



JOURNAL of SOCIAL and HUMANITIES SCIENCES RESEARCH (JSHSR)

Uluslararası Sosyal ve Beşeri Bilimler Araştırma Dergisi

Received/Makale Geliş 29.11.2021
Published /Yayınlanma 31.12.2021
Article Type/Makale Türü Research Article

Citation/Alıntı: Antepli, A. & Karaer, M. (2021). Kiralama işlemleri ve TFRS 16'nın getirdiği yenilikler. *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 8(78), 3419-3428.
<http://dx.doi.org/10.26450/jshsr.2898>



Doç. Dr. Ali ANTEPLİ

<https://orcid.org/0000-0001-9939-2443>

Selçuk Üniversitesi, Beyşehir AA İşletme Fakültesi/ Uluslararası Ticaret ve İşletmecilik Bölümü, Konya / TÜRKİYE



Öğr. Gör. Memiş KARAER

<https://orcid.org/0000-00001-5187-3790>

Selçuk Üniversitesi, Akören Meslek Yüksek Okulu, Konya/ TÜRKİYE

KİRALAMA İŞLEMLERİ VE TFRS 16 'NIN GETİRDİĞİ YENİLİKLER LEASING TRANSACTIONS AND INNOVATIONS OF TFRS 16

Issue/Sayı: 78

Volume/Cilt: 8

jshsr.org

ISSN: 2459-1149

ÖZET

2013 yılında uygulamaya konulan yeni Türk Ticaret Kanunu ile halka açık şirketler, finans kuruluşları, sigorta ve emeklilik kuruluşları dışındaki işletmelerde TFRS'leri uygulama imkanına kavuşmuştur. Böylece denetime tabi olan işletmeler TFRS uygulama oranı dikkate alındığında Türkiye'deki büyük işletmelerin raporlamalarında TFRS'lerin yaygın olarak uygulandığı görülmektedir. TFRS 16 yürürlüğe girmeden kiralama işlemleri bilanço dışı kalmaktaydı. Bu standartla birlikte kiralama işlemleri bilançoya alınmakta, bu yüzden Kar Zarar Tablosunda ve Nakit Akış Tablosunda kira giderlerine yer verilmeyerek faiz ve amortisman isimleri ile raporlanmaktadır. Çalışmamızın konusu, TFRS 16 Kiralama standardının, kiralama muhasebesini kiracılar açısından radikal bir şekilde değiştirecek olan standardın ayrıntılarına ve getirdiği yenilikler üzerine örnek muhasebe kayıtlarına yer verilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kiralama, Muhasebe Standartları, TFRS 16.

ABSTRACT

With the new Turkish Commercial Code, which was put into effect in 2013, it has gained the opportunity to apply TFRSs in businesses other than publicly traded companies, financial institutions, insurance and pension institutions. Thus, when the TFRS application rate of the enterprises subject to audit is taken into account, it is seen that TFRSs are widely applied in the reporting of large enterprises in Turkey. Before TFRS 16 came into force, lease transactions were off the balance sheet. With this standard, leasing transactions are included in the balance sheet, therefore, rent expenses are not included in the Profit Loss Statement and Cash Flow Statement, and they are reported with the names of interest and depreciation. The subject of our study is the details of the TFRS 16 Lease standard, which will radically change the lease accounting for the lessees, and the sample accounting records on the innovations it brings.

Keywords: Leasing, Accounting Standards, TFRS 16.

1. GİRİŞ

Küresel rekabet ve hızlı gelişen teknolojik ve ekonomik nedenlerden dolayı, işletme finans yöneticilerinin yatırımlar için kaynak yaratma çabalarının arttığı görülmektedir. İşletmelerin kendi kaynakları, faaliyetlerinin sürdürülebilirliği bakımından yeterli gelmemektedir. Bu nedenlerden dolayı İşletmeler faaliyetlerinin yürütülmesinde dış kaynak kullanımının sağladığı avantajlarından faydalanmayı tercih etmektedirler. Kiralama maliyetlerinin sermaye maliyetlerinden daha uygun olması nedeniyle, kiralama işlemlerinin iyi bir alternatif finansman kaynağı olarak görülmektedir. İşletmeler, faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini gerçekleştirebilmek için kullanımına ihtiyaç duyduğu varlıkları satın

alma yerine bazı nedenlerden dolayı varlıkları kiralama yoluna başvurmaktadır. İşletmeleri kiralama alternatifine yönlendiren nedenlerin başlıcaları şunlardır:

- **İşletme ölçeği:** Küçük ölçekli işletmelerin özkaynak yetersizlikleri nedeniyle, alternatif finansman kaynaklarına ulaşmada karşılaştıkları zorluklar, onları büyük ölçekli işletmelere göre daha sık kiralama yöntemine yönlendirmektedir.
- **Faaliyet gösterilen sektör:** Hizmet sektöründeki işletmeler, özellikle hava taşımacılığı ve mağaza zinciri bulunan perakendecilerin sermaye yoğun işletmelere göre daha fazla kiralama sözleşmeleri yaptığı görülmektedir.
- **Varlıkların niteliği:** İşletmeler, özellikli varlıklarından daha çok genel kullanıma sahip maddi duran varlıklarını örneğin, iş makinaları tablet, fotokopi makinesi gibi varlıkların kiralanmasını tercih etmektedirler.
- **Finansal kaldıraç:** Özellikle yüksek finansal kaldıraç oranına sahip işletmelerin ek borçlanma kapasitesi düşük olduğundan, doğrudan parasal kaynak bulmak yerine alternatif diğer finansman kaynakları içerisinde yer alan kiralamalara yöntemine başvurma eğiliminde oldukları görülmektedir.
- **Vergiler:** Vergi açısından bakıldığında, bir varlığın doğrudan satın alınması ile onun kiralama yoluyla ediniminin farklı sonuçlar doğurduğu görülmektedir. İhtiyaç duyulan varlıkların satın alma yoluyla ediniminde sözkonusu varlık için sadece amortisman gideri dönem giderlerine kaydedilirken, kiralama alternatifinin kullanılmasıyla hem amortisman gideri hem de faiz gideri dönem giderlerine kayıt yapılabilmektedir. Kiralama kararının verilmesinde ülkelerin vergi mevzuatlarında sağladığı avantajlar da etkili olmaktadır.
- **Mülkiyet:** Yönetim kararları bakımından mülkiyete sahip olma eğilimi düşük olan modern işletmelerde geleneksel işletmelere göre dış borç kullanma ve kiralama yapma eğiliminin daha yaygın olduğu görülmektedir.

