

**İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ PROGRAMLAR ENSTİTÜSÜ**  
**MUHASEBE VE DENETİM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDININ FİNANSAL TABLOLAR**  
**ÜZERİNE ETKİLERİ VE ÖRNEK UYGULAMA**

**Yağmur ATEŞ**

**116758012**

**Dr. Öğr. Üyesi Derya ÜÇOĞLU**

**İSTANBUL**

**2020**

**İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ PROGRAMLAR ENSTİTÜSÜ**  
**MUHASEBE VE DENETİM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDININ FİNANSAL TABLOLAR**  
**ÜZERİNE ETKİLERİ VE ÖRNEK UYGULAMA**

**Yağmur ATEŞ**

**116758012**

**Dr. Öğr. Üyesi Derya ÜÇOĞLU**

**İSTANBUL**

**2020**

UFRS 16 Kiralamalar Standardının Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri ve  
Örnek Uygulama

The Impact of IFRS 16 Leases Standard on Financial Statements and An  
Application

Yağmur ATEŞ  
116758012

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Derya ÜÇOĞLU .....  
İstanbul Bilgi Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Göksel YÜCEL .....  
İstanbul Üniversitesi  
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Burcu ADILOĞLU .....  
İstanbul Üniversitesi

Tezin Onaylandığı Tarih : ..... 11/01/2020 .....  
Toplam Sayfa Sayısı: ..... 120 .....

Anahtar Kelimeler (Türkçe)

- 1) UFRS 16 Kiralamalar
- 2) Finansal Raporlama
- 3) Finansal Kiralama
- 4) Faaliyet Kiralaması

Anahtar Kelimeler (İngilizce)

- 1) IFRS 16 Leases
- 2) Financial Reporting
- 3) Finance Leasing
- 4) Operating Lease

## İÇİNDEKİLER

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Kısaltmalar.....   | v   |
| Şekil Listesi..... | vi  |
| Tablo Listesi..... | vii |
| Abstract.....      | x   |
| Özet.....          | xi  |
| Giriş.....         | 1   |

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### FİNANSAL KİRALAMA

|  |    |
|--|----|
| 1.1. FİNANSAL KİRALAMANIN TANIMI VE UNSURLARI.....           | 4  |
| 1.1.1. Finansal Kiralamann Tanımı.....                       | 4  |
| 1.1.2. Finansal Kiralamann Unsurları.....                    | 6  |
| 1.2. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHSEL SÜRECİ.....               | 7  |
| 1.2.1. Finansal Kiralamann Dünyadaki Tarihsel Süreci.....    | 7  |
| 1.2.2. Finansal Kiralamann Türkiye'deki Tarihsel Süreci..... | 11 |
| 1.3. FİNANSAL KİRALAMANIN TARAFLARI.....                     | 13 |
| 1.3.1. Satıcı.....   | 13 |
| 1.3.2. Kiracı.....   | 14 |
| 1.3.3. Kiralama Şirketi.....                                 | 14 |
| 1.4. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRLERİ.....                       | 14 |
| 1.4.1. Süreleri Bakımından Finansal Kiralamalar.....         | 14 |
| 1.4.1.1. Faaliyet Kiralaması.....                            | 15 |
| 1.4.1.2. Finansal Kiralama.....                              | 15 |
| 1.4.1.3. Satış ve Geri Kiralama.....                         | 17 |
| 1.4.1.4. Satışa Yardımcı Kiralama.....                       | 17 |
| 1.4.2. Tarafları Bakımından Finansal Kiralamalar.....        | 18 |
| 1.4.2.1. Dolaylı (Aracılı-Üç Taraflı) Kiralama.....          | 18 |
| 1.4.2.2. Doğrudan (İki Taraflı) Kiralama.....                | 18 |
| 1.4.3. Konuları Bakımından Finansal Kiralamalar.....         | 18 |

|   |    |
|---|----|
| 1.4.3.1. Taşınır-Taşınmaz Kiralama .....                              | 19 |
| 1.4.3.2. Birinci El – İkinci El Kiralama.....                         | 19 |
| 1.4.3.3. Yatırım Malları-Tüketim Malları Kiralama.....                | 19 |
| 1.4.3.4. Özel Kiralama.....   | 20 |
| 1.4.3.5. Kapalı-Açık Uçlu Kiralama.....                               | 20 |
| 1.4.4. Varlığa Ait Yükümlülükler Bakımından Finansal Kiralamalar..... | 20 |
| 1.4.4.1. Brüt Kiralama.....   | 20 |
| 1.4.4.2. Net Kiralama.....  | 21 |
| 1.4.5. Diğer Finansal Kiralamalar.....                                | 21 |
| 1.4.5.1. Kaldıraçlı Kiralama.....                                     | 21 |
| 1.4.5.2. Yüzdeli Kiralama.....  | 22 |
| 1.4.5.3. Kısa Süreli – Uzun Süreli Kiralama.....                      | 22 |
| 1.4.5.4. Dönen-Devresel Kiralama.....                                 | 22 |
| 1.4.5.5. Trampa Kiralama.....   | 23 |
| 1.4.5.6. İyileşen Kiralama.....                                       | 23 |
| 1.4.5.7. Tesis Kiralama.....  | 23 |
| 1.4.5.8. Geniş Kapsamlı Kiralama.....                                 | 23 |
| 1.4.5.9. Deneme Süreli Kiralama.....                                  | 23 |
| 1.4.5.10. İş Ortaklığı Yolu ile Kiralama.....                         | 24 |
| 1.4.5.11. Tam Ödemeli - Tam Ödemesiz Kiralama.....                    | 24 |
| 1.4.5.12. Seken Ödemeli Kiralama.....                                 | 24 |
| 1.4.5.13. Alt Kiralama.....   | 25 |
| 1.5. FİNANSAL KİRALAMANIN AVANTAJ VE DEZAVANTAJLARI...                | 25 |
| 1.5.1. Kiralamanın Avantajları.....                                   | 25 |
| 1.5.1.1. Kiracı Açısından Kiralamanın Avantajları.....                | 25 |
| 1.5.1.2. Kiralayan Şirket Açısından Kiralamanın Avantajları.....      | 27 |
| 1.5.1.3. Ülke Ekonomisi Açısından Kiralamanın Avantajları.....        | 27 |
| 1.5.2. Kiralamanın Dezavantajları.....                                | 28 |

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI**

|   |    |
|---|----|
| 2.1.UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI.....                                    | 29 |
| 2.1.1. UFRS 16 Kiralamalar Standardının Amacı.....                        | 31 |
| 2.1.2. UFRS 16 Kiralamalar Standardının Kapsamı.....                      | 32 |
| 2.1.3. UFRS 16 Kiralamalar Standardının İstisnaları.....                  | 33 |
| 2.1.4. Kiralamanın Tanımlanması.....                                      | 33 |
| 2.1.4.1. Tanımlanan Varlık.....   | 36 |
| 2.1.4.2. Kullanımdan Ekonomik Yarar Elde Etme Hakkı.....                  | 37 |
| 2.1.4.3. Kullanımı Yönetme Hakkı.....                                     | 38 |
| 2.1.4.4. Sözleşmenin Bileşenlerine Ayrılması.....                         | 41 |
| 2.1.5. Kiralama Süresi.....   | 41 |
| 2.1.6. Kira Ödemeleri.....  | 43 |
| 2.1.6.1. Değişken Kira Ödemeleri.....                                     | 44 |
| 2.1.6.2. Sabit Kira Ödemeleri.....  | 46 |
| 2.1.6.3. Opsiyona Dayalı Kira Ödemeleri.....                              | 47 |
| 2.1.7. Kiracı Açısından UFRS 16 Kiralamalar Standardının Uygulanması..... | 47 |
| 2.1.7.1. İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirilmesi.....                           | 47 |
| 2.1.7.2. Sonraki Ölçümler ve Muhasebeleştirilmesi.....                    | 51 |
| 2.1.7.3. Finansal Tablolarda Sunum.....                                   | 55 |
| 2.1.7.4. Açıklamalar.....   | 56 |
| 2.1.8. Kiraya Veren Açısından UFRS 16 Kiralamalar'ın Uygulanması.....     | 58 |
| 2.1.8.1. Kiralamaların Sınıflandırılması.....                             | 59 |
| 2.1.8.2. Finansal Kiralamalar.....  | 60 |
| 2.1.8.2.1. İlk Ölçüm.....   | 60 |
| 2.1.8.2.2. Sonraki Ölçümler.....  | 62 |
| 2.1.8.2.3. Kiralamada Yapılan Değişiklikler.....                          | 62 |
| 2.1.8.3. Faaliyet Kiralamaları.....                                       | 63 |
| 2.1.9. Açıklamalar.....   | 64 |
| 2.1.10. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri.....                             | 65 |

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**UFRS 16 KİRALAMALARIN FİNANSAL TABLOLARA ETKİLERİ VE**  
**ÖRNEK UYGULAMA**

|  |            |
|--|------------|
| <b>3.1. UFRS 16 KİRALAMALARIN FİNANSAL TABLOLARA ETKİLERİ.....</b>   | <b>68</b>  |
| 3.1.1. UFRS 16 Kiralamaların Genel Etkileri.....                     | 68         |
| 3.1.2. UFRS 16 Kiralamaların Finansal Tablolara Etkileri.....        | 69         |
| 3.1.3. UFRS 16 Kiralamaların Finansal Tablo Oranlarına Etkileri..... | 74         |
| <b>3.2. UYGULAMA ÖRNEĞİ.....</b>                                     | <b>76</b>  |
| 3.2.1. Uygulama Örneğinin Oluşturulması.....                         | 76         |
| 3.2.2. Örneğin Hesaplanması.....                                     | 81         |
| 3.2.2.1.Örneğin UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne Göre Hesaplanması.....  | 81         |
| 3.2.2.2.Ufrs 16 Kiralamalar'a Göre Hesaplanması.....                 | 82         |
| 3.2.3. Finansal Durum Tablosunun Yüzdesele Karşılaştırılması.....    | 88         |
| 3.2.4. Kapsamlı Gelir Tablosunun Yüzdesele Karşılaştırılması.....    | 91         |
| 3.2.5. Dipnotlar Açısından Karşılaştırılması.....                    | 93         |
| 3.2.6. Rasyo Oranları Açısından Karşılaştırılması.....               | 95         |
| 3.2.6.1. Likidite Oranları.....                                      | 96         |
| 3.2.6.2.Finansal Yapı Oranları.....                                  | 96         |
| 3.2.6.3.Faaliyet Oranları.....                                       | 97         |
| 3.2.6.4.Karlılık Oranları.....                                       | 97         |
| <b>SONUÇ.....</b>  | <b>98</b>  |
| <b>KAYNAKÇA.....</b>   | <b>101</b> |

## KISALTMALAR

|              |   |
|--------------|---|
| <b>ELA</b>   | : Avrupa Leasing Birliği (European Leasing Association) |
| <b>FASB</b>  | : Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu        |
| <b>FVAÖK</b> | : Faiz, Vergi, Amortisman Öncesi Kar                    |
| <b>FVÖK</b>  | : Faiz, Vergi Öncesi Kar                                |
| <b>KGK</b>   | : Kamu Gözetimi Kurumu                                  |
| <b>TDK</b>   | : Türk Dil Kurumu                                       |
| <b>TFRS</b>  | : Türkiye Finansal Raporlama Standartları               |
| <b>TMS</b>   | : Türkiye Muhasebe Standartları                         |
| <b>UFRS</b>  | : Uluslararası Finansal Raporlama Standartları          |
| <b>UMS</b>   | : Uluslararası Muhasebe Standartları                    |
| <b>UMSK</b>  | : Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu             |
| <b>ÜFE</b>   | : Üretici Fiyat Endeksi                                 |
| <b>VUK</b>   | : Vergi Usul Kanunu                                     |

## ŞEKİL LİSTESİ

|   |    |
|---|----|
| Şekil 2.1 Kiralama Sözleşmesi Akış Şeması.....                                  | 35 |
| Şekil 3.1 Kiralamaya İlişkin Giderlerin Süre Bazında Değişimi.....              | 70 |
| Şekil 3.2 UMS 17 ve UFRS 16 Finansal Durum Tablosu Genel Karşılaştırılması..... | 71 |
| Şekil 3.3 UMS 17 ve UFRS 16 Kar veya Zarar Tablosu Genel Karşılaştırılması..... | 72 |

