakkı bulunmaktadır.
- Kiracı imzalamış olduğu sözleşmede olması şartıyla, ekonomik gerekçelerle sözleşmeyi feshetme, yeniden yapılandırma ve sözleşmesini kiracı değışikliğı ile başka birisine devredebilme haklarına sahip olmaktadır.

Kiracının yükümlölükleri:

- Kiracının, sözleşmede öngörülen şartlar ve hükümler doğrultusunda kiralanan malı itina ile kullanması gerekmektedir.
- Sözleşmede aksi belirtilmemişse, kiracı malın her türlü bakımından ve korunma giderlerinden sorumlu bulunmaktadır. Kiralama sürecince malın tüm bakım/onarım masrafları kiracı tarafa ait olmaktadır.
- Kiralanan malın sigortalanması zorunlu kılınmaktadır. Sigortayı kimin yapması gerektiğı sözleşmede belirtilmelidir. Sigorta primleri ise kiracı tarafından ödenmektedir.
- Sözleşme süresi kapsamındayken malın hasar ve zararından kiracı sorumludur. Bu sorumluluğun kapsamı sigorta tarafından karşılanmayan kısmı kiracının karşılaması gerekmektedir.

Kiralaayanın Hakları ve Yükümlölükleri; Finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin kiralaayanın hak ve yükümlölükleri aşağıda sıralanmıştır:

Kiralaayanın hakları:

- Kiralanan malın mülkiyet hakkı sözleşme süresi bitene kadar kiralaayana ait olmaktadır.

- Kiracının sözleşme gereğince yüklendiği sorumlulukları yerine getirmemesi halinde, kiralayanın sözleşmeyi feshetme ve malının iade edilmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

Kiralayanın yükümlülükleri:

- İmzalanmış sözleşmedeki kiralanan malın kiracıya teslim edilmesinden kiralayan sorumludur.
- Finansal kiralamada kiralanan malların FKB’de tescil ve şerh işlemleri kiralayanın sorumluluğundadır.

2.1.6. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Ermesi.

FKKK’ya göre, aksi belirtilmeği sürece, sözleşme süresinin sona ermesi, kiracının ölümü, iflası veya fiilen yeterliliğinin sona ermesi durumlarında sözleşme sona ermektedir. Ancak, sözleşmede aksinin belirtilmemiş olması kaydıyla, kiracının tasfiye sürecine girmesi veya tasfiyeye girmeksizin kiralanan malın tahsis edildiği işletmesinin tasfiye etmesi durumunda kiracının talep etmesiyle birlikte sözleşme daha erken feshedilebilmektedir. Sözleşme süresi bitmeden 3 ay önce bildirmek kaydıyla, sözleşmenin taraflarından herhangi biri mevcut şartlar veya yenileriyle sözleşmenin tarafların anlaşması suretiyle uzatılmasını talep edebilmektedir. Ayrıca finansal kiralama bedelinin ödenmesinde temerrüde düşen kiracıya verilen 30 günlük süre içerisinde kiracının gecikmeyi ödememesi halinde kiralayan sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olmaktadır. Bununla birlikte, eğer sözleşme sonunda mülkiyetin kiracıya geçmesi kararlaştırılmışsa, bu süre 60 günden az olamamaktadır. Bir yıllık sürede kira bedelinin iki defa üst üste veya ayrı zamanlarda üç defa zamanında ödenmemesi nedeni ile ihtar alan kiracılar ile yapılan sözleşmeler kiralayan tarafça feshedilebilmektedir⁵⁶.

⁵⁶“6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu”, Madde 18-22 (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213.htm>, 27 Kasım 2017

2.2. Vergi Usul Kanunu

Finansal Kiralama kavramı ile ilgili temel hususlar Vergi Usul Kanunu mükerrer madde 290'da ve 319 No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde tanımlanmıştır.

2.2.1. VUK Açısından Kiralama İşlemleri

4842 sayılı Finansal Kiralama Kanunun'un 25.maddesi ile VUK'a mükerrer 290. madde eklenmiştir. Bu madde finansal kiralama işlemlerinin vergi düzenlemelerini içermesinin yanı sıra bu madde ile uluslararası muhasebe standartlarında belirlenen muhasebe kuralları ile uyumlu hale getirilmiştir. Mükerrer 290. madde toplam dört bölümden oluşmaktadır.

319 sıra nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine göre finansal kiralama; kira süresi sona erdiğinde kiracıya mülkiyet hakkı devrinin olup olmamasına bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olması durumunda sahip olunacak olan tüm riskler ve faydaların kiracıya bırakılması sonucunun ortaya çıktığı kiralama işlemleri şeklinde tanımlanmıştır. Bununla birlikte bu tebliğe göre bir işlemin finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi için aşağıdaki kriterlerden birini veya daha fazlasını taşıması gerekmektedir;⁵⁷

Kiralama sonrasında iktisadi kıymetin mülkiyetinin kiracıya devredilmesi: Söz konusu varlığın kiracıya devri ile ilgili hüküm olması veya satın opsiyonu olması ve kiracının bu opsiyonu kullanması olasılığının bulunması durumudur.

Kiralamanın sona ermesiyle kiracıya kiralanan varlığın rayiç bedelden daha az bir bedelle satın alma hakkının tanınması: Kiralama sözleşmesi yapılırken sözleşme bitiminde genel olarak enflasyon ve kıymetin amortismanı dikkate alınmasıyla varlığın rayiç bedelinin tam olarak hesaplanmasında bazı

⁵⁷ Ahmet Erol, Ercan Yıldırım, Vefa Toroslu, **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing)**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2011, s. 135.

zorluklar bulunabilmektedir. Yani kira süresi sonunda varlığın kullanım hakkının kiracıya geçmesi olasılığının büyük olduğu bir durumun tahmin edilmesi tarif edilmektedir. Örneğin, A şirketi sözleşme sırasında 1.000 lira rayiç bedele sahip olan bir varlığı 7 yıllığına B şirketine kiraya vermiştir. Sözleşme başlangıcı itibarıyla ilgili varlığın 7. yıl sonundaki değerinin 500 lira olacağı tahmin edilmektedir. 7 yıllık süre sonunda kiracı olan B şirketinin 200 lira veya daha altında bir bedelle bu varlığı satın alabilme hakkının olduğu durumda, kiracı şirketin bu satın alma hakkını kullanacağı açıktır.

Kiralama süresi, varlığın ekonomik ömrünün %80'inden daha fazla olması: Bir varlığın fayda sağlanabileceği düşünülen döneme veya belli sayıda gerçekleştirebileceği tahmini üretim miktarına “yararlı/ekonomik ömür” denilmektedir. Bu kriterde faydalı/ekonomik ömrün 4/5'inden fazlasında varlığın kiracı tarafından kullanılması ifade edilmektedir. Örneğin, 20 yıl ekonomik ömrü olan bir varlık 17 yıllığına kiralanmıştır. Kiralama süresi, ekonomik ömrün %80'inden fazla olduğu için finansal kiralamanın bu şartı sağlanmış olacaktır. Kiracı, bu kadar uzun süre varlığın kullanım hakkına sahip olmasıyla birlikte ekonomik faydasının da önemli bir kısmından yararlanmaktadır. Ekonomik faydanın yanı sıra risklere de kiracı maruz kalmaktadır. Bazı varlıkların ekonomik ömür oranının hesaplanmasında, son yıllarına nazaran ilk yıllarının daha yüksek ekonomik fayda sağlayacağı dikkate alınabilmektedir.

Sözleşmedeki toplam kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, varlığın rayiç bedelinin %90'ından daha fazla olması: Belirlenen toplam kira ödemelerinin bugünkü değerinin varlığın sözleşme öncesi rayiç bedelinin % 90'ından fazla olan kiralamalar, finansal kiralama özelliği taşımaktadır. Örneğin, kiralama öncesi rayiç bedeli 500 lira olan bir varlığa ilişkin toplam kira ödemelerinin bugünkü değeri 450 liradan büyük ise bu bir finansal kiralama değildir.

Doğal kaynakların araştırılması veya kullanılması için yapılan kiralama sözleşmeleri ile patentler, video kayıtları, sinema filmleri, kopyalama hakları gibi kıymetler için yapılan lisans sözleşmeleri Mükerrer 290. madde kapsamında değerlendirilmemektedir. Arsa, arazi ve binalar ile ilgili kiralama sözleşmelerinde,

yalnızca sözleşmede kira süresinin sona erdikten sonra mülkiyet hakkının kiracıya devredilmesi öngörülmüş ise veya kiracıya kira süresi sonunda kiralanan gayrimenkulü düşük bir bedelle satın alabilme hakkı tanınmış ise Mükerrer 290. madde kapsamında değerlendirilmektedir.

Özetle, aşağıdakilere ilişkin kiralama sözleşmeleri mükerrer 290. maddenin kapsamına dahil olmamaktadır:

- Doğal kaynakların araştırılması ve kullanılmasına yönelik kiralamalar,
- Sinema filmleri, video kayıtları, patentler, kopyalama haklarının kiralınması ile ilgili lisans sözleşmeleri,
- Arazi, arsa ve binalara yönelik kiralama sözleşmeleri sonrasında mülkiyetin kiracıya devredilmemesi ya da kiralanan gayrimenkulün mülkiyetinin düşük bir bedel karşılığında satın alınabilme hakkı tanınmaması.

2.2.2. 319 Seri Nolu VUK Genel Tebliğinde Yer Alan Kavramlar

İlgili tebliğde, sözleşme kapsamında ve sözleşme süresi boyunca kiracının kiralayana ödediği ve geri dönüşü olmayan depozite ya da peşin ödenmiş bedeller de dahil olmak üzere yapılması gereken ödemeler “kira ödemeleri” olarak tanımlanmıştır⁵⁸.

Kira süresince yapılan aşağıdaki değerler de kira ödemeleri kapsamında değerlendirilmektedir.⁵⁹

Kira süresi sonunda kiralama konusu varlığın kalan değerine ilişkin bir taahhüt olması halinde bu değer,

Sözleşmenin başlangıcındaki kullanılma olasılığı yüksek olan, varlığa ilişkin satınalma opsiyonu bedeli.

⁵⁸“**Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği**, T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi) <https://www.gib.gov.tr/node/873753>. 10 Ağustos 2017.

⁵⁹“**Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği**, T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi) <https://www.gib.gov.tr/node/873753>. 10 Ağustos 2017.

Anapara ve faizini içeren dönemlik kira tutarını hesaplamak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

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

n: Kiralama süresi

Örnek: Bir İşletme 1 ocak 2019 tarihinde 5 yıllığına finansal kiralama yolu ile bir varlık edinmiştir. Kira ödemeleri yıllık olarak her yılın son iş günü yapılacaktır. Varlığın rayiç bedeli 1.000 TL, Faiz tutarı %10’ dur

$$\text{Dönemlik Kira Tutarı} = \frac{1.000 * 0,10}{1 - \frac{1}{(1+0,10)^5}} = 263,80 \text{ TL}$$

Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri: Sözleşme tarihi itibariyle, kira ödemelerinin bugünkü değeri, her bir ödemenin sözleşme başlangıcındaki faiz oranı esas alınarak hesaplanmış bugünkü değerlerinin toplam tutarıdır. Eger kiralamada kullanılan faiz oranı belirlenemiyorsa, kiralanan varlığın satın alınması için aynı vade ile alınması gereken borç için katlanılacak faiz oranı kullanılmaktadır.

$$\text{Kira Ödemelerinin Bugünkü Değer} = \text{Taksit Tutarı} * \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+\text{Dönemlik Faiz Oranı})^n}\right)}{\text{Dönemlik Faiz Oranı}}$$

Örnek: Bir işletme bir varlığı finansal kiralama yolu ile edinmiştir. Varlığın rayiç bedeli 5.000 TL’dir. Sözleşmeye göre işletme kira bedelini eşit taksitlerle 1.000 TL olarak ödeyecektir. Kira süresi 5 yıl, piyasa faiz oranı %10’dur.

$$\text{Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri} = 1000 * \frac{1 - \frac{1}{(1+0,10)^5}}{0,10} = 3790,80 \text{ TL}$$

Kiralamada Kullanılan Faiz Oranı: Kira ödemeleri ile garanti edilmemiş kalan değer toplamının bugünkü değerini, kiralamaya konu olan iktisadi kıymetin rayiç bedeline eşitleyen iskonto oranıdır.

Varlığın Rayiç Bedeli: Bir varlığın piyasadaki alım satım değeridir. Diğer bir ifadeyle, “Fiyatlar konusunda bilgili, birbirinden bağımsız, gerçek alıcı ve satıcının karşılıklı pazarlık ortamında oluşturdukları bedeldir. Rayiç bedel sözleşmenin başlangıcında tespit edilmelidir. İktisadi kıymetin maliyet bedeli ile sözleşme başlangıcındaki rayiç bedeli arasında bir fark bulunmamalıdır”⁶⁰.

Kalan Değer: Kiralanan iktisadi kıymetin kiralama süresi sonunda sahip olacağı tahmin edilen rayiç bedelidir. Kalan değer, iktisadi kıymetin maliyet bedeli ile kira süresi sonunda alabileceği rayiç değeri arasında bağlantı kurularak tahmin edilir. Kalan değer tahmininde benzer mala ilişkin tecrübeler veya aynı nitelikteki kullanılmış kıymetlerin fiyatları da kullanılabilir⁶¹.

Kiralama Süresi: Kiralama sözleşmesinde belirtilen iptal edilemez süredir. Ancak, kiralamanın başlangıcında kiracıya sözleşme süresi sonunda kira süresini uzatma hakkı tanınmış ve bu hakkı kullanacağını kesin veya kesine yakın olduğu durumda bu ilave süre de kira süresi içinde kabul edilir⁶².

Kiralamanın Başlangıcı: “Sözleşmenin yapıldığı tarih veya taraflardan birinin sözleşmenin ana maddelerinden birine ilişkin önemli yükümlülük ve taahhütlere girdiği tarihlerden erken olanıdır”⁶³.

2.2.3. VUK Açısından Değerleme ve Amortisman Uygulaması

Kiralanan varlık ile sözleşmeden doğan hak, borç ve alacakların değerlendirilmesi ve amortisman uygulaması aşağıda sunulan esaslar dikkate alınarak yapılmaktadır.

2.2.3.1. VUK Açısından Kiralayana İlişkin Hükümler

Kiralama süresince kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, anapara ile faizin toplamını alacak olarak aktive alınmaktadır. Kiralanan varlık

⁶⁰ “Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği”, T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi), <https://www.gib.gov.tr/node/873753>, 10 Ağustos 2017.

⁶¹ “Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği”, T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi), <https://www.gib.gov.tr/node/873753>, 10 Ağustos 2017.

⁶² “Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği”, T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi), <https://www.gib.gov.tr/node/873753>, 10 Ağustos 2017.

⁶³ “Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği”. T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi), <https://www.gib.gov.tr/node/873753>, 10 Ağustos 2017.

ise, bu varlığın net defter değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesiyle bulunan tutar ile değerlendirilmektedir.

Varlığın net defter değerinden, kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar pozitif olursa, bu fark finansal kiralama şirketi tarafından amortismanına tabi tutulmaktadır.

Varlığın net defter değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın sıfır veya negatif olması durumunda, varlık iz bedeliyle değerlendirilip aradaki fark varlığın elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gibi işleme alınarak ilgili döneme gelir kaydedilmesi gerekmektedir.

Kiralama süresince kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin toplam brüt tutarının, Finansal Kiralama Alacağı olarak dikkate alınması gerekmektedir. Finansal kiralama alacağı tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark ise, gelecek dönemlerde oluşacak faiz gelirleridir⁶⁴.

Henüz kazanılmamış olan bu faiz gelirleri, finansal kiralama alacağı hesabının hemen altında “eksi” olarak bilançonun varlıklar kısmında sunulmaktadır. Bir başka ifadeyle “Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Geliri” hesabı bilançonun varlıkları arasında sunulan bir kontra (zıt) hesaptır. Bu hesabın sunuluş mantığı “Birikmiş Amortisman” hesabına benzetilebilir. Brüt tutarında gösterilen “Finansal Kiralama Alacağı” hesabından “Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri” hesabına düşülmesi suretiyle ilgili alacak bilançonun varlıkları arasında net tutarıda gösterilmiş olacaktır⁶⁵.

Bilançoda Finansal Kiralama Alacakları, kazanılmamış faiz gelirleri düşülerek sunulduğu için VUK’nun mükerrer 290. maddesinde, aktifleştirilen alacak tutarının reeskonta tabi tutulmasının mümkün olmadığı hükme bağlanmıştır. Bu

⁶⁴Koç, A.g.e., s. 122

⁶⁵ Nuran Cömert Doyrangöl, “Son Düzenlemelere Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, **Mali Çözüm Dergisi**, sayı:64, İstanbul, 2003, s.4.

nedenle, finansal kiralamada kiralayan tarafın, bu kiralama ile ilgili aktifleştirdiği alacaklarını reeskonta tabi tutması mümkün değildir⁶⁶.

2.2.3.2. VUK Açısından Kiracıya İlişkin Hükümler

Finansal kiralama işlemine konu varlığın kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecektir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymet, kullanma hakkı olarak aktive alınacak karşılığında ise kiralayana olan borç pasife kaydedilecektir⁶⁷.

Örneğin; bir işletme finansal kiralama yolu ile bir taşıt aracı edinmiştir. Sözleşme başlangıcında ilgili taşıt aracının piyasadaki alım-satım fiyatının (rayiç değeri) 90.000 TL, kira ödemelerinin bugünkü değerinin ise 97.000 TL olmaktadır. Bu durumda düşük olan değer yani 90.000 TL dikkate alınmalıdır. Aradaki 7.000 TL fark ise sözleşmenin yapıldığı dönemde finansman gideri olarak Kâr veya Zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. VUK’a göre Finansal kiralamaya konu olan varlık, maddi olmayan duran varlıklar arasında kullanım hakkı olarak muhasebeleştirilmektedir. Kullanım hakkı da Vergi Usul Kanunu ve ilgili Genel Tebliğlerde tespit edilen sürelerle göre amortismanla tabi tutulmaktadır. Finansal Kiralama sözleşmesi bitiminde mülkiyetin kiracıya geçmesi durumunda kullanım hakkı olarak muhasebeleştirilen varlık ilgili olduğu asıl hesabına aktarılmaktadır. Örneğin; Finansal Kiralama yoluyla edinilmiş bir helikopter sözleşme süresince kullanım hakkı olarak maddi olmayan duran varlıklar içinde yer alan “Haklar” hesabında izlenirken, sözleşme bitimiyle beraber mülkiyetin kiracıya geçmesi durumunda “Haklar” hesabından çıkarılarak maddi duran varlıklar içinde yer alan “Taşıt Araçları” hesabına aktarılmaktadır. Aslında, finansal kiralama işlemi bir tür satınalma işlemi olduğu için ilgili varlığın sözleşmenin başlangıcından itibaren gerçek hesabında izlenmesi daha doğru bir uygulama olacaktır. Sözleşmenin fesholması durumunda ise kalan dönemlere yönelik varlık ile ilgili olarak amortisman ayrılma ve yeniden değerlendirme işlemleri yapılmamaktadır.

⁶⁶Koç, a.g.e., s. 124.

⁶⁷“Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği” T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi) <https://www.gib.gov.tr/node/873753>, 10 Ağustos 2017.

Finansal kiralama işlemi, temelde bir kredi işlemi gibidir. Bu nedenle, kira ödemeleri anapara geri ödemesi ile faiz olarak ayrıştırılmakta ve faize ilişkin kısım finansman gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.3. UMS 17 Açısından Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi

İşletmelerin kendi arasındaki rekabetin artması, toplumsal ve bireysel tercihlerin ve ihtiyaçların değişmesi, ülkelerin dünya ekonomisindeki paylarının artması, uluslararası sermaye piyasasındaki gelişmeler, dünya ekonomisinde yaşanan yeniden yapılanma sürecinde alternatiflerin değerlendirilme isteği, işletmelerin uluslararası düzeyde faaliyet göstermeleri ile sonuçlanmıştır⁶⁸.

Uluslararası Muhasebe Standartları, merkezi Londra-İngiltere’de bulunan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmaktadır. UMSK ilk zamanlar Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi adı altında faaliyet göstermiştir. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi 1973 yılında, Birleşik Krallık ve İrlanda, Avustralya, Kanada, Amerika Birleşik Devletleri, Hollanda, Almanya, Japonya, Fransa ve Meksika’dan gelen çeşitli profesyonel muhasebeciler tarafından oluşturulmuştur. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi önceden “Uluslararası Muhasebeciler Federasyonu”na (IFAC: International Federation of Accountants) bağlı olarak çalışmıştır. IFAC’in de katılımıyla Edinburgh’ta Genel Kurul toplantısında kabul edilen (24 Mayıs 2000) kuruluş sözleşmesine göre bağımsız bir kuruluş haline gelmiş ve Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu oluşturulan bu yeni yapının standart belirleme organı olmuştur⁶⁹. Bir başka ifadeyle “Komite” olan ismi “Kurul” olarak değiştirilmiştir.

1 Nisan 2001’den itibaren IASC/UMSK (International Accounting Standards Committee) ismi değiştirilerek IASB/UMSK (International Accounting Standards Board) olmuştur. UMSK, standartların ve taslakların geliştirilmesi, yayınlanması ve

⁶⁸Hanifi Ayboğa, “Globalleşme Sürecinde Muhasebe Alanındaki Gelişmelere Ülkemizin Uyumu.” **Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Sayı: 456, 2002, s. 41.

⁶⁹Özgür Uysal, “Uluslararası Muhasebe Standartlarının Oluşum Süreci: IASC ve Önde Gelen Ulusal ve Uluslararası Örgütler”, **Muhasebe Ve Denetime Bakış Dergisi**, Sayı: 17, 2006, s. 88.