Yukarıda sayılan konulara ek olarak, işletme finans yönetiminin elindeki öz kaynaklardan bir varlığa yatırım yapmak yerine belirli bir süre için kendilerine finansman ve ödeme kolaylığı sağlayan kiralama alternatifine yönelmektedirler. Kiralama tercihi ile ödemelerini taksitler halinde yaparak, satın alma risklerinden ve operasyonel yüklerden korunmak amacı güdülmektedir. Varlık kiralamaları işletmelere sadece finansal ve operasyonel açılardan imkan sunmakla kalmayarak, aynı zamanda varlıkların yıpranması, aşınması ve demode olması, bakım- onarım maliyetleri ve gelecekteki değer yitirme risklerinden kaçınılmaz olacaktır. Örneğin son dönemde özellikle çok sık karşılaştığımız filo kiralamaları bu sebeplerden ötürü tercih edilmektedir (Karataş, 2019:18).

Kiralama; ihtiyaç duyulan bir varlığın (dayanak varlık) kullanım hakkını, bir bedel karşılığında, belirli bir süre için devreden bir sözleşme veya sözleşmenin bir parçası olarak ifade edilmektedir. Kiralama eylemi genellikle “faaliyet kiralaması” ve “finansal kiralama” olmak üzere iki başlıkta ele alınmaktadır. Finansal kiralama; sözkonusu kiralanılan varlığa ait bütün risk ve getirilerin birçoğunun kiralaan tarafa devredildiği eylemdir. Faaliyet kiralaması ise kiralanılan varlığa ait risklerin ve getirilerin önemli bir kısmının kiraya verende kaldığı kiralama türüdür (TFRS 16, Ek.A).

Kısaca finansal kiralama; varlığı kiralamak isteyen sözkonusu varlığı imal eden üreticisi ile temas kurup anlaşmaya varması, aynı zamanda finansal kiralama şirketine başvuruda bulunarak kredi talebinde bulunması, finansman talebinin finansal kiralama şirketi tarafından değerlendirilerek onaylanması durumunda şartların belirlenmesi, üretici işletmenin finansal kiralama şirketinin sunduğu koşulları kabul etmesi ve finansal kiralama sözleşmesinin imzalanması ile ödeme aşamasına gelindiğinde ödeme için finansal kiralama şirketinin devreye girmesidir(Ercan, 2019: 28).

Uluslararası Muhasebe Standartlarında kiralama işlemleri UMS 17’de ele alınmaktadır. TMS 17’ye göre kiralama eyleminin finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması olduğu esas alınmaktadır. Bu standartta kiracı ve kiraya verenle ilgili olarak muhasebeleştirme usul ve esasları belirlenmiştir. Buna göre finansal kiralamada borçlar ve kiralamaya esas varlıklar işletmenin finansal tablolarında yer alırken, faaliyet kiralamalarında (operasyonel kiralamalar) borçlar ve kiraya konu olan varlıklar finansal tablo dışı kalmaktadır. İşletmelerin faaliyet kiralamalarındaki gelecekteki borçları, finansal tablo kullanıcılarının bilgisine bilanço dipnotlarında sunulmaktadır. Bu durumdan ötürü TMS 17’nin eleştirilmesine neden olan bilgiye ulaşamama, yatırımcıların işletmenin ödemek zorunda olduğu pek çok borcu görememesine, kiracı açısından ise çok yüksek oranda gelir yaratma potansiyeli olmasına

rağmen işletme faaliyetlerinde kullanılan kiralanan varlığın finansal tablolara yansıtılmamış olmasıdır. Yatırımcılar açısından arzu edilen finansal bilgilerin ihtiyaca ve gerçeğe uygun, şeffaf ve karşılaştırılabilir olması gerekmektedir. Bu bakımdan TFRS16'da bu endişeleri ortadan kaldırmak için kiracılar açısından yapılacak muhasebeleştirilmelerde kiralama sınıflandırılmasına son verilmesi uygun bulunmuştur.

TMS 17 de belirtilen endişelerin giderilmesi amacıyla sektörden gelen talepler doğrultusunda özellikle havayolu işletmeleri, zincir marketler ve hizmet yoğun faaliyette bulunan işletmelerin isteklerinin karşılanması amacıyla TFRS 16, 2019 ocak ayından itibaren yürürlüğe konmuştur. Böylece TFRS 16 standardı ile kiracıların kira sözleşmelerinden kaynaklanan bilançolarında kullanım hakkı varlıkları olarak, aynı zamanda ilgili kira yükümlülüklerini de kullanım hakkı modeline göre yükümlülük olarak muhasebeleştirilmeleri olanakları sunulmuştur. Böylece kiralama faaliyetinin, kiracılar açısından finansal veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması zorunluluğu da ortadan kalmıştır.