## TABLO LİSTESİ

|  |    |
|--|----|
| <b>Tablo 1.1</b> 1990-2017 Yıllar Arasında Dünya Finansal Kiralama İşlem Hacmi ve Değişim Yüzdesi..... | 8  |
| <b>Tablo 1.2</b> 2017 Yılı İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke Sıralaması.....                             | 9  |
| <b>Tablo 1.3</b> Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Sektörlere Göre Dağılımı.....                       | 12 |
| <b>Tablo 1.4</b> Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı.....                   | 12 |
| <b>Tablo 2.1</b> Kıtalar Bazında Uzun Vadeli Yükümlülüklerin Daha Düşük Gösterilme Oranı.....          | 30 |
| <b>Tablo 2.2</b> Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi ve Kiralama Ödemesi 1. Yılbaşı Kaydı.....           | 44 |
| <b>Tablo 2.3</b> Örnek Çözümü, 1. Yılsonu Amortisman ve Finansman Gideri Kaydı.....                    | 45 |
| <b>Tablo 2.4</b> Örnek Çözümü, Kiralama Ödemesi 2. Yılbaşı Kaydı.....                                  | 45 |
| <b>Tablo 2.5</b> Örnek Çözümü, 2. Yılsonu Amortisman ve Finansman Gideri Kaydı.....                    | 45 |
| <b>Tablo 2.6</b> Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi 3. Yılbaşı Kayıtları.....                           | 46 |
| <b>Tablo 2.7</b> Örnek Çözümü, Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı.....                       | 46 |
| <b>Tablo 2.8</b> Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi ve Kiralama Ödemesi 1. Yılbaşı Kaydı.....           | 49 |
| <b>Tablo 2.9</b> Örnek Çözümü, Başlangıç Maliyetinin Ödeme Kaydı.....                                  | 50 |
| <b>Tablo 2.10</b> Örnek Çözümü, Kiralama Teşvik Tahsil Kaydı.....                                      | 50 |
| <b>Tablo 2.11</b> Örnek Çözümü, Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı.....                      | 50 |
| <b>Tablo 2.12</b> Örnek Çözümü, Revizyon Öncesi Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı.....      | 53 |
| <b>Tablo 2.13</b> Örnek Çözümü, Yükümlülüğün Revize Edilmiş Bugünkü Değer Dağılımı.....                | 53 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Tablo 2.14</b> Örnek Çözümü, Kira Sözleşmesi Revizyon Kaydı.....                              | 54 |
| <b>Tablo 2.15</b> Örnek Çözümü, Revize Edilmiş Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı..... | 54 |
| <b>Tablo 3.1</b> UFRS 16'ya Geçişin Sektör Bazında FVAÖK Etkileri.....                           | 73 |
| <b>Tablo 3.2</b> UFRS 16 Kiralamaların Finansal Oranlar Üzerine Etkileri.....                    | 75 |
| <b>Tablo 3.3</b> X Şirketi 31.12.2018 Tarihli Kapanış Finansal Durum Tablosu (TL).....           | 78 |
| <b>Tablo 3.4</b> X şirketi 01.01.2018-31.12.2018 Dönemi Kar veya Zarar Tablosu (TL).....         | 80 |
| <b>Tablo 3.5</b> Uygulama Çözümü, Kar veya Zarar Tablosu Hesapları UMS 17 Uygulaması.....        | 82 |
| <b>Tablo 3.6</b> UMS 17 1. Yıl Muhasebe Kaydı.....   | 82 |
| <b>Tablo 3.7</b> Uygulama Çözümü, Kira Ödemleri Bugünkü Değer Hesaplaması.....                   | 83 |
| <b>Tablo 3.8</b> Uygulama Çözümü, Kiralamaya Ait Yükümlülük ve Varlık Dağılımı.....              | 83 |
| <b>Tablo 3.9</b> Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Hesapları UFRS 16 Uygulaması.....       | 84 |
| <b>Tablo 3.10</b> Uygulama Çözümü, Kar veya Zarar Tablosu Hesapları UFRS 16 Uygulaması.....      | 84 |
| <b>Tablo 3.11</b> UFRS 16 1. Yıl Sözleşme ve Kira Ödemesi Muhasebe Kaydı.....                    | 84 |
| <b>Tablo 3.12</b> Uygulama Çözümü, UFRS 16 1.Yıl Amortisman ve Faiz Gideri Muhasebe Kaydı.....   | 84 |
| <b>Tablo 3.13</b> Uygulama Çözümü, UFRS 16 Revize Finansal Durum Tablosu.....                    | 85 |
| <b>Tablo 3.14</b> Uygulama Çözümü, UFRS 16 Revize Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....              | 87 |
| <b>Tablo 3.15</b> Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Yüzdesel Karşılaştırması.....          | 88 |
| <b>Tablo 3.16</b> Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Toplama Oran Karşılaştırması.....      | 90 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Tablo 3.17</b> Uygulama Çözümü, Kapsamlı Gelir Tablosu Yüzdesele Karşılaştırması.....   | 91 |
| <b>Tablo 3.18</b> Uygulama Çözümü, Kapsamlı Gelir Tablosu Hasılate Oran Karşılaştırması... | 92 |
| <b>Tablo 3.19</b> Uygulama Çözümü, Dipnot Bugünkü Değer Açıklaması.....                    | 94 |
| <b>Tablo 3.20</b> Uygulama Çözümü, Dipnot Faiz ve Amortisman Açıklaması.....               | 94 |
| <b>Tablo 3.21</b> Uygulama Çözümü, Finansal Rasyoların Karşılaştırması .....               | 95 |

## ABSTRACT

In order to ensure the transparency in the global financial markets, IFRS 16 Leases, which has superseded IAS 17, was issued by International Accounting Standards Board (IASB) on 13 January 2016. According to IFRS 16 Leases, which is effective for periods beginning on or after 1 January 2019, the lessees do not need to distinguish between “finance leases” and “operating leases”. For all leases with a term of 12 months or more, the lessees should recognize assets and liabilities and present them in their financial statements instead of disclosing in the notes to the financial statements (off-balance sheet).

This study aims to examine the new provisions of IFRS 16 Leases, and analyze the possible effects of the standards on financial statements. In accordance with the aim of this study, sample financial statements have been prepared, and the changes that have occurred with the transition to IFRS 16 Leases have been examined by horizontal and ratio analysis.

According to the results of this study, although the impact of the application of IFRS 16 varies on a sector basis, it has been observed that it had significant effects on the financial statements of all companies having lease contracts. With the application of the mentioned standard, it has been determined that especially the financial statements will have a more fair and objective view, thus, they will help the users of financial statements to make more accurate decisions.

**Keywords:** IFRS 16, financial reporting, finance lease, operating lease.

**Jel Classification:** M40, M41, M48

## ÖZET

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından küresel finans piyasalarında şeffaflığı sağlamak için UMS 17 Kiralama İşlemleri'nin yerini alacak olan UFRS 16 Kiralamalar'ı 13 Ocak 2016'da yayınlamıştır. 1 Ocak 2019'da başlayan dönemler ve sonrasında uygulanması zorunlu olan UFRS 16 Kiralamalar, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımını kiracılar açısından ortadan kaldırmıştır. Kiracılar, süresi 12 ay veya daha fazla olan kiralamalarda, dipnotlarda açıklamak (bilanço dışı) yerine tüm varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmek ve finansal tablolarda sunmak zorundadır.

Bu çalışmada UFRS 16 Kiralamalar'ın getirdiği yeni düzenlemeler incelenecek ve standardın finansal tablolara etkilerinin analiz edilmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın amacına uygun olarak örnek finansal tablolar oluşturulup, UFRS 16 Kiralamalar'a geçiş ile meydana gelen değişiklikler yüzdesel karşılaştırma ve oran analizi ile hesaplamalar yapılarak incelenmiştir.

Çalışma sonucuna göre; UFRS 16 Kiralamalar'ın uygulanmasının, sektör bazında farklılık gösterse de, kiralama sözleşmeleri bulunan tüm şirketlere ait finansal tablolar üzerinde önemli etkilere neden olduğu görülmüştür. Söz konusu standardın uygulanması ile özellikle finansal durum tablolarının daha gerçekçi ve daha objektif görüntüye sahip olacağı, dolayısıyla finansal tablo kullanıcılarının daha doğru karar vermesine yardımcı olacağı tespit edilmiştir.

**Anahtar Sözcükler:** UFRS 16, finansal raporlama, finansal kiralama, faaliyet kiralaması.

**JEL Sınıflandırması:** M40, M41, M48

## GİRİŞ

Küreselleşmenin hızla ilerlemesi, finansal piyasaların ve teknolojinin hızla gelişmesi, rekabetin de aynı doğrultuda artmasına neden olmuştur. Şirketlerin diğer şirketler ile rekabet edebilmesi ve varlığını devam ettirebilmesi için daha ucuz, daha kaliteli ve daha fazla ürün üretmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu ihtiyaç şirketlerin, çağın gerekliliğine uygun yeni yatırımlar yapma zorunluluğunu beraberinde getirmiştir. Bu çerçevede şirketlerde emekten çok sermaye ön plana çıkmış ve dolayısıyla da büyük nakit çıkışı gerekmiştir, ancak, bu nakit çıkışı gerektiren yatırımların finansmanını her zaman öz sermayeden karşılamak mümkün olmamaktadır. Özkaynakların yeterli olmadığı durumlarda şirketler, gereken finansman ihtiyacını karşılamak için yabancı kaynak kullanımına gitmektedirler.

Mevcut özkaynaklarını yeni yatırım için kullanmak istemeyen ya da yatırımlar için yeterli özkaynağı olmayan şirketler, yeni finansman kaynağı olarak kiralama yolunu tercih etmektedir. Şirketler fon ihtiyacının yanında yatırım varlıklarına sahip olma riskini ortadan kaldırmak ve maliyeti azaltmak için de alternatif finansman yöntemi olan kiralamayı tercih etmektedirler. Kiralama yöntemi, vergi avantajı ve banka kredilerine alternatif olması gibi sağladığı birçok avantaj nedeniyle özellikle küçük ve orta ölçekteki işletmelerin tercih ettiği bir yöntemdir.

Kiralama işlemi, şirketin ana faaliyet konusuna odaklanmasına yardımcı olmaktadır. Şirketler, faaliyetlerini yürütebilmek için bina, makine ve teçhizat gibi duran varlıklara ihtiyaç duymaktadır. Şirketler, kullanmak amacıyla duran varlıklara ihtiyaç duymakta ve ancak bu ihtiyaç, varlıkların mülkiyetinin elde bulundurulmasını zorunlu kılmamaktadır. Şirketler bu duran varlıkları satın alma ya da kiralama yoluyla kullanımlarından fayda sağlayabilmektedir. Şirketler faaliyet karını, varlıkları ellerinde bulundurmaktan ziyade kullanımından sağladıkları fayda ile elde etmektedir. Kiralama ile şirketler, varlıkların

kullanımından sağlanan faydayı elde etmiş, varlıkların mülkiyetinin elde bulundurma maliyet ve risklerinden kaçınmış olmaktadır.

Yürürlükten kalkmış olan UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, kiralama işlemlerini, kiraya konu olan varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve yararın ne ölçüde devredildiğine bakarak, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak iki sınıfa ayırmaktadır. Bu sınıflandırma, kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolara yansıtılma ya da yansıtılmama durumunu belirlediğinden dolayı, finansal tablolarda önemli etki yaratmaktadır. Finansal kiralamada kiracı şirket, kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerini finansal durum tablosuna yansıtırken söz konusu varlık ve yükümlülükleri faaliyet kiralamasında finansal durum tablosu dışında bırakarak yalnızca dipnotlarda açıklamaktadır. Özleri itibariyle aynı olan finansal kiralama ve faaliyet kiralaması işlemlerinin farklı şekillerde muhasebeleştirilip sunuluyor olması, finansal tablo kullanıcılarına, doğru ve güvenilir bilgi sunulmasını engellemekte ve finansal tablo kullanıcılarının kararlarını olumsuz yönde etkilemektedir.

UFRS 16 Kiralamalar standardı ile kiralamaya konu olan varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve yararın ne ölçüde devredildiğine bakmaksızın, finansal durum tablosu dışında bırakılan varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosuna alınmış ve finansal kiralama ile faaliyet kiralaması ayrımı kiracı açısından ortadan kaldırılmıştır. Bu özelliğiyle standart, finansal tabloların gerçeğe uygun sunum ilkesini karşılamaktadır.

UFRS 16 Kiralamalar'ın uygulanmasıyla birlikte, muhasebeleştirme ve raporlamada meydana gelen değişiklikler şirketlere ait varlık, uzun vadeli yükümlülük, özkaynak, FVÖK ve FAVÖK gibi finansal tablo kalemlerinde ve verilerinde ve dolayısıyla bu kalemler kullanılarak yapılan finansal analizlerde önemli değişiklikler olacaktır.

Tezin birinci bölümünde kiralama kavramı, kiralama türleri, kiralamanın avantaj ve dezavantajları üzerinde durulmuştur.

Tezin ikinci bölümünde UFRS 16 Kiralamalar standardı incelenmiştir. Kiralama işlemlerinin sınıflandırılması, kiracı ve kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi, finansal tablolarda sunumu ve satış ve geri kiralama işleminin finansal tablolara yansıtılması incelenmiştir.