Standart Yorumlama Komitesinin (IFRIC) yorumlarını onaylaması gibi görevlerden sorumlu olmuştur. Bu kurulun amacı raporlama standartlarının tüm dünyada etkili bir şekilde uygulanabilecek özellikte, basit ve anlaşılabilir olarak hazırlanmasının yanı sıra finansal tabloların ihtiyaca ve gerçeğe uygun bir biçimde finansal bilgiyi sağlayacak kalitede ve uygulanabilir nitelikte küresel muhasebe standartlarını geliştirmektir. Ayrıca UMSK tüm dünyada muhasebe standartlarını birbirine yakınlaştırmakta, güncelleme ihtiyacı gerektiğinde ise standartlarda gerekli olacak değişiklikleri yapmaktadır.

UMSK'nın başlıca görevleri aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:

Şeffaf, anlaşılır ve kaliteli niteliklere sahip uluslararası muhasebe standartlarının geliştirilmesi,

Ulusal ve uluslararası muhasebe standartlarının birbiri ile uyumlu hale gelmesi için çalışılması,

Taslaklar hazırlanması (Exposure Draft) ve geliştirilmesi,

IFRIC'in oluşturduğu yorumların değerlendirilmesi ve onaylanması,

Oluşturulan bir standarda yönelik ulusal standartlar ve uygulamaların gözden geçirilmesi,

Büyük projeler için görüş alınmasını sağlamak amacı ile uzmanlardan oluşan komitelerin kurulması,

Önceliği olan işlerde, büyük projelerde ve gündeme ilişkin konularda "Standart Danışma Konseyi"ne (SAC) danışılması,

Her projede gerekli olmasa da, standartlar oluşturulmadan önce, standardın her şekilde uygulanabilir olduğunun desteklenebilmesi için hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde saha analizinin "field test" yapılması.

UMSK'nın üyeleri "Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi Vakfı" (IASCF) tarafından atanmaktadır. Farklı coğrafi bölgelerden gelen 12'si tam zamanlı

ve 2'si yarı zamanlı olmak üzere toplam 14 üyesi bulunmaktadır. Her bir üyenin bir oy hakkı olup, karar alınabilmesi için en az 9 üyenin kabul etmesi gerekmektedir.

Onaylanan standartlar 6-18 ay arasında değişen geçiş süresinden sonra yürürlüğe girmektedir. Uygulayıcılar, standartta öngörüldüğü şekilde, standardı geriye dönük olarak uygulayıp geçmiş tabloları buna göre düzeltebildikleri gibi standardın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren de uygulayabilmektedirler.

2.3.1. UMS 17'nin Oluşumu ve Amacı

Finansal tablolar, tüm dünyada birçok işletme tarafından işletme içinde ya da işletme dışındaki kullanıcılara yönelik hazırlanmakta ve sunulmaktadır. Bahsedilen finansal tablolar ülkeler arasında önemli ölçüde benzerlik göstermektedir. Bunun yanı sıra bazı sosyal, ekonomik ve yasal nedenlerden dolayı ulusal düzenlemelerin oluşturulması sırasında çeşitli ülkelere finansal tablo kullanıcılarının dikkate alınan gereksinimlerinin bazı farklılıkları bulunmaktadır. Bahsedilen farklılıklar, finansal tablolardaki kalemlerin muhasebeleştirilmesinde çeşitli ölçütlerin kullanılmasına ve bu kalemler için değişik ölçüm esaslarının benimsenmesine de yol açmaktadır⁷⁰.

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması konusu ile ilgili ilk standart 1976 yılında Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) tarafından yayımlanan 13 Numaralı standart (FAS 13) olmuştur. 1 Ocak 1977 yılında yürürlüğe giren bu standart Kuzey Amerika ülkelerinde faaliyet gösteren hem kiraya veren hem de kiracı işletmeler tarafından gerçekleştirilecek olan finansal muhasebe ve raporlama konusunu kapsamaktadır. 1980 yılının Ekim ayında Uluslararası Finansal Raporlama Komitesi kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması konusunda ilk standart taslağını (Taslak № 19) yayımlamıştır. Komite tarafından 1982 yılının Mart ayından onaylanan bu taslak 1 Ocak 1984 tarihinden itibaren 17 №'lu uluslararası muhasebe standardı olarak yürürlüğe girmiştir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kaliteli ve güvenilir bir finansal raporlamanın ve bağımsız denetleme ortamının oluşturulmasının yanı sıra bu

⁷⁰Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, “**Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve**”, s.5, (Çevrimiçi) <http://kgk.gov.tr/>, 17 Ekim 2017.

raporların uluslararası standartlar ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesine ve denetiminin sağlanmasına yönelik standartlar koyarak, etkin bir kamu gözetiminin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır⁷¹.

Kiralama işlemleri, muhasebe standartlarından UMS 17 standardında ele alınmıştır. UMS 17 standardı tarafından düzenlenmiş olan kiralama işlemleri, bazı istisnaları olmakla birlikte tüm kiralama işlemleri için kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları ele almaktadır. Standardın asıl amacı, her iki tarafın uyguladığı muhasebe politikalarını ve gerekli açıklamaları ifade etmektedir⁷².

2.3.2. UMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Kapsamı

Petrol, doğalgaz, maden vb. yeniden teşekkül etme imkânı bulunmayan kaynakların araştırılması ve kullanılması; Oyunlar, videokasetler, sinema filmleri, patentler, el yazıları ve telif hakları gibi hak ve ürünlere yönelik lisans anlaşmaları; kiracının, yatırıma yönelik elinde tuttuğu ve kiraya verdiği yatırım amaçlı gayrimenkuller, kiracının elinde tuttuğu ve kiraya verdiği canlı varlıklar dışında bütün finansal kiralama işlemleri için muhasebeleştirme esasları uygulanmalıdır.

2.3.3. UMS 17'ye Göre Kiralama ile İlgili Sınıflandırma İşlemleri

UMS 17 standartında kiralama ile ilgili sınıflandırmada özün önceliği esas alınarak risk ve yararın tümünün devredilmesini finansal kiralama olarak, diğerleri ise faaliyet kiralaması olarak tanımlanmıştır. Riskler, teknolojik eskimelerden ve hasarlardan kaynaklı zarar olasılıkları ile ekonomik değişiklik sonucu oluşabilecek olumsuz durumları içerir.

⁷¹ Seçkin Gönen, “ Muhasebe Standartlarına Yön Veren Temel Rehber; Kavramsal Çerçeve”,**Dayanışma Dergisi**, Sayı: 116, İzmir, 2013, s.20.

⁷²Yıldız Özerhan, ve Serap Yanık, **Açıklamalı Örnek Uygulamalı IAS/IFRS İle Uyumlu**, Ankara, TÜRMOB, 2015, s.401.

Yararlar ise, varlığın faydalı ömrü boyunca kâr sağlayacak şekilde işletilmesini ve kalıntı değerinin nakde dönüştürülmesinin beklenmesi şeklinde olabilir⁷³.

Kiralama sonrasında varlığın gerçek değerinden çok daha küçük bir bedel yerine, gerçek değerine eşdeğer bir ödeme olması durumunda kiralama, faaliyet kiralaması olarak nitelendirilmektedir. Bunun yanı sıra kira ödemelerinin sabit ödemeler olmaması ve gelecekteki satışların yüzdesi gibi varlığı elde bulundurma süresi dışındaki nedenlere bağlı koşullu bir sözleşme olması durumunda da faaliyet kiralaması olarak nitelendirilmektedir. Sözleşmenin şartlı bir kira ödemesi şeklinde olmaması gerekmektedir⁷⁴.

İşlemin finansal kiralama olarak değerlendirilebilmesi için aşağıdaki şartlardan birinin olması gerekmektedir:

- a) Kira süresi kiralanan varlığın mülkiyetinin kiracıya devri,
- b) Kiracının kiralanan varlığı gerçeğe uygun değerinden daha düşük fiyata satınalma hakkı,
- c) Kira süresinin varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsamaması,
- d) Kira ödemelerinin bugünkü değerinin gerçeğe uygun değere eşit olması,
- e) Kiralanan varlığın kiracının kullanabildiği özel bir yapıda olması⁷⁵.

Ayrıca aşağıda belirtilen maddelerden birinin veya daha fazlasının varlığı, bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak kabul edilmesini gerektirmektedir.⁷⁶

- Kiracının kiralama işlemini feshedebilmesi durumunda, kiraya verenin fesih işleminden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması

⁷³Özerhan, Yanık, a.g.e., s.404.

⁷⁴A.e., s.402.

⁷⁵UMS 17 Paragraf 10.

⁷⁶UMS 17 Paragraf 11.

- Kalıntı değerin gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması (örneğin kiralama süresi sonundaki satış gelirlerinin tamamına eşit bir kira indirimi şeklinde);
- Kiracının, piyasa fiyatının çok daha altında bir bedelle bir dönem daha kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

2.3.4. UMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.

UMS 17 nin Tebliğine göre Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, kiralamanın sınıflandırılmasına uygun olarak finansal kiralama işlemleri ve faaliyet kiralama işlemleri için muhasebeleştirilme ayrı başlık altında ele alınmaktadır.

2.3.4.1. UMS 17'ye Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.

Finansal kiralama işlemleri kiracı ve kiralayan taraflar için ayrı ayrı muhasebeleştirilmektedir.

2.3.4.1.1. UMS 17'ye Göre Finansal Kiralama İşleminin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi.

a) İlk Muhasebeleştirme

Standartta finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, kiracı ve kiraya veren açısından iki farklı ayrıma tabi tutulmaktadır. Daha sonra ise kendi içinde finansal kiralama ve faaliyet kiralaması açısından tekrar bir ayrıma tabi tutularak muhasebeleştirme işlemleri açıklanmaktadır⁷⁷.

UMS 17 hükümlerine göre kiralama süresinin başında, kiracılar, finansal kiralamayı gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançolarında varlık veya borç olarak kabul etmektedirler.

⁷⁷UMS 17, Paragraf 20.

Kiracının tüm başlangıç ve doğrudan maliyetleri; örneğin, komisyon, harç gibi diğer ek maliyetler, varlık olarak kabul edilen tutara eklenmektedir. Sözleşme başlangıcında ilgili taşıt aracının piyasadaki alım-satım fiyatının (gerçeğe uygun değer) 90.000 TL, kira ödemelerinin bugünkü değerinin ise 97.000 TL omaktadır. Bu durumda düşük olan değer yani 90.000 TL dikkate alınmalıdır.

Kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplaması için kullanılacak iskonto oranı, zımni faiz oranı, zımni faiz oranının belirlenemediği durumlarda alternatif borçlanma faiz oranıdır. Kiracının her çeşit başlangıç doğrudan maliyetleri, varlık olarak muhasebeleştirilen tutarda gösterilmektedir⁷⁸.

Kiralama işleminin, kiralama veya satınalma şeklinde olmak üzere nasıl muhasebeleştirileceği kira başlangıcında belirlenir ve tekrardan ele alınmaz⁷⁹.

b) Sonraki Dönemlerdeki Ölçümler ve Muhasebeleştirilmesi

“Asgari kira ödemeleri; finansman giderleri ve mevcut yükümlülüklerdeki azalma (borç, anapara ödemesi) olarak ayrılmaktadır. Finansman giderleri, kalan borç tutarlarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresince tüm dönemlere dağıtılmaktadır. Koşullu kiralar, oluştukları dönemde gider olarak dikkate alınmaktadır”⁸⁰. Asgari kira ödemeleri; kiracının kiralama süresince koşullu kira, hizmet maliyetleri ile vergiler gibi kiraya veren tarafından ödenen ve kiraya verene tazmin edilenler hariç, ödemek zorunda olduğu veya ödemesi gereken tutardır⁸¹.

Finansal kiralama işlemlerinde, malın mülkiyeti kiracıya kanunen devredilmemekle birlikte, esas olarak gerçeğe uygun değerine yakın bir fiyat ve faiz ödemesiyle, faydalı ömrünün büyük bir bölümünün o varlığın ekonomik faydalarını kullanma hakkını satın alabilmektedir. Bu sebeple varlığın, gerçeğe uygun değeri

⁷⁸UMS 17, Paragraf 20.

⁷⁹Hepp, J And Gupta, R, “Preparing For The New Lease Accounting”, **Financial Executive**, Volume. 26, Issue. 8, 2010, p. 51.

⁸⁰UMS 17, Paragraf 25.

⁸¹Crisan Cornel, Breban Ludovica, Mates Dorel, Rosu Alexandra, “Leases In The Financial Statementsof Lessors”, **Annals Of The University Of Oradea, Economic Science Series**, Vol. 17 Issue 3, 2008, p.1100.

veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin küçük olan tutarı ile kiracının bilançosunda varlıklar bölümünde yer alması uygun bir muhasebe politikasıdır⁸².

Zımnî faiz oranı: “Kiralama sözleşmesi başlangıcında, (a) asgari kira ödemeleri ve (b) garanti edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü değeri toplamını, (i) kiralama konusu varlığın gerçeğe uygun değeri ile (ii) kiraya verene ait her çeşit başlangıç doğrudan maliyetinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır⁸³.”

Kiralanen varlıklara ilişkin borçların, kiralanen varlığın bedelinden bir indirim şeklinde gösterilmeleri doğru değildir. Borçların bilançoda gösterilmesi açısından kısa ve uzun vadeli olanlar arasında bir ayırım yapılmış olması durumunda, aynı ayırımın kiralama işlemine ilişkin borçlar için de yapılması gerekir⁸⁴.

İlk muhasebeleştirmede asgari kira ödemeleri, anapara ve faiz giderleri olarak ayrıştırılmaktadır. Daha sonraki dönemlerde döneme ilişkin faiz gideri borçlanma maliyeti olarak muhasebeleştirilmeli ve ilgili dönemde kâr veya zarara yansıtılmalıdır. Daha sonraki dönemlerde ayrıca, varlığa ilişkin amortisman tutarı da hesaplanmalı ve kiracı tarafından muhasebeleştirilmelidir⁸⁵.

Aynı zamanda muhasebe kaydı yapılan amortisman tutarının “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” ve “TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar” Standartlarına uygun olarak hesaplanmalıdır. Amortisman süresinin hesaplanması için devri yapılacak mülkiyetin belirlenen kriterleri içermesi gerekmektedir⁸⁶.

Mülkiyetin kiracıya devredilmesine ilişkin belirsizlik olması durumunda, amortisman süresi yararlı ömür ve sözleşme süresinden kısa olanına göre belirlenmektedir. Varlığın satın alınacağı anlaşıldığında ise amortisman süresi varlığın yararlı ömrüne göre belirlenir⁸⁷.

⁸² Nalan Akdoğan, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde IAS 17 No’lu Standart Hükümleri ile Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması”, 1/1, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 1999, s. 2.

⁸³ UMS 17, Paragraf 23.

⁸⁴ UMS 17, Paragraf. 23.

⁸⁵ UMS 17, Paragraf 25.

⁸⁶ UMS 17, Paragraf 27-28.

⁸⁷ Özerhan, Yanık, **a.g.e.**, s. 405.

Kiralanın varlığın amortismanına tabi tutarı, kiracının mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklar için uygulanmış olan amortisman yöntemi ile uyumlu olması gerekmektedir. İlgili varlığın belirlenen kullanım dönemi süresince bütün hesap dönemlerine otomatik olarak dağıtılması gerekmektedir. Kiralanan varlıkların değer düşüklüğü nedeniyle “UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” Standardı uygulanmaktadır. Finansal kiralama yoluyla kiralanın varlık kiracının bilançosunda varlığın niteliğine göre maddi veya maddi olmayan varlık olarak muhasebeleştirilmektedir. Varlığın satın alınma veya imal etme yoluyla edinilmiş olması maddi ve maddi olmayan varlıklara benzer şekilde işleme tabi tutulmaktadır⁸⁸.

Örnek: X İşletmesi 1 Ocak 2015 tarihinde “T” Finansal Kiralama şirketinden bir makineyi finansal kiralama yoluyla edinmiştir. Finansal Kiralama sözleşmesinin özellikleri aşağıdaki gibidir:

Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri	40.000
Asgari Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	39.789
Sözleşme Süresi	3 Yıl
Dönemlik Ödemeler	16.000
Faiz Oranı	%10
Varlığın Tahmini Yararlı Ömrü	5 Yıl
Ödeme Tarihi	Her yılın son günü

Sözleşme süresi sonunda makinenin mülkiyeti X işletmesine bedelsiz olarak devredilecektir. İşletme makineleri için eşit paylı amortisman yöntemini kullanmaktadır ve makinenin kalıntı değeri olmadığı tahmin edilmektedir. İşletme makineleri için eşit paylı amortisman yöntemini kullanmaktadır ve makinenin kalıntı değeri olmadığı tahmin edilmektedir.

⁸⁸Özerhan, Yanık, **a.g.e.**, s. 405.

Tablo 4: Geri Ödeme Tablosu

Yıllar	D.B. Borç	Taksitler	Etkin faiz oranı	Faiz tutarı	Anapara tutarı	Kalan borç
2015	39.789	16.000	0,10	3.979	12.021	27.768
2016	27.768	16.000	0,10	2.777	13.223	14.545
2017	14.545	16.000	0,10	1.455	14.545	0
Toplam		48.000		8.211	39.789	

2015 yılı için kiracı açısından muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2015	MDV Gerçekleşmemiş Faiz Gideri Finansal Kiralama Borçları	39.789 8.211	48.000
31.12.2015	Faiz Gideri Gerçekleşmemiş Faiz Gideri	3.979	3.979
31.12.2015	Finansal Kiralama Borçları Nakit	16.000	16.000
31.12.2015	Amortisman Gideri (39.789/5) Birikmiş Amortismanlar	7.958	7.958

Bu kayıtların finansal tablolara etkisi aşağıdaki gibi olacaktır:

31.12.2015 Tarihli Bilanço

Duran Varlıklar		Uzunvadeli Borçlar	
MDV	39.789	Finansal Kiralama Borçları	32.000
Birikmiş Amortisman	(7.958)	Gerçekleşmemiş Faiz Gideri	(4.232)
MDV (Net)	31.831	Finansal Kiralama Borçları(Net)	27.768

2015 yılı Kâr / Zarar Tablosu

Faiz Gideri	(3.979)
Amortisman Gideri	(7.958)

2.3.4.1.2. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kiraya Verenin Açısından Muhasebeleştirilmesi.

İlk Muhasebeleştirme Standarta göre kiraya veren işletme kiralamaya konu olan varlığı net yatırım tutarı üzerinden finansal kiralama alacağı olarak kaydetmektedir⁸⁹. Finansal kiralama varlıkla ilgili tüm risk ve yararlar kiracıya devredilmiştir. Kiraya veren tarafın, yatırımının karşılığı ve verdiği hizmetin bedeli olarak, finansal kiralamadan doğan anapara alacağı ve faiz geliri bulunmaktadır⁹⁰.

Başlangıç doğrudan maliyetleri, genellikle kiraya veren tarafından üstlenmektedir ve komisyon, hukuki masraflar ve kiralama sözleşmesi ile doğrudan ilişkilendirilebilen anlaşma ve düzenleme giderlerinden oluşmaktadır. Satış ve pazarlama giderleri bu maliyetler içine dahil edilmez. Kiraya veren tarafın üretici

⁸⁹ UMS 17, Paragraf 36.

⁹⁰ UMS 17, Paragraf 37.

veya satıcı olmadığı durumlarda, doğrudan ilk maliyetler finansal kiralama alacaklarına ilave edilerek, kira süresi boyunca elde edilecek gelirden düşülür⁹¹.

Sonraki Dönemlerde Ölçümler ve Muhasebeleştirilme: Kiraya veren işletme izleyen dönemlerde finansman gelirini sabit bir getiri oranına göre sistematik bir şekilde dönemsel olarak gelir kaydetmektedir⁹².

Garanti edilmemiş kalıntı değeri kiraya veren işletme, tarafından düzenli olarak gözden geçirilmeli, bu değerde herhangi bir azalma olması halinde kira süresine yayılmış olan finansman gelirlerini yeniden hesaplamalı ve o döneme kadar birikmiş etkiyi gelir tablosuna yansıtmalıdır⁹³.

Örnek: Kiracı açısından muhasebeleştirme için yaptığımız örnekte verilen finansal kiralama sözleşmesinin geçerli olduğunu varsayalım.

“T” Finansal Kiralama Şirketinin ilk yıl için yapması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2015	Finansal Kiralama Alacakları	48.000	
	MDV		39.789
	Kazanılmamış Faiz Geliri		8.211
31.12.2015	Nakit	16.000	
	Finansal Kiralama Alacakları		16.000
31.12.2015	Kazanılmamış Faiz Geliri	3.979	
	Faiz Geliri		3.979

Söz konusu kayıtların T Finansal Kiralama Şirketinin 2015 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2015 tarihli Bilançosuna etkisi aşağıdaki gibi olacaktır:

⁹¹UMS 17, Paragraf 38.

⁹²UMS 17, Paragraf 39.

⁹³UMS 17, Paragraf 41.

31.12.2015 tarihli Bilanço

Dönen Varlıklar	
Finansal Kiralama Alacakları	32.000
Kazanılmamış Faiz Geliri (-)	(4.231)
Finansal Kiralama Alacak(Net)	27.769

2015 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Faiz Geliri	3.979
-------------	-------

2.3.4.2. Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.

Finansal kiralama dışında kalan kiralamalar, faaliyet kiralamasıdır. Bu tür kiralamalar, kiralama sonunda her türlü risk ve faydanın tamamen kiracıya devredilmediği kiralamalardır.