TFRS 16 kiralama standardının uygulamaya alınmasıyla TMS 17 yürürlükten kaldırılmış ve sonuç olarak finansman ve faaliyet kiralaması ayrımı da ortadan kaldırılmıştır. Tüm kiralama faaliyetleri işletme bilançolarında varlık ve yükümlülük olarak muhasebeleştirilmesi esas alınmaktadır. Başka bir ifade ile yalnızca finansal kiralama işlemleri değil, aynı zamanda faaliyet kiralaması işlemleri de finansal durum tablosunda raporlanacaktır. Böylece TFRS16 ile kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde tek bir model esas alınacaktır. Bu değişikliğin kiracı işletmelerin finansal durum tablosunda varlık ve yükümlülüklerini artırması, kâr zarar veya diğer kapsamlı gelir tablosunda finansman giderini ve operasyonel giderleri artırması beklenmektedir (Yahşi, 2021:4).

2. KİRALAMA KAVRAMI

Kiralama; kiralama faaliyetine konu olan varlığın mülkiyet hakkını kendisinde kalmak üzere, kiralama sözleşmesiyle tespit edilen bedel karşılığında, varlığın kullanım hakkının kiracıya devredilmesi ve sözleşmeyle belirlenen satın alma opsiyonu (tercih hakkı) üzerinden, sözleşme süresi bitiminde varlığın mülkiyetinin kiralayana geçmesini düzenleyen finansman türüdür. Kiralama faaliyetine konu olabilen varlıklar çok çeşitlidir. İmalat makinelerinden (torna makinası, takım tezgâhları, matbaa makinaları, vinçler gibi), bilgisayarlardan uçaklara, tarım (biçerdöver gibi) ve fotokopi makinelerine kadar birçok araç kiralama faaliyetine konu olabilir. Özellikle varlığın ekonomik ömrü uzun, “teknolojik değişim” süresi kısa olan sektörlerde finansal kiralamanın cazibesi öne çıkmaktadır.

2.1. Faaliyet Kiralaması

Faaliyet kiralaması, özellikle hizmet yoğun çalışan işletmelerde çok sık karşılaşılan finansman alternatiflerinde birisidir. Bu kiralama yönteminde, sözleşmeye konu olan varlığın ekonomik ömründen daha kısa süreli bir dönem için kiralama sözleşmesi yapılmaktadır. Böylece sözleşme süresince yapılacak kira ödemeleri kiralamaya konu olan varlığın ekonomik değerini karşılamamaktadır. Faaliyet kiralamasının en belirgin özellikleri, ihtiyaç olan varlığın kiralama işleminin kısa süreli olması, teknolojik açıdan hızla demode olan varlıklar veya satın alma bedelleri çok yüksek olan araç-gereç için tercih ediliyor olmasıdır (Drake ve Bertin, 2004: 56).

İngilizcede “Operasyonel Leasing” olarak ifade edilen faaliyet kiralaması, kiralamaya konu olan varlığın tahmini kullanım süresinin yani ekonomik ömrünün belirli bir dönemi için kiralması işlemidir. Faaliyet kiralamasını finansal kiralamadan ayıran temel nokta, kiralamaya konu olan varlığın kullanım ömrüne ilişkin kapsama oranıdır. Bu yöntemde kiralayana yaptığı kira ödemeleri toplamı, varlığın ekonomik değerinin tamamını karşılamayacağı için yatırım yapan girişimci malın hukuki olarak da hak sahibi değildir.

Faaliyet kiralama yönteminde, varlığın sahipliği ve diğer riskler ile bakım masrafları varlığı kirala verene aittir. Kiracı sadece bir kira bedeli ödemek durumundadır. Faaliyet kiralamadaki anlayış daha çok kiracıyı korumaya yönelik bir anlayıştır. Aynı zamanda, finansal kiralamanın aksine sözleşmenin fesih imkanı olması, kiralayana açısından önemli bir avantaj olarak görülmektedir (Özsoy Horzum, 2018: s. 19).

Türkiye'deki faaliyet kiralaması işlemleri, 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile 13 Aralık 2012 tarihinde yürürlüğe konmuştur (Öztaş ve Burak, 2014: 50). Söz konusu kanuna göre “Finansal Kiralama” kapsamının dışında kalan diğer bütün kiralama işlemleri “Faaliyet Kiralaması” olarak kabul edilmektedir. Türkiye'de kiralama faaliyetlerini dizayn eden bir diğer yasal düzenleme de Kamu Gözetim ve Denetim Standartları Kurumu tarafından uygulamaya

konulan TFRS 16: Kiralamalar Standardı'dır. TFRS 16'da kiralama işlemi, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve faydaları önemli oranda kiracıya devretmiyorsa bu kiralamanın, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması gerektiği (TFRS 16, md. 62) açıklanmaktadır.

Bilanço harici tutulan finansmanlar, işletme faaliyetlerinin sürekliliğine engel teşkil etmeyen ve bilançonun toplam aktif ve toplam pasif tutarlarını etkilemeyen, işletmenin finansman ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla başvurdukları alternatif finansman yöntemidir (Pamukçu, 2010: 482). Bilanço dışı bırakılan finansman, işletmenin finansal tablolarını, bankalara ve yatırımcılara daha güçlü göstermek amacıyla tercih ettikleri finansman yöntemidir. Bu yöntemin sakıncası, finansal tablo kullanıcılarının işletme hakkındaki anlaşılır, güvenilir ve gerçeğe uygun bilgi elde etmelerini engelleyen bir karaktere sahip olmasıdır (Şenyiğit, 2014:297).