Tezin son bölümünde ise ilk olarak UFRS 16 Kiralamalar'ın finansal tablolar üzerine etkileri incelenmiştir. Ardından çalışmanın amacına uygun olarak, kurgusal bir şirket oluşturulup, şirkete ait UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne uygun finansal durum tablosu ve kapsamlı gelir tablosu, UFRS 16 Kiralamalar'a uygun olarak düzeltilmiş ve bu düzeltme ile meydana gelen değişikliklerin yüzdesel değişimi ve finansal rasyolara etkisi incelenmiştir.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## FİNANSAL KİRALAMA

### 1.1. FİNANSAL KİRALAMANIN TANIMI VE UNSURLARI

İşletmelerin, hizmet sunması ya da bir ürünü üretebilmesi için ihtiyaç duydukları bazı menkul ve gayrimenkul yatırımlarını özkaynakları ya da banka kredisi ile finanse etmek yerine alternatif yöntem olarak kullandıkları finansal kiralamanın ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlarda birçok tanımı yapılmıştır.

#### 1.1.1. Finansal Kiralamanın Tanımı

Kiralama, Türk Dil Kurumu'nda; bir taşınır ya da taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir kira karşılığında kiracıya verilmesi olarak tanımlanmaktadır (<https://sozluk.gov.tr/?kelime=>, 2019).

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası terimler sözlüğünde; “finansal kiralama (leasing) işletmelerin orta vadeli fon ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kullanılan finansman tekniğidir. Kiracı tarafından seçilip, kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımını ise kiracıda bırakan, kiracı ve kiralayan arasında imzalanan bir sözleşmedir” olarak tanımlanmaktadır (<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Banka+Hakkinda/Egitim-Akademik/Terimler+Sozlugu/>, 2019).

213 sayılı Vergi Usul Kanunu Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme ile ilgili 290. maddesinin; finansal kiralama “kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin

mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır” olarak tanımlanmaktadır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 18. Maddesinde “Finansal Kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracının satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir” olarak tanımlamaktadır.

Avrupa Leasing Birliği’ne göre; finansal kiralama, belirli bir süre için kiralayan ve kiracı tarafından imzalanan ve söz konusu malın kiracı tarafından belirlenip, kiralayan tarafından tedarikçiden satın alınarak kullanım hakkının kiracıya verilmesini öngören, sözleşme aracılığıyla kiralayanın malın yasal sahibi olarak kalıp, kiracının da kullanım hakkına sahip olduğu bu mal için kira ödemesi yapmasıdır (Koç çalışması, (Kamalı, 2017, s.5’ten alıntı).

Türk Hukukunda ise Leasing sözcüğü ilk kez, Bakanlar Kurulunun 19.12.1983 tarih ve 18326 sayılı resmi gazetesinde Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkındaki Kararname ekinde kullanılmıştır (Topuz, 2017, s.11).

Türkiye’de leasing sözcüğü, kiralama anlamında kullanılsa da, bu kelime tam olarak karşılamamaktadır. Leasing’in uygulamadaki bütün çeşitlerini kapsayacak bir tanımının yapılması oldukça zordur. Leasing dilimizde “sermaye kiralaması”, “teçhizat kiralama kredisi”, “uzun vadeli kiralama”, “teçhizat kiralaması” ve benzeri kavramlarla ifade edilmektedir. Leasing işlemlerinde kira sözleşmesinin belirgin unsurlarına rastlanmakta ise de bu sözleşmelerde, satım sözleşmesi ile özellikle taksitli satışların unsurları da bir araya getirildiğinden, kavramı tam ifade edebilmek için “finansal kiralama” dışında İngilizce “leasing” sözcüğü yaygın olarak kullanılmaktadır. (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.31). Bu sebeple leasing sözcüğünün, ülkemizde ve birçok ülkede yerel dillerindeki karşılığının yerine kullanması tercih edilmektedir.

### 1.1.2.Finansal Kiralamanın Unsurları

Bir kiralama işleminin finansal kiralama sayılabilmesi için taşınması gereken belli unsurlar bulunmaktadır. Finansal kiralama işlemlerinin taşınması gereken başlıca unsurları şöyledir (Topuz, 2017, s.113);

- Finansal kiralama işlemlerinde kiralamaya konu olan varlığı kiralaayan tarafın bir kiralama şirketi olması gerekmektedir.
- Finansal kiralama işleminde, kiralamaya konu olan varlığın kullanım hakkının her türlü faydayı sağlaması amacıyla kiracıya devredilmesi gerekmektedir.
- Finansal kiralama işlemlerinde sözleşme süresince yapılan kira ödemelerinin bugünkü değerinin toplamını, kiralamaya konu olan varlığın rayiç bedelinin yüzde doksanından büyük olmalıdır.
- Finansal kiralama işlemlerinde kira süresi sonunda kiraya konu olan varlığın mülkiyetinin rayiç bir bedel üzerinden kiracıya devredilme opsiyonu bulunmaktadır.

Finansal kiralama yoluyla yapılan yatırımlarda, yatırımcı gereksinim duyduğu yatırım varlığını kendi olanaklarını kullanarak satın almak ya da sahip bulunduğu kredi kullanma imkanlarını bunun için kullanmak yerine varlığı, bir finansman kurumuna satın aldirarak, söz konusu varlığın kendisine kiralamasını sağlar. İşletme böylece varlığa sahip olmak yerine, varlığın üzerinde bir kullanma hakkı elde etmiş olur (Nazlıoğlu, 1996, s.1).

Yatırımcıları finansal kiralamaya iten önemli nedenlerden biri de kredi sağlamada karşılaşılan güçlüklerdir. Ayrıca yatırımcılar gelişen teknolojiye ayak uydurmak, maliyetlerini azaltmak için işletmelerinde bulunan yatırım mallarında hareketlilik sağlamak diğeri bir ifadeyle yeni teknoloji varlık ile değiştirmek istemektedirler. Bu hareketliliğin nedeni, günümüzde teknolojinin hızla gelişmesi, yatırım mallarının modernleşmesinden kaynaklanmaktadır. Gelişimin hızlı

yaşanması ise yatırımcıların, mevcut yatırım varlıklarını elden çıkarmasını ve varlıkları yenisi ile değiştirmesini gerektirmektedir. Bu işlemler kolay olmayacağından, yatırımcılar, yatırım varlıklarının mülkiyetine sahip olmak yerine, onları kullanma hakkına sahip olmayı tercih etmektedirler (Parlak, 2018, s.24).

## **1.2. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHSEL SÜRECİ**

Finansal kiralama işlemleri milattan öncesine dayanmaktadır ve 4 bin yılı aşkın bir geçmişe sahiptir (Doğan, 2007, s.10).

### **1.2.1. Finansal Kiralamanın Dünyadaki Tarihsel Süreci**

Finansal kiralama işlemleri farklı birçok kaynağa göre ilk olarak M.Ö. 2000’li yıllarda Sümerlerde görülmüştür. Sümer devlet görevlisi rahiplerin, devlete ait tarım araçlarını çiftçilere kiralaması ile başlamış, toprak ve gemi kiralamaları ile süreç devam etmiştir (Doğan, 2007, s.10).

M.Ö. 350 yılında Aristoteles’in ve 18. yüzyılın sonlarında Adam Smith’in zenginliğin, varlıkların mülkiyetinden değil de, kullanımından sağlanacağına dikkat çekmesinin kiralama uygulamasının temelini oluşturduğu düşünülmektedir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.43).

18. yüzyılın ortalarında sanayi devriminin etkisiyle teknoloji hızla ilerlemiş ve bu teknolojiye sahip olabilen ülkeler ile bu teknolojiye sahip olamayan ülkeler ikiye ayrılmıştır. Teknolojiye sahip gelişmiş ülkeler üretim kapasitelerini artırmak için, teknolojiye sahip olmayan gelişmekte olan ülkeler ise bu teknolojik gelişmeyi yakalayabilmek ve ekonomik kalkınma sağlayabilmek için rekabet etmeye başlamıştır. Üretim kapasitesini artırmak ve ekonomik kalkınma sağlamak amacıyla çeşitli yatırımlara ağırlık verilmiş ve bu yatırımların finansmanı önemli ve ortak bir sorun haline gelmiştir (Bingöl, 2007, s.3-5). Yatırım finansmanında yaşanan sorunu çözmek için, finansal kiralama şirketleri ortaya çıkmıştır.

İlk finansal kiralama şirketi 19. yüzyılın sonlarında İngiltere’de Birmingham Wagon Company ismiyle kurulmuş ve tren vagonları gibi büyük projeleri finanse etmiştir. 1877 yılında ise A.B.D. Bell-Tell Telefon şirketi telefon aletlerini satın alıp finansal kiralama yoluyla kullanım hakkını devretmiştir (Sipahi, 2004, s.5).

1929 Amerikan büyük buhranıyla finansman sorunlarını çözmek amacıyla finansal kiralama sık kullanılan bir yöntem halini almıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında A.B.D.’de ve Avrupa’da teknolojik gelişmeler üretimde kullanılan araçların özellikle duran varlıkların yenilenme gereksinimini doğurmuş ve beraberinde finansman ihtiyacını getirmiştir. Şirketler bu zorunlu finansman ihtiyaçlarını karşılamak için özkaynaklarının yetersizliğinden dolayı finansal kiralamaya yönelmiş ve 1960’lı yılların başında Avrupa’da çeşitli finansal kiralama şirketleri kurulmuştur (Tuğlu ve Atila, 2005, s.21).

Günümüzde ise özellikle gelişmekte olan ülkelerde yetersiz sermayeden dolayı, teknoloji kullanımını desteklemek ve iktisadi büyümeyi artırmak amacıyla finansal kiralama yaygın olarak kullanılmaktadır (Topuz, 2017, s.17-19).

Finansal Kurumlar Birliği’nin yayınladığı 1990-2017 yıllarında dünyada finansal kiralama kullanımına ait işlem hacmi verilmiştir.

**Tablo 1.1** 1990-2017 Yılları Arasında Dünyada Finansal Kiralama İşlem Hacmi ve Değişim Yüzdesi

| YIL  | İŞLEM HACMI<br>(MİLYAR USD) | DEĞİŞİM (%) |
|------|-----------------------------|-------------|
| 1990 | 331,6                       |             |
| 1991 | 345,3                       | 4,13        |
| 1992 | 323,3                       | -6,37       |
| 1993 | 309,6                       | -4,24       |
| 1994 | 356,4                       | 15,12       |
| 1995 | 409,1                       | 14,79       |
| 1996 | 428,1                       | 4,64        |
| 1997 | 405,8                       | -5,21       |
| 1998 | 432,5                       | 6,58        |
| 1999 | 473,5                       | 9,48        |
| 2000 | 499,0                       | 5,39        |
| 2001 | 476,7                       | -4,47       |
| 2002 | 461,6                       | -3,17       |

|      |         |        |
|------|---------|--------|
| 2003 | 511,3   | 10,77  |
| 2004 | 579,1   | 13,26  |
| 2005 | 582,0   | 0,50   |
| 2006 | 633,7   | 8,88   |
| 2007 | 780,4   | 23,15  |
| 2008 | 732,8   | -6,10  |
| 2009 | 557,3   | -23,95 |
| 2010 | 594,5   | 6,68   |
| 2011 | 796,7   | 34,01  |
| 2012 | 868,0   | 8,95   |
| 2013 | 848,0   | 1,84   |
| 2014 | 944,3   | 6,82   |
| 2015 | 1.005,3 | 6,46   |
| 2016 | 1.099,8 | 9,40   |
| 2017 | 1.282,8 | 16,64  |

(Kaynak: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>, 2019)

Tablo 1.1’de de görüldüğü gibi dünya genelinde finansal kiralama sektörünün yıllık işlem hacminde kriz yılları dışında pozitif yönlü bir artışın olduğu görülmektedir. Bu artış değişim yüzdelerinde her yıl aynı büyüklükte olmamakla birlikte genel seyrinde pozitif yön izlemektedir. Tabloda 1992, 1993, 1997, 2001, 2002, 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan ekonomik krizler nedeniyle değişim yönü negatif olmuştur, değişimin pozitif en yüksek orana ulaştığı yıl ise 2011 yılı olarak görülmektedir.