2.3.4.2.1. Faaliyet Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi.

Faaliyet kiralamasında yapılan kira ödemeleri, kira süresi boyunca ilgili dönemlerde gider olarak muhasebeleştirilir⁹⁴. Kiralama işlemine konu olan varlık kiracının bilançosunda gözükmemektedir. Dolayısıyla amortisman da ayrılmamaktadır.

2.3.4.2.2. Faaliyet Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Muhasebeleştirilmesi

Faaliyet kiralama işlemine konu varlıklar kiraya verenin bilançosunda sunulmaktadır. Elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca gelir olarak ilgili dönemlerde muhasebeleştirilmektedir. Kira gelirini elde etmek için katlanılan maliyetler, amortismanlarla beraber ilgili dönemlerde gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

⁹⁴UMS 17, Paragraf 52.

Faaliyet kiralamasının müzakere edilmesi veya düzenlenmesi sonucu oluşan başlangıç doğrudan maliyetlerini kiraya veren kiralanan varlığın defter değerine eklemekte ve kira süresince gelir şeklinde muhasebeleştirmektedir. Kiraya veren normal amortisman uygulamakta ve UMS 16 ile UMS 38 standardı dikkate alınmaktadır. İşletmede, kiralanan varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirmek için UMS 36 “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” Standartı uygulanmaktadır. Bir faaliyet kiralamasında kiraya veren ilgili varlığın aynı zamanda üreticisi veya satıcısı ise, söz konusu faaliyet kiralama işlemi bir satış işlemi olmadığı için herhangi bir satış kârı muhasebeleştirilmez⁹⁵.

Örnek: F Şirketi 01.10.2018 tarihinde 200.000 TL bedel karşılığında bir araç satın almıştır. Bu aracın yararlı ömrü 5 yıldır ve işletme taşıt araçlarında doğrusal amortisman yöntemi kullanmaktadır. İşletme, satın aldığı bu aracı aylığı 5.000 TL’den 3 aylık süreyle 01.10. 2018 tarihinde B Şirketine kiraya vermiştir. Kiralayan ve kiracı işletmeler açısından muhasebe kayıtları şu şeklide yapılmalıdır;

Kiracı işletme açısından yapılması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki şekilde olacak:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.10.2018	Kira Gideri Nakit	5.000	5.000
30.11.2018	Kira Gideri Nakit	5.000	5.000
31.12.2018	Kira Gideri Nakit	5.000	5.000

Kiracı açısından söz konusu kaydın sadece Kâr/Zarar Tablosuna etkileri bulunmaktadır.

⁹⁵UMS 17, Paragraf 49-55.

2018 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Kira Gideri	(15.000)
-------------	----------

Kirayaveren işletme açısından muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.10.2018	MDV Nakit	200.000	200.000
31.10.2018	Nakit Kira Geliri	5.000	5.000
30.11.2018	Nakit Kira Geliri	5.000	5.000
31.12.2018	Nakit Kira Geliri	5.000	5.000
31.12.2018	Amortisman Gideri (((200.000/5)/12)*3) Birikmiş Amortismanlar	10.000	10.000

Kiraya veren açısından söz konusu kayıtların finansal tablolara etkisi aşağıdaki gibi olacaktır:

31.12.2018 tarihli Bilanço

Duran varlıklar	
MDV	200.000
Birikmi Amortisman	(10.000)
MDV(Net)	190.000

2018 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Amortisman Gideri	(10.000)
Kira Geliri	15.000

2.4. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

Satış ve geri kiralama işlemi bir varlığın üçüncü bir tarafa satılması ve aynı anda aynı varlığın geri kiralaması işlemidir. Bir başka ifadeyle, hem satış hem de kiralama işlemi içermektedir. Bu nedenle satış fiyatı ve kira ödemeleri bir birleri ile bağlantılıdır. Bu şekilde yapılan bir işlem, kiralamanın şekline (faaliyet veya finansal kiralama) göre muhasebeleştirilmektedir⁹⁶.

Bir satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama şeklinde yapılması durumunda işin özü gereği işlem finansman kaynağı yaratılması olarak değerlendirilmelidir. Böyle bir durumda satış fiyatının, finansal kiralamaya konu olan varlığın defter değerini aşan kısmı anında gelir olarak tanınmayıp ertelenmektedir. Bu tutar kira süresi boyunca itfa edilerek gelir yazılmakta ve ilgili dönemlere dağıtılmaktadır⁹⁷.

Faaliyet kiralaması şeklinde yapılan satış ve geri kiralama işlemlerinde ise, işlemin gerçeğe uygun değerden yapılması şartıyla, her türlü kâr ve ya zarar anında muhasebeleştirilmektedir. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer altında kalması durumunda da her türlü kâr ve ya zarar anında muhasebeleştirilir (piyasa fiyatının altında yapılacak kira ödemeleri nedeniyle telafi edilecek zarar haric). Ancak satış fiyatının gerçeğe uygun değeri aşan kısmı ertelenmekte ve varlığın tahmin edilen kullanım süresi boyunca itfa edilmektedir⁹⁸.

Örnek: C işletmesi, 1 Ocak 2017 tarihinde 100.000 TL'ye bir makine satın almıştır. Makinenin yararlı ömrü 5 yıldır. C işletmesi 1 Ocak 2018 tarihinde net defter değeri 80.000 TL ve birikmiş amortismanı 20.000 TL olan bu makineyi

⁹⁶UMS 17 Paragraf 58.

⁹⁷UMS 17 Paragraf 59-60.

⁹⁸UMS 17 Paragraf 61.

142.749 TL'ye A Finansal Kiralama Şirketine satmıştır. 1 Ocak 2018 tarihinde C İşletmesi, A Finansal Kiralama Şirketinden 4 yıllık süre ile geri kiralamıştır ve kira bedelini 50.000 TL'lik eşit taksitlerle ödeyecektir. Kiralama işlemindeki zımni faiz oranı yıllık %15'tir. Bu makinenin net bu günkü değeri aşağıdaki gibi hesaplanacak:

Tablo 5: Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerinin Hesapanması Tablosu

	İskonto faktörü	Ödemeler	Ödemelerin bugünkü değeri
2018	1,15	50.000	43.478
2019	1,3221	50.000	37.807
2020	1,5208	50.000	32.876
2021	1,75	50.000	28.588
TOPLAM			142.749

Hesaplanan taksit ödemelerinin anapara ve faiz tutarı şeklinde ayrıştırıldığı ödeme planı aşağıdaki gibidir;

Tablo 6: Geri Ödeme Tablosu

Yıllar	Dönem Başı Borç	Ödemeler	Faiz oranı	Faiz tutarı	Anapara tutarı	Dönem sonu borç
2018	142.749	50.000	0,15	21.412	28.588	114.161
2019	114.161	50.000	0,15	17.124	32.876	81.285
2020	81.285	50.000	0,15	12.193	37.807	43.478
2021	43.478	50.000	0,15	6.522	43.478	0
Toplam		200.000		57.251		

Kiracı açısından 2018 yılı muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2018	Nakit Birikmiş Amortisman MDV Satış Kârı MDV	142.749 20.000	62.749 100.000
01.01.2018	MDV Gerçekleşmemiş Faiz Gideri Finansal Kiralama Borçları	142.749 57.251	200.000
31.12.2018	Faiz Gideri Gerçekleşmemiş Faiz Gideri	21.412	21.412
31.12.2018	Finansal Kiralama Borçları Nakit	50.000	50.000
31.12.2018	Amortisman Gideri (142.749/5) Birikmiş Amortisman	28.549	28.549

Kiracı açısından 2018 yılı muhasebe kayıtlarının 31.12.2018 tarihli Bilanço ve 2018 yılı Kâr/Zarar Tablosuna etkileri aşağıdaki gibi olacaktır:

31.12.2018 tarihli Bilanço

Duran Varlıklar		Yükümlülükler	
MDV	142.749	Finansal Kiralama Borçları	150.000
Birikmiş Amortisman	(28.549)	Gerçekleşmemiş Faiz Gideri	(35.839)
MDV (Net)	114.200	Finansal Kiralama Borçları (Net)	114.161

2018 Yılı Kâr veya Zarar Tablosu

Faaliyet Giderleri	
Amortisman Gideri	(28.549)
Finansman Giderleri	
Faiz Gideri	(21.412)
Diğer Gelirler	
MDV satış Karı	62.749

Kiraya Veren açısından 2018 Yılı Muhasebe Kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2018	MDV	142.749	
	Nakit		142.749
01.01.2018	Finansal Kiralama Alacaklar	200.000	
	Kazanılmamış Faiz Geliri		57.251
	MDV		142.749
31.12.2018	Nakit	50.000	
	Finansal Kiralama Alacaklar		50.000
31.12.2018	Kazanılmamış Faiz Gelir	21.412	
	Faiz Geliri		21.412

Kiraya Veren açısından 2018 yılı Muhasebe kayıtlarının 31.12.2018 tarihli Bilanço ve 2018 yılı Kâr/Zarar Tablosuna etkileri aşağıdaki gibi olacaktır:

31.12.2018 tarihli Bilanço

Varlıklar	
Finansal Kiralama Alacakları	150.000
Kazanılmamış Faiz Geliri	(35.839)
Finansal Kiralama Alacaklar (Net)	114.161

2018 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Faiz Geliri	21.412
-------------	--------

2.5. UMS 17 Standardına Göre Dipnotlarda Açıklanacak Bilgiler

Finansal kiralama işleminde kiracı, aşağıda belirtilen hususları ve bilgileri dipnotlarında açıklamalıdır:⁹⁹.

- Kiralama konusu her bir varlığın net defter değeri;
- Gelecekteki asgari kira ödemelerinin raporlama dönemi sonunda, toplam tutarları ile bugünkü değerlerin uygunluğu. Yapılan uzlaşmalar bir yıldan az, bir yıldan fazla ve beş yıldan az, beş yıldan fazla olanlar açık olarak gösterilmelidir;
- Dönem içinde gider olarak muhasebe kaydı yapılan koşullu kiralamalar, iptal edilmeyen kiralamalar, alt kiralamalar ile beklenen asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri;
- Önemli kiralama işlemlerinin niteliği bakımından açıklamaları;

⁹⁹Özerhan, Yanık, a.g.e., s. 423.

Finansal kiralama işleminde kiraya veren aşağıda belirtilen bilgi ve hususları açıklamalıdır¹⁰⁰;

- “Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerleri ve brüt kira yatırımlarının raporlama dönemi sonu itibarıyla uygunluğu, ayrıca brüt kâr yatırımları ile asgari kira ödemeleri bugünkü değerleri bir yıldan az, bir yıldan fazla ve beş yıldan az, beş yıldan fazla olarak açık bir şekilde gösterilmelidir;
- Kazanılmamış faiz gelirleri tutarı;
- Kiraya verenin garanti edilmemiş kalıntı değeri;
- Şüpheli hale gelen asgari kira alacakları için ayrılan karşılık tutarları;
- Aynı dönemde gelir olan muhasebe kaydının koşullu kira tutarları;
- Önemli kira anlaşmalarının niteliğine ilişkin açıklamalar;”

Faaliyet kiralamasında kiracı aşağıda belirtilen bilgi ve hususları dipnotlarda açıklamalıdır.¹⁰¹

- Ödenen ve ödenecek kira bedelleri;
- İptal edilmeyen kiralama şeklinde yapılan alt kiralamalara ilişkin beklenen asgari kira tutarlarının toplamı;
- Dönem içinde gider olarak kayd edilen asgari kira ödemeleri, koşullu kiralalar;
- Önemli kiralama işlemlerinin özellikleri
- Bunların da 1 yıldan az, 1-5 yıl ve 5 yıldan fazla olanları açıklamalı.

Faaliyet kiralamasında kiraya veren aşağıda belirtilen bilgi ve hususları dipnotlarda açıklamalıdır.

- “İptali olmayan kiralamalar ile ileri tarihte elde edilecek asgari kira ödemeleri;
- Cari dönemde gelir olarak muhasebeleştirilen koşullu kiralalar;
- Önemli kiralama işlemlerinin niteliği”¹⁰².

Yukarıdaki işlemler, UMS 16 “Maddi Duran Varlık” ; UMS 36 “Varlıklarda Değer Düşüklüğü”, UMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar”, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” ve UMS 41 ”Tarımsal Faaliyetler” standartlarında yer

¹⁰⁰Özerhan, Yanık,**a.g.e.**, s. 424.

¹⁰¹**A. e.**, s. 424.

¹⁰²**A. e.**, s. 425.

verilen açıklamalarda kiracı ve kiraya veren tarafından geçerli kılınmaktadır.
Standarda göre taraflar belirlenen bu açıklamalara dipnotlarında yer vermelidir.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI 16 KİRALAMALAR STANDARDI

Bu bölümde Ocak 2019’da yürürlüğe giren UFRS 16 Kiralamalar standartına göre kira sözleşmelerinin muhasebeleştirme, değerlendirme, finansal tablolarda sunma ve açıklama şekillerine değinilecektir.

3.1. UMSK ve FASB’nin Kiralama İşlemleri ile İlgili Düzenlemeleri

Temmuz 1996 yılında, G4+1 olarak adlandırılan Avustralya Muhasebe Standartları Kurulu, Kanada Muhasebe Standartları Kurulu, Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi, Yeni Zelanda Muhasebe Standartları Gözden Geçirme Kurulu, Yeni Zelanda Finansal Raporlama Standartları Kurulu, İngiltere Muhasebe Standartları Kurulu ve Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulundan oluşan bir grup, baş yazarlığını Warren McGregor’un yaptığı “Kiralama İşlemleri için Muhasebe: Yeni Yaklaşım” (Accounting For Leases: A New Approach) adlı bir rapor yayınlamıştır. Bu rapor dikkatleri kiralama işlemleri ile ilgili iki ana probleme çekmektedir. Bu problemler aşağıdaki gibidir:¹⁰³

- Faaliyet kiralama işlemlerinden kaynaklanan önemli tutarlardaki varlık ve yükümlülüklerin bilançoda muhasebeleştirilmemesi,
- Finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmadan dolayı benzer işlemlerin sözleşmelerde yer alan ufak farklılıklardan dolayı farklı sınıflara dahil edilmesi, farklı şekillerde muhasebeleştirilmesi ve kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin doğru şekilde yapılamaması.

Yine aynı grup 2000 yılı Şubat ayında “Kiralama İşlemleri: Yeni Yaklaşımın Uygulanması” (Leases: Implementation of a New Approach) adıyla bir rapor daha

¹⁰³ Warren McGregor , Accounting For Leases: A New Approach (akt. Halit Destan Akbulut, “Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisinin Borsa İstanbul Şirketleri Üzerinde İncelenmesi ”**Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, Cilt :19, 2017 s. 456.

yayınlanmıştır. Bu raporda kiralama sözleşmesinin başlangıcından itibaren, kira sözleşmesinden doğan, kiracı tarafın kiralama süresi boyunca varlık kullanım hakkı üzerinden varlık ve gelecekte ödenmesi gereken kira ödemelerinin gerçeğe uygun değeri üzerinden yükümlülük raporlaması gerektiğini belirtmiştir¹⁰⁴.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB), 19 Mart 2009 tarihinde Tartışma Metni “Kiralama Öngörüş”ü 17 Temmuz 2009 tarihine kadar yorumlanması için yayımladı¹⁰⁵.

17 Ağustos 2010 tarihinde, “Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu” (UMSK) ve ABD “Finansal Muhasebe Standartları Kurulu” (FASB) halka açık olarak, kira sözleşmelerinin raporlanmasının iyileştirilmesi için ortak önerileri yayımladı. Öneriler, Anlaşmalar Mutabakat Panellerinde yer alan ana projelerden biriydi ve kabul edildikleri takdirde, kira sözleşmelerinin finansal etkileri hakkında yatırımcılara sunulan finansal raporlama bilgisini büyük ölçüde geliştireceği beklenmekteydi¹⁰⁶.

FASB ve UMSK, kira hesaplaması teklifleri hükümlerini tartışmak ve test etmek için alan çalışmalarında gizli bir şekilde yer almaya istekli olan birimleri aramaktaydı. Alan çalışmalarının amacı, önerilen yeni standardın maliyetlerini ve faydalarını değerlendirmektir¹⁰⁷.

UMSK ve FASB, ortak bir finansal kiralama standardı için gözden geçirilmiş tekliflerini yeniden ortaya koyma niyetlerini açıkladılar. Gözden geçirilen tekliflerin tekrar duyurulması, ilgili taraflara, Ağustos 2010’da finansal kiralama ile ilgili

¹⁰⁴ Akbulut ,a.g.e., s. 457

¹⁰⁵ “IASB Publishes Preliminary Views on Leases” (Çevrimiçi)

<https://www.iasplus.com/en/news/2009/March/news5100>, 20 Şubat 2017

¹⁰⁶ “IASB and FASB Publish Proposals to Improve The Financial Reporting Of Leases” (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2010/August/news5540>, 20 Şubat 2017.

¹⁰⁷ “IASB and FASB Publish Proposals to Improve The Financial Reporting Of Leases” (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2010/August/news5540>, 20 Şubat 2017.

açıklama taslağı yayınlanmasından bu yana kurulların revize ettiği düzeltmeleri yorumlama fırsatı sağlamıştır¹⁰⁸.

UMSK ve FASB kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin sorunların kaldırılmasına yönelik görüşlerini kamuoyuna açarak ortak önerileri olan The Exposure Draft ED/2010/9 Kiralama İşlemleri Taslak Standardını yayımlamıştı. Bu standart Kurulların Mutabakat Muhtırasında yer alan ana projelerden biriydi. Öneriler, kabul edildikleri takdirde, kira sözleşmelerinin finansal etkileri hakkında yatırımcılara büyük ölçüde finansal raporlama bilgisini sunmaktaydı¹⁰⁹.

Söz konusu öneriler hem kiracı hem de kiralayanların kira hesaplamasına tutarlı bir yaklaşımla sonuçlanacak bir kullanım hakkı yaklaşımıdır. Diğer değişiklikler arasında, bu yaklaşım, kiralama sözleşmesinde doğan ödemelere ilişkin yükümlülüğün ve varlığın kiracının bilançosuna dâhil edilmesi yatırımcılara ve diğer finansal tablo kullanıcılarına daha eksiksiz, ihtiyaca uygun ve yararlı bilgiler sağlamış olacaktır.

Karara ilişkin olarak UMSK Başkanı Hans Hoogervorst “Her ne kadar bu proje hakkındaki görüşmelerimizi tamamlamamış olsak da, işlem prosesi, gözden geçirilmiş tekliflerimizin, ilgili taraflardan gelen ek verilerden yararlanacak yönleri olduğuna işaret etmektedir” şeklinde yorum yapmıştır¹¹⁰.

FASB Başkanı, Leslie F. Seidman, ise değişiklik ile ilgili şunları söylemiştir:

“Taslak metin ile ilgili alınan kapsamlı yorumlar üzerine yapılan tartışmalar sonucu kurullar kira sözleşmelerinin ve kullanım hakkı elde tutulan varlığın bilançoda görülebilmesi için finansal kiralama sözleşmesinde yapılan önemli değişikliği onayladılar”¹¹¹.

16 Mayıs 2013 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), kiralaların tanınması ve ölçülmesi için önerilen yaklaşımı yeniden gündeme

¹⁰⁸ “IASB and FASB publish proposals to improve the financial reporting of leases” (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2010/August/news5540>, 20 Şubat 2017.

¹⁰⁹ “IASB and FASB Announce Re-Exposure of Lease Accounting Proposals” (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2011/July/news6677>, 20 Şubat 2017.

¹¹⁰ “IASB and FASB Announce Intention to Re-Expose Leasing Proposals” (Çevrimiçi) <http://archive.ifrs.org/news/press-releases/Pages/leases-21-july-2011.aspx>, 20 Şubat 2017.

¹¹¹ “IASB and FASB Announce Intention to Re-Expose Leasing Proposals” (Çevrimiçi) <http://archive.ifrs.org/news/press-releases/Pages/leases-21-july-2011.aspx>, 20 Şubat 2017.

getirdi. Kira sözleşmeleri için, 2013 yılının Haziran ayında yayımlanan Finansal Kiralama Sözleşmeleri Taslak Metni, bir finansal kiralama sözleşmesinin sınıflandırmasına bağlı olarak kâr ya da zarar etkisi olan tüm finansal kiralama sözleşmelerinde bir borç ve kullanım hakkı elde tutulan varlıklarının muhasebeleştirilmesini önermekteydi. Taslak metindeki kiralayan modeli, gelirin muhasebeleştirilmesi ve kalan varlığın iskonto edilmesi için bazı nüanslar ile mevcut kiralama muhasebesine benzer nitelikte idi. Öneriler yalnızca kiralama süresi 12 aydan fazla olan kiralamalar için geçerliydi. Yorumlar 13 Eylül 2013 tarihinde açıklanmıştır¹¹².

On yıla yakın bir inceleme ve müzakere sürecinden sonra Ocak 2016'da uzun zamandır beklenen "UFRS 16 Kiralamalar" standardı UMSK tarafından yayımlanmıştır¹¹³.

Kiralamaların finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına yönelik değişiklikleri belirleyen UFRS 16, 1 Ocak 2019'dan itibaren yürürlüğe girmiştir. Bu standardın amacı, kiracıların ve kiraya verenlerin bu işlemleri gerçeğe uygun biçimde göstermesini sağlayacak bilgiler sunmasıdır. Kiralamaların işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesinde bu bilgiler esas alınmaktadır. İşletme, bu standardı, benzer özellikteki ve benzer şartlardaki sözleşmelere tutarlı bir biçimde uygulamakla sözleşmelerin hüküm ve koşullarını ve ilgili tüm durum ve şartlarını dikkate almalıdır.