Sonuç olarak işletmelerin borçlanma kapasitesinin artmasına ve gelir tablosundaki kiralama giderlerinin artmasıyla birlikte vergi avantajı sağlamasıyla da sıklıkla tercih edilen bir finansman yöntemidir (Öztürk, 2016: 3). Bilanço dışı finansman yöntemlerinin kullanılmasının en önemli amaçları sermaye maliyetlerini azaltmak ve işletmelere vergi avantajı sağlamaktır (Pamukçu, 2010: 482).

Faaliyet kiralamasının özelliklerinden bazıları aşağıda maddeler halinde verilmektedir (Uzun, 2016: 50-54; Gökbulut, 2017: 48-57);

- ✓ Kiralamaya konu varlığın tüm bakım ve onarımlarından kaynaklanan giderler kiraya verenin sorumluluğundadır. Bu yüzden kiraya verilen varlığın bakım ve onarım giderleri kira ücretinin içine dahil edilmektedir.
- ✓ Kiracının kiralama sözleşmesinde, sözleşme hükümlerinde belirtildiği şekilde tek taraflı fesih hakkına sahip olmasıdır. Sözleşmenin feshi durumunda kiracı, sözleşmeye konu varlığı kiralayan tarafa iade etmekle yükümlüdür. Ancak, fesih halinde sözleşmede belirlenen fesih bedelini kiracı kiralayana ödemek zorundadır.
- ✓ Kiraya veren açısından kiralamanın kısa süreli olması, ekonomik ömrü boyunca birden çok kiralama işleminin yapılmasına imkan sağlamaktadır.
- ✓ Faaliyet kiralaması daha çok teknolojik cihazlar, ulaşım araçları, iletişim araçları gibi çok hızlı gelişen alanlarda pazarlamaya yönelik bir metot olarak tercih edilmektedir.

2.2. Finansal Kiralama

İngilizce "Leasing" olarak ifade edilen kiralama faaliyeti, uygulamada finansal kiralama için kullanılmaktadır. İlk uygulamaya başladığında ülkeler tarafından çeşitli kelimelerle ifade edilmiştir. İtalya'da "Lecaziene Finanzlaric", Portekiz'de "Lacacos Financeira", Fransa'da "Location Financiere", İspanya'da ise "Arrenolamiento Financiero" kiralama (Leasing) anlamında kullanılan kavramlardır. Leasing kavramı, Amerika'da toprak ve bina kiralamalarında kullanılan bir kavram iken, İngiltere'de uzun süreli kiralama anlamına gelmesi bu konuda bir kavram kargaşasının oluşmasına yol açmıştır (Ergül ve Dumanoğlu, 2003: 2).

İşletmeler kısa, uzun ve orta vadeli olarak faaliyetlerinin yürütülmesinde ihtiyaç duydukları varlıklara kiralama yoluyla da sahip olabilirler. Kiralama yöntemi, işletmelerin finansman ihtiyaçlarının karşılanmasında alternatif bir enstrümandır (Eren ve Büyükepekçi, 2020:1).

Finansal kiralama, işletmelerin ihtiyaç duydukları varlık yatırımlarını kısıtlı öz kaynaklarıyla ya da banka kredisi ile finanse etmek yerine, daha az maliyetli ve ödemeleri daha uzun bir vadeye yayarak, kullanabilecekleri alternatif bir finansman tekniği olarak tanımlanabilmektedir (Kaval, 2018:142).

Finansal kiralamada, kiralamaya konu olan varlığın sahipliğinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin karşı tarafa önemli ölçüde devretmesi esastır. Bu ölçülerin haricinde kalan diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak tanımlanmaktadır. Bir kiralama işleminin finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması mı olduğunun belirlenmesinde, kiralama sözleşmesinin şeklinden daha çok kiralama işleminin özü esas alınır. Bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak adlandırılmasına neden olabilecek durumlar aşağıdaki başlıklarda sıralanmaktadır:

- ✓ Kiralama süresinin sonunda varlığın mülkiyet hakkı kiracıya geçmektedir.
- ✓ Kiralama sözleşmesinde kiracıya, kiralanan varlığı, buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu

verilmesi nedeniyle, mülkiyet, kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin, kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsamaması.

- ✓ Kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla, asgari, en azından, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine önemli ölçüde eşit olması.
- ✓ Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması.

Finansal kiralama işlemlerinde sözleşmenin üç tarafı söz konusudur. Birincisi, finansal kiralamaya konu olan varlığı talep eden kiracı (Lessee) taraf, ikincisi, varlığa ilişkin satın alma işlemini gerçekleştiren ve kiracıya varlığı kiralayan (Lessor) yani kiralama şirketidir. Üçüncü taraf ise sözleşmeye konu varlığı üreten veya satan (Supplier) işletmedir. Finansal kiralama sözleşmeleri, hem varlık için aracı olan bir satıcı-üretici taraf kullanılarak hem de kiralayan (leasing) tarafın kendi sahip olduğu varlığı direkt kiracıya kiralaması şeklinde yapılabilmektedir. Bu bağlamda, kiralama sözleşmelerinde taraf sayısı duruma göre iki veya üç olabilmektedir.