**Tablo 1.2** 2017 Yılı İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke Sıralaması

| Sıra Numarası | Ülke      | 2017 İşlem Hacmi (Milyar USD) | 2016-2017 Değişim Oranı | Penetrasyon Oranı |
|---------------|-----------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1             | ABD       | 410,35                        | 6,90                    | 21,6              |
| 2             | Çin       | 265,68                        | 20,42                   | 6,8               |
| 3             | İngiltere | 92,45                         | 5,18                    | 32,4              |
| 4             | Almanya   | 78,32                         | 7,29                    | 17,2              |
| 5             | Japonya   | 60,47                         | -2,00                   | 5,3               |
| 6             | Fransa    | 49,78                         | 8,69                    | 16,1              |
| 7             | İtalya    | 33,63                         | 12,89                   | 15,2              |
| 8             | Avusturya | 31,49                         | 2,10                    | 40,0              |
| 9             | Kanada    | 26,46                         | 2,70                    | 38,0              |
| 10            | İsveç     | 24,88                         | 10,50                   | 27,1              |
| 11            | Rusya     | 20,06                         | 46,68                   | n/a               |
| 12            | Polonya   | 19,11                         | 15,72                   | 25,1              |

|    |               |                 |        |      |
|----|---------------|-----------------|--------|------|
| 13 | İsviçre       | 13,59           | 0,27   | 12,3 |
| 14 | Kore          | 12,00           | 5,30   | 8,9  |
| 15 | Danimarka     | 11,95           | 0,31   | 29,4 |
| 16 | Tayvan        | 11,83           | 8,08   | 9,9  |
| 17 | İspanya       | 11,15           | 8,76   | 6,2  |
| 18 | Meksika       | 9,06            | 9,70   | n/a  |
| 19 | Avusturya     | 8,85            | 7,85   | 13,0 |
| 20 | Norveç        | 8,77            | 13,88  | 12,9 |
| 21 | Türkiye       | 7,93            | 17,80  | n/a  |
| 22 | Belçika       | 7,73            | -3,49  | 10,1 |
| 23 | Hollanda      | 7,71            | 7,64   | 7,3  |
| 24 | Kolombiya     | 6,44            | 6,00   | n/a  |
| 25 | Çekoslavakya  | 5,58            | 5,59   | 13,6 |
| 26 | Finlandiya    | 5,10            | -6,00  | 16,0 |
| 27 | Portekiz      | 4,47            | 16,08  | 17,0 |
| 28 | Şili          | 4,37            | -16,00 | n/a  |
| 29 | Brezilya      | 3,26            | 20,00  | n/a  |
| 30 | Slovakya      | 3,16            | 6,59   | 17,8 |
| 31 | Güney Afrika  | 3,11            | -2,90  | n/a  |
| 32 | Macaristan    | 2,80            | 18,35  | 10,3 |
| 33 | Romanya       | 2,50            | 2,00   | 1,0  |
| 34 | Litvanya      | 2,36            | 23,66  | 32,1 |
| 35 | Slovenya      | 1,75            | 8,73   | 21,9 |
| 36 | Peru          | 1,70            | -7,00  | n/a  |
| 37 | Fas           | 1,63            | 9,35   | n/a  |
| 38 | Malezya       | 1,58            | 35,65  | n/a  |
| 39 | Estonya       | 1,45            | 9,88   | 31,6 |
| 40 | İran          | 1,32            | 5,40   | 4,0  |
| 41 | Bulgaristan   | 1,17            | 9,19   | 11,9 |
| 42 | Hindistan     | 1,08            | 8,50   | 0,5  |
| 43 | Letonya       | 1,00            | 13,02  | 18,0 |
| 44 | Arjantin      | 0,89            | 68,00  | n/a  |
| 45 | Yunanistan    | 0,63            | 65,32  | 2,9  |
| 46 | Nijerya       | 0,51            | 5,00   | n/a  |
| 47 | Ukrayna       | 0,46            | 33,00  | n/a  |
| 48 | Hong Kong     | 0,40            | 2,60   | n/a  |
| 49 | Mısır         | 0,40            | 23,00  | n/a  |
| 50 | Porto Riko    | 0,36            | 23,00  | n/a  |
|    | <b>Toplam</b> | <b>1.282,73</b> |        |      |

(Kaynak: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>, 2019)

Tablo 1.2'ye bakıldığında; finansal kiralama sektöründe ABD en çok işlem hacmine sahip ülke olarak birinci sırada yer almaktadır. 2017 yılında 410,35 milyar dolar işlem hacmi ile dünya finansal kiralama işlem hacminin yaklaşık %31,99'una sahiptir. ABD'yi sırasıyla 265,68 milyar dolar ile Çin ve 92,45 milyar dolar ile İngiltere takip etmekte ve finansal kiralama sektöründe dünya işlem hacminin ilk

üçünü oluşturmaktadırlar. 50. sırada yani listede sonuncu sırada 0,36 milyar dolar ile Porto Riko yer almaktadır.

### **1.2.2.Finansal Kiralamanın Türkiye'deki Tarihsel Süreci**

Ülkemizde finansal kiralama işlemlerinin kullanılması çok eskiye dayanmamasına rağmen günümüzde yaygın kullanım alanına sahiptir.

Türkiye finansal kiralama işlemleri ile 1977 yılında, büyük bir sanayi firmasının yatırım amaçlı kredi ihtiyacını, Arap bankasının karşılamasıyla tanışmıştır. Faizi reddeden İslam ülkeleri, bu sayede ekonomik ilişkilerini geliştirebilmek için ilk denemelerini gerçekleştirmiştir. Sanayi kuruluşumuz, yatırım ihtiyacını Arap bankası aracılığıyla karşıladıktan sonra, Arap ülkeleri ile faizsiz bankacılık uygulamaları, 16.12.1983 tarihinde yayınlanan 83/7506 sayılı kararname ile kurulmuş özel finans kurumlar sayesinde gelişmiştir. Kararnamede özel finansal kurumların topladıkları fonları; yatırım varlıklarının temin edilmesi, varlıkların diğer firmalara kiralanması veya varlıkların taksitle satılması faaliyetlerinde kullanabileceği belirtilmiştir. Bu kararname direk finansal kiralama olarak isimlendirilmemekle birlikte finansal kiralamayı ifade etmektedir (Topuz, 2017, s.38).

Finansal kiralama ile ilgili düzenlemeler 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile yapılmıştır. Böylece Türkiye finansal kiralamayı kanunla düzenleyen ender ülkeler arasına girmiş ve 1986 yılında ilk finansal kiralama şirketi olan İktisat Leasing kurulmuştur (Nazlıoğlu, 1996, s.1-2).

Türk işletmelerinin fon ihtiyaçlarını mevcut finansman sisteminin karşılayamaması, finansal kiralama işlemlerinin önemini artırmıştır. Finansal kiralama işlemlerinin artması, piyasa ihtiyaçlarının da artmasına neden olmuş ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu yetersiz kalmıştır. Bu yetersizlik yeni bir kanunun hazırlama zorunluluğunu doğurmuştur. 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, 13.12.2012 tarihli

Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve finansal kiralamaya ilişkin düzenlemeler genişletilmiştir (Topuz, 2017, s.41).

Finansal Kurumlar Birliği’nin 01.01.2018-31.12.2018 dönemi verilerine göre; 17.242 finansal kiralama sözleşmesinin, sektörlere ve mal gruplarına göre dağılımı (varlık kodlarına göre) aşağıdaki gibidir:

**Tablo 1.3** Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Sektörlere Göre Dağılımı

| Sözleşme Adedi            | 17,242 | Brüt İşlem Hacmi Bin TL | Brüt İşlem Hacmi Pay | Kira Alacağı Bin TL | Kira Alacağı Pay |
|---------------------------|--------|-------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Tarım                     |        | 626.072                 | %2,8                 | 730.701             | %2,71            |
| İmalat Sanayi             |        | 10.305.172              | %46,4                | 12.160.659          | %45,17           |
| Hizmet                    |        | 10.724.240              | %48,3                | 13.429.249          | %49,89           |
| Tüketici Konut Finansmanı |        | 464.275                 | %2,1                 | 518.759             | %1,93            |
| Diğer                     |        | 67.236                  | %0,3                 | 80.210              | %0,30            |
| Genel Toplam              |        | 22.186.995              | %100,0               | 26.919.578          | %100             |

(Kaynak: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>, 2019)

Tablo 1.3’te de görüldüğü gibi brüt işlem hacminde en çok paya sahip sektör hizmet sektörüdür. Hizmet sektörünü ikinci sırada çok yakın bir pay ile imalat sanayi takip etmektedir. Bu iki sektör tüm işlem hacminin yaklaşık %94,7’lik payına sahip olarak toplam hacmin neredeyse tamamını oluşturmaktadır.

**Tablo 1.4** Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı

| Varlık Kodu | Finansal Kiralama Konusu Varlıklar     | TÜM SÖZLEŞMELER         |          |                     |          |
|-------------|--|-------------------------|----------|---------------------|----------|
|             |  | Brüt İşlem Hacmi Bin TL | TL Pay % | Kira Alacağı Bin TL | TL Pay % |
| 10          | Karayolu Taşıtları                     | 1.085.444               | %4,89    | 1.127.169           | %4,19    |
| 11          | Havayolu Ulaşım Araçları               | 104.562                 | %0,47    | 120.230             | %0,45    |
| 12          | Gemiler Ve Suda Yüzen Taşıt Ve Araçlar | 304.945                 | %1,37    | 344.036             | %1,28    |
| 13          | Demiryolu Ulaşım Araçları              | 5.642                   | %0,03    | 6.965               | %0,03    |
| 14          | İş Ve İnşaat Makineleri                | 4.605.822               | %20,76   | 5.401.643           | %20,07   |

|    |  |            |        |            |        |
|----|--|------------|--------|------------|--------|
| 15 | Sağlık Sektörü Ve Estetik Ekipmanları  | 763.432    | %3,44  | 1.026.281  | %3,81  |
| 16 | Metal İşleme Makineleri                | 2.043.952  | %9,21  | 2.440.496  | %9,07  |
| 17 | Tekstil Makineleri                     | 2.618.186  | %11,80 | 2.987.316  | %11,10 |
| 18 | Elektronik Ve Optik Cihazlar           | 164.303    | %0,74  | 204.175    | %0,76  |
| 19 | Bilgi İşlem Ve Büro Sistemleri         | 287.244    | %1,29  | 348.632    | %1,30  |
| 20 | Gayrimenkul                            | 3.926.737  | %17,70 | 5.438.386  | %20,20 |
| 21 | Plastik İşleme Makineleri              | 590.613    | %2,66  | 705.448    | %2,62  |
| 22 | Turizm Ekipmanları                     | 185.851    | %0,84  | 248.212    | %0,92  |
| 23 | Matbaacılık Ve Kağıt İşleme Makineleri | 419.431    | %1,89  | 495.405    | %1,84  |
| 24 | Tarım Ve Hayvancılık Makineleri        | 821.834    | %3,70  | 954.612    | %3,55  |
| 50 | Diğer Makine Ve Ekipmanlar             | 4.258.997  | %19,20 | 5.070.573  | %18,84 |
|    | Genel Toplam                           | 22.186.996 | %100   | 26.919.578 | %100   |

(Kaynak: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>, 2019)

Tablo 1.4'e göre en büyük brüt işlem hacmine sahip varlık kalemi, iş ve inşaat makineleridir. Hemen arkasından yakın bir orana sahip diğer makine ve ekipmanlar gelmektedir. Diğer makine ve ekipmanlar kalemini ise; enerji üretim ekipmanları, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri, jeneratör, mobilya dekorasyon ve yapı elemanları ve maden işleme makineleri gibi varlıklar oluşturmaktadır (<https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>, 2019).

### 1.3. FİNANSAL KİRALAMANIN TARAFLARI

Finansal kiralama işlemlerinde ikili ilişkiler içinde üç taraf bulunmaktadır. Bunlar; satıcı, kiracı ve kiralama şirkettir.

#### 1.3.1. Satıcı

Satıcı, finansal kiralamaya konu olan varlığı, finansal kiralama şirketine satan taraftır. Satıcı, varlığın üreticisi olabileceği gibi sadece alım satımını yapıyor da olabilir (Ergül ve Dumanoglu, 2003, s.5).

### **1.3.2. Kiracı**

Kiracı, finansal kiralamaya konu olan varlığı, finansal kiralama şirketinden kiralayan taraftır. Finansal Kiralama Kanununu çerçevesinde “genel sözleşme ehliyetine sahip olması” dışında bir kısıtlama bulunmamaktadır (Nazlıoğlu, 1996, s.12).

Kiracı, kiralama sözleşme süresi boyunca kiraya konu olan varlığın tüm kullanım hakkına sahiptir ve sözleşmede aksi bulunmadıkça bu süre boyunca bakım ve muhafaza edilmesinden sorumludur (Tuğlu ve Özkan, 2005, s.23).

### **1.3.3. Kiralama Şirketi**

Kiralama şirketi, kiracıya kiralamaya konu olan varlığı talebi üzerine satıcıdan satın alarak, kira süresi boyunca kullanım hakkını belli bir bedel karşılığında bir sözleşmeye bağlı olarak kiracıya devreden taraftır (Tuğlu ve Özkan, 2005, s.22).

## **1.4. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRLERİ**

Finansal kiralama, farklı açılardan sınıflandırılabilir. Kiralamalar; sözleşmelerin süresi, tarafları, konusu, varlığa ait yükümlülükler ve diğer finansal kiralamalar olmak üzere beş başlık altında değerlendirilebilir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.76-83).

### **1.4.1. Süreleri Bakımından Finansal Kiralamalar**

Finansal kiralamalar süreleri bakımından türlerine ayrıldığında, faaliyet kiralaması, finansal kiralama, satış ve geri kiralama ve satışa yardımcı kiralama olarak dört başlık altında toplanabilir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.76-78).