3.2. UFRS 16 Standardının Genel İncelenmesi

UFRS 16 standardının amacı; "kiracıların ve kiraya verenlerin kiralama işlemlerinin gerçeğe uygun şekilde sunulması ve ihtiyaca uygun bilginin sağlanmasıdır". Aşağıda sunulanlar hariç olmak üzere, işletmenin bir alt kiralamadaki kullanım hakkı varlıklarına ilişkin kiralamalar da dahil tüm kiralamalara uygulanmaktadır:

¹¹² "IASB Publishes Highly Anticipated Lease Accounting Proposals" (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2013/05/leasing-proposals> , 20 Şubat 2017.

¹¹³ "IASB Issues New Leasing Standard" (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2016/01/ifrs-16>, 20 Şubat 2017.

- a) “Petroöl, doğalgaz, maden ve yenilenemeyen/geri kazanılması mümkün olmayan benzeri kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralamalar,
- b) Kiracının elde tuttuğu UMS 41 Tarımsal Faaliyetler kapsamındaki canlı varlıklara yönelik kiralamalar,
- c) UFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamındaki imtiyazlı hizmet anlaşmaları,
- d) UFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları ve
- e) UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar kapsamına giren lisans anlaşmaları dâhilinde kiracı tarafından elde tutulan sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazmaları, patentler ve telif hakları gibi unsurlara ilişkin haklar¹¹⁴.

3.3. Değişikliğe İhtiyaç Duyulma Nedenleri

UMSK'nın, UMS 17'de eksik gördüğü ve UFRS 16'ya ihtiyaç duymasına neden olan üç önemli husus şöyledir

1. Faaliyet kiralaması yapan işletmeler, bu kiralama işleminden doğan yükümlülüklerini bilançolarına yansıtmadıkları için finansal tablo kullanıcıları ilgili işletmenin borç yükünü tam olarak görememekte ve bu nedenle tahmin yapmak zorunda kalmaktadır.
2. Finansal kiralama işlemleri bilançoya yansıtılırken faaliyet kiralaması işlemlerinin bilançolara alınmaması karşılaştırılabilirlik ilkesini zedelemektedir. Faaliyet kiralaması işlemlerinin de bilançolara alınması sonucunda karşılaştırılabilirlik ilkesine uyum sağlanmış olacaktır.
3. UMS 17 uyarınca, faaliyet kiralaması işlemlerinin bilançoya alınmaması nedeniyle işletmenin maruz kaldığı riskler yeterince finansal tablolara yansıtılamamaktadır¹¹⁵.

UMS 17 kiralamayı ilgili varlığın satın alınması yöntemi ile ekonomik olarak karşılaştırmaktadır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve

¹¹⁴UFRS 16 Paragraf 3

¹¹⁵ Can Öztürk, “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**, cilt 18, sayı 1, 2016, s. 11

yararların tamamen devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiracının, kiraladığı varlığı kontrolüne aldığı fikrini dikkate alan UFRS 16, kiralamaya konu varlıkları kullanım hakkı ile buna ilişkin kira borcu olarak muhasebeleştirilmesini öngörmekte ve kiracının bilançosuna varlık ve borç olarak yansıtmaktadır. Arval Kurumsal Muhasebe ve Konsolidasyon Birimi Başkanı Fabrice Bertolle bu konuda şöyle bir açıklama yapmıştı: “Standardı belirleyen yetkililer, kiralanan varlıkların, özellikle uçak ve bina gibi önemli mülklerin, finansal analistlerin perspektifinden yeterince görünür olmadığından endişe duyuyorlardı”.

3.4. Sektörler ve Başka Göstergelerle ilgili UMSK’nın UFRS 16 Standardı Değerlemesi

UMSK 14.000 şirketin 2015 yılı tablolarında bilanço dışı bırakılan kiralamalarla ilgili bir çalışma yapmıştır. Aşağıdaki tabloda şirketlerin bilanço dışı bıraktıkları kiralama oranları ve kıtalara göre dağılımı sunulmuştur:

Tablo 7: Bölgesel Olarak Bilançodışı Bırakılan Kiralama Oranları

Bölgeler	UFRS ya da US GAAP uygulayan kiralamalarını bilanço dışı bırakıp, dipnotlarda açıklayan şirketler (%)
Kuzey Amerika	62
Avrupa	47
Asya/Pasifik	43
Latin Amerika	23
Afrika/Orta Doğu	23

Kaynak: “IFRS 16 Leases” IASB Effect analyse January 2016 (Çevrimiçi) <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 20 Ağustos 2017.

Yapılan araştırmalara göre, bilanço dışı tutulan bu kiralamalara ait borçların tutarı 2,86 trilyon dolar ve bu tutarın da bugünkü değeri 2,18 trilyon ABD Dolar olarak tahmin edilmektedir. UFRS 16’nın, şirketlerin hemen hemen yarısını etkileyeceği düşünülmektedir. UMSK daha detaylı sonuçlar ortaya koyabilmek için 1.145 şirket üzerinde araştırmalar yapmıştır. Bu şirketlerin her birinin yaklaşık 300 milyon ABD Dolarından fazla (indirgenmiş tutar) bilanço dışı kiralama işlemleri yaptığı tahmin edilmektedir. Bankacılık ve sigortacılık sektöründeki şirketler, diğer

şirketlere göre çok büyük veriler içereceğinden liste dışı tutularak, 1.022 şirket üzerinden analizler yapılmıştır. Çok farklı sektörlerden oluşan bu şirketlerle ilgili aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir:

Tablo 8: Bilançodışı Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağıtımı

Sektör	Şirket Sayısı	Toplam varlıklar(milyon dolar)	Ödenecek bilanço dışı kiramaların tahmini değeri(milyon dolar)	Bilanço dışı kira ödemeleri/toplam varlıklar (%)
Havayolları	50	526.763	119.384	22,7
Perakendeciler	204	2.019.958	431.473	21,4
Seyahat/eğlence	69	403.524	83.491	20,7
Taşımacılık	51	585.964	68.175	11,6
Telekomünikasyon	56	2.487.063	172.644	6,1
Enerji	99	5.192.938	287.858	5,5
Medya	48	1.020.317	55.764	5,5
Distribütörler	26	581.503	25.092	4,3
Bilgi teknolojileri	58	1.911.316	56.806	3,0
Sağlık	55	1.894.933	54.365	2,9
Diğer	306	13.959.223	306.735	2,2
Toplam	1.022	30.943.502	1.661.787	5,4

Kaynak:“IFRS 16 Leases” IASB Effect analyse January 2016, p16 (Çevrimiçi) <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> 20 Ağustos 2017

Bu tablodaki değerler dikkate alındığında UFRS 16 standardından havayolları, perakende ve seyahat/eğlence sektörlerinin oransal olarak en fazla etkilenen sektörler olduğu görülmektedir. Bunun sebebi, bu sektörlerin varlıklarının satın almanın yanı sıra operasyonel kiralamayı da yoğun olarak tercih etmeleri olabilir.

UMS 17 ile kıyaslandığında kiraya veren açısından en önemli değişikliklerden biri UFRS 16’ya göre kiraya verenin kiralamalarla alakalı riskleri nasıl yönettiğiyle ilgili daha detaylı açıklamalar yapması gerekliliğidir.

Tablo 9: Bilançodışı Kiralamalar için Gelecekteki Ödemelerin Bugünkü Değeri/Toplam Varlıklara Oranı (Şirket Sayısına Göre)

		Bilanço dışı kiralamalar için gelecekteki ödemelerin bugünkü değeri / toplam varlıklar (şirket sayısına göre)															
		<1%		1%-5%		5%-10%		10%-20%		20%-50%		50%-100%		>100%		Toplam	
		Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı	Şirket sayı	Oranı
Havayolları	22,7%			2	4%	4	8%	13	26%	17	34%	8	16%	6	12%	50	100%
Perakendeciler	21,40%			6	3%	11	5%	37	18%	77	38%	60	30%	13	6%	204	100%
Seyahat, eğlence	20,70%			5	7%	11	16%	11	16%	16	23%	15	22%	11	16%	69	100%
Taşımacılık	11,60%			10	20%	5	10%	17	33%	14	27%	3	6%	2	4%	51	100%
Telekomünikasyon	6,10%	3	5%	21	38%	17	30%	10	18%	5	9%					56	100%
Enerji	5,50%	7	7%	43	44%	22	22%	16	16%	8	8%	2	2%	1	1%	99	100%
Medya	5,50%			14	29%	13	27%	8	17%	5	10%	8	17%			48	100%
Distribütörler	4,30%	1	4%	6	23%	9	35%	5	19%	5	19%					26	100%
Bilgi teknolojileri	3,00%	3	5%	31	54%	10	17%	8	14%	6	10%					58	100%
Sağlık	2,90%	8	5%	20	36%	7	13%	4	7%	10	18%		4%	4	7%	55	100%
Diğer	2,20%	35	1%	159	52%	51	17%	26	9%	29	9%	4	1%	2	1%	306	100%
Toplam	5,40%	57	5%	317	31%	160	16%	155	15%	192	19%	96	10%	39	4%	1022	100%

Kaynak: “IFRS 16 Leases” IASB Effect analyse, January 2016, p 17, (Çevrimiçi) <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 20 Ağustos 2017

Bu tablodaki verilerin analiz edildiğinde ve örnek olarak perakende sektörü ele alındığında söz konusu sektörün %21,40'ı üzerinde yapılmış araştırmada bu şirketlerin %36'sının (204 şirketin 73'ü) bilanço dışı kiralama borçlarının tahmini bugünkü değerinin toplam varlıklara oranının %50'den fazla olduğu görülmüştür. Buna karşılık, araştırmaya dahil edilen telekomünikasyon şirketlerinin yüzde 43'ü (56 şirketten 24'ü), bilanço dışı bırakılan finansal kiralama borçlarının varlıkların gelecekteki ödemelerin tahmini bugünkü değerine oranı %5'in altındadır.

UFRS 16, UMS 17'ye göre şirketlerin, daha doğru bir şekilde kıyaslanabilirliğini artırmaktadır. Aşağıdaki tablo 10'da iki havayolu şirketinin kıyaslaması yapıldığı bir örnek bulunmaktadır. İkinci şirket, uçaklarının yaklaşık %70'ini faaliyet kiralaması yoluyla edinmekteyken, birinci şirketin faaliyet kiralaması yoluyla edinme oranı %10'un altındadır.

Tablo 10: Havayolu Şirketinde UFRS 16 Analizi

	Havayolu Şirketi 1 (Uçaklarının %10'undan azını kiralayan)		Havayolu Şirketi 2 (uçaklarının %70'ine yakını kiralayan)	
	Bilançoda Raporlanan (UMS 17)	Tüm kiralamalar bilançoda raporlanırsa (UFRS 16)	Bilançoda raporlanan (UMS17)	Tüm kiralamalar bilançoda raporlanırsa (UFRS 16)
Maddi duran varlıklar	16.908	19.926	15.748	24.020
Uzun vadeli borçlar	13.232	16.567	9.615	18.320
Öz kaynaklar	6.719	6.402	5.604	5.171
Uzun vadeli borçlar/ Öz kaynak	1,97	2,59	1,72	3,54

Kaynak: "IFRS 16 Leases" IASB Effect analyse, January 2016, p 27, (Çevrimiçi) <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 20 Ağustos 2017.

Sadece UMS 17'ye raporlanmış finansal tablolar incelendiğinde 1. şirketin varlıklarının ve finansal kaldıraç oranının 2. şirkete göre daha yüksek olduğu söylenebilir. Ama bilanço dışı tutulan varlıklar ve borçlar, UFRS 16'ya göre raporlanması durumunda, tam tersi bir sonuç ortaya çıkmakta ve böyle bir durumda

1. şirketin finansal verilerinin ve rasyolarının daha iyi olduğu söylenebilmektedir. Sonuçta, yatırımcılar ve analizciler için UMS 17'nin yanıltıcı veriler sunduğunun ifade edilmesi mümkündür¹¹⁶. UFRS 16 değişikliklerinin etkisi şirketlerin finansal kiralama kullanma yoğunluklarına göre değişmektedir. Bir şirket faaliyet kiralamasını ne kadar fazla kullanıyorsa UFRS 16 ile yapılan değişikliklerden de o ölçüde etkilenmesi beklenmektedir¹¹⁷.

3.5. UFRS 16'nın Getirdikleri

Kiralama işlemleri mevcut UMS 17 uygulamasında finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere 2 grupta toplanmaktadır.

UMS 17, bir kiralama işleminin ekonomik açıdan satın almaya benzeyip benzemediği üzerinde odaklanmaktadır. Bir kiralamanın finansal kiralama olarak sınıflandırılması için aşağıdaki şartlardan en az birinin bulunması gerekmektedir:

- a) Sözleşme sonunda mülkiyetin kiracıya devri,
- b) Sözleşme sonunda kiracının varlığı ucuza satın alma hakkı,
- c) Kira süresinin varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması,
- d) Bugünkü kira ödemelerinin varlığın gerçeğe uygun değeri kadar olması,
- e) Kiralanan varlığın kiracıya özel bir yapıda olması

Bir kiralama işleminde yukarıdaki şartlardan birinin bulunması bu işlemin finansal kiralama olarak kabul edilmesi anlamına gelmektedir. Finansal kiralama olarak kabul edilen bir kiralama işleminde kiracı, bu işlemle ilgili varlık ve yükümlülükleri kendi bilançosuna yansıtmak zorundadır. Dolayısıyla finansal kiralama konusu varlığa ilişkin amortisman, bakım onarım, sigorta vb. giderler de kiracının kâr veya zarar tablosunda yansıtmak zorundadır.

Finansal kiralama şartlarından birini karşılamayan tüm kiralama işlemleri faaliyet kiralaması olarak kabul edilmekte ve bu tür kiralama işlemlerine ilişkin kiracının bilançosuna herhangi bir varlık ve yükümlülük yansıtılmamaktadır.

¹¹⁶“IFRS 16 Leases” IASB Effect analyse, January 2016, p 18, (Çevrimiçi) <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 20 Ağustos 2017.

¹¹⁷A.e.

Bilançoda kiralama işlemleri olarak da adlandırılan bu tip kiralama işlemlerinde kiracı sadece sözleşmede yazan ödeme tutarını ilgili dönemlerde kira gideri olarak yansıtmaktadır.

UMS 17'ye göre, finansal kiralamaya tabi tutulan varlıklar ve bu sözleşmelere yönelik borçlar bilançoda gösterilmekte, fakat faaliyet kiralaması sözleşmeleri ile ilgili varlık ve borçlar bilanço dışında kalmaktadır.

UFRS 16 ise kiracı açısından, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama arasındaki ayırımı kaldırarak tek bir kiralama modeli sunmaktadır. UFRS 16 uyarınca kiracı işletme kiralama işlemi nedeniyle ortaya çıkan aşağıdaki etkileri finansal tablolarına almak zorundadır.

a) Kişisel bilgisayar veya tablet gibi dayanak varlığın değerinin düşük olduğu kiralamalar hariç bir yıldan uzun süreli olan tüm kiralamalar sözleşmenin başlangıcında “kullanım hakkı varlığı” ve “kiralama yükümlülüğü” olarak kiracı işletmenin bilançosuna varlık ve borç olarak alınmakta ve

b) Dayanak varlığın değerinin düşük olduğu kiralamalr hariç tüm kira ödemelerinin anapara geri ödemesi ve fazi olarak ayrıştırılması ile ilgili dönemin kâr veya zarar tablosuna faiz gideri ve amortisman gideri olarak yansıtılması¹¹⁸.

UFRS 16'ya göre şirketlerin tüm kiralamalarda aşağıdaki kurallara uyması gerekmektedir:¹¹⁹

a) Bilançoda kiralama konusu varlıklar ve kiralama borcu, ilk olarak gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri ile yansıtılmaktadır.

b) Kiralama konusu varlığa ilişkin amortisman gideri ve kiralama borcuna ilişkin faiz gideri kiralama süresi boyunca hesaplanmaktadır.

¹¹⁸Deloitte UFRS 16 Kiralama işlemleri, Ocak 2017 (Çevrimiçi)

https://www.denetimnet.net/UserFiles/UFRS_16_kiralama_islemleri.pdf.pdf 25 Ağustos 2018.

¹¹⁹Taylan Altıntaş, Ahmet Türel, “Kiralama ile İlgili Yeni Muhasebe Modelinin Finansal Tablolara Etkileri”, **Seçmeler**, İstanbul Üniversitesi Muhasebe Enstitüsü Yayınları, Yayın No: 75, 2016, s 133.

c) Nakit akış tablosunda, yapılan anapara borcunun geri ödemeleri finansman faaliyetlerinden nakit akışı bölümünde ve faiz için yapılan nakit ödemeler işletmecilik veya finansman faaliyetlerinden nakit akışı bölümünde raporlanacaktır.

Bazı kiralama sözleşmeleri hem bir varlığın kullanım hakkını hem de o varlığa ilişkin hizmet hakkı içermektedir. Böyle bir durumda varlık kullanım hakkı tutarı ile hizmet tutarının birbirinden ayrılmasının işletmelere ilave bir maliyet getirmesi beklenmektedir. Kiralama sözleşmeleri ile hizmet sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesindeki bu ayrımın doğru yapılması oldukça önemlidir. UFRS 16 kira sözleşmesi ile bu kira sözleşmesini kapsam içinde yer alan hizmet sözleşmesini ilk muhasebeleştirilmesinde iki seçenek sunmaktadır. Bu seçeneklerden ilkinde göre kira ile hizmet sözleşmeleri bir birinden ayrıştırılmakta ve sadece kira sözleşmesine ilişkin tutarlar varlık ve yükümlülük olarak bilançoya yansıtılmaktadır . Bu seçeneğe göre hizmet sözleşmesine ilişkin tutarlar doğrudan ilgili dönemlerdeki kâr veya zarar tablolarına gider olarak yansıtılmaktadır. İkinci seçeneğe göre ise kira ile hizmet sözleşmesi ayrıştırılmadan tek bir sözleşme olarak dikkate alınmakta ve tümü varlık ve yükümlülük olarak sözleşmenin başlangıcında bilançoya alınmaktadır¹²⁰.

Ancak ikinci seçeneğin sadece sözleşme toplamı içinde hizmet tutarının önemsiz olduğu durumlarda seçilmesi mantıklı olacaktır. Hizmet sözleşmesinin önemli olduğu durumlarda ikinci seçeneğin uygulanması durumunda kiracı işletmenin bilançosundaki borç tutarı önemli derecede yüksek gözükecektir. Bir başka ifadeyle hizmet tutarının önemli olduğu durumlarda birinci seçenek uygulanmalı ve kira ile hizmet sözleşmesi birbirinden ayrıştırılmalıdır.

Kira süresinin sonunda kiraya veren veya kiracı tarafından garanti edilen artık değer dikkate alınması UFRS 16'nın getirdiği önemli bir farklılıklardan biridir. UMS 17'ye göre sözleşme sonunda garanti edilen maksimum tutarın dikkate alınması gerekirken, UFRS 16 ise mevcut garanti koşulları altında gelecekte ödenmesi tahmin edilen tutarın dikkate alınmasını öngörmektedir. UFRS 16 kapsamında kira borçlarının gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri ile

¹²⁰Altıntaş, Türel, **a.g.e.**, s. 133.

ölçülmesi gerekmektedir, fakat karmaşıklığı azaltmak için bugünkü değer hesaplaması yapılırken sadece iptal edilemeyen ve sabit nitelikteki (enflasyona bağlı ödemeler dâhil) ödemelerin dikkate alınması istenmiştir. İsteğe bağlı ödemelerden sadece işletmenin yapması beklenenlerin hesaplamaya dâhil edilmesi, gelecekteki kullanım veya satışa bağlı değişken ödemelerin ise borçların ölçülmesinde dikkate alınmaması istenmiştir.

UMSK, varlık ve yükümlülükleri esas olarak tüm kiralamalar için tanımının, bir şirketin mali durumunun daha sadık bir şekilde temsil edilmesini ve şirketin finansal kaldıraç ve istihdam edilen sermayesi hakkında daha fazla şeffaflık sağladığı sonucuna varmıştır. Bu durumun, yatırımcıların ve analistlerin bir şirketin mali durumunu ve finansal performansını daha iyi değerlendirmelerini sağlamayı umuyor.

3.6. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinin UFRS 16 ve UMS 17 Açısından Karşılaştırılması

Bu bölümde UFRS 16 standartının işletmenin kiralama işlemlerini muhasebeleştirilmesinde nasıl fark yaratacağından söz edilmektedir.

3.6.1. UFRS 16 ile UMS 17 Standartlarının Kiralama İşlemlerinin Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi Açısından Karşılaştırılması

İlk Muhasebeleştirme: Kiralama işlemlerinin UFRS 16 ile UMS 17 standartları çerçevesinde kiracı tarafından ilk muhasebeleştirilmesi açısından karşılaştırılması neticesinde aşağıdaki farklılıklar tespit edilmiştir:

Birinci fark: Kiracı işletmeler UMS 17 standardına göre kiralama işlemini ilk muhasebeleştirirken öncelikle işlemin finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olup olmadığını tespit etmelidir. Kiralama işleminin finansal kiralama olarak muhasebeleştirilmesi için aşağıdaki şartlardan biri veya bir kaçını sağlanmalıdır:¹²¹

¹²¹ Öztürk, a.g.e., s.12.