Şekle ve tescile tabi bir sözleşme olan finansal kiralama sözleşmesi, noter tarafından onaylanması gerekmektedir. Buna göre taşınır bir varlığa ait sözleşme, kiracının ikametinin olduğu yerdeki noterde özel sicile, taşınmazlara ait sözleşme taşınmazın bulunduğu tapu kütüğüne, gemilere ait sözleşme gemi siciline, yurtdışındaki kiralayanın yapacağı sözleşme ise ilgili bakanlığa tescil ettirilmelidir. Hammadde ve yarı ürün olma niteliği taşıyan varlıklar, fikri ve sınai haklar, yazılımlar ve patent hakları, finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında değildir (Özsoy Horzum, 2018: s.10-17).

Örnek:1 (Karataş, 2019: 102):

ABC işletmesi 1 Ocak 2021 tarihinde, kiracı olarak, ekonomik ömrü 10 yıl ve kalıntı değeri sıfır olması beklenen bir makinenin kiralınması için X işletmesi ile 5 yıllık feshedilemez özellikte bir kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, makinenin gerçeğe uygun değeri (nakit-peşin maliyeti) 100.000 TL'dir. Sözleşmeye göre, kiralama süresinin ilk dört yılının dönem sonlarında (31 Aralık'ta) ABC işletmesi kiraya veren X işletmesine 23.000 TL ödeme yapacaktır. Beşinci yılın sonunda son kira ödemesi olarak 23.539 TL ödenerek kiraya konu varlığın mülkiyeti kiracıya devredilecektir. Kiralama işleminde zımnî faiz oranı, kiracının ek borçlanma oranına yakın bir şekilde yıllık %5'tir.

Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanması:

| Yıl | İskonto Faktörü | Ödemeler | Ödemelerin Bugünkü Değeri |
|---------------|-----------------|----------|---------------------------|
| 2021 | 1,050 | (23.000) | 21.905 |
| 2022 | 1,103 | (23.000) | 20.862 |
| 2023 | 1,158 | (23.000) | 19.868 |
| 2024 | 1,216 | (23.000) | 18.922 |
| 2025 | 1,276 | (23.539) | 18.443 |
| Toplam | | | 100.000 |

Sözleşme, finansal kiralama değildir. Kiralama işleminin başlangıcında, kiralama işlemi, sahiplikten kaynaklanan risk ve getirilerin hemen hemen hepsini işletmeden kiracıya transfer etmiştir. Aslında kiracı, kiralama işleminin başlangıcında varlığın sahibi haline gelmiştir - işletme, borcun ödenmesini, makinenin yasal mülkiyetini elde tutma yoluyla garantiye alarak, kiracıya borç vermiştir. Böylelikle, kiralama işlemi muhasebeleştirilir ve finansal kiralama alacakları, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden veya daha düşük olması durumunda asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür.

Örnek:2 (Gökgöz, 2019:10):

Tekstil ürünleri satışı yapan bir mağazalar zinciri, bir AVM'de 5 yıllığına bir mağaza kiralamıştır. Kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihi 1 Ocak 2019'dur. Her yılın kira bedeli 100.000 TL olup ödemeler 31/12 dönem sonlarında yapılacaktır. Sözleşmeyle belirlenen bir faiz oranı bulunmamaktadır. İşletmenin alternatif borçlanma faiz oranı %10'dur. Kiralamaya konu varlık normal amortisman yöntemi ile amorti edilecektir. 5 yıllık kira ödemeleri %10 iskonto oranı üzerinden iskonto edilerek kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanır. Bulunan bugünkü değer üzerinden "kullanım hakkı varlık" ve "kira yükümlülüğü" olarak kayıtlara alınır. 5 yıllık kira ödemeleri %10 iskonto oranı üzerinden bugünkü değerleri hesaplanmış, kiralanan varlığa ilişkin amortisman tutarı ile dönemler itibarıyla faizleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (Küçük yuvarlamalar yapılmıştır).

| Faaliyet Kiralaması Ödeme Planı | 1.01.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | Toplam |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | - | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Kira Ödemeleri | - | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 500.000,00 |
| Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri | - | 90.909,09 | 82.644,63 | 75.131,48 | 68.301,35 | 62.092,13 | 379.079,68 |
| Kullanım Hakkı Varlıklar | 379.079,68 | 303.263,74 | 227.447,81 | 151.631,87 | 75.815,94 | - | |
| Kira Yükümlülüğü | 379.079,68 | 316.986,54 | 248.685,20 | 173.553,72 | 90.909,09 | - | |
| Faiz Gideri | - | 37.907,87 | 31.698,65 | 24.868,52 | 17.355,37 | 9.089,91 | 120.920,32 |
| Amortisman Gideri | - | 75.815,94 | 75.815,94 | 75.815,94 | 75.815,94 | 75.815,94 | 379.079,68 |
| Kâr/Zarara Etkisi | - | 113.723,80 | 107.514,59 | 100.684,46 | 93.171,31 | 84.905,85 | 500.000,00 |
| | | | | | | | |
| Kira Ödemesi | - | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 500.000,00 |
| Anapara Ödemesi | - | 62.092,13 | 68.301,35 | 75.131,48 | 82.644,63 | 90.910,09 | 379.079,68 |
| Faiz Ödemesi | - | 37.907,87 | 31.698,65 | 24.868,52 | 17.355,37 | 9.089,91 | 120.920,32 |

- Kira sözleşmesinin yapıldığı 01.01.2019 tarihinde yapılacak olan kayıt

| | | |
|--|------------|------------|
| 25X KULLANIM HAKKI VARLIKLAR HESABI | 379.079,68 | |
| 30X KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HESABI ² | | 379.079,68 |