#### **1.4.1.1. Faaliyet Kiralaması**

Faaliyet kiralaması, kiracıya üretim yapabilmesi ya da hizmet sunabilmesi için ihtiyaç duyduğu yatırım malları için finansman sağlamanın yanı sıra, kiraya konu olan varlıkların kısa süreli olarak kullanım hakkını veren ve bir takım kolaylıklar sunan kiralama türüdür. Bu kiralama “şirket hakkı kiralaması” ve “kısa süreli finansal kiralama” olarak da adlandırılmaktadır (Tuğlu ve Atila, 2005, s. 25).

Bu kiralama türünde kiracının, önceden bildirmek koşuluyla, kira süresi sona ermeden sözleşmeyi sonlandırma hakkının bulunması; hızla gelişen teknoloji göz önüne alındığında kiracıya önemli bir avantaj sağlamaktadır. Bu sayede kiracı yeni çıkan teknolojik yatırım varlığını yeni bir sözleşme ile edinebilir ve rakiplerine karşı üstünlük sağlayabilmektedir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.39). Kiraya veren ise, kira süresi sonunda kiraya konu olan varlığı yeniden kiralayabileceği gibi ikinci el piyasasında kalıntı değerinin üzerinde bir fiyattan da satabilir. Bu durum kiracının varlığa hukuken sahip olmasının önüne geçmektedir (Ergül ve Dumanoğlu, 2003, s.21).

Faaliyet kiralamasında kira süresi, kiraya konu olan varlığın ekonomik ömründen kısa olduğundan kira ödemeleri toplam tutarı varlığın maliyet değerinden daha düşük olmaktadır.

Faaliyet kiralamasında kiraya konu olan varlığın bakım bedelleri, kiralama şirketine ait olduğundan bakım bedelleri, kiralamaya konu olan varlığın maliyetine dahil edilip kira tutarına eklenebileceği gibi ayrı bir sözleşme ile de düzenlenebilmektedir (Tuğlu ve Atila, 2005, s.25).

#### **1.4.1.2. Finansal Kiralama**

Finansal kiralama, kiraya konu olan varlığın mülkiyeti hukuki olarak kiralama şirketinde olmasına rağmen, kullanım hakkını kiracıya devreden bir sözleşme türüdür. Kullanım hakkının kiracıda olması, kiracıyı varlığın fiili sahibi yapmaktadır. Bu tür kiralamalarda kiraya konu varlığın mülkiyetine sahip olmak dışındaki risk ve yararlar kiracıya ait olmaktadır. Kiraya konu olan varlığın

mülkiyetinin kiralama şirketinde olması, varlığa ait vergi ve benzeri giderleri kiralama şirketinin sorumluluğuna bırakmaktadır (Parlak, 2018, s.31).

Finansal kiralama sözleşmeleri, sözleşme süresi içerisinde feshedilemez. Bu durum kiraya konu olan varlığın sözleşme süresi içinde teknolojik açıdan geri kalma riskini kiracıya yüklemektedir.

Finansal kiralama sözleşme süresinin varlığın ekonomik ömrü boyunca olması nedeniyle kira ödemeleri toplam tutarı varlığın maliyet değeri kadar olmaktadır (Toroslu, 1999, s.115).

VUK Genel Tebliği (12) mükerrer 290. Maddesinde kiralama işleminin finansal kiralama sayılabilmesi için aşağıdaki maddelerden en az birini taşıması gerektiği belirtilmiştir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.36):

- Kira sözleşme süresi sonunda kiraya konu olan varlığın mülkiyet hakkının kiracıya devredilmesi,
- Kira sözleşme süresi sonunda kiraya konu olan varlığın gerçeğe uygun bedelinden daha düşük bir bedel karşılığında kiracıya satılma hakkının sunulması,
- Kira sözleşme süresinin, kiraya konu olan varlığın ekonomik ömrünün %80'inden fazla olması,
- Kira sözleşme süresince kira ödemeleri toplam tutarının bugünkü değerinin, kiraya konu olan varlığın gerçeğe uygun bedelinin %90'ından fazla olması.

Finansal kiralama yöntemini diğer kiralama yöntemlerinden ayıran özelliklerden bazıları aşağıdaki gibidir (Erol, 1999, s.339):

- Makine ve teçhizat gibi varlıklara yöneliktir,
- Finansal kiralama sözleşmelerinin kapsamında bakım ve onarımın olmaması,
- Finansal kiralama sözleşmelerinin çoğunlukla orta ve uzun vadeli olması,
- Çoğunlukla kiralanan varlığa ilk yıldan amortisman uygulanmasıdır.

### **1.4.1.3. Satış ve Geri Kiralama**

İşletmelerin nakit sıkıntısı yaşadıkları dönemlerde makine, teçhizat, arazi, bina gibi varlıklarını bir finans kurumuna satması ve aynı anda varlıkları satın alan kurumdan tekrar orta ya da uzun vadeli olarak kiralamasıdır. Bu durum işletmelerin ihtiyaç duydukları nakde ulaşmasını sağlamakla birlikte varlıkların kullanım hakkını hala ellerinde bulundurma imkânı sağlamaktadır (Şentürk, 2016, s.625).

28496 sayılı 13.12.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanana, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun; 19. Maddesine göre, bilgisayar yazılımları, bilgisayar yazılımlarının ek nüshaları, patent, fikri ve sınai haklar gibi varlıklar finansal kiralama sözleşmelerinin kapsamında değildir.

Satış ve geri kiralama sözleşmelerinde satış ve kiralama işlemi aynı anda ve aynı taraflar arasında yapıldığından genellikle satış fiyatı ile kira taksitleri birbirine bağlıdır (Akbulut, 2012, s.966). Kiraya konu olan varlığın satış fiyatı, çoğunlukla piyasa değeri üzerinden belirlenmekte ve varlığın bedeli nakit ödenmektedir (Ceylan ve Korkmaz, 2006, s.208).

Satış ve geri kiralama sözleşmeleri işletmelere Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Tapu harcı istisnası gibi birçok avantaj sağlamaktadır (Öcal çalışması, (Ilgar, 2016, s.27'den alıntı).

### **1.4.1.4. Satışa Yardımcı Kiralama**

Satıcı işletmelerin, müşterilerine vadeli satış imkanı sunmalarının yanında finansal kiralama seçeneğini de sunmasıdır. Alıcının finansal kiralama yöntemini tercih etmesi durumunda tüm süreç finansal kiralama olduğu gibi devam eder (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.78).

## **1.4.2. Tarafları Bakımından Finansal Kiralamalar**

Finansal kiralama işlemleri tarafları bakımından sınıflandırılmak istendiğinde dolaylı ve doğrudan olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.79).

### **1.4.2.1. Dolaylı (Aracılı-Üç Taraflı) Kiralama**

Dolaylı kiralamalarda satıcı veya üretici, finansal kiralama şirketi ve kiracı olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Finansal kiralama şirketleri, kiraya konu olan varlığı üretici veya satıcıdan satın aldıktan sonra kiracıya finansal kiralama sözleşmesi ile kiralamaktadır. Bu tür sözleşmelerde kiracı, kiraya konu olan varlığı seçmekte ve bu talep doğrultusunda finansal kiralama şirketi üretici veya satıcıdan bu ürünü satın almaktadır (Kocaağa, 1999, s.52). Kiracı, finansal kiralama sözleşmesini imzaladığında varlığın teslimi itibariyle hasar ve bakım giderlerini de üstlenmiş olmaktadır (Öztaş, 2010, s.24).

### **1.4.2.2. Doğrudan (İki Taraflı) Kiralama**

Doğrudan kiralamalarda finansal kiralamaya konu olan varlığın kullanım hakkını, üretici veya satıcı, aracı herhangi bir finansal kiralama şirketi olmaksızın kiracıya kendisi sunmaktadır. Bu tür kiralamalarda üçüncü taraf bulunmamaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.79).

## **1.4.3. Konuları Bakımından Finansal Kiralamalar**

Finansal kiralamalar konuları bakımından; taşınır-taşınmaz, birinci el-ikinci el, yatırım malları-tüketim malları, özel kiralama ve kapalı-açık uçlu kiralamalar olarak sınıflandırılmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.79-80).

#### **1.4.3.1. Taşınır-Taşınmaz Kiralama**

10.06.1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 5. Maddesinde patent gibi fikri ve sınai haklar dışında taşınır (menkul) varlıkların ve taşınmaz (gayrimenkul) varlıkların finansal kiralamaya konu olabileceği belirtilmektedir.

Taşınır (menkul) varlıkların söz konusu olduğu finansal kiralama sözleşmelerinin kapsamına, kara, hava ve deniz nakil araçları, makineler ve bilgisayarlar gibi kolaylıkla taşınabilen ve taşınma esnasında varlığın bütünlüğünde herhangi bir bozulma olmayan varlıklar girmektedir (Tuğlu ve Atila, 2005, s.30).

Finansal kiralama sözleşmelerinde, bir taşınmaz varlığın satın alınması ya da kiralanmasının yanı sıra arsa ve arazi üzerine bir bina yapılması ve binanın mülkiyetinin kiralama şirketinde kalması koşuluyla kiracıya kiralanması taşınmaz (gayrimenkul) kiralamasını oluşturmaktadır (Bengü, 2007, s.30).

#### **1.4.3.2. Birinci El – İkinci El Kiralama**

Finansal kiralama sözleşmelerine konu olan varlıkların daha önce hiç kullanılmamış olması diğer bir ifadeyle üretici ya da satıcıdan alındıktan sonra ilk kullanıcı olarak kiralanması durumunda yapılacak kiralama, birinci el kiralama değildir. İkinci el kiralamalar ise, başka bir kullanıcı ya da kiracılar tarafından kiralanmış varlığın yeniden kiralamanasıdır (Parlak, 2018, s.35).

#### **1.4.3.3. Yatırım Malları-Tüketim Malları Kiralama**

Finansal kiralamaya konu olan varlıklar, makine teçhizat gibi üretime yönelik ise yatırım mallarının, dayanıklı tüketim mallarını oluşturuyorsa tüketim malları kiralamasının konusuna girmektedir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.80). Kiralamaya konu olan varlık tüketim mallarından biri ise kiralama genellikle faaliyet kiralaması şeklinde yürütülmektedir (Bengü, 2007, s.14).

#### **1.4.3.4. Özel Kiralama**

Özel kiralama, finansal kiralamaya konu olan varlığın kiracının talebi üzerine özel olarak üretildiği ve sözleşme bitiminde varlığın mülkiyetinin kiracıya devredilme zorunluluğu olan kiralama türüdür. Kiralamaya konu olan varlığın üreticisinin kiralama şirketi olamaması haricinde Finansal Kiralama Kanunu'nda kısıtlayıcı başka bir madde bulunmamaktadır (Koç, 2004, s.10).

#### **1.4.3.5. Kapalı-Açık Uçlu Kiralama**

Kapalı uçlu finansal kiralamada kiraya konu olan varlığın mülkiyeti, sözleşme bitiminde kiralama şirketinde kalmaktadır. Bu kiralamalarda kiracının varlığın mülkiyetine sahip olma hakkı bulunmamaktadır (Ceylan, 2003, s.111).

Açık uçlu finansal kiralamalarda ise, kiraya konu olan varlığın mülkiyeti sözleşme bitiminde, önceden belirlenen koşullar çerçevesinde kiracıya devredilmektedir (Toroslu, 1999, s.10).

#### **1.4.4. Varlığa Ait Yükümlülükler Bakımından Finansal Kiralamalar**

Varlığa ait yükümlülükler açısından finansal kiralamaların sınıflandırılmasındaki yükümlülükten kasıt, kiralama masraflarının kim tarafından karşılanacağıdır. Brüt kiralama ve net kiralama olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.81).

##### **1.4.4.1. Brüt Kiralama**

Finansal kiralama işlemlerinde kiralamaya konu olan varlığın, bakım, onarım ve benzeri masrafları ile vergi, resim ve harçlarının kiralayan şirket tarafından karşılanmasını içeren sözleşme türleri brüt kiralama olarak sınıflandırılmaktadır (Topuz, 2017, s.94).

#### **1.4.4.2.Net Kiralama**

Net kiralama, finansal kiralama işlemlerinde, kiralamaya konu olan varlığın, bakım, onarım ve tesis gibi yan edim yükümlülükleri ile varlığa ilişkin tüm giderlerin kiracı tarafından karşılanmasını içeren sözleşme türleridir (Topuz, 2017,s. 94).

6361 sayılı 21.11.2012 tarihli Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 24. Maddesinde “(3) Sözleşmede aksine hüküm yok ise kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir. (4) Kiralama konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur. Malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede gösterilir. Sigorta primleri kiracı tarafından ödenir. (5) Malın sözleşme süresi içinde hasar ve ziyayı sorumluluğu kiracıya aittir. Bu sorumluluk ödenen sigorta miktarının karşılanmayan kısmı ile sınırlıdır ve aşan kısım kiracı tarafından karşılanmak zorundadır.” ifadeleri yer almaktadır.