- a) Kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresi bitmeden veya bittikten hemen sonra kiracıya devredilmesinin öngörülmesi;
- b) Gerçek değerinden çok daha az bir bedelle satın alma opsiyonu verilerek, sözleşmesinin başlangıcında kiracının kiralanan varlığa ilişkin opsiyonu kullanmasının beklenmesi;
- c) Mülkiyet kiracıya geçmeyecek olsa bile, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü oluşturması;
- d) Kiralama sözleşmesinin başlangıcında, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en azından kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması ve
- e) Üzerinde önemli değişiklikler yapılmadığı sürece, kiralanan varlığın sadece kiracı tarafından kullanılabilecek özel bir yapıda olması¹²².

Buna karşılık, UFRS 16, ilk muhasebeleştirmede kiracının bir kiralama işlemini finansal kiralama veya faaliyet kiralaması kapsamında olup olmadığını belirlemesi işlemine son vermiştir.

Özellikle yabancı kaynaklarda kiralama işlemlerinden doğan borçlar; ister finansal kiralama ister faaliyet kiralaması kapsamında olsun bilançoda olması gereken tutarla açıkça raporlanacağından kiracı işletmenin borç/öz kaynak oranı üzerinde önemli etkiye sahip olacaktır¹²³.

İkinci fark: UMS 17 Standardına göre kiralama işleminden kaynaklanan varlıklar ve borçlar kira süresinin başlangıcında, gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasından düşük olanı ile muhasebeleştirilir.

Buna karşılık, UFRS 16'da bilançoya ilk muhasebeleştirmede yansıtılacak olan bedele bilançonun hem varlıklarında hem de borçlarında yansıtılacak tutar; kiralanan varlığın kiraya veren tarafından kiracının kullanımına sunulduğu tarihte henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değerine göre ölçülecektir. Bu hükme göre; UFRS 16'da UMS 17'den farklı olarak kiralama işlemlerinde gerçeğe uygun değer belirlenmesi bir kriter olmaktan çıkarılmıştır. Nitekim bugünkü

¹²²UMS 17 Paragraf 10.

¹²³Öztürk, a.g.e., s.13.

değerin tespiti, gelecekteki kira ödemelerinin belirli bir faiz oranı çerçevesinde bugünkü değerine indirgenmesini gerektirmekte ve belirlenmesi gerçeğe uygun değer tespitiinden daha kolay olmaktadır¹²⁴. Bu hesaplama şekli; itfa edilmiş maliyet (amortized cost) olarak adlandırılmaktadır. UFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamı dahi türev ürünler haric finansal borçlarda da itfa edilmiş maliyet değeri kullanılmaktadır. Burada da anlaşılacağı üzere kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar da finansal borç olarak kabul edilmektedir.

Üçüncü fark: Hem UMS 17 hem de UFRS 16 standartında kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan oran zımni faiz oranıdır. Ama bu oranı belirlemek mümkün olmadıkta bugünkü değeri hesaplamak için kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılmaktadır. Her iki standarttaki zımni faiz oranı kavramı karşılaştırıldığında tanımlama açısından aynı olsa da kiracının “ek borçlanma faiz oranı” tanımının UFRS 16’da değiştiği tespit edilmiştir.

UMS 17’ye göre kiracının alternatif borçlanma faiz oranı; benzer bir kiralama işleminde kiracının ödemek zorunda olduğu faiz oranıdır¹²⁵. Ancak bu oranın tespit edilememesi halinde, sözleşme başında kiralanan varlığın satın alınması için borçlanması gereken tutara yönelik benzer vade ve teminatlar kapsamında kiracı tarafından katlanması gereken faiz oranı da kullanılabilir.

Buna karşılık; UFRS 16’da kiracının alternatif borçlanma faiz oranı, koşullu seçenekli yaklaşımdan arındırılmıştır. Bundan böyle; kiracının alternatif faiz oranı, benzer bir ekonomik çevrede kullanma hakkını elinde bulunduran varlıkla benzer değerde olan bir varlığı edinmek amacıyla kiracının benzer vade ve teminatlar çerçevesinde borçlanması karşılığında ödemekle yükümlü olduğu faiz oranı ile sınırlandırılmıştır¹²⁶. Her iki faiz oranının belirlenmesi; kiracının kredibilitesine, kiralamanın süresine, gösterilen teminatın kapsamı ile kalitesine ve de işlemin meydana geldiği çevrenin ekonomik durumuna bağlı olmakla birlikte standardın

¹²⁴Öztürk, a.g.e., s.14.

¹²⁵UMS 17 Paragraf 4.

¹²⁶UFRS 16 Paragraf Ek A.

Karar Gerekçelerinde kiracının alternatif borçlanma faiz oranının daha kolay tespit edilebileceği vurgulanmıştır. Buna gerekçe olarak; kiralanan varlığın borçlanarak satın alınması durumunda yüklenilecek faiz oranının hemen gözlemlenebilir olması gösterilmiştir¹²⁷.

Dördüncü Fark: UMS 17 gereği finansal kiralama işleminden kaynaklanan borçlar hesabına temel oluşturan asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri veya gerçeğe uygun değerinden küçük olan tutara alakalı maliyet kalemleri eklenerek kullanım hakkı elde tutulan varlık aktifte “maliyet bedeli” ile raporlanmaktadır. UFRS 16’da ise bu varlıkların ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıt edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır¹²⁸. Bu bağlamda; maliyet bedeli aşağıdaki kalemleri kapsamaktadır:

a) Kiralamaya konu borcun ilk ölçüldüğündeki tutarı: Bu tutar kiralama işleminden kaynaklanan borcun bugünkü değeri bulunarak tespit edilmektedir. Dolayısıyla belirlenecek bugünkü değer tutarı; varlıklar arasında yer alan maliyet bedelinin temelini oluşturacaktır.

b) Kiralama başlamadan önce veya başladığında yapılan kiralama ödemeleriden alınan kiralama teşviklerini düştükten sonra kalan tutar.

c) Kiracı tarafından gerçekleştirilen başlangıç doğrudan maliyetleri: Başlangıç doğrudan maliyetleri kavramına; UMS 17'deki tanımı ile değinilirse başlangıç doğrudan maliyetleri, kiraya verenin üretici veya satıcı olduğu kiralamalarda, yüklendikleri dışında, kiralama sözleşmesinin müzakere ve tanzim edilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler olarak tanımlanmıştır¹²⁹.

Buna karşılık; “UFRS 16’da kiraya verenin üretici veya satıcı olduğu finansal kiralamalarda bu kavram finansal kiralama ile ilgili maliyetler hariç olmak üzere, kiralama sözleşmesinin gerçekleşmesi durumunda katlanılacak ek maliyetler olarak ifade edilmiştir”¹³⁰.

Bu tanımlar değerlendirildiğinde; başlangıç doğrudan maliyetlerinin UMS 17’de sözleşmenin müzakere ve tanzimine bağlanması ile UFRS 16’da sözleşmenin

¹²⁷Öztürk, a.g.e. s. 15.

¹²⁸ UFRS 16, Paragraf 23

¹²⁹UFRS 16 Paragraf 24.

¹³⁰A.e., s. 16.

gerçekleşmesine bağlanması arasında bir fark olmadığı sonucuna varılmıştır. Doğrudan başlangıç maliyetlerinin kiracı tarafından kullanım hakkı elde edilen varlığa yüklenmesi; UMS 2 Stoklar, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar, UMS 38 Maddi Olmayan Varlıklar ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standartlarındaki finansal olmayan varlıkların maliyetlerinin tespit edilmesine benzetilmektedir. Stoklarda, maddi duran varlıklarda, maddi olmayan duran varlıklarda ve yatırım amaçlı gayrimenkullerde maliyet tespit edilirken satın alma fiyatına varlığı satılabilir veya kullanılabilir konuma getirmek için katlanılan diğer maliyetlerin eklenmesi söz konusu olur. UFRS 16'da da kiralama hakkını elde etmek için katlanılan ek maliyetler söz konusudur. Bu çerçevede; maliyetin belirlenmesine ilişkin muhasebe politikalarında tutarlılık sağlanmıştır.

d) Kiracı tarafından kiralamaya konu varlığın parçalara ayrılması ve taşınmasından, kiralamaya konu varlığın üzerinde bulunduğu tesisin ve ya kiralama sözleşmesinde belirtilen hükümler ve koşullar uyarınca kiralamaya konu varlığın yenilenmesi nedeniyle katlanılacak tahmini maliyet kalemi ile ilgili olarak; UMS 17'de açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak; doğrudan finansal kiralama işlemi ile ilişkilendirilebilen faaliyetlerle ilgili maliyetlerin varlığın maliyetine eklenebileceği belirtilmektedir. Dolayısı ile bu hüküm aslında UFRS 16 ile paralel olmakla birlikte UFRS 16'da doğrudan kiralama işlemleri ile ilişkilendirilebilen ve maliyete yansıtılabilecek faaliyetlerin açıkça belirtildiği sonucuna varılmıştır. Ayrıca, UFRS 16'da bu tür maliyetlerin kullanım hakkı elde tutulan varlığa yüklenebilmesi için maliyete ilişkin yükümlülüğün varlıktan kaynaklanması gerektiği de vurgulanmıştır; çünkü kullanım hakkı elde tutulan varlığın belirli bir dönemde belli bir stok kalemini üretmek üzere kullanılması amacıyla katlanılan maliyetler, varsa, bunların UFRS 16 kapsamında değil UMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirilmesi hükmü getirilmiştir. Bu maliyet kalemi ile ilgili olarak UFRS 16'da getirilen son husus ise; bu kapsamdaki maliyet tutarının tahmine dayalı olmasından dolayı muhasebeleştirme ve ölçümde UMS 37 Karşılıklar,

Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardının uygulanmasının gerekmekte olduğudur¹³¹.

Beşinci Fark: Kiralama konusu varlıktan kaynaklı borçlar; ilk muhasebeleştirmede kiralama konusu varlığın, kiraya veren tarafından kiracının kullanımına sunulduğu tarihteki oluşan kira ödemelerinin bugünkü değeridir. Bunlar aşağıdaki gibidir:¹³²

- a) "Alınacak kiralama teşvikleri düşülmüş sabit ödemeler,
- b) Değişken kira ödemeleri,
- c) Taahhüt edilmiş kalıntı değer kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- d) Kiracının satın alma hakkını uygulamaya koymasının makul bir şekilde kesinleşmesi durumunda, satın almada uygulanan fiyat,
- e) Kiralama sözleşmesi hükümleri; kiracının kiralamayı sonlandırmayı tercih etmesi durumuna ilişkin yaptırımları yansıtıyorsa, kiralamanın sona ermesine ilişkin ceza ödemeleri".

Altıncı Fark: UFRS 16'daki bir diğer yenilik ise kısa süreli kiralama işlemleri ile düşük değerdeki kiralamaya konu varlıkların bilançoya yansıtılmasının zorunlu olmamasıdır¹³³. Bu bağlamda; kira süresinin kiralamaya konu varlığın kiracının kullanımına sunulduğu tarihten itibaren bir yıl veya daha kısa bir süreyi kapsadığı kiralama işlemi kısa süreli kiralama işlemi olarak tanımlanmıştır. Düşük değerli varlıklar ise; kişisel bilgisayar, ofis mobilyası ve telefon gibi küçük kalemlerden oluşabilir¹³⁴. Tablo 11'de UFRS 16' nın kiracı açısından ilk muhasebeleştirmeye ilişkin etkisi özetlenmiştir. Bu tablodaki ₺ işareti varlıkları, \$ işareti ise bu varlıklara ilişkin borç ve giderleri göstermektedir.

¹³¹ Öztürk, a.g.e., s. 17.

¹³² UFRS 16, Paragraf 26.

¹³³ A.e., s. 20.

¹³⁴ A.e., s. 20.

Tablo 11: UMS 17 ile UFRS 16 Arasındaki Temel Farkın Bilanço'ya Yansıması

	UMS 17		UFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Bütün Kiralama İşlemleri
Varlıklar	⌘⌘⌘	---	⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘
Borçlar	\$ \$ \$	---	\$ \$ \$ \$ \$ \$
Bilanço dışı Finansman		⌘⌘⌘ \$ \$ \$	

Kaynak: “IFRS 16 Leases” IASB Effect analyse, January 2016, p 4. (Çevrimiçi)
<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> 20
Ağustos 2017.

Sonraki Dönemlerde Muhasebeleştirme: Kiralama işlemlerinin kiracı tarafından sonraki (izleyen) dönemlerde muhasebeleştirilmesi UFRS 16 ile UMS 17 standartları açısından karşılaştırılmış ve aşağıdaki farklı hususlar tespit edilmiştir:

Birinci fark: UMS 17’ye göre kiracı şirketin, “kullanım hakkı elde tutulan varlığı” izleyen dönemlerde hangi yöntemle (maliyet modeli veya yeniden değerlendirme modeli) göre izleyeceği açıkça belirtilmemiştir. Bu bağlamda; amortisman ayırma yöntemine ilişkin olarak UMS 16 ve UMS 38’e yapılan atıflar, kiralamaya konu varlıkların esasen maliyet modeline göre izleneceğine işaret etmektedir¹³⁵. Fakat, UFRS 16 standardına göre ise “kullanım hakkı varlığı” ilk muhasebeleştirmeden sonra, aksi belirtilmedikçe, “maliyet modeli”ne göre izlenmesi temel yöntem olarak ifade edilmiştir.

UFRS 16’da kullanılması öngörülen maliyet modeli; UMS 16 ve UMS 38’de kullanılan maliyet modeli ile paralel olsa da kiralama açısından farklılıkları vardır. Buna göre kullanım hakkı elde tutulan varlıklar:

a) Maliyet bedelinden birikmiş amortismanlar ve birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları indirilerek ve de

¹³⁵UMS 17, paragraf 7

b) Finansal kiralama borçlarında meydana gelen yeniden ölçümlerden kaynaklanan düzeltilmiş maliyet bedeli ile izlenmektedir¹³⁶.

İkinci Fark: Yukarıda değinildiği gibi “maliyet modeli” ilk muhasebeleştirilmeden sonra temel yöntem olsa da UFRS 16’da bazı farklılıklar izlenmektedir¹³⁷.

Bu bağlamda; kullanım hakkı elde tutulan varlıklar, kiracının UMS 40 kapsamında yeniden değerlendirme modeline göre izlediği varlık sınıfı ile aynı kapsamda ise kiracı kullanım hakkı elde tutulan varlıklarını da yeniden değerlendirme modeline göre muhasebeleştirir. Bu isteğe bağlı bir uygulamadır.

Üçüncü fark: Kiracı işletme UFRS 16’ya göre, yatırım amaçlı gayrimenkullerini (UMS 40 kapsamında) gerçeğe uygun değer modeline göre izliyorsa; yatırım amaçlı gayrimenkul kavramını karşılayan kullanım hakkı varlıkları için de bu modeli uygulamalıdır. Bu uygulama; UMS 17 kapsamında da yer almıştır. Bu kapsama giren varlıklar için UMS 40’daki gerçeğe uygun değer modelinin uygulanması zorunludur.

Dördüncü fark: Kiralamaya konu varlıklar; mülkiyetleri işletmeye ait olmamasına karşın, kiralama sözleşmesinde belirlenen süre içerisinde kiracının kullanma hakkını elinde bulundurması neticesinde onlardan beklenen fayda da zamanla tükenecaktır. Bu nedenle mülkiyete bakılmaksızın özün önceliği ilkesi gereğince kullanım hakkı üzerinden amortisman ayrılmalıdır.

UFRS 16’da kullanım hakkı varlıklarında amortisman yöntemi olarak UMS 16 hükümlerinin uygulanması yönünde atıf yapılmış olmakla birlikte; amortisman ayırmak için dikkate alınması gereken husus; kullanım hakkı varlığının hangi süreye göre amortisman tabi olacaktır. Bu hususla ilgili olarak; kiralama döneminin sonunda kiracı kullanım hakkı varlığı satın alıyorsa veya kullanım hakkı varlığının maliyeti, kiracının varlığı edinme opsiyonunu uygulayacağına dair bir gösterge

¹³⁶ Öztürk, a.g.e., s. 21.

¹³⁷ A.e., s. 21.

sunuyorsa; kiracı bu varlığı, kiraya veren tarafın varlığı kendisinin kullanımına sunduğu tarihten faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutacaktır.

Diğer taraftan; UMS 17’ de satın alma işleminin kesine yakın olmaması halinde; bahsedilen varlığın kiralama süresi ile faydalı ömründen kısa olanı ile itfa edildiği belirtilmiştir¹³⁸. Bu hüküm, UFRS 16’da da aynıdır.

Beşinci fark: Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar hesabı; izleyen dönemlerde gerçekleşecek (tahakkuk) faiz tutarının yansıtılması amacıyla kullanılır. Bilançonun pasifinde raporlanan kiralama işlemlerinden doğan bu borçlar; ilk muhasebeleştirilmeden sonra üç ana konudan etkilenmektedir.

- a) Borçların defter değeri kiralama işleminden kaynaklanan borçlar hesabı üzerine dönemde tahakkuk eden faizin yansıtılması ile artmaktadır,
- b) Borçların defter değeri, bu hesaba yapılan kira ödemelerinin yansıtılması ile azalmaktadır,
- c) Kiralamada meydana gelen değişimleri (kiralamanın süresinin değişmesi, kiralamaya konu varlığa ilişkin olarak kiracının bir satın alma opsiyonunu uygulaması nedeniyle faiz oranının değişmesi, kiralamanın kapsamında meydana gelen değişiklikler veya özünde sabit olan ödemelerin gözden geçirilmesi vb.) yansıtmak amacıyla borçların defter değerinin yeniden ölçülmesi şeklindedir.

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar hesabını ilk muhasebeleştirilmeden sonra düzenleyen hususlardan biri olarak yukarıda değinilen kiralama işlemlerinde meydana gelen değişimler hükmü, UFRS 16 ile getirilmiştir. UMS 17 kapsamında böyle bir hükme rastlanmamıştır.

Altıncı fark: Kalan kiralama borçlarının faizi; sabit bir faiz oranı ile hesaplanır ve gerçekleştiği dönemde kâr ve zarar olarak raporlanmaktadır.

Yedinci fark: UFRS 16’da kiralama süresinin değişmesi ya da kiralanan varlığın satın alma opsiyonuna yönelmesi kiralamanın kalan dönemi için yapıyor

¹³⁸Öztürk, a.g.e., s.22.

ise “zımni faiz oranı”, yapılamıyor ise “alternatif borçlanma faiz oranı” kullanılmalı ve hesaplamalar güncellenmelidir.

3.6.2. UFRS 16 ile UMS 17 Standartlarının Kiralama İşlemlerine İlişkin Olarak Kiraya Veren Tarafın Muhasebeleştirilmesi Açısından Karşılaştırılması

UFRS 16 Standardı ile UMS 17 Standardının kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesinde muhasebe politikaları karşılaştırıldığında önemli bir fark bulunamamıştır. Kiraya veren açısından finansal kiralama ile faaliyet kiralaması ayrımı sürmektedir.

Kiraya veren de kiracı gibi finansal kiralama olarak kabul ettiği kiralamaların gelecekteki tüm kira alacaklarını ilk muhasebeleştirmede bugünkü değeri ile kaydedecektir. UFRS 16 gereği kiracı bütün kiralama işlemlerini finansal kiralama olarak kayıt altına alındığında gelecekteki kira ödemelerini hesaplarken, kiracı tarafından yapılacak değişiklikler; kiraya veren açısından da finansal kiralamaya yansımaktadır¹³⁹.

UFRS 16’ya göre dipnotlar; bilanço, kâr veya zarar tablosu ve nakit akış tablosuyla birlikte oluşturulmuştur. Bu dipnotlar UMS 17’de kiraya veren açısından farklıdır. UFRS 16’da ise bu dipnotlarda kiraya veren kiralamaya ilişkin varlıkları faaliyet kiralaması kapsamında tabi olanlar ve olmayanlar şeklinde ayırmalıdır¹⁴⁰. Kiraya veren, söz konusu kiralamada hem varlıklara ilişkin dipnot açıklamalarını, hem de sahibi olduğu maddi duran varlıklarını UFRS 16’ya göre dipnotlarında açıklamalıdır. Kiracı ise; vade analizi olduğu zaman finansal kiralama kapsamındaki alacaklarını faaliyet kiralaması şeklinde yapmalıdır.

3.7. UFRS 16’nın Finansal Tablolara Etkisi

UMS 17 standardında finansal kiralama işlemlerinin bilançoda varlık,ve borç olarak muhasebeleştirilmesi gerekliliği belirtilmiştir ¹⁴¹. Finansal tabloların

¹³⁹Öztürk, **a.g.e.**, s. 31.

¹⁴⁰**A.e.**, s. 31.

¹⁴¹UMS 17 Paragraf 7

dışında kalan faaliyet kiralamaları ise bilançoda gösterilmemektedir. Kullanım hakkı varlığı ve kiralama işleminden doğan borçlar açısından ayrı ayrı düzenlenmiştir. Standara göre kiralama işlemleri aşağıdaki şekilde raporlanacaktır:

a. Kullanım hakkı varlığı; finansal durum tablosunda veya dipnotlarda diğer varlıklardan ayrı şekilde sunulmaktadır. İşletme söz konusu varlığı, sahibi olduğu diğer varlıklarla birlikte aynı bilanço kalemi içerisinde raporlar, hem de hangi bilanço kaleminin kullanım hakkı varlıklarını kapsadığını açıklar.

b. Kiralama işlemlerinden doğan borçlar; bilançoda veya dipnotlarda diğer borçlardan ayrı olarak sunulmaktadır. Söz konusu borçlar; ayrı olarak sunulmaz ise, işletme bu borçları bilançoda hangi borç kalemi içinde raporladığını açıklar¹⁴².