- 31.12.2019 tarihi itibarıyla dönemin faiz giderinin tahakkuk ettirilmesi kaydı

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ HESABI | 37.907,87 | |
| 30X KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HESABI | | 37.907,87 |

- 31.12.2019 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlığa ilişkin amortisman kaydı

| | | |
|---|-----------|-----------|
| 760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ HESABI | 75.815,94 | |
| 257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI | | 75.815,94 |

- 31.12.2019 tarihi itibarıyla yıllık kiranın ödenmesi kaydı

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| 30X KİRA YÜKÜMLÜLÜĞÜ HESABI | 100.000,00 | |
| 102 BANKALAR HESABI | | 100.000,00 |

3. TFRS 16 STANDARDI

“Bu Standart, kiralamaların finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri belirler. Standartın amacı, kiracı ve kiraya verenlerin bu işlemleri gerçeğe uygun bir biçimde göstererek, ihtiyaca uygun bilgiler sunmasını sağlamaktır. Bu bilgiler, kiralamaların işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesinde esas teşkil eder.” (KGG, 2019).

Kiraya veren, kiralamanın fiilen başladığı tarihte, finansal kiralama kapsamında elde tutulan varlıkları finansal durum tablosuna alır ve bunları net kiralama yatırımına eşit tutarda bir alacak olarak sunar (KGK, 2019). Amaç: UFRS 16 kiralama standardı varlıklar, yükümlülükler ve öz sermaye üzerinde değişime neden olması beklenmektedir. Faaliyet kiralaması yapan işletmeler bilanço dışı raporladığı değerleri bilançoya alması toplam varlık ve yükümlülüklerini artırması öz sermayeyi azaltıcı bir etki etmesi beklenmektedir. Öz sermayenin azalma beklentisine, kiralama dönemi içinde varlığa ilişkin amortisman giderinin değişmemesi (normal amortisman yöntemi) ancak kira ödemelerinin faiz unsurunun kiralama başlangıcında eşit olan varlık ve yükümlülükler dönem içinde eşitliğin bozulmasına neden olacak ve bu durum varlıkların yükümlülükler göre daha hızlı azalmasına neden olacaktır.

3.1. Amacı

TFRS 16 kiralama, kiralamaların finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri belirler. Standardın amacı, kiracı ve kiraya verenlerin bu işlemleri gerçeğe uygun bir biçimde göstererek, ihtiyaca uygun bilgiler sunmasını sağlamaktır. (TFRS 16, P1) Bu doğrultuda, finansal tablolarda ve dipnotlarda kiralama işlemlerine ilişkin olarak yer alacak bilginin; finansal tablo kullanıcılarına şirketin finansal yapısı, temel performans göstergeleri ve nakit akışları hakkında gerekli değerlendirmeyi yapabilmeleri için altyapı sağlayacağı vurgulanmıştır. Dolayısıyla bu yeni standardın; ihtiyaca uygun, şeffaf, tam ve anlaşılır, gerçeğe uygun sunum ve önemlilik ilkesini karşılayan bir bakış açısıyla hazırlandığı söylenebilir (Öztürk, 2016: 10).

3.2. Kapsamı

İşletmeler TFRS 16'yı aşağıdakiler hariç, bir alt kiralamadaki kullanım hakkı varlıklarına ilişkin kiralama da dâhil tüm kiralamalara uygular (TFRS 16, P.3):

- Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yenilenemeyen kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralamalar,
- Kiracı tarafından elde tutulan TMS 41 Tarımsal Faaliyetler kapsamındaki canlı varlıklara ilişkin kiralamalar,
- TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamındaki imtiyazlı hizmet anlaşmaları, d) TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları ve
- TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar kapsamındaki lisans anlaşmaları çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazmaları, patentler ve telif hakları gibi unsurlara ilişkin haklar.

Standart, kiracı açısından kısa vadeli kiralama ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralama için istisna getirmiştir. Kiracı kısa vadeli kiralama ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralama için TFRS 16'nın 6 ve 8'inci paragraflarındaki hükümleri uygulamayı seçebilir. Böyle bir durumda bu kiralama ile ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak ya da başka bir sistematik esasa göre gider olarak finansal tablolara yansıtır.

- Kiralamanın Tanımlanması

TFRS 16'ya göre, bir kiralama sözleşmesinin başlangıcında, sözleşmenin bir kira sözleşmesi veya kiralama işlemi içeren bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi gereklidir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir (TFRS 16 P.9). Kontrolün karşı tarafa geçtiğinin tespiti için tanımlı zaman aralığı içinde müşterinin aşağıda sıralanmış haklara sahip olup olmama durumu değerlendirilerek karar verilir;

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı (TFRS 16 B21–B23 paragraflarında açıklandığı şekilde) ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı (TFRS B24-30 paragraflarında olduğu gibi) TMS 17'de kiralama; kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşmedir şeklinde tanımlanmıştır.

TFRS 16'da TMS 17'den farklı olarak kiralamanın tanımında, artık sözleşmenin hangi tarafının dayanak varlığın kullanım süresi boyunca kullanımını kontrol ettiği daha önemlidir. Bir müşterinin artık sadece bir varlığın kullanımından sağlanacak faydaların tamamına yakını elde etme hakkına sahip olması

gerekmez, aynı zamanda varlığın kullanımını yönetme hakkına da sahip olması gerekmektedir. Burada temel olan kilit unsur kontroldür (Karataş, 2019). Standartta yer alan aşağıdaki akış şeması, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirirken işletmelere yardımcı olabilir: (TFRS 16, P. B31).