#### **1.4.5. Diğer Finansal Kiralamalar**

Yukarıdaki sınıflandırmalara konu olmayan diğer finansal kiralama türleri aşağıdaki gibidir.

##### **1.4.5.1. Kaldıraçlı Kiralama**

Çok büyük miktarlarda sermayeye ihtiyaç duyulması durumunda kaldıraçlı kiralama kullanılmaktadır. Bu tür kiralamalarda kiralama şirketi, kiralamaya konu olan varlığı satın alabilmek için gerekli olana finansmanın büyük kısmını banka ve finansman kuruluşlarından kredi kullanarak karşılamaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.81).

Kaldıraçlı kiralamanın amacı, düşük özkaynak kullanımı ile yüksek maliyetli projelerin finansmanını karşılamaktır (Uydacı, 2006, s.28).

#### **1.4.5.2. Yüzdeli Kiralama**

Yüzdeli kiralama yönteminde kiralama şirketi, kiracıdan kira bedeline ek olarak kiracının önceki dönem elde ettiği gelirinin, önceden belirlenen minimum kar miktarının üzerine çıkması durumunda belli bir yüzdesini talep etmektedir. Yüzdeli kiralama yönteminin kullanılmasındaki temel neden kiralama şirketlerinin kendilerini enflasyon riskine karşı korumak istemesidir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.82).

#### **1.4.5.3. Kısa Süreli – Uzun Süreli Kiralama**

Kiralama işleminin kısa ve uzun diye isimlendirilmesindeki temel ölçüt, kiralama süresinin 3 yıldan kısa veya uzun olmasıdır. Kiralama sözleşme vadelerinin 3 yıla kadar olması durumunda kısa süreli kiralama, 3 yıldan uzun olması durumunda ise uzun süreli kiralama söz konusudur (Tuğlu ve Atila, 2005, s.36).

#### **1.4.5.4. Dönen- Devresel Kiralama**

Dönen kiralama yönteminde kiraya konu olan varlığın ekonomik ömrünün, kira sözleşme vadesinden kısa olmasından dolayı, sözleşme süresi boyunca varlık belirli sürelerde değiştirilmektedir. Dönen kiralama yönteminin avantajları içerisinde varlığın sözleşme vadesi içerisinde değiştirilmesi, yenilenmesi ve gerekli görülmesi halinde vadenin uzatılabilmesi yer almaktadır. Bu tür sözleşmelerde kiraya konu varlığın bakım onarım giderleri kiracı tarafından karşılanmaktadır (Akgüç, 2010, s.625).

Devresel kiralama yönteminde ise kiraya konu olan varlık kira sözleşmesinin vadesi süresince değiştirilmeden kullanılmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.82).

#### **1.4.5.5. Trampa Kiralama**

Trampa kiralama, kiracıya kiraya konu varlığın sözleşme vadesi içerisinde bakım onarım masraflarından korunması ve bakım onarım işlemlerinden kaynaklı zaman kaybı yaşamaması için varlığın değişimine imkan tanıyan sözleşmelerdir (Tuğlu ve Atila, 2005, s.36).

#### **1.4.5.6. İyileşen Kiralama**

İyileşen kiralama, kiraya konu olan varlığın teknolojik açıdan geri kalması durumunda değiştirilmesine olanak sağlayan sözleşmelerdir. İşleyiş olarak trampa sözleşmesine benzemekle birlikte, varlığın değişim nedeni temel farklılığı oluşturmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.82).

#### **1.4.5.7. Tesis Kiralama**

Tesis kiralama sözleşmeleri, bir varlığın değil tesis veya işletmenin uzun süreli olarak kiralanmasıdır (Akgüç, 2010, s.625).

#### **1.4.5.8. Geniş Kapsamlı Kiralama**

Geniş kapsamlı kiralama, kiraya konu varlığın değil de çerçevenin belirlendiği sözleşmelerdir. Bu tür sözleşmeler kiracıya belirli bir tutara kadar farklı seçenekler sunduğundan kiracı kiralamaya konu olacak varlığın seçiminde esnek olabilmektedir (Akgüç, 2010, s.625).

#### **1.4.5.9. Deneme Süreli Kiralama**

Deneme süreli kiralama, kiracıya 6 ay ile 1 yıl arasında deneme imkanı tanıyan sözleşmelerdir. Bu deneme süresi içerisinde kiracı, kiraya konu varlığı

deneyip, varlık seçiminin doğruluğunu test eder ve sözleşmenin devam edip etmeyeceğini kararlaştırmış olur.

#### **1.4.5.10. İş Ortaklığı Yolu ile Kiralama**

İş ortaklığı yolu ile kiralama sözleşmelerinde birden çok kiracı bulunmaktadır. Kiraya konu olan varlığın değerinin yüksek olması veya birçok işleve sahip olmasından dolayı şirketler bir araya gelerek bu yöntemi tercih etmektedirler (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.83).

#### **1.4.5.11. Tam Ödemeli - Tam Ödemesiz Kiralama**

Tam ödemeli kiralama sözleşmeleri kiralama şirketine, toplam kira bedeli, varlığın temin masrafları ve diğer masraflarının yanında bir de makul oranda kar getirisi sağlamaktadır (Öztaş, 2010, s.23).

Türkiye’de kiralamaya konu olan varlığın sözleşme vade sonunda kiracıya devredilmesini içeren sözleşmelerin büyük çoğunluğu “tam ödemeli kiralama” çerçevesinde değerlendirilebilir (Öztaş, 2010, s.24).

Tam ödemesiz kiralama sözleşmelerinde ise iptal edilemeyen sözleşme vade sonu kira bedeli toplamı, varlığın kiralama şirketine olan maliyetini karşılamamaktadır (Koç, 1999, s.9).

#### **1.4.5.12. Seken Ödemeli Kiralama**

Seken ödemeli kiralama, kiracıya ödeme kolaylığı sunan, kiralamaya konu olan varlığın kullanıldığı dönemlerde kira bedelinin ödenmesini, varlığın kullanılmadığı dönemlerde ise kira bedelinin ödenmemesini esas alan kiralama türüdür (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.82).

#### **1.4.5.13. Alt Kiralama**

Alt kiralama, kiraya konu olan varlığın aynı koşullarla kiracı tarafından üçüncü bir kişiye kiralanması hakkını veren yöntemdir (Koç, 2004, s.12).

### **1.5. FİNANSAL KİRALAMANIN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI**

Finansal kiralama işlemlerinin avantajlarının yanında dezavantajları da bulunmaktadır.

#### **1.5.1. Finansal Kiralamanın Avantajları**

Finansal kiralama işlemlerinin; maliyetinin düşük olması, esnek olması, kiraya konu varlığa sahip olma, vergi ödemelerinde fayda sağlama ve iflas durumunda haczin söz konusu olmaması gibi birçok avantajı bulunmaktadır. Bu avantajlar kiracı, kiralayan şirket ve ülke ekonomisi açısından farklılık göstermektedir.

##### **1.5.1.1. Kiracı Açısından Finansal Kiralamanın Avantajları**

- a) İşletmeleri ihtiyaç duydukları yatırım mallarının temininde finansal kiralamaya iten en temel neden orta ve uzun vadede işletmenin finansman kaynağı bulmada yaşadığı sorundur. Kiracı yatırımının tamamına yakını bu yöntem ile finanse edebilmektedir. Finansal kiralama işleminde yalnızca yatırım malının bedeli değil istenildiğinde nakliye, montaj ve sigortası gibi masraflar da finanse edilmektedir (Erol, 1987, s.410).
- b) Kiracı, ihtiyaç duyduğu yatırım mallarını finansal kiralama yolu ile finanse ettiğinden, kendi sahip olduğu özkaynaklarını, duran varlıkları yerine dönen varlıklarına yöneltebilir. Bu sayede kiracı şirketin aktif devir hızı artabilir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011, s.84).

- c) Finansal kiralama sözleşmeleri, borçlanma sözleşmelerinin aksine yeni borç alınmasına dair bir kısıtlama içermemektedir (Erol, Yıldırım ve Torosl, 2011, s.84).
- d) Likidite açısından güçsüz olan işletmeler, finansal kiralama yoluyla likidite sıkıntısı yaşamadan yeni atılımlar ile büyüme yoluna gidebilir.
- e) Teknolojinin sürekli gelişmesi yatırım mallarının kısa sürede demode olmasına neden olmaktadır. Finansal kiralama sözleşmelerinde demode olan kiraya konu varlığın değişim işlemi, kiralayan şirkete bırakılabilir. Bu durum finansal kiralamanın maliyetini artırsa da kiraya konu olan varlık, teknolojik gelişmelere açık bir varlık ise kiracı bu maliyete katlanmayı tercih edebilir (Erol, 1987, s.410-411).
- f) Finansal kiralama işlemlerindeki teminat oranı banka kredilerine oranla daha düşük olmaktadır. Kiraya konu varlığın mülkiyeti kiralayan şirkette olduğundan dolayı, kiralayan şirket bankalara oranla daha düşük teminat talebinde bulunmaktadır (Erol, Yıldırım ve Torosl, 2011, s.85).
- g) Kiraya konu olan varlığın mülkiyetinin kiralama şirketinde olması, kiracının iflası durumunda varlığın haczini engellemektedir (Parlak, 2018, s.43).
- h) Satın alma sırasındaki tüm süreçler finansal kiralama şirketi tarafından takip edilmekte ve satın alma süreci kiracıya göre çok daha hızlı yürütülmektedir. Ayrıca kiracı faiz değişimleri ya da kur artışı gibi olumsuz durumlardan da korunmaktadır (Parlak, 2018, s.43).
- i) Finansal kiralama işlemlerinde Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ve Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu hesaplanmadığından, kiracının maliyetleri daha düşük olmaktadır (Erol, Yıldırım ve Torosl, 2011, s.85).
- j) Kiracı, finansal kiralama sözleşmesi sonunda kiraya konu olan varlığa sembolik bir bedel ödeyerek sahip olabilmektedir (Torosl, 1999, s.18).
- k) Finansal kiralama sözleşmeleri, kiralama şirketi ile kiracı arasında karşılıklı görüşme ile oluşturulduğundan ödeme planı banka kredilerine göre daha esnek olabilmektedir (Torosl, 1999, s.19).

- l) Finansal kiralama işlemlerinden doğan giderlerin tamamı vergiden indirilebilir olduğundan, kiracı açısından vergi tasarrufu sağlamaktadır (Yalçiner vd., 2008, s.83).

#### **1.5.1.2. Kiralayan Şirket Açısından Finansal Kiralamanın Avantajları**

- a) Yatırım malları üretimi yapan bir işletme aynı zamanda finansal kiralama da yaparsa müşteri potansiyelini artırmış olacaktır (Glass, 1990, s.32).
- b) Finansal kiralama satışa göre daha yüksek karlılık oranına sahip olabilir (Glass, 1990, s.32).
- c) Finansal kiralama sözleşmesi sonunda kiracının kiraya konu varlığı satın alma opsiyonunu kullanmaması durumunda, kiralayan şirket varlığı yeniden değerlendirilebilir.
- d) Finansal kiralama sözleşmelerinde kiraya konu varlığın mülkiyetinin sözleşme süresince kiralayan şirkette olması, kiracının iflası söz konusu olduğunda, kiralayan şirketin kayıp yaşamamasına olanak sağlar (Emery vd., 1998, s.809).
- e) Finansal kiralamaya konu olan varlığın mülkiyetinin kiralayan şirkette olması, kiracının ödeme güçlüğü yaşamaması durumunda, kiralayan şirkete varlığı geri alma hakkı sunar (Toroslu, 1999, s.20).
- f) Kiralayan şirket, vergi ve teşvik imkânlarından yararlanabilir (Parlak, 2018, s.44).

#### **1.5.1.3. Ülke Ekonomisi Açısından Finansal Kiralamanın Avantajları**

- a) Ülkeye yatırım amaçlı gelmeyi riskli gören şirketler açısından, finansal kiralama daha güvenilir olacağı için yabancı sermaye girişi artabilir (Söyler, 2007, s.40).
- b) Finansal kiralama ile ülkedeki yatırımın ve yeni yatırımlardan kaynaklı istihdam olanakları artabilir (Parlak, 2018, s.44).

- c) Finansal kiralama işletmelerin finansman ihtiyaçlarını etkin bir şekilde karşıladığından, kaynak tasarrufunu ve üretim gücünü artırabilir (Parlak, 2018, s.45).
- d) Finansal kiralama işlemlerinin şirketlere yeni teknolojiye kolayca sahip olma imkânı tanınması, ülke ekonomisi için alt yapı yatırımlarını oluşturabilir (Kocaağa, 1999, s.41).