Bir durum değerlendirmesi yapılırsa; aslında UFRS 16 temel olarak hem kullanım hakkı elde tutulan duran varlıkların, hem de bunlara ilişkin kiralamadan kaynaklanan borçların bilançoda ayrı bir kalem olarak açıkça beyan edilmesini önermektedir. Bu şekilde yapılan bir sunum, kiralama işlemlerinin yoğun olarak rastlandığı sektörlerden özellikle hava yolları sektörü açısından önem arz etmektedir çünkü hava yolu şirketleri filolarında bulunan uçaklarının büyük bir bölümünü kiralama yolu ile elde etmektedir. Bu nedenle hava yolu şirketlerinin bilançosunda hem kiralama yolu ile elde tutulan varlıkların hem de kiralama işlemlerinden borçların sunulması, finansal tablo kullanıcılarının (özellikle yatırımcıların ve kredi verenlerin) hava yolu şirketi hakkındaki finansal kararlarını etkileyebilecek büyüklüktedir. Dolayısı ile muhasebenin önemlilik ilkesi bu noktada kendini göstermektedir¹⁴³

Önemlilik kavramı; tam set UFRS kapsamında Kavramsal Çerçeve'de ve benzer şekilde UMS 1 (Finansal Tabloların Sunumu) ve UMS 8 (Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar) standartlarında “bir bilginin verilmemesi veya yanlış verilmesi finansal tablo kullanıcılarının verecekleri kararlarını etkiliyorsa o bilgi önemlidir” şeklinde tanımlanmıştır¹⁴⁴. Kiralama işlemlerinin sektörel

¹⁴² UMS 17 Paragraf 7

¹⁴³ Öztürk, **a.g.e.**, s. 39.

¹⁴⁴ UMS 1, Paragraf 7, UMS 8, Paragraf 5.

açısından görülme sıklığı ve büyüklüğü söz konusu kavramı UFRS 16 açısından ön planda kılan husustur. Bilançonun kaynaklar bölümünde yer alan kiralama işlemlerinden kısa ve uzun vadeli borçlar kalemi, işletmelerin mevcut faaliyet kiralamalarının da bilançoya yansımalarıyla bundan böyle daha şeffaf ve doğru bir tutarı ortaya koyacaktır. Bu durumda borç veya kredi verenler ilgili işletmenin hem likiditesini hem de borç/özkaynak dengesini, yani kredibilitesini, gerçeğe uygun sunum ilkelerine daha uygun bir şekilde değerlendirebilmelerini sağlayacaktır ¹⁴⁵.

Örneğin, B İşletmesi perakende sektöründe kullanım amacına yönelik 5 yıl süreyle bir kira sözleşmesi yapmıştır. İşletme 5 yılda yıllık 50.000 TL kira ödemesi yapmak üzere anlaşmıştır. Kiralama ile ilgili saklı faiz oranı belirsizdir, ancak İşletme benzer şartlarda %4,25 ile piyasadan borçlanabilmektedir. İşletme ilgili varlığı doğrusal yöntemle kira süresi boyunca amorte etmektedir. Bu bilgiler çerçevesinde geri ödeme tablosu ile UFRS 16 ve UMS 17'e göre kiralama işleminin finansal tablolara olan etkileri (karşılaştırmalı olarak) aşağıdaki Tablo 12, Tablo 13 ve Tablo 14'de sunulmuştur.

Tablo 12: Geri Ödeme Tablosu

BORÇ (DB)	ÖDEME	FAİZ GİDERİ	ANAPARA	BORÇ (DS)
221.037	50.000	9.394	40.606	180.431
180.431	50.000	7.668	42.332	138.099
138.099	50.000	5.869	44.131	93.968
93.968	50.000	3.994	46.006	47.962
47.962	50.000	2.038	47.962	0

¹⁴⁵Öztürk, a.g.e., s. 39

Tablo 13: UFRS 16'nın Bilançoya Etkisi

	Yıl					
	0	1	2	3	4	5
UMS17	Herhangi bir varlık veya yükümlülük bulunmamaktadır					
UFRS 16						
Kiralama Yükümlülüğü	221.037	180.431	138.099	93.968	47.962	
Varlık kullanım hakkı	221.037	176.829	132.622	88.415	44.207	

Tablo 14: UFRS 16'nın Kâr/Zarar Tablosuna Etkisi

	Yıl					
	0	1	2	3	4	5
UMS17 (Kira Gideri)	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
UFRS 16						
Faiz gideri	-	9.394	7.668	5.869	3.994	2.038
Amortisman gideri	-	44.207	44.207	44.207	44.207	44.207

Finansal tablolardan görüldüğü gibi UFRS 16 uygulamasıyla faaliyet kiralaması konusu varlıklar ve onlara ilişkin kiralama borçları bilançoya yansıtıldığı için varlıklar ve yabancı kaynaklar artmaktadır. Aynı zamanda bu borçlardan doğan faiz giderleri Kâr/Zarar tablosuna aktarılmakta ve bu da finansman giderlerinde artışa neden olmaktadır. Faaliyet kiralaması artık gider olarak kaydedilmediği için faaliyet giderlerinde de azalma olmaktadır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

1. ÖRNEK UYGULAMA

Bu bölümde bir işletmenin 2014 yılında yaptığı bir kiralama sözleşmesinin hem UMS 17 hem de UFRS 16 Kiralamalar standardına göre hesaplanması, muhasebe kayıtlarına alınması, finansal tablolarda sunulması, ve her iki standarda göre kiralama işlemlerinin finansal tablolara oransal etkisi incelenmektedir.

2. Örnek Uygulama

X İşletmesi, kozmetik ürünlerinin toptan olarak alım satımını yapan bir firmadır. Kozmetik sektöründe adı duyulmuş olan X işletmesi ayrıca birçok yabancı markanın Türkiye distribütörlüğüne sahip bulunmaktadır. İşletmenin 2013 yılına ait finansal tabloları aşağıdaki gibidir:

X İşletmesi

2013 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		1.600.000
Satışların Maliyeti (-)	(1.000.000)	
Brüt Kâr		600.000
Genel Yönetim Giderleri (-)	(180.000)	
Pazarlama Giderleri (-)	(200.000)	
Esas Faaliyet Kârı		220.000
Finansman Gelirleri	150.000	
Finansman Giderleri (-)	(350.000)	
Vergi Öncesi Kârı		20.000

X İşletmesi
31.12.2013 tarihli Bilançosu

Varlıklar		
Dönen Varlıklar		2.400.000
Duran Varlıklar		2.600.000
TOPLAM VARLIKLAR		5.000.000
Kaynaklar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.700.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.800.000
Özkaynaklar		1.500.000
Sermaye	1.100.000	
Geçmiş Yıllar Kârları	380.000	
Dönem Kârı	20.000	
TOPLAM KAYNAKLAR		5.000.000

İşletmenin Türkiye geneline yayılmış büyük bir pazarlama ağı bulunmaktadır. İşletme müşterilere mal sevkinde kullandığı kamyonların bir kısmını yenilemek istemektedir. 1 Ocak 2014 tarihinden X işletmesi 30 kamyonluk bir filo Y İşletmesinden 4 yıllığına kiralamış ve aralarında bir kiralama sözleşmesi yapılmıştır. Kamyonların faydalı ömrünün 10 yıl olduğu ve herhangi bir kalıntı değerinin de olmayacağı tahmin edilmektedir. Bu sözleşmeye göre ilk yıl için kira bedeli 675.000 TL olarak belirlenmiş ve X İşletmesi (kiracı) Y İşletmesine (kiraya veren) 2014 yılının kira bedelini sözleşme süresinin başlangıcında, kalan 3 yılın kira bedelini ise % 10 artışla her yılın son günü ödeyecektir. Aynı zamanda Y İşletmesine her yılın sonunda bakım onarım hizmetleri için 75.000 TL ödeme yapacaktır. İşletmenin benzer borçlanmalar için kullandığı iskonto oranı %25'dir. (İşlemin özüne değinebilmek için kurumlar vergisi, katma değer vergisi vb. vergiler göz ardı edilmiştir.)

Sözleşmeye göre kira bedeli ve bakım gideri ödemeleri aşağıdaki şekilde olacaktır.

Tablo 15: Kira Bedeli Ödeme Tablosu

Kira Bedeli Ödeme Tablosu		
Ödeme Tarihi	Tutar	Hesaplanması
01.01.2014	675.000	675.000
31.12.2014	742.500	675.000+(675.000*%10)
31.12.2015	816.750	742.500+(742.500*%10)
31.12.2016	898.425	816.750+(816.750*%10)

Tablo 16: Bakım-Onarım Masraflarının Ödeme Tablosu

Bakım Onarım Masraflarının Ödeme Tablosu	
Ödeme Tarihi	Tutar
31.12.2014	75.000
31.12.2015	75.000
31.12.2016	75.000
31.12.2017	75.000

Bu örnekte, kiralama işleminin hem UMS 17 hem de UFRS 16 Kiralamalar standardına göre hesaplanması ve muhasebeleştirilmesi ile her iki standarta göre bu işlemin finansal tablolara olan etkisi incelenmeye çalışılacaktır.

2014 Yılı

UMS 17'ye göre kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde ilk olarak işlemin faaliyet kiralaması mı yoksa finansal kiralama mı olduğu tespit edilmelidir. Bir kiralama işleminin UMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılabilmesi için aşağıdaki kriterlerden en az birinin karşılanması gerekmektedir:

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin kira dönemi sonunda kiracıya devredilmesi.
- Kiracıya kiraladığı varlığı gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir fiyatla satın alma imkânı sağlanması.

- Kira süresinin, kiralanan varlığın faydalı ömrünün büyük bir kısmını kapsamaması.
- Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması.
- Kiralanan varlığın sadece kiracı tarafından kullanılabilecek özel bir yapıda olması¹⁴⁶.

İlk kritere göre kira süresi sonunda kiralanan varlığın mülkiyeti kiracı işletmeye devredilmektedir. Bu örnekte ise söz konusu sözleşmeye göre X İşletmesi kamyonları kira süresi sonunda Y İşletmesine geri vermek üzere kiralamıştır.

İkinci kritere göre kiracı varlığı gerçeğe uygun değerden daha düşük fiyata satınalabilir. Bu örnekte söz konusu kamyonların gerçeğe uygun değeri 6.000.000 TL olarak tespit edilmiştir ve herhangi bir satınalma opsiyonu bulunmamaktadır .

Üçüncü kriter uyarınca, bu kamyonların yararlı ömrünün 10 yıl ve sözleşmeye göre kira süresinin 4 yıl olduğunu dikkate alırsak kira süresi kamyonların yararlı ömrünün küçük bir kısmını kapsamaktadır. Bu da söz konusu sözleşmenin finansal kiralama sözleşmesi olmadığını göstermektedir.

Dördüncü kritere göre varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerine eşit olması gerekmektedir. Bu kriterin karşılanıp karşılanmamasını bilmek için asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Tablo 17: Kira Ödemelerinin Bugünkü Değerinin Hesaplanması

	Bugünkü Değer (TL)	
01.01.2014	675.000	675.000
31.12.2014	$742.500/(1+0,25)^1$	594.000
31.12.2015	$816.750/(1+0,25)^2$	522.720
31.12.2016	$898.425/(1+0,25)^3$	459.994
	Toplam Bugünkü Değer	2.251.714

¹⁴⁶UMS 17. Paragraf 10.

Görüldüğü gibi asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri 2.251.714 TL bulunmuştur ve gerçeğe uygun değeri olan 6.000.000 TL'den çok daha düşüktür.

Bu örnekte kira konusu varlıklar 30 kamyonluk bir filodan oluşmaktadır. Sözleşmeye göre X İşletmesi bu kamyonları kira süresi sonunda geri vereceği için kamyonlar sadece X İşletmesinin kullanabileceği bir yapıya getirilmemiştir.

Bu doğrultuda, UMS 17 uyarınca kira için bu sözleşme faaliyet kiralaması kabul edilmeli ve yapılan tüm ödemeler “Kira Gideri” olarak ilgili dönemin Kâr veya Zarar tablosuna yansıtılmalıdır. Ancak ilgili dönemin kirası bir önceki dönemin sonunda peşin olarak yapıldığı için kira ödemeleri ilk olarak “Peşin Ödenmiş Kira Gideri” olarak tanınıp bilançonun varlıkları arasında sunulacaktır. Sonrasında, ilk olarak varlık tanınan peşin ödenmiş kira gideri hesabına kaydedilen tutarlar, tahakkuk esasına göre, ilgili dönemde giderleştirilerek Kâr veya Zarar tablosuna aktarılacaktır.

Bir başka ifadeyle, 1 Ocak 2014 tarihinde yapılan 675.000 TL'lik ödeme aşağıdaki gibi kaydedilmelidir.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2014	Peşin Ödenmiş Kira Gideri	675.000	
	Nakit		675.000
	<i>2014 yılı için yapılan kira ödemesi</i>		

İşletmenin yıllık raporlama yaptığı varsayımına göre 31 Aralık 2014 tarihinde, 2014 yılına ilişkin kira giderinin tanınabilmesi için aşağıdaki ayarlama kaydının yapılması gerekmektedir.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2014	Kira Gideri Peşin Ödenmiş Kira Gideri <i>2014 yılı kira giderinin tanınması</i>	675.000	675.000

Ayrıca 2014 yılına ilişkin bakım-onarım masrafları tahakkuk esasına göre “Bakım Onarım Gideri” olarak kaydedilerek Kâr veya Zarar tablosuna aktarılmalıdır. Bakım-onarım masraflarına ilişkin 2014 yılı için yapılması gereken kayıt, toplulaştırılmış olarak, şu şekilde olacaktır;

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2014	Bakım-Onarım Gideri Nakit <i>Bakım-Onarım giderinin tanınması</i>	75.000	75.000

Kira gideri ve bakım onarım gideri müşteriye mal sevkiyatı için kullanılan kamyonlara ilişkin olduğundan dolayı Kâr veya Zarar tablosunda Pazarlama Giderleri arasında sunulacaktır.

Bunlarla beraber 31 Aralık 2014 tarihinde 2015 yılı kirası için bir ödeme yapılacaktır. Sözleşmeye göre kira bedeli her yıl %10 artırılabacağı için 2015 yılı toplam kira bedeli $(675.000 + (675.000 * \%10))$ 742.500 olacaktır. 31 Aralık 2014 tarihinde bu ödemeye ilişkin yapılması gereken kayıt aşağıdaki gibi olacaktır.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2014	Peşin Ödenmiş Kira Gideri Nakit <i>2015 yılı için yapılan kira ödemesi</i>	742.500	742.500

Yapılan kayıtlar sonucunda bu kiralama işleminin UMS 17'ye göre X işletmesinin 2014 yılı kâr veya zarar tablosu ile 31.12.2014 tarihli bilançosuna olan etkileri aşağıdaki gibi olacaktır.

X İşletmesi
2014 Yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		2.800.000
Satışların maliyeti (-)	(1.000.000)	
Brüt kâr		1.800.000
Genel Yönetim Giderleri(-)	(150.000)	
Amortisman Gideri(-)	(162.000)	
Kira Gideri(-)	(675.000)	
Bakım-Onarım Gideri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama giderleri (-)	(338.000)	
Esas faaliyet kârı		400.000
Finansman gelirleri	120.000	
Finansman giderleri (-)	(220.000)	
Vergi öncesi kârı		300.000

X İşletmesi
31.12.2014 tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		2.000.000
Peşin Ödenmiş Kira Gideri	742.500	
Diger Dönen Varlıklar	1.257.500	
Duran Varlıklar		4.000.000
TOPLAM VARLIKLAR		6.000.000
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlölükler		1.900.000
Uzun Vadeli Yükümlölükler		2.300.000
Özkaynaklar		1.800.000
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	400.000	
Dönem Kârı	300.000	
TOPLAM KAYNAKLAR		6.000.000

2015 Yılı:

2015 yılı kira bedeli 31.12.2014 tarihinde ödenmiş ve Peşin Ödenmiş Kira Gideri olarak varlık kabul edilmiştir. 2015 yılında bu tutar, tahakkuk esasına uygun olarak gidere dönüştürülecek ve bu kira gideri dönemin Kâr/ Zarar tablosuna yansıtılacaktır. 2015 yılı için bakım onarım masrafları da 2014 yılı ile aynı şekilde bakım gideri olarak Kâr/Zarar tablosunda bakım gideri olarak eklenecektir. 2016 yılı kira bedeli %10 artımla $(472.500 + (472.500 * 10\%))$ 816.750TL olacak ve 31.12.2015 tarihinde Peşin Ödenmiş Kira Gideri hesabına kaydedilecektir. Bu işlemlere ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki şekilde olacaktır.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2015	Kira Gideri Peşin Ödenmiş Kira Gideri <i>2015 yılı kira giderinin tanınması</i>	742.500	742.500
31.12.2015	Bakım-Onarım Gideri Nakit <i>2015 yılı bakım-onarım giderinin tahakkuku</i>	75.000	75.000
31.12.2015	Peşin Ödenmiş Kira Gideri Nakit <i>2016 yılı için yapılan kira ödemesi</i>	816.750	816.750

Yapılan kayıtlar sonucunda X işletmesinin 2015 yılı kâr veya zarar tablosu ile 31.12.2015 tarihli bilançosuna olan etkileri aşağıdaki gibidir;

X İşletmesi
2015 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		3.500.000
Satışların Maliyeti (-)	(1.500.000)	
Brüt Kâr		2.000.000
Amortisman Gideri (-)	(20.000)	
Diğer Genel Yönetim Giderleri (-)	(180.000)	
Kira Gideri(-)	(742.500)	
Bakım-Onarım Gideri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(600.000)	
Esas Faaliyet Kârı		382.500
Finansman Gelirleri	260.000	
Finansman Giderleri (-)	(242.500)	
Vergi Öncesi Kârı		400.000

X İşletmesi
31.12.2015 Tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		3.200.000
Peşin Ödenmiş Gider	816.750	
Diğer Dönen Varlıklar	2.383.250	
Duran Varlıklar		3.800.000
TOPLAM VARLIKLAR		7.000.000
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.300.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.500.000
Özkaynaklar		2.200.000
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	700.000	
Dönem Kârı	400.000	
TOPLAM KAYNAKLAR		7.000.000

2016 Yılı

2016 yılı için peşin ödenmiş olan kira bedeli varlıktan çıkarılarak 2016 yılı Pazarlama Giderleri içinde gider olarak tanınacaktır. 2017 yılı için kira bedeli önceki yıllarda olduğu gibi %10 artırılarak $(816.750 + (816.750 * \%10))$ 898.425 TL olarak hesaplanacak ve 31.12.2016 tarihinde ödenecektir. Bu tutar peşin ödenmiş kira gideri olarak kaydedilecektir. Bakım onarım masrafları daha önceki dönemlerde olduğu gibi 2016 yılı Kâr/Zarar Tablosuna gider olarak yansıtılacaktır. Bu işlemlere ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki şekilde olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2016	Kira Gideri Peşin Ödenmiş Kira Gideri <i>2016 yılı kira giderinin tanınması</i>	816.750	816.750
31.12.2016	Bakım-Onarım Gideri Nakit <i>2016 yılı bakım-onarım giderinin tahakkuku</i>	75.000	75.000
31.12.2016	Peşin Ödenmiş Kira Gideri Nakit <i>2017 yılı için yapılan kira ödemesi</i>	898.425	898.425

Bu muhasebe kayıtlarının 2016 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2016 tarihli Bilançosuna olan etkileri aşağıdaki gibi olacaktır.

X İşletmesi

2016 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		4.600.000
Satışların Maliyeti (-)	(2.500.000)	
Brüt Kâr		2.100.000
Amortisman Gideri (-)	(90.000)	
Diğer Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.000)	
Kira Gideri(-)	(816.750)	
Bakım-Onarım Gideri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(800.000)	
Esas Faaliyet Kârı		108.250
Finansman Gelirleri	350.000	
Finansman Giderleri (-)	(358.250)	
Vergi Öncesi Kârı		100.000

X İşletmesi

31.12.2016 tarihli Bilançosu

Varlıklar		
Dönen Varlıklar		3.000.000
Peşin Ödenmiş Gider	898.425	
Diğer Dönen Varlıklar	2.101.575	
Duran Varlıklar		5.000.000
Toplam Varlıklar		8.000.000
Kaynaklar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.400.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.300.000
Özkaynaklar		2.300.000
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	1.100.000	
Dönem Kârı	100.000	
Toplam Kaynaklar		8.000.000

2017 Yılı

2017 yılı son yıl olduğu için artık ödenecek kira bedeli kalmamıştır. Önceki yıllarda olduğu gibi bakım-onarım masrafları ödenecek ve gider olarak kaydedilecektir. Peşin ödenmiş kira tutarı da kira gideri olarak pazarlama giderlerine yansıtılacaktır. Bu işlemlere ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki şekilde olacaktır.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2017	Kira Gideri Peşin Ödenmiş Kira Gideri <i>Kira giderinin tanınması</i>	898.425	898.425
31.12.2017	Bakım-Onarım Gideri Nakit <i>Bakım-Onarım giderinin tahakkuku</i>	75.000	75.000

Bu muhasebe kayıtlarının 2017 yılı finansal tablolarına etkileri aşağıdaki gibidir;

X İşletmesi 2017 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		5.600.000
Satışların Maliyeti (-)	(3.000.000)	
Brüt Kâr		2.600.000
Amortisman Gideri(-)	(28.000)	
Diğer Genel Yönetim Giderleri (-)	(372.000)	
Kira Gideri(-)	(898.425)	
Bakım-Onarım Giderleri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(1.000.000)	
Esas Faaliyet Kârı		226.575
Finansman Gelirleri	460.000	
Finansman Giderleri (-)	(450.000)	
Dönem Kârı		236.575

X İşletmesi
31.12.2017 tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		3.600.000
Duran Varlıklar		5.400.000
Toplam Varlıklar		9.000.000
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.263.425
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.200.000
Özkaynaklar		2.536.575
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kâr	1.200.000	
Dönem Kârı	236.575	
Toplam kaynaklar		9.000.000

UFRS 16'ya göre kiralamalar kiracı açısından UMS 17'den farklı olarak faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak sınıflandırılmamaktadır. Bunun yerine, kiralama işlemleri muhasebeleştirilirken ilk olarak söz konusu varlığın değerinin önemli olup olmadığı ve kira süresinin 1 yıldan uzun olup olmadığı belirlenmelidir. Düşük değerli ve 1 yıldan kısa olanlar dışındaki tüm kiralamalar UMS 17'den farklı olarak başlangıçtan itibaren kiracının bilançosunda sunulmaktadır. Bir başka ifadeyle finansal kiralama gibi değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, UFRS 16'ya göre bu kiralama işlemi için finansal kiralamada olduğu gibi geri ödeme tablosunun düzenlenmesi gerekmektedir. Geri ödeme tablosunu düzenleyebilmemiz için ilk önce aşağıdaki formülü kullanarak kira ödemelerinin bugünkü değerini bulmamız gerekmektedir.

$$\text{Bugünkü değer} = \frac{\text{Gelecekteki değer}}{(1 + \text{iskonto oranı})^{\text{vadeye kalan süre}}}$$

Sözleşmeye göre bu örnekte ilk ödeme sözleşme süresinin ilk günü yapılmaktadır. Bu nedenle ilk ödemenin bugünkü değeri zaten yapılan ödemeye eşittir. Sonraki 3 yıl için %10 artışla yapılacak ödemelerin bugünkü değeri aşağıdaki tablo 18’de sunulmuştur.