-Tanımlanan Varlık

Bir sözleşmede ilk aşamada belirli bir varlığın belirlenip belirlenmediği değerlendirilir. Varlık sözleşmede açıkça veya zımnî olarak belirlenebilir (TFRS 16, P.B13). Örneğin, belirli bir tescilli kiralık araç, bir binanın 6. katı veya bir deponun %40'ı gibi belirlenmiş bir alanının kiralanması gibi durumlarda varlık sözleşmede açıkça belirlenmiştir (Karataş,2019). Örneğin; Müşteri A, kendisi için özel olarak tasarlanmış demiryolu aracının kullanımını için Tedarikçi B ile beş yıllık bir sözleşme yapmıştır. Demiryolu aracı, Müşteri A'nın üretim sürecinde kullandığı malzemeleri taşımak için tasarlanmıştır ve başka müşteriler tarafından kullanılmaya uygun değildir. Demiryolu aracı sözleşmede açıkça belirtilmemiştir, ancak Tedarikçi B, Müşteri A'nın kullanımına uygun yalnızca bir demiryolu taşıtına sahiptir. Demiryolu aracı düzgün çalışmazsa, sözleşme Tedarikçi B'nin demiryolu aracını onarmasını veya değiştirmesini gerektirmektedir. Tedarikçi B'nin önemli bir ikame hakkına sahip olmadığını varsayalım. Bu örnekte görüldüğü üzere demiryolu aracı sözleşmede açıkça belirtilen bir tanımlanan varlıktır, çünkü sözleşmede açıkça seri numarasıyla veya başka bir özelliğiyle belirtilmemesine rağmen, Tedarikçi B'nin sözleşmeyi yerine getirmek için sahip olduğu tek bir demiryolu aracı vardır ve aslında sözleşmede dolaylı olarak belirtilmiş olmaktadır. (IFRS 16, Illustrative Examples).

-Kullanımından Ekonomik Yarar Elde Etme Hakkı

Sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi için ikinci aşamada, müşterinin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol edip etmediğini tespit etmek için kullanım süresi boyunca varlığın kullanımından sağlanan ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkına sahip olup olmadığı değerlendirilir. Müşteri varlığın kullanımından sağlanan ekonomik yararları; varlığı kullanma, elde tutma veya alt kiralama ile kiraya verme gibi birçok yolla doğrudan veya dolaylı olarak elde edebilir. Varlıktan elde edilen yararlar ana ürün, yan ürün ve varlığın üçüncü bir tarafla yapılan ticari bir işlem dolayısıyla kullanımından sağlanan diğer ekonomik yararları kapsar (TFRS 16 P 21).

-Kullanımı Yönetme Hakkı

Karar şemasına göre üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise “kullanımı yönetme hakkı” kavramıdır. Müşteri, sözleşmede tanımlanan kullanım hakkı kapsamında, varlığın kullanım süresi boyunca nasıl ve ne amaçla kullanılacağına karar verebiliyorsa, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını yönetme hakkına sahiptir. Müşteri ancak bazı şartları sağladığında kullanım süresi boyunca tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkına sahiptir. Bu şartlardan bazıları şunlardır (TFRS 16,P 24): 1. Müşterinin, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme hakkına sahip olması veya 2. Varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması ve a) Müşterinin kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya b) Müşterinin kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı tasarlamış olması.

-Koruyucu Haklar

Karar şemasında yer almayan ama değerlendirme yaparken önem arz eden bir husus ise tedarikçinin sahip olduğu koruyucu haklardır. Bir sözleşmede tedarikçinin söz konusu varlık veya başka varlıklar üzerindeki haklarını koruyucu hüküm ve koşullar yer alabilir (TFRS 16 PB30). Bu hüküm ve koşullar bazen personeli korumak veya tedarikçinin kanun ve yönetmeliklere uygunluğunu sağlamak için oluşturulan hüküm ve koşullar olabilir. Standartta bazı örneklere yer verilmiştir. Bu örneklerden bazıları şunlardır (TFRS 16 md. B30): a) Bir varlığın kullanımına ilişkin azami miktar belirlenmesi veya müşterinin varlığı nerede nasıl kullanabileceğinin sınırlandırılması, b) Müşterinin varlığın işletilmesine ilişkin belirli uygulamaları takip etmesinin zorunlu kılınması, c) Müşterinin varlığın nasıl kullanacağı konusundaki değişiklikler hakkında tedarikçiyi bilgilendirmesi. Koruyucu haklar, genel olarak müşterinin kullanım hakkının kapsamını tanımlar ancak diğer etmenlerden bağımsız olarak, müşterinin varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olmasını engellemez.

4. SONUÇ

Kiralama faaliyetleriyle ilgili 1 Ocak 2019 yılına kadar TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı yürürlükte idi. TMS 17'nin kiralama ilgili muhasebeleştirme usul ve esaslarında, kiralama işlemleri finansal ve faaliyet kiralaması olarak iki başlıkta ele alınmaktadır. TMS 17'ye göre finansal kiralama işlemleri, varlık ve yükümlülükleri finansal tablolara dahil edilmesi gerektiğini, faaliyet kiralamalarında ise varlık ve yükümlülükleri finansal tabloların dışında tutarak dipnotlarda açıklanması gerektiğini emretmektedir. Faaliyet kiralamalarında varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu dışında bırakılması, işletmelerin gerçek yükümlülüklerinin doğru analiz edilememesine yol açmaktadır. Bu nedenle varlıklardan elde edilen faydalar kâr/zarar tablosunda amortisman yolu ile gösterilememekteydi. Bir alternatif finansman yöntemi olan kiralama işleminden kaynaklanan finansman giderleri ise yine kâr zarar tablosuna dahil edilememekte, kiralama giderleri yalnızca ilgili dönemlerde faaliyet giderlerine yansıtılmakta idi. 1 Ocak 2019'da yürürlüğe giren TFRS 16 tüm bu sıkıntıları ortadan kaldırmıştır.