### 1.5.2. Finansal Kiralamanın Dezavantajları

Finansal Kiralamanın kiracı, kiralayan ve ülke ekonomisi açısından dezavantajları aşağıda maddeler halinde yer almaktadır:

- a) Kiraya konu olan varlığın mülkiyetinin tüm kira sözleşmesi boyunca kiraya veren şirket üzerinde bulunması, kiracının varlığı istediği gibi kullanamamasına ve üzerinde istediği gibi değişiklik yapamamasına neden olmaktadır (Şahin, 2007, s.18).
- b) Finansal kiralama sözleşmelerinde bulunan faiz oranlarının ve komisyonların yüksek olmasından dolayı kiracıya maliyeti yüksek olabilmektedir (Öcal, 2017, s.28).
- c) Kiraya konu olan varlığın demode hale gelmesi değerini düşürmekte, bu da varlığın dönem sonu itibariyle değerinin hesaplanmasını zorlaştırmaktadır (Uydacı, 2006, s.15).
- d) VUK'nun mükerrer 298. Maddesine göre kiraya konu olan varlık kiracı tarafından yeniden değerlendirme ve amortismanına tabi tutulacaktır. Bu nedenle kiralayan şirket yeniden değerlendirme işlemi yapamayacaktır.
- e) Finansal kiralama sözleşmesinde ödemelerin yabancı para cinsinden yapılacağı belirlenmiş ise kur riski doğmaktadır (Şahin, 2007, s.19).
- f) Finansal kiralamalarda kiraya konu olan varlık kira süresince yalnızca kiracı tarafından kullanılabilir. Bu süre içerisinde kiracının varlığa ihtiyacının kalmaması durumunda, kira sözleşmelerinin genellikle dört yıllık süre için ve geri dönülemez olması kiracıyı zor durumda bırakabilmektedir (Ersoy, 2006, s.46).

## İKİNCİ BÖLÜM

### UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI

#### 2.1. UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI

Günümüzde yaygın olarak kullanılmakta olan kiralama işlemleri, kısa vadeli varlık kullanımından uzun vadeli varlık finansmanına kadar birçok ihtiyaca cevap vermektedir. TMS 17 Kiralama İşlemleri'nin işletmelere faaliyet kiralaması yoluyla bilanço dışı finansman kaynağı sağlaması ve dolayısıyla finansal tablo analizlerinin her zaman güvenilir sonuçlar vermemesi nedeniyle Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu daha faydalı bilgi sağlayabilmesi amacıyla 2006 yılında kiralama üzerine ortak bir çalışma başlatmıştır. Yapılan geniş kapsamlı görüşmeler sonucunda 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK, UFRS 16 Kiralamalar Standardını yayınlamıştır (<http://explore.leaseaccelerator.com/wp-content/uploads/2016/04/FASB-Lease-Accounting-Handbook-2016.pdf>, 2019, s.3).

Muhasebenin temel prensiplerinden olan tam açıklama kavramı gereğince, mali tabloların, kullanıcılarının doğru karar vermelerine yardımcı olacak şekilde yeterli, açık ve anlaşılır olması gerekmektedir (Yücel, 2018, s.20). Kiralama işlemlerinden doğan varlık ve yükümlülükler mali tablo dışı bırakıldığında, istenen şeffaflık sağlanamamaktadır.

UFRS 16 Kiralamalar'ın uygulanmasıyla birlikte, işletmelere ait finansal durum tablosunda ve kar zarar tablosunda değişiklikler meydana gelecektir. Daha önce varlıklar ve yükümlülükler arasında yer almayan kiralama işlemlerine ait varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosunda raporlanacak ve aktif ve pasif toplamalarının değişmesine neden olacaktır.

UFRS 16 Kiralamalar, UMS 17 Kiralama İşlemleri'nin aksine faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırmış ve kiralama ile ilgili olarak bir varlığın kullanım hakkının devredildiği sözleşme şeklinde ortak bir tanımlama yapılmıştır. Bu doğrultuda faaliyet kiralamaları da bilançoya yansıtılmaktadır.

UMS 17 Kiralama İşlemleri ve UFRS 16 Kiralamalar standartları karşılaştırıldığında, kiralamanın tanımlanmasında ve işlemlerin muhasebeleştirilmesinde önemli bir farklılık bulunmamaktadır. UMS 17’de varlıkların ilk kayda alınması sırasında gerçeğe uygun değer veya asgari kira ödemelerinin net bugünkü değerinin kullanılması opsiyonu bulunurken, UFRS 16’da yalnızca asgari ödemelerin net bugünkü değeri dikkate alınmaktadır.

UFRS ve Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkelerini uygulayan borsaya kote 1.022 şirket üzerinde 2014 yılında bir çalışma yapılmış ve bu çalışma sonucunda 3 Trilyon Amerikan Doları tutarında kiralama taahhüdünün bilanço dışı bırakıldığı saptanmıştır. Bilanço dışı kalan bu tutarın dağılımı, bölge, sektör ve oranı farklılık gösterse de, bilanço dışı bırakılan tutarın, varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisi oldukça büyüktür (Akdoğan, 2019, s.41).

**Tablo 2.1** Kıtalar Bazında Uzun Vadeli Yükümlülüklerin Daha Düşük Gösterilme Oranı

|     |                  |
|-----|------------------|
| %27 | Afrika/Orta Doğu |
| %32 | Asya/Pasifik     |
| %26 | Avrupa           |
| %45 | Latin Amerika    |
| %22 | Kuzey Amerika    |

(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-project-summary.pdf>,2016, Giriş Bölümü, s.3)

Şirketlerin faaliyet kiralaması işlemlerine ait varlık ve yükümlülük tutarının finansal tablolarında bulunmaması, ilgili işlemlere ait durumun yatırımcılar ve analistler tarafından iyi anlaşılmasına neden olmakta ve satın alma ve kiralama durumlarının kıyaslanması ve gerekli düzeltmeler yapılmadan analiz edilmesi mümkün olmamaktadır (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-project-summary.pdf>,2016, Giriş Bölümü, s.3)).

UFRS 16 Kiralamalar Standardı 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanmaya başlamış olup UFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayan işletmeler için dip notlarda açıklanmak üzere erken uygulamaya izin verilmiştir (Marşap ve Yanık, 2018, s.24).

Türkiye'de Kamu Gözetimi Kurumu 2017 Şubat ayında TFRS 16 Kiralamalar taslak metnini yayınlamıştır. Nihai metin 16 Nisan 2018 tarihinde yürürlüğe girmiş ve 31.12.2018 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır (<https://www.kgk.gov.tr/ContentAssignmentDetail/1424/TFRS-16-Kiralamalar-ve-So%CC%88z-Konusu-Standard%C4%B1n-Dig%CC%86er-Standartlarda-Yapm%C4%B1s%CC%A7-Oldug%CC%86u-Deg%CC%86is%CC%A7ikliklere-I%CC%87lis%CC%A7kin-Kurul-Karar%C4%B1-16-Nisan-2018-Tarihli-ve-30393-Say%C4%B1%C4%B1-Resmi-Gazetede-Yay%C4%B1mlanm%C4%B1s%CC%A7t%C4%B1r->, 2018).

UFRS 16 Kiralamalar, kiralama işlemini kiracı açısından herhangi bir ayrıma tabi tutmaksızın tek bir kiralama modelinde sunmaktadır. Bu standardın uygulanması durumunda, bir yılın üzerinde finansal kiralama yapan şirketler, kullanım hakkına sahip oldukları varlıkları ve yükümlülükleri finansal durum tablosunda göstermek, amortisman ve faiz giderlerine ilişkin tüm etkileri de kar veya zarar tablosuna yansıtmak durumundadır.

Uluslararası standartlar, KGK tarafından, Türkçe'ye çevrilmiş ve "Uluslararası" ibaresi de yerini "Türkiye" sözcüğüne bırakmıştır. Bu nedenle TMS 17 ile UMS 17 aynı Kiralama İşlemleri standardını, TFRS 16 ile UFRS 16 aynı Kiralamalar standardını ifade etmektedir. Bu çalışmada, TMS 17 ve UMS 17 ile TFRS 16 ve UFRS 16 ifadeleri karışık olarak birbirleri yerine kullanılmaktadır.

### **2.1.1. UFRS 16 Kiralamalar Standardının Amacı**

UFRS 16 Kiralamalar standardı, kiralamaya ait işlemlerin ölçülmesi, sunulması, finansal tablolarda gösterilmesi ve açıklanmasına ait hükümleri içermektedir. Bu standardın amacı ise, kiralamaya ait işlemlerin, kiracılar ve

kiralama şirketleri tarafından, ihtiyaca uygun, gerçeğe uygun ve güvenilir bir biçimde sunulmasını sağlamaktır (UFRS16, md.1).

Kiralama işlemlerinin finansal tablolar ve tablolara ait dipnotlarda yer alan tüm etkileri, finansal tablo kullanıcılarına, şirketlerin finansal yapıları, nakit akışları ve performansları hakkında gerekli değerlendirmeyi yapabilmeleri için bir dayanak oluşturmaktadır. İşletmeler bu standardı uygulamadan önce, sözleşmeye ait koşulları ve sözleşme dönem ve şartlarını gözden geçirmeli, tutarlılık prensibi gereğince, benzer koşullara sahip olan sözleşmelere de bu standardı uygulamalıdır (UFRS 16, md.1-2). Ancak, daha önce yürürlüğe giren UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü standardını uygulayan işletmelerin muhasebe sistemlerinde önemli değişiklikler yapması gerekeceğinden, bu yeni standart kiracılar açısından maliyetli olabilecektir (Ernst and Young LLP, 2014, s.939).

### **2.1.2. UFRS 16 Kiralamalar Standardının Kapsamı**

Bu standart, kiraya konu olan varlık üzerindeki kullanım hakkının, alt kiralama yoluyla bir başkasına kiralanması da dahil olmak üzere, aşağıda yer alanlar dışında bütün kiralama işlemlerine uygulanır (UFRS 16, md.3).

- a) Maden, petrol, doğalgaz gibi yeniden oluşması mümkün olmayan/yenilenemeyen kaynakların araştırılması ve kullanılması için yapılan kiralama işlemleri,
- b) UMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardı kapsamında yer alan biyolojik varlıkların kiralama işlemleri,
- c) UFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları kapsamında yer alan hizmet imtiyaz anlaşmaları,
- d) UFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında yer alan kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları,
- e) UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardı kapsamında yer alan, sinema filmi, videokasetler, oyunlar, el yazmaları, patent ve telif haklarının, lisans anlaşması yolu ile kiralanması sonucunda kiracının elinde bulundurduğu haklar

Kiracı, herhangi bir zorunluluk bulunmama ile birlikte, yukarıda yer alan e maddesinde yer alanlar dışında diğer maddi olmayan duran varlıklar için bu standardı uygulamayı tercih edebilir (UFRS 16, md.3-4).

### **2.1.3. UFRS 16 Kiralamalar Standardının İstisnaları**

Standardın 5-8. paragraflarında uygulamaya ilişkin istisnalar açıklanmaktadır. Bunlar;

- a) Vadesi 1 yılın altında olan kiralama işlemleri ile
- b) Kiraya konu varlığın değerinin düşük olduğu işlemler. (Akdoğan, 2019, s.44-45).

Düşük değerli sayılabilecek kiraya konu varlıklara örnek olarak, tabletler, kişisel bilgisayarlar, küçük ofis eşyaları ve telefonlar sayılabilir. Kiracının, kiraya konu olan varlığı alt kiralama olarak bir başkasına kiraladığı durumlarda, kiralama işlemi “düşük değerli kiralama” olarak sınıflandırılmaz.(UFRS 16, md.B7-B8) Bir varlığın düşük değerli sayılabilmesi için;

- a) Kiracının, kiraya konu olan varlıktan tek başına fayda sağlayaması veya kullanıma hazır diğer kaynaklarla beraber fayda sağlaması ve
- b) Kiraya konu olan varlığın diğer varlıklar ile ilişki ve bağlılık oranının düşük olması gerekmektedir (UFRS 16, md.B5).