Tablo 18: Kira Ödemeerinin Bugünkü Değerinin Hesaplanması Tablosu

	Bugünkü Değer (TL)	
01.01.2014	675.000	675.000
31.12.2014	$742.500/(1+0,25)^1$	594.000
31.12.2015	$816.750/(1+0,25)^2$	522.720
31.12.2016	$898.425/(1+0,25)^3$	459.994
	Toplam Bugünkü Değer	2.251.714
	Toplam Faiz	880.961
	Toplam Brüt Borç	3.132.675

Ayrıca ödeme planı aşağıdaki Tablo 19’da gösterilmiştir.

Tablo 19: Ödeme Planı Tablosu

	BORÇ (DB)	ÖDEME	FAİZ GİDERİ	ANAPARA	BORÇ (DS)
01.01.2014	2.251.714	675.000	0,00	675.000	1.576.714
31.12.2014	1.576.714	742.500	394.178	348.322	1.228.392
31.12.2015	1.228.392	816.750	307.098	509.652	718.740
31.12.2016	718.740	898.425	179.685	718.740	0

Yukarıdaki hesaplamalar sonucu bu örnekte kiralama borcunun ilk muhasebeleştirme tarihindeki bugünkü değeri 2.251.714 TL olarak bulunmuştur. Kira konusu varlık net bugünkü değeri tutarı ile yani 2.251.714 TL bilançoda, duran varlıklar grubunda, “**Kullanım Hakkı Varlığı**” olarak, faaliyet kiralaması borçları ise, 3.132.675 TL olarak borçlar grubunda “**Kiralama Borçları**” olarak raporlanacaktır. Sözleşmeye göre ilk muhasebeleştirme tarihinde, ilk yılın kira bedeli peşin olarak 675.000 TL olarak ödenmiştir. Dolayısıyla ödenen bu tutar doğrudan kiralama borçundan düşülecektir. Bu işlemlere ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir.

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
01.01.2014	Kullanım Hakkı Varlığı Gerçekleşmemiş Faiz Gideri Kiralama Borçları <i>Kiralama borcunun ilk muhasebeleştirilmesi</i>	2.251.714 880.961	3.132.675
01.01.2014	Kiralama Borçları Nakit <i>2014 yılı kira ödemesi kaydı</i>	675.000	675.000

İşletme ilgili döneme ait kira bedelini, bir önceki dönemin son günü ödemektedir. Bu yüzden 2015 yılı için hesaplanmış 742.500 TL olan kira bedeli 31.12.2014 tarihinde ödenecektir. Dolayısıyla 31.12.2014 tarihinde brüt kiralama borcunda 742.500 TL azalma olacaktır. Bu tutarın 394.178 TL’si ise faiz gideri olarak 2014 yılının Kâr/Zarar tablosuna aktarılacaktır. Ayrıca Kullanım Hakkı Varlığı için 2014 yılında amortisman ayrılması gerekmektedir. Amortisman, yararlı ömür ve kira süresi arasında kısa olanına göre ayrılmalıdır. Bu örnekte yararlı ömür 10 yıl ve kira süresi 4 yıl olduğundan amortisman hesaplanırken kira süresini kullanılacaktır. Bu doğrultuda yıllık amortisman gideri: $(2.251.714/4)$ 562.928 TL olacaktır. Bu işlemlere ilişkin 31.12.2014 tarihinde yapılması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2014	Bakım-Onarım Gideri Nakit <i>2014 yılı Bakım-onarım giderinin tanınması</i>	75.000	75.000
31.12.2014	Kiralama Borçları Nakit <i>Kira ödemesinin kaydı</i>	742.500	742.500
31.12.2014	Faiz Gideri Gerçekleşmemiş Faiz Gideri <i>Dönemin faiz gideri tahakkuk kaydı</i>	394.178	394.178
31.12.2014	Amortisman Gideri Birikmiş Amortisman <i>Döneme ilişkin amortisman kaydı</i>	562.928	562.928

Kullanım hakkı varlığa ilişkin bakım-onarım gideri ve amortisman gideri, bu araçlar müşterilere mal tesliminde kullanıldığı için Pazarlama Giderleri arasında sunulacaktır.

UFRS 16'ya göre yapılmış muhasebe kayıtlarının 2014 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2014 tarihli Bilançosuna olan etkileri aşağıdaki şekilde olacaktır:

X İşletmesi
2014 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		2.800.000
Satışların Maliyeti (-)	(1.000.000)	
Brüt Kâr		1.800.000
Genel Yönetim Giderleri (-)	(150.000)	
Bakım-Onarım Gideri(-)	(75.000)	
Kiralama ile İlgili Amortisman Gideri(-)	(562.928)	
Amortisman Gideri(-)	(162.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(338.000)	
Esas Faaliyet Kârı		512.072
Finansman Gelirleri	120.000	
Kiralama İle İlgili Faiz Gideri(-)	(394.178)	
Diğer Finansman Giderleri (-)	(220.000)	
Vergi Öncesi Kârı		17.894

X işletmesi
31.12.2014 tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		1.257.500
Duran Varlıklar		5.688.786
Kullanım Hakkı Varlığı	2.251.714	
(-) Birikmiş Amortisman	(562.928)	
Kullanım Hakkı Varlığı (Net)	1.688.786	
Diger Duran Varlıklar	4.000.000	
TOPLAM VARLIKLAR		6.946.286
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.409.652
Kiralama Borcu	816.750	
(-) Gerçekleşmemiş Faiz	(307.098)	
Kiralama Borcu	509.652	
Diger Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.900.000	
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.018.740
Kiralama Borcu	898.425	
(-) Gerçekleşmemiş Faiz	(179.685)	
Kiralama Borcu	718.740	
Diger Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.300.000	
Özkaynaklar		1.517.894
Sermaye	1.100.000	
Geçmiş Yıllar Kârları	400.000	
Dönem Kârı	17.894	
TOPLAM KAYNAKLAR		6.946.286

Cari oran ve net işletme sermayesinin karşılaştırılması açısından 2015 yılında ödenecek kiralama borcu bilançoda kısa vadeli borçlarda, 2016 yılında ödenecek kiralama borcu ise uzun vadeli borçlarda gösterilmektedir.

UFRS 16 uygulamasının finansal tablolar üzerindeki beklenen etkilerinin bir sonucu olarak temel finansal oranlarda da bir takım değişimler beklenmektedir. Daha

önce bilanço dışında raporlanan kiralama işlemlerine konu varlığın bilançoya varlık ve yükümlülük olarak dâhil edilmesi varlık devir hızı, finansal kaldıraç ve kâr marjı gibi oranları etkileyecektir. 2014 yılı için söz edilen durum aşağıdaki tablo 20’de sunulmaktadır.

Tablo 20: 2014 Yılı UMS 17 ve UFRS 16 Açısından Bazı Finansal Oranların Karşılaştırılması

		UMS 17	UFRS 16
Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/Toplam Varlık	0,70	0,78
Cari Oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	1,05	0,52
Net İşletme Sermayesi	Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Borçlar	100.000	-1.152.152
Varlık Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Varlık	0,51	0,47
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Özkaynak	1,67	1,86
FVÖK (Faiz Vergi Öncesi Kâr - EBIT)	Dönem Kârı + Faiz Gideri	520.000	632.069
FAVÖK (Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr-EBITDA)	Dönem Kârı+Faiz Gideri+Amortisman Gideri	682.000	1.357.000
Varlık Kârlılığı	FVÖK/Toplam Varlıklar	0,08	0,09
FVÖK Marjı	FVÖK/Satışlar	0,19	0,23

Finansal tablolar incelendiğinde 2014 yılı finansal tablosunda UFRS 16’ya göre Toplam Varlık ve Toplam Yükümlülüklerde artış görülmektedir. Bu da tablodan görüldüğü gibi Kaldıraç oranında da artışa neden olmuştur. UMS 17’ye göre kaldıraç oranı 0,70 iken UFRS 16 da bu oran 0,78 çıkmıştır. Kısa vadeli kiralama yükümlülüklerinin artışına karşılık dönen varlıklarda artış olmadığı için cari oranda düşüş olmuştur. Yani cari oran 1,05’den 0,52’ye düşmüştür. Bu örnekte UFRS 16’ya göre dönen varlıkta azalış olduğu için net işletme sermayesinde de azalış olmuştur. Varlık devir hızı ise UMS 17’ye göre 0,51 UFRS 16’ya göre ise 0,47 olmuştur. UMS 17’ye göre bilanço dışı tutulan varlıklarla ilgili giderlerin yani amortisman ve finans giderleri eklenmesi sonucu net kâr da azalmış ve bu özkaynaklarda da azalmaya neden olmuştur. Bu işletme devir hızı oranında artışla sonuçlanmıştır. Özkaynak devir hızı 1,67’den 1,86’ya kadar artmıştır. Bilançoya dahil edilen varlıkla ilgili amortisman giderinin varlığın bilanço dışı tutulması durumundaki mevcut

giderlerinden düşük olması FVÖK tutarında artışa neden olacaktır. UMS 17'ye göre bilanço dışı tutulan varlıklarla ilgili giderlerin artık söz konusu olmamasından dolayı FAVÖK tutarında da artış göstermesi beklenmektedir. Tablodan görüldüğü gibi FVÖK tutarı ve toplam varlıklardaki artış nedeniyle varlık kârlılığı 0,10'dan 0,16'a yükselmiştir. FVÖK marjı da artış göstererek 0,22' dan 0,40'a yükselmiştir.



2015 Yılı:

2014 yılında olduğu gibi 2015 yılında da bakım-onarım, faiz ve amortisman giderlerinin tanınmasına ilişkin kayıtlar yapılacaktır. Ayrıca 2016 yılına ilişkin yapılan kira sözleşmesi de 2015 yılı sonunda kaydedilecektir. Bu doğrultuda 2015 yılı sonu itibarıyla Kiralama Borçları 816.750 TL azalacaktır. Bahsi geçen finansal olaylara ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2015	Bakım-Onarım Masrafları Nakit <i>Bakım-onarım giderinin tanınması</i>	75.000	75.000
31.12.2015	Kiralama Borçları Nakit <i>2016 yılına ilişkin kira ödemesi</i>	816.750	816.750
31.12.2015	Faiz Gideri Gerçekleşmemiş Faiz Gideri <i>Faiz gideri tahakkuk kaydı</i>	307.098	307.098
31.12.2015	Amortisman Gideri Birikmiş Amortisman <i>Döneme ilişkin amortisman kaydı</i>	562.928	562.928

UFRS 16'ya göre yapılmış muhasebe kayıtlarının 2015 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2015 tarihli bilançosuna olan etkileri aşağıda sunulmuştur.

X İşletmesi
2015 Yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		3.500.000
Satışların maliyeti (-)	(1.500.000)	
Brüt kâr		2.000.000
Amortman Gideri(-)	(20.000)	
Diğer Genel yönetim giderleri (-)	(180.000)	
Amortisman Gideri(-)	(562.928)	
Bakım-Onarım Gideri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama giderleri (-)	(600.000)	
Esas faaliyet kârı		562.072
Finansman Gelirleri	260.000	
Kiralama İle İlgili Faiz Gideri(-)	(307.098)	
Diğer Finansman Giderleri (-)	(242.500)	
Vergi öncesi kârı		272.474

X İşletmesi
31.12.2015 tarihli Bilançosu

Varlıklar		
Dönen Varlıklar		2.383.250
Duran Varlıklar		4.925.858
Kullanım Hakkı Varlığı	2.251.714	
(-) Birikmiş Amortisman	(1.125.856)	
Kullanım Hakkı Elde Tutulmuş Varlık(Net)	1.125.858	
Diger Duran Varlıklar	3.800.000	
Toplam Varlıklar		7.309.108
Kaynaklar		
Kısa Vadeli Yükümlölükler		3.018.740
Kiralama Borcu	898.425	
(-) Gerçekleşmemiş Faiz	(179.685)	
Kiralama Borcu	718.740	
Diger Kısavadeli Borçlar	2.300.000	
Uzun Vadeli Yükümlölükler		2.500.000
Özkaynaklar		1.790.368
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	417.894	
Dönem Kârı	272.474	
Toplam Kaynaklar		7.309.108

Aşağıdaki tablo 21’de işletmenin UMS 17 ve UFRS 16’yı uygulaması durumunda 2015 yılı Kâr veya Zarar tablosu ile 31.12.2015 tarihli bilançosundaki bilgiler kullanılarak ayrı ayrı bulunan finansal oranlar karşılaştırılmalı olarak sunulmuştur.

Tablo 21: 2015 Yılı Finansal Oranların Karşılaştırılması

		UMS 17	UFRS 16
Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/Toplam Varlık	0,69	0,76
Cari Oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	1,39	0,79
Net İşletme Sermayesi	Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Borçlar	900.000	-635.490
Varlık Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Varlık	0,54	0,49
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Özkaynak	1,75	2,12
FVÖK (Faiz Vergi Öncesi Kâr - EBIT)	Dönem Kârı + Faiz Gideri	642.500	822.072
FAVÖK (Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr- EBITDA)	Dönem Kârı + Faiz Gideri + Amortisman Gideri	662.500	1.405.000
Varlık Kârlığı	FVÖK/Toplam Varlıklar	0,09	0,11
FVÖK Marjı	FVÖK/Satışlar	0,18	0,24

2015 yılı finansal tablolarda UMS 17 ile karşılaştırıldığında UFRS16'ya göre Toplam Varlık ve Toplam Yükümlülüklerde artış görülmektedir. Bu yüzden Kaldıraç oranı %0,69'dan %0,76'ya yükselmiştir. Bu yılda da UMS 17 ile kıyaslandığında UFRS 16'ya göre kısa vadeli kiralama yükümlülüklerdeki artış ve dönen varlıklardaki düşüş cari oranda azalmaya neden olmuştur. Bu doğrultuda cari oran %1,39'dan %0,79'a düşmüştür. Bu yılda da UMS 17 ile karşılaştırıldığında UFRS 16'ya göre Dönen Varlıklardaki düşüş ve kısa vadeli borçlardaki artış Net İşletme Sermayesinde düşüşe yani net çalışma sermayesi noksanının oluşmasına neden olmuştur. Faaliyet kiralamasına ilişkin olarak UMS 17'ye göre sadece 2015 yılına

ilişkin 742.500 TL Kira Gideri tanınmıştır ve bilançoya herhangi bir varlık ve yükümlülük yansıtılmamıştır. Buna karşın UFRS16'ya göre faaliyet kiralamasından kaynaklanan varlık ve yükümlülük bilançoya yansıtılmıştır. Bu doğrultuda UFRS 16'ya göre 2015 yılında bilançoya yansıtılan varlığa ilişkin 562.928 TL amortisman gideri ve yükümlülüğe ilişkin 307.098 TL faiz gideri olmak üzere toplam 870.026 TL gider tanınmıştır. UMS 17'ye göre 2015 yılında faaliyet kiralamasına ilişkin 2015 yılında gider tutarı ile UFRS 16'ya göre yansıtılan gider tutarı arasında 127.526 TL fark bulunmaktadır. Bir başka ifadeyle UFRS 16' ya göre kâr UMS 17 ile karşılaştırıldığında 127.526 TL azalarak 400.000 TL'den 212.474 TL'ye düşmüştür. Kârdaki bu azalma sonucunda UFRS 16'ya göre Özkaynak toplamında UMS 17'ye oranla azalmıştır. Bu azalma sonucunda Özkaynak devir hızı %1,75'den %2,12'ye kadar yükselmiştir. 2014 yılında olduğu gibi UFRS 16'ya göre faaliyet kiralaması ile ilgili Kullanım Hakkı Varlığının bilançoya dahil edilmesi ve bu varlıkla ilgili giderlerin Kâr/Zarar tablosuna eklenmesi FVÖK tutarında da etkilerini göstermiştir. FVÖK tutarı UMS 17'ye göre 642.500 TL ise UFRS 16 ya göre ise bu tutar 822.072TL olmuştur. FAVÖK tutarı da aynı şekilde 662.500 TL'den 1.405.000 TL'ye çıkmıştır. 2014 yılından farklı olarak FVÖK tutarındaki artış varlık kârlığı oranında artmaya neden olmuştur. UMS 17'ye göre bu oran %0,09 olsa da UFRS 16'ya göre artarak %0,11 olmuştur. FVÖK marjı oranı da UFRS 16'nın uygulanması sonucu uygulanmasında artmıştır. UMS 17'ye göre %0,18 olan FVÖK marjı UFRS 16 uygulandığında % 0,24 olmuştur.

2016 Yılı:

2016 yılında son kira ödemesi yapılacak ve 2016 yılı sonunda Kiralama Borcu tamamen kapatılacaktır. 2016 yılında yapılması gereken kayıtlar aşağıdaki gibidir:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2016	Bakım-Onarım Masrafları Nakit <i>Bakım-onarım giderinin tanınması</i>	75.000	75.000
31.12.2016	Faiz Gideri Gerçekleşmemiş Faiz Gideri <i>Faiz gideri tahakkuk kaydı</i>	179.685	179.685
31.12.2016	Amortisman Gideri Birikmiş Amortisman <i>Döneme ilişkin amortisman kaydı</i>	562.928	562.928
31.12.2016	Kiralama Borçları Nakit <i>2016 yılına ilişkin kira ödemesi</i>	898.425	898.425

UFRS 16'ya göre yapılmış muhasebe kayıtlarının işletmenin 2016 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2016 tarihli Bilançosuna olan etkileri aşağıdaki şekilde olacaktır.

X İşletmesi
2016 yılına Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		4.600.000
Satışların Maliyeti (-)	(2.500.000)	
Brüt Kâr		2.100.000
Amortisman Gideri (-)	(90.000)	
Genel Yönetim Giderleri (-)	(210.000)	
Amortisman Gideri (-)	(562.928)	
Bakım-Onarım Gideri (-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(800.000)	
Esas Faaliyet Kârı		362.072
Finansman Gelirleri	350.000	
Kiralama ile İlgili Faiz Gideri (-)	(179.685)	
Finansman Giderleri (-)	(358.250)	
Vergi Öncesi Kârı		174.137

X İşletmesi
31.12.2016 tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		2.101.575
Duran Varlıklar		5.562.929
Kullanım Hakkı Varlığı	2.251.714	
(-) Birikmiş Amortisman	(1.688.785)	
Kullanım Hakkı Varlığı (Net)	562.929	
Diğer Duran Varlıklar	5.000.000	
Toplam Varlıklar		7.664.504
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.400.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.300.000
Özkaynaklar		1.964.504
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	690.367	
Dönem Kârı	174.137	
Toplam kaynaklar		7.664.504

2

016 yılına ilişkin olarak hem UMS 17'ye hem de UFRS 16'ya göre hesaplanan finansal oranlar aşağıdaki tablo 22'de karşılaştırılmalı olarak verilmiştir.