UFRS 16'nın uygulanmaya girmesiyle birlikte, daha sık faaliyet kiralamasında bulunan sektörler doğal olarak daha büyük sonuçlarla karşılaşacaktır. Başta denetim şirketleri olmak üzere kiralamaların etkileri üzerine yaptıkları çalışmalarda, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin etkilerinin finansal oranlarda büyük bir kısmının önemli ölçüde etkilendiği görülmüştür. Bununla birlikte, diğer akademik çalışmalarda bilanço dışı varlık ve yükümlülük tutarlarının analistler tarafından düzeltilerek hisse senedi fiyatlarının ve faiz oranlarının içine zaten dahil edildiği tespit edilmiştir. Bu durum da faaliyet kiralamaları ile ilgili olarak varlıkların ve borçların aktifleştirilerek muhasebeleştirilmesine ilişkin endişeleri ortadan kaldırdığı gözlemlenmektedir.

Yapılan akademik çalışmalarda, UFRS 16 öncesi ve sonrası için hesaplanan finansal oranlarla ilgili olarak sektörel değerlendirme yapıldığında; ulaştırma, depolama ve haberleşme sektörü dışındaki sektörlerin hepsinde anlamlı farklılık olduğu gözlenen tek ortak oranın aktif devir hızı olduğu ve söz konusu oranın bütün sektörlerde azaldığı görülmektedir. İstatistiki olarak anlamlı farklılık tespit edilen diğer oranlar perakende ticaret ve imalat sektörleri için likidite oranlarıdır. Genel olarak UFRS 16 uygulanmasının finansal oranlar üzerinde yarattığı etkiler en belirgin olarak perakende ticaret sektöründe görülmektedir (Döğüş ve Üçoğlu, 2021: 535).

2019 yılı öncesinde uygulanan TMS 17 ve TFRS 16 arasında kiralama işleminin tanımlaması ve muhasebeleştirilmesi açısından önemli bir farklılık yoktur. Ancak TFRS 16, varlıkların ilk kayda alınması sırasında gerçeğe uygun değer veya asgari kira ödemelerinin net bugünkü değeri, yerine asgari kira ödemelerinin net bugünkü değerini dikkate almaktadır.

KAYNAKÇA

- KARATAŞ, M. (2019). *TFRS 16 Kiralamalar: Yenilenen Kiralama Muhasebesi, Açıklama ve Örneklerle İşletmelere Olası Etkileri*. İstanbul, İSMMMO Yayınları; 177 ISBN: 978-975-555-252-1.
- DÖĞÜŞ, Y. & ÜÇOĞLU, D. (2021). UFRS 16 Kiralamalar Standardının İlk Uygulamasının BIST'te İşlem Gören Şirketler Üzerindeki Finansal Etkileri. *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi*. 14 (2), 511-539.
- DRAKE, M. VE BERTİN, B. (2004). *Leasing Information Technology*. MGMA Connexion, Washington.
- ERCAN, D. (2019). *Yeni Kiralama Standardı Tfrs 16'nın Finansal Tablolara Etkisi*, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- EREN, T. & BÜYÜKİPEKÇİ, S. (2020). *Finansal Kiralama İşlemlerinin " TFRS 16 KİRALAMAR" Standardına ve VUK'a Göre Muhasebeleştirilmesi*. Konya: Eğitim yayınevi.
- ERGÜL, N. & DUMANOĞLU, S. (2003). *Finansal Kiralama*. İstanbul: Der Yayınevi.
- GÖKBULUT, R.İ. (2017). Türkiye'de Leasing (Finansal Kiralama) Sektörünün Gelişimi, Sorunları ve Çözüm Önerileri, Arı Sanat Yayınevi, İstanbul.
- GÖKGÖZ, A. (2019). *TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi*. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 5(1), 318-332.
- KAVAL, H. (2018). *IFRS 16: Kiralamalar Standardının getirdikleri, İlk Uygulama ve Dönem Sonu Dönüştürme Çalışmaları*. *Mali Çözüm Dergisi*.

- PAMUKÇU, A. (2010). Bilanço Dışı Finansman Yöntemleri ve Muhasebeleştirme İşlemleri. *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2, 479-494.
- ŞENYİĞİT, Y. B. (2014). Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinde ve Raporlanmasında Beklenen Değişiklikler: Bir Havayolu İşletmesinde Vak'a Çalışması. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 23(1), 288-299.
- ÖZTAŞ, S. & BURAK, E. (2014). Türkiye'de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing). *Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 50-63.
- ÖZTÜRK, C. (2016). UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Standardı ile Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye'de Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 18(1), 1-50.
- ÖZSOY HORZUM, Ş. G. (2028). *Bir Finansman Aracı Olarak Finansal Kiralama ve İbank A.Ş.'ye Uygulanabilirliği*. Yayımlanmamış Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi, Ankara
- UZUN, P. (2016). *Türkiye'de Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralaması: Tarım Sektörü Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Beykent Üniversitesi, İstanbul.
- YAHŞI, M. (2021). *TFRS 16'nın İncelenmesi ve BIST 100 Üzerindeki Etkisi*. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Uzmanlık Tezi, Ankara.