Tablo 22: 2016 Yılı Finans Oranların Karşılaştırılması

		UMS 17	UFRS 16
Kaldıraç Oranı	Toplam Borç / Toplam Varlık	0,71	0,74
Cari Oran	Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar	1,25	0,87
Net İşletme Sermayesi	Dönen Varlıklar – Kısa Vadeli Borçlar	600.000	-298.425
Varlık Devir Hızı	Net Satışlar / Ortalama Varlık	0,61	0,61
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar /Ortalama Özkaynak	2,04	2,45
FVÖK (Faiz Vergi Öncesi Kâr - EBIT)	Dönem Kârı + Faiz Gideri	458.250	712.072
FAVÖK (Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr- EBITDA)	Dönem Kârı + Faiz Gideri + Amortisman Gideri	548.250	1.365.000
Varlık Karlılığı	FVÖK / Toplam Varlıklar	0,06	0,09
FVÖK Marjı	FVÖK / Satışlar	0,10	0,15

2016 yılı sonunda söz konusu kira sözleşmesine göre kiralama borcu kalmamıştır. Buna karşın Kullanım Hakkı Varlığı en son yıl ayrılacak amortisman tutarı kadar varlıklar kısmında gözükecektir. Dolayısıyla UFRS 16'ya göre 2015 yılı 0,76 olan kaldıraç oranı 2016 yılı itibariyle 0,74'e düşmüştür. UMS 17'ye göre %1,25 olan cari oran UFRS 16'ya göre daha düşük olarak %0,87 çıkmıştır. Ancak UFRS 16 uygulaması 2015 yılındaki cari oran %0,79 iken 2016 yılında bu oran

yükselerek % 0,87 olmuştur. Net İşletme Sermayesi UMS 17'ye göre 600.000 TL iken UFRS 16'ya göre 298.425 TL olmuştur. 2016 yılında hem UMS 17 hem UFRS 16'ya göre varlık devir hızı oranı eşit çıkmıştır. Özkaynak devir hızında ise önceki yıllarda olduğu gibi artış olmuştur. UMS 17' ye göre bu oran %2,04, UFRS 16'ya göre ise 2,45 olmuştur. UMS 17'ye göre hazırlanmış finansal tablolarda FVÖK tutarı 458.250 TL, UFRS 16'ya göre hazırlanmış tablolarda ise bu tutar artarak 712.072 TL olmuştur. FAVÖK tutarı da 548.250 TL'den 1.365.000 TL kadar artmıştır. Bu yılda da FVÖK tutarındaki artış varlık kârlılığı oranında artmaya neden olmuştur. UMS 17'ye göre bu oran %0,06, UFRS 16'ya göre ise %0,09 olmuştur. UFRS 16'nın kullanılması FVÖK marjı oranında da UMS 17' ye göre artışa neden olmaktadır. Bu oran UMS 17'ye göre %0,10, UFRS 16'da ise %0,15 olmuştur.

2017 Yılı:

Sözleşme süresinin son yılı olduğu ve 2017 yılı kirası 31.12.2016 tarihinde peşin olarak ödendiği için kira ödemesi bu yıl yapılmayacaktır. Sözleşme süresi bittiğine göre Kullanım Hakkı Varlığı ve Birikmiş Amortisman hesapları kapatılarak bilançodan çıkarılacaktır. Bu işlemlere, bakım-onarım masrafına ve amortismanına ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır:

Tarih	Hesaplar	Borç	Alacak
31.12.2017	Bakım-Onarım Masrafları Nakit <i>Bakım-onarım giderinin tanınması</i>	75.000	75.000
31.12.2017	Amortisman Gideri Birikmiş Amortisman <i>Döneme ilişkin amortisman kaydı</i>	562.928	562.928
31.12.2017	Birikmiş Amortisman Kullanı Hakkı Varlığı <i>Birikmiş Amortismanın ve Kullanım Hakkı Varlığın kapatılması</i>	2.251.714	2.251.714

UFRS 16'ya göre yapılmış muhasebe kayıtlarının 2017 yılı Kâr/Zarar Tablosu ve 31.12.2017 tarihli Bilançosuna olan etkileri aşağıdaki şekilde olacaktır.

X İşletmesi
2017 yılı Kâr/Zarar Tablosu

Hasılat		5.600.000
Satışların Maliyeti (-)	(3.000.000)	
Brüt Kâr		2.600.000
Amortisman Gideri(-)	(28.000)	
Diğer Genel Yönetim Giderleri (-)	(372.000)	
Amortisman Gideri(-)	(562.928)	
Bakım Onarım Giderleri(-)	(75.000)	
Diğer Pazarlama Giderleri (-)	(1.000.000)	
Esas Faaliyet Kârı		562.072
Finansman Gelirleri	460.000	
Finansman Giderleri (-)	(450.000)	
Vergi Öncesi Kârı		572.072

X İşletmesi
31.12.2017 tarihli Bilançosu

VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		3.600.000
Duran Varlıklar		5.400.000
Toplam Varlıklar		90.000.000
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.263.425
Uzun Vadeli Yükümlülükler		4.200.000
Özkaynaklar		2.536.575
Sermaye	1.100.000	
Dağıtılmamış Kârlar	864.503	
Dönem Kârı	572.072	
Toplam kaynaklar		9.000.000

UMS 17 ve UFRS 16'ya göre 2017 yılı için hesaplanan finansal oranlar Tablo 23'de karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Tablo 23: 2017 Yılı Finansal Oranların Karşılaştırılması

		UMS 17	UFRS 16
Kaldıraç Oranı	Toplam Borç/Toplam Varlık	0,72	0,72
Cari Oran	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar	1,59	1,59
Net İşletme Sermayesi	Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Borçlar	1.336.575	1.336.575
Varlık Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Varlık	0,66	0,67
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar/Ortalama Özkaynak	2,32	2,49
FVÖK (Faiz Vergi Öncesi Kâr - EBIT)	Dönem Kârı+Faiz Gideri	686.575	1.022.072
FAVÖK-(Faiz Amortisman ve Vergi Önceki Kâr-EBITDA)	Dönem Kârı+Faiz Gideri+Amortisman Gideri	714.575	1.613.600
Varlık Karlılığı	FVÖK/Toplam Varlıklar	0,08	0,11
FVÖK Marjı	FVÖK/Satışlar	0,12	0,18

Muhasebe kayıtlarından ve finansal tablolardan görüldüğü gibi 2017 yılı sözleşmeye göre son yıl olacak ve UFRS 16 ya göre bu yılın kiralama borcu 2016 yılında ödendiği ve varlıklarda son amortisman hesaplanarak kullanım hakkı varlığı bilançodan çıkarıldığı için toplam varlık ve toplam yükümlülük UMS 17 ile aynı olacaktır. Bu yüzden kaldıraç oranı, cari oran ve net işletme sermayesi UMS 17 ve UFRS 16'ya göre eşit çıkacaktır. Her iki standarta göre kaldıraç oranı %0,72, cari oran %1,59 ve net işletme sermayesi 1.336.575 TL olacaktır. 2017'de UMS 17'ye göre varlık devir hızı %0,66, UFRS 16'ya göre ise % 0,67 olmuştur. Özkaynak devir hızı ise UMS 17' ye göre %2,42, UFRS 16'ya göre %2,49 olacaktır.

UMS 17'ye göre hazırlanmış finansal tablolarda FVÖK tutarı 686.575 TL, UFRS 16'ya göre hazırlanmış tablolarda ise bu tutar 1.022.072 TL olmuştur. FAVÖK tutarı da UMS 17 ye göre 714.575 TL UFRS 16'ya göre ise 1.613.000 TL olmuştur. Bu yılda da FVÖK tutarındaki artış varlık kârlılığı oranında artmaya neden olmuştur. UMS 17 ye göre bu oran %0,08, UFRS 16'ya göre ise %0,11 olmuştur. UFRS 16 FVÖK marjı oranında da artışa neden olmaktadır. Bu oran eski standarda göre %0,12, yeni standarta göre ise %0,18 olmuştur.

Sonuç olarak örneklerde görüldüğü üzere, UFRS 16'ya göre kiralama işlemlerindeki finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımı kiracı tarafı için kaldırılmıştır. Kısa vadeli ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar haricindeki tüm kiralamalar kiracı tarafından başlangıçtan itibaren bilançoya alınmaktadır. Bu doğrultuda kiracının bilançosunda hem Kullanım Hakkı Varlığı hem de Kiralama Yükümlülüğü sunulmaktadır.

UMS 17 ile UFRS 16 arasındaki önemli farklılıklardan biri de kira yükümlülüğünün ilk muhasebeleştirilmesi konusundadır. UFRS 16'da kira yükümlülüğü, UMS 17'de olduğu gibi varlığın gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değil, sözleşmenin başlangıcı itibariyle henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden bilançoya yansıtılmaktadır. Kullanım hakkı varlığı ise sözleşme süresi (veya varlığın yararlı ömrü) boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır.

Kiraya veren açısından ise finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımı devam etmektedir.

SONUÇ

UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının amacı; gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı veya kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları belirlemektir. UFRS 16'da ise daha kapsamlı bir şekilde kiracı ve kiraya veren şirket açısından kiralama işlemlerinin gerçeğe uygun şekilde sunulması ve ihtiyaca uygun bilginin sağlanması olarak ifade edilmiştir. Ayrıca UFRS 16 kiralama işlemlerinin finansal tablolara yansıtılması, ölçülmesi, sunulması ve açıklanmasına dair ilkeleri de belirlemektedir.

UFRS 16 standardında, Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralamasının farklı yönleri karşılaştırılıp, bununla ilgili yeni açıklamalara yer verilmiştir. UMS 17'ye göre Kiralama işlemleri bir finansal kiralama işlemi ise kiracının bu işlemde kaynaklanan varlıkları ve borçları bilançoda raporlanması gerekirken işlemin faaliyet kiralaması olması durumunda bu işlemde doğan varlıklar ve borçların bilançoda raporlanması söz konusu değil. Bu çerçevede; UMSK UFRS 16'yı oluştururken üç temel gerekçe ileri sürmüştür. Bu gerekçeler; faaliyet kiralamasından kaynaklanan varlık ve borçların finansal tabloda yer almaması; şeffaflık ilkesine uyulmaması, finansal tablo kullanıcılarına ihtiyaca uygun bilginin verilmemesi ve dolayısıyla karşılaştırılabilirlik ilkesinin zarar görmesidir.

UFRS 16 ile UMS 17 Standartları karşılaştırıldığında kiralama işlemlerinin kiracı tarafından ilk muhasebeleştirilmesi ile ilgili farklılıklar tespit edilmiştir. UFRS 16'da kiralama işlemlerine ilişkin faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımı uygulamasına kiracı açısından son verilmiştir. Bu doğrultuda UFRS 16'da kiracı açısından bütün kiralama işlemleri finansal kiralamaya benzer şekilde muhasebeleştirilmektedir.

UMS 17 uyarınca, finansal kiralama işlemlerinin ilk muhasebeleştirmesinde, kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla tespit edilmiş gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olan tutar üzerinden bilançoya yansıtılmaktaydı. UFRS 16’da ise tüm kiralamalara ilişkin kira yükümlülüklerinin ilk muhasebeleştirmesinde bilançoya yansıtılacak olan tutar kiralanan varlığın kiraya veren tarafından kiracının kullanımına sunulduğu tarihte henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülmektedir.

İlk muhasebeleştirmede kullanım hakkı varlığı tutar kiralanan varlığın kiraya veren tarafından kiracının kullanımına sunulduğu tarihte henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değerinin üzerine standartta belirtilen maliyet kalemleri gelmekle bilançoya alınmaktadır. Kullanım Hakkı Varlığının sonraki ölçümünde maliyet modeli temel alınsa da varlığın niteliği ile ilgili standartta belirtilen diğer yöntemlerde kullanılabilir. Örneğin UMS 16 Maddi Duran Varlık standardı kapsamına giren ve yeniden değerlendirme modeli kullanılan maddi duran varlık sınıfı ile ilişkili olan bir kullanım hakkı varlığı için yeniden değerlendirme modeli kullanılabilir. Bununla beraber yatırım amaçlı gayrimenkullerinde gerçeğe uygun değer modeli uygulayan bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak edindiği kullanım hakkı varlığı için de gerçeğe uygun değer modeli uygulanmalıdır.

UFRS 16 ile UMS 17 standartlarının kiralamalar için kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesine ilişkin muhasebe politikalarında önemli bir fark bulunmamaktadır. UFRS 16 ile yenilenen kiraya verene ait finansal durum tablo dipnotlardır. Bunlar, kiraya veren açısından da UMS 17’den farklılık göstermektedir. UFRS 16’da dipnotlar faaliyet kiralamasına ilişkin kiraya verenin faaliyet kiralaması kapsamında tabi olanlar ve olmayanlar şeklinde ayrılmalıdır. Kiraya veren, faaliyet kiralamasında varlıklara ilişkin dipnot açıklamalarını, sahibi olduğu maddi duran varlıklarını UFRS16’ya göre dipnotlarında açıklamalıdır.

Bu çalışmada, UMS 17 Kiralama İşlemleri ile UFRS 16 Kiralama Standardının finansal tablolar üzerine olan etkileri karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Bu çalışmaya dayanarak tahmin ve öngörü niteliğinde bir değerlendirme yapılmıştır. Bu karşılaştırmada kiracı açısından finansal tabloların UFRS 16

açısından hazırlanması durumunda yapılan değişikliklerin finansal oranları da etkilediği görülmektedir. Faaliyet kiralamasına ilişkin varlıkların ve borçların bilançoya yansıtılması sonucu varlıklarda ve borçlarda oluşan artış kaldıraç oranında artışla, cari oranda ise azalmayla sonuçlanmıştır. Söz konusu borçların bilançoya yansıtılması sonucu kısa vadeli borçlardaki artış net işletme sermayesinin düşmesine neden olmuştur. İşletmenin faaliyet kiralamasından kaynaklanan varlıklara ve borçlara ilişkin giderlerin Kâr/ Zarar Tablosuna aktarılması Faiz Vergi Önceki Kâr ve Faiz Vergi, Amortisman Önceki Kâr tutarlarını yükseltmiştir. Bu tutarlara ilişkin varlık karlılığı ve FVÖK marjı oranlarında da artışa neden olmuştur.

KAYNAKÇA

- Akbulut , Halit, Destan: “Faaliyet Kiralaması İşlemlerinin Aktifleştirilmesinin Finansal Tablolara ve Finansal Oranlara Etkisinin Borsa İstanbul Şirketleri Üzerinde İncelenmesi”, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 2017, s 456-478.
- Akça, Neslihan: “**Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu Ve Türkiye Muhasebe Standardi 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama**”, T.C. Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- Akdoğan, Nalan: “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde İAS 17 No’lu Standart Hükümleri ile Türkiye Uygulamasının Karşılaştırılması”, **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 1/1, 1999. s.1-10.
- Akgüç, Öztin: **Finansal Yönetim**, 7. bs., İstanbul, Avcıol Basım, 1998
- Altıntaş Taylan, Türel Ahmet: “Kiralama ile ilgili Yeni Muhasebe Modelinin Finansal Tablolara Etkisi”, İstanbul Üniversitesi Muhasebe Enstitüsü Yayınları, Yayın No: 75, 2016.
- Altop, Atilla: **Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Ankara: Adalet Matbaası, 1990.
- Ayboğa, Hanifi: “Globalleşme Sürecinde Muhasebe Alanındaki Gelişmelere Ülkemizin Uyumu.” **Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, sayı: 456, 2002, s.40-55.
- Aydoğdu, Tahir: “**Finansal Kiralama Sisteminde Satış ve Geri Kiralama İşlemleri**”, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2017
- Buldam Ahmet: “Finans Sektörü Değişirken Leasing Sektöründe Neler Var“, **Finans Dünyası**, Şubat 2008.
- Ceylan, Ali: **Finansal Teknikler**, Bursa: Ekinyayın evi, 2002
- Cornel, Crisan, Ludovica, Breban, Dorel, Mates, Alexandra, Rosu: “Leases In The Financial Statementsof Lessors”, **Annals Of The University Of Oradea, Economic Science Series**, Vol. 17 Issue 3, 2008, p. 1100-1110.

- Çakan Cemal: “Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması“, İnönü Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Malatya, 2006.
- Çavuş, Mehmet: “Finansal Kiralama İşlemlerinin Hukuksal Boyutları“, **E-Yaklaşım Dergisi**, 2006, s 30-40
- Deloitte: UFRS 16 Kiralama işlemleri Ocak 2017 (Çevrimiçi) https://www.denetimnet.net/UserFiles/UFRS_16_kiralama_islemleri.pdf 25 Ağustos 2018
- Doyrangöl, Cömer, Nuran: ”Son Düzenlemelere Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, **Mali Çözüm Dergisi**, 2003 s 1-12.
- Ergül, Nuray, Dumanoglu, Sezai: **Finansal Kiralama**. İstanbul, Der yayınları , 2003
- Erol, Ahmet, Yıldırım, Ercan, Toroslu, Vefa: **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2011
- Finansal Kurumlar Birliği: Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu,”(Çevrimiçi), <https://www.fkb.org.tr/>, 25 Temmuz 2018.
- FFFK “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketleri Kanunu,” Resmi Gazete, Sayı: 28496 (Çevrimiçi), [tp://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213-1.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121213-1.htm), 10 Ağustos 2017
- Finansal Kurumlar Birliği “Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu Toplantısı”, Ankara, 18.02.2017
- Gönen, Seçkin: “Muhasebe Standartları“Kiralama Yoluyla Finansman ve TMS 17’ye Göre Kiralama İşlemleri, Muhasebeleştirme Uygulamaları: Dünyada ve Türkiye'deki Gelişmeler”, **Yaklaşım Dergisi**, İzmir,
- Hepp J, Gupta, R, “Preparing For The New Lease Accounting”, Financial Executive, Volume. 26, Issue. 8, 2010, p. 51.
- IASB **IASB Publishes Preliminary Views on Leases** (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2009/March/news5100>, 20 Şubat 2017
- IASB **IASB and FASB publish proposals to improve the financial reporting of leases** (Çevrimiçi) <https://www.iasplus.com/en/news/2010/August/news5540>, 20 Şubat 2017.

IASB	IFRS 16 Leases IASB Effect analyse, January 2016, (Çevrimiçi) https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf 20 Ağustos 2017.
IASB	IASB and FASB Announce Re-exposure of Lease Accounting Proposals (Çevrimiçi) https://www.iasplus.com/en/news/2011/July/news6677 , 20 Şubat 2017
IASB	IASB Publishes Highly Anticipated Lease Accounting Proposals (Çevrimiçi) https://www.iasplus.com/en/news/2013/05/leasing-proposals , 20 Şubat 2017.
IASB	IASB Issues New Leasing Standard (Çevrimiçi) https://www.iasplus.com/en/news/2016/01/ifrs-16 , 20 Şubat 2017.
Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	“Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve” , (Çevrimiçi) http://kgk.gov.tr/ , 17 Ekim 2017.
Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	UFRS 16 Kiralamalar Standartı, “(Çevrimiçi) http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/TFRS_16.pdf , 10 Aralık 2018
Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar, (Çevrimiçi), https://www.kgk.gov.tr/TFRS2018Seti/TMS/TMS_8_13_06_2018.pdf , 10 Aralık 2018.
Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu, (Çevrimiçi), https://www.kgk.gov.tr/TFRS2016Seti/TMS1.pdf , 10 Aralık 2018
Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	UMS 17 Kiralama İşlemleri, (Çevrimiçi) https://www.kgk.gov.tr/TFRS2011Seti/TMS17.pdf , 10 Aralık 2018.
Karakoç, Güven:	“Finansal Kiralama (Leasing) Şirketlerinin Özellikleri ve 4842 Sayılı Kanun Çerçevesinde Vergisel Boyutları”, Vergi Raporu Sayı 65, 2003, s.75-90.
Koç, Mehmet:	Bütün Yönleriyle Finansal Kiralama , İstanbul, Alfa Yayınları, t.y., s.5.

- Lightner, Kevin, Bosco, Bill, Deboskey, David, Lightner, Sharon: “Accounting for Leases under the Forthcoming Exposure Draft”, **CPA Journal**, 2013, Available from: Business Source Complete, Ipswich, p.10-30
- Oktay, Güreş, Sacid: “Finansal Kiralama(Leasing) ve Vergisel Boyutları”, **Marmara Üniversitesi**, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1998, s.36.
- Özerhan, Yıldız, Yanık, Serap: **Açıklamalı Örnek Uygulamalı İAS/IFRS ile uyumlu TMS/ TFRS**. İstanbul: TÜRMOB, 2015
- Öztürk, Can: “UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standartının Eski TMS 17 standartı ile Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye'deki Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi” **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi**, 2016, s. 1-50.
- Reisoğlu, Seza: “Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları”, **Bankacılar Dergisi**, sayı 48, 2004, s. 47-66.
- Sakarya Üniversitesi: **“Leasing ve Faktoring”**, (Çevrimiçi) [Http://Www.İe.Sakarya.Edu.Tr/](http://www.ile.sakarya.edu.tr/), 5 Ocak 2017.
- Sipahi, Barış: “Leasing işlemlerinin kiracı ve Kiraya veren açısından Muhasebeleştirilmesi”, **Mükellefin Dergisi**, Sayı 87, S. 144-155 2000, s. 91
- Sözer, Ayşegül: “Kiralama Yoluyla Finansman ve TMS-17'ye Göre Kiralama İşlemleri, Muhasebeleştirme Uygulamaları: Dünyada ve Türkiye'deki Gelişmeler”, **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 238, İzmir, 2008, s. 78-83.
- Topuz, Murat: **6361 Sayılı Finansal Kiralama, faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmeleri**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013
- Toroslul, Vefa: **Çağdaş Finansal Teknikler**, İstanbul, Beta Yayın Evi, 2000
- Toroslul, Vefa: **Leasing İşlemleri ve Muhasebesi**, İstanbul, Beta Yayınevi, 2000
- Uysal, Özgür: “Uluslararası Muhasebe Standartlarının Oluşum Süreci: IASC ve Önde Gelen Ulusal ve Uluslararası Örgütler”, **Muhasebe Ve Denetime Bakış Dergisi**, 2006, Sayı 17(1), s. 87-106.

Vergi Usul Kanunu 319 Sıra No.lu Genel Tebliği T.C. Resmi Gazete, 01.07.2003 (Çevrimiçi)
<https://www.gib.gov.tr/node/873753.10> Agustos 2017

Vural, Ayçanur: “Türkiye’deki, Leasing İşlemlerinin Karşılaştırmalı Analizi”,
Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006,

Yetgin, Feyzullah: **Türkiye’de Finansal Kiralama ve Finansal Kiralama Sektörü-Finans Sisteminde Yeni Yönelimler**, 1. Bs.,
İstanbul, Beta Yayınları, 2001.

Weston, Fred, Brigham, Eugene: **Essentials Of Managerial Finance**, 10th Edition, India,
South- Westpress, 1993.



—