İstisna olarak sınıflandırılan kiralamalara ait giderler, doğrusal yöntem ile ya da kiralayana kolaylık sağlayacak bir yöntem ile kiralama dönemi boyunca gider yazılabilir. (Akdoğan, 2019, s.45)

### **2.1.4. Kiralamanın Tanımlanması**

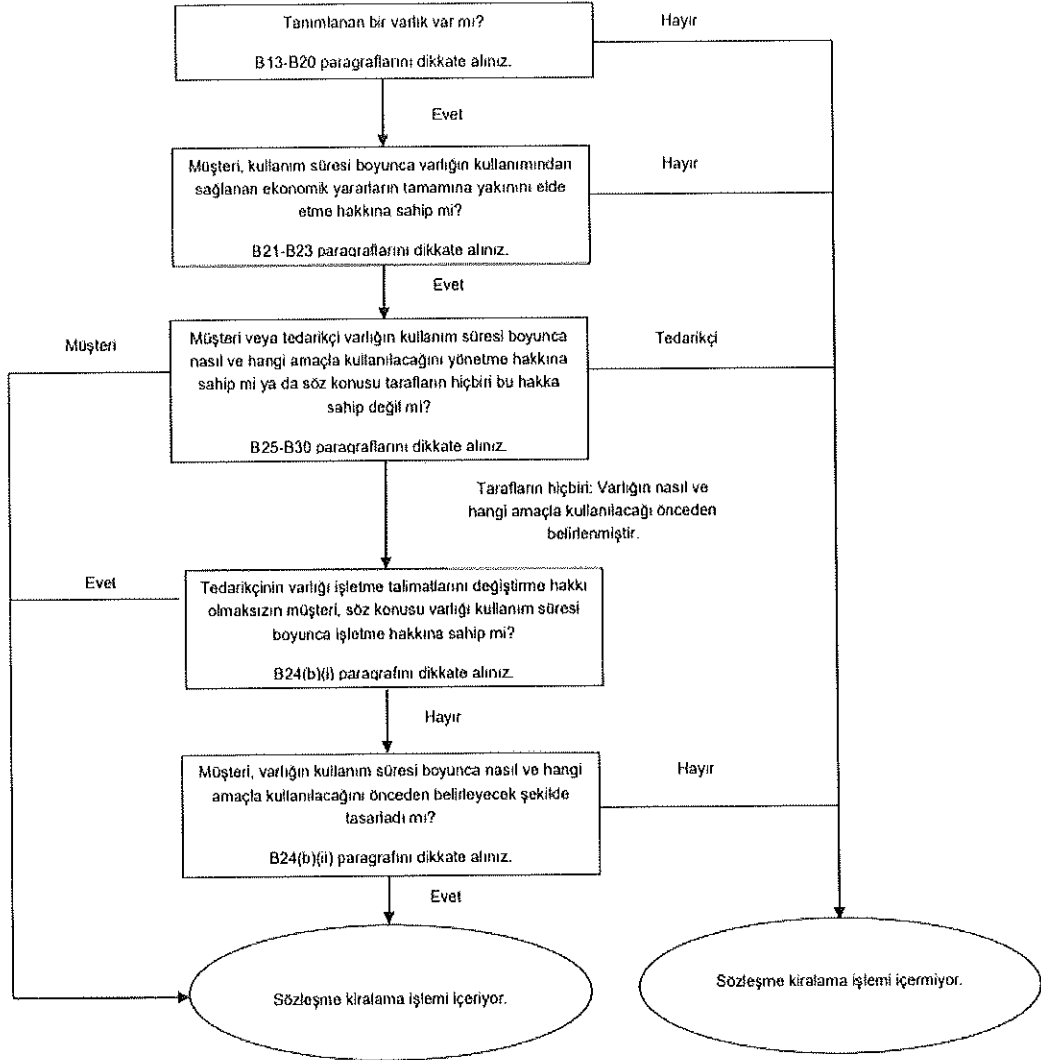
Bir sözleşmenin, kira sözleşmesi ve kiralama işlemi içeren bir sözleşme olup olmadığı ilk aşamada belirlenmelidir. Sözleşmeye konu olan varlığın (tanımlanan varlığın), belli bir bedel karşılığında, belli bir süre için kullanımını devreden sözleşmeler, kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir (UFRS 16, md.9).

Kiralama işleminin süresi yalnızca zaman olarak değil kullanım miktarı olarak da ifade edilebilmektedir. Örneğin bir üretim teçhizatının kiralınmasına ilişkin süre, 5 milyon birim üretimin tamamlanması olarak belirlenebilmektedir (UFRS 16, md.10).

Sözleşmenin, kira sözleşmesi veya kiralama işlemi içeren bir sözleşme olup olmadığına ilişkin olarak ilk aşamada yapılan değerlendirme, sözleşmeye ait hüküm ve koşulların değişmesi durumunda tekrar yapılmalıdır (UFRS 16, md.11).

Aşağıdaki akış şeması, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirirken yardımcı olmaktadır (TFRS 16, md.B31).

Şekil 2.1: Kiralama Sözleşmesi Akış Şeması



(Kaynak: TFRS 16, md.B31)

Akış şemasında da görüldüğü gibi, bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olarak tanımlanması için tanımlanan varlığa ilişkin kontrolün belli bir süreliğine karşı tarafa devredilmesi gerekmektedir. Devir söz konusu olduğunda kiracının aşağıdaki haklara sahip olması gerekmektedir;

- Tanımlanan varlıktan sağlanabilecek ekonomik yararın tamamına yakınına elde etme hakkı: İşletmeler, varlığın kullanımı, elde tutulması veya alt kiralama yolu ile bir başkasına kiralanması gibi birçok yolla doğrudan veya

dolaylı olarak ekonomik yarar sağlayabilmektedir. Bu yararın tamamına yakını kiracı işletmeye devredilmiş olmalıdır (UFRS 16, md.B21-23),

- Tanımlanan varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını yönetme hakkı: Kiracı varlığı nasıl ve ne amaçla kullanacağını önceden belirlemeli fakat sözleşme süresi içerisinde değişiklik yapabilme hakkına da sahip olmalıdır (UFRS 16, md.B24-30).

#### **2.1.4.1. Tanımlanan Varlık**

Kiralama sözleşmesine konu olan varlık, sözleşmede genellikle açık ve net bir şekilde ifade edilmelidir. Aksi halde sözleşmenin kira sözleşmesi olup olmadığını değerlendirmek mümkün olmayabilir (UFRS 16, md.BC 110). Bazı durumlarda kiraya konu olan varlık ilk aşamada değil, kiracının kullanımını hazır hale getirildiği zamanda sözleşmenin konusu haline gelebilir (UFRS 16, md.B13).

Sözleşmenin düzenlendiği aşamada, kiraya konu olan varlığın belirlenmiş olması, varlık üzerindeki hakların kontrolünü değerlendirebilmek için önem taşımaktadır. Ancak bazı durumlarda varlığın net olarak ifade edilememesi, kullanım hakkını belirlemeyi engelleyici bir durum oluşturmamaktadır. Örneğin bir varlığın seri numarası belirlenmemiş olsa dahi, varlık sözleşmede belirlenmiş olmasını olumsuz yönde etkilemez ve bu durumda varlığın zımni olarak belirlendiği varsayılmaktadır (UFRS 16, md.BC111).

Sözleşmeye konu olan varlık, sözleşme esnasında belirlenmiş dahi olsa, tedarikçisi tarafından kira süresi içerisinde ikame edilme hakkına sahip ise, kiracının tanımlanan varlığı kullanma hakkı bulunmamaktadır. Tedarikçinin tanımlanan varlığı ikame etme hakkı, aşağıdaki durumların mevcut olması durumunda asli sayılmaktadır:

- Kira süresi içerisinde tedarikçinin tanımlanan varlığa alternatif olabilecek varlıkları ikame edebiliyor olması,
- Tanımlanan varlığın alternatif bir varlık ile ikame edilme hakkının, tedarikçiye ekonomik fayda sağlıyor olması (UFRS 16, md.B16).

Sözleşme yapılırken tedarikçinin tanımlanan varlığı alternatif bir varlık ile ikame etme hakkının bir koşula bağlanmış olması durumunda, asli ikame hakkından bahsedilemez. Örneğin, tedarikçinin ikame hakkını belirli bir tarihten itibaren ya da belirli bir olay meydana geldiğinde kullanabiliyor olması, ikame hakkının asli olmadığını göstermektedir (UFRS 16, md.B15).

Tedarikçinin ikame hakkının değerlendirilmesi, sözleşmenin başlangıcında mevcut şartlara ve yükümlülüklerle bağlı olarak yapılmaktadır. Ancak, sözleşmenin başlangıcında, tahmin edilemeyen durumların yaşanması değerlendirme dışında bırakılmaktadır. Örneğin, tanımlanan varlığın, sözleşme süresi içerisinde teknolojik gelişmelerden fazla etkilenmesi, fiyatında önemli değişikliklerin meydana gelmesi veya tahmin edilen performansı sağlamaması gibi durumlarda tedarikçinin ikame hakkını kullanması değerlendirmeye tabi tutulmamaktadır (UFRS 16, md.B16).

Tanımlanan varlığın yeterli performans ile çalışmıyor olması veya teknik bir güncellemenin gerekli olduğu durumlarda, tedarikçinin tamir ve bakım için ikame hakkını kullanması, kiracının tanımlanan varlık üzerindeki kullanım hakkını engellememektedir (UFRS 16, md.B18).

Tanımlanan varlık, bir varlığın bütünü olabileceği gibi, bir varlığın kapasitesinin, fiziksel olarak net bir şekilde ayrılmış bir bölümü de olabilmektedir. İşletme, bir binanın tamamını kiralamak yerine yalnızca bir katını kiraladığında, o kat tanımlanan varlık niteliğindedir (UFRS 16, md.B20).

#### **2.1.4.2.Kullanımdan Ekonomik Yarar Elde Etme Hakkı**

Bir kiralama sözleşmesinde, kiracının tanımlanan varlığı kullanım hakkına sahip olduğu süre boyunca, tanımlanan varlıktan sağlayacağı tüm ekonomik yararın tamamına yakınına sahip olması gerekmektedir. Tanımlanan varlıktan, varlığın kullanımı, elde bulundurulması ya da alt kiralama gibi doğrudan ya da dolaylı birçok yolla ekonomik yarar sağlanabilmektedir (TFRS 16, md.B21).

Kiracının varlıktan elde ettiği ekonomik gelirin toplam gelire oranı değerlendirilirken, tanımlanan varlığın kapsamı dikkate alınmalıdır. Örneğin bir nakliye aracı bir bölge ya da kilometre ile sınırlandırılmışsa, o bölge ya da kilometre

içerisindeki kullanımından doğan ekonomik fayda dikkate alınmalıdır (TFRS 16, md.B22).

Kiracı varlığın kullanımından elde ettiği nakit akışlarının bir kısmını, tedarikçi ya da bir üçüncü kişiye kullanım hakkına karşılık verebilir. Bu durumda kiracının tedarikçi ya da üçüncü bir kişiye yapmış olduğu ödemeler, kiracının tanımlanan varlığı kullanım hakkından elde ettiği ekonomik yararın bir parçası sayılmaktadır (TFRS 16, md.B23)

#### **2.1.4.3. Kullanımı Yönetme Hakkı**

Kiracının, tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olabilmesi için aşağıdaki durumların herhangi birinin var olması gerekmektedir;

- Tanımlanan varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına karar verme hakkının bulunması,
- Tanımlanan varlığı nasıl ve ne amaçla kullanacağını önceden belirlemeli ve;
  - Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkının bulunması ve kiralayan şirketin, kiracının önceden belirlemiş olduğu işletme hakkı üzerinde herhangi bir değişiklik yapma hakkının bulunmaması,
  - Tanımlanan varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağı, önceden müşteri tarafından tasarlanmış olmalıdır (TFRS 16, md.B24).

Kiracının, tanımlanan varlığı sözleşme süresi boyunca nasıl ve ne amaçla kullanacağına karar verebiliyor olması gerekmektedir. Aksi halde, kiracının kullanım hakkına sahip olmadığı anlamına geleceğinden, kiralama sözleşmesinden bahsedilemez. Kullanım hakkı değerlendirilirken yalnızca kullanım süresi dikkate alınmalıdır, kullanım süresinden önce ya da sonra kiracı, hizmet ya da mamul satın alan müşteri ile aynı haklara sahip olmaktadır (TFRS 16, md.B29).

Kiracı sözleşmede yer alan kullanım hakkı çerçevesinde, kiralama sözleşmesi süresince, varlığı nasıl ve ne amaçla kullanacağı konusunda

değişiklikler yapabilir. Kullanım sürecinde yapılan bu değişiklikler, kullanımdan kaynaklanan ekonomik yararı etkiliyorsa, karar alma haklarının ilgili olduğu söylenebilir. Karar alma hakları her sözleşme için farklı olabilir (TFRS 16, md.B25).

Bir kiralama sözleşmesinde kiracı, her ne kadar kullanım haklarına sahip olsa da kiralama şirketinin, koruyucu hakları vardır. Kiralama şirketinin koruyucu haklara sahip olması, kiracının kullanım hakkını yönetmesine engel olmaz, yalnızca kullanım hakkının kapsamını belirler niteliktedir. Kiralama şirketi, tanımlanan varlığı korumak, personelinin korumak veya kanunlara uygunluğu sağlamak gibi birçok sebeple, kiracının kullanım hakkını sınırlayabilmektedir. Örneğin, araç kiralamasında araçla kaç kilometreye kadar yol yapılabileceği, taşıyacağı ürünler içerisinde yanıcı ya da uyuşturucu gibi yasa dışı ürünler olamayacağı ya da nerelerde kullanılabileceği (ülke sınırını aşmamak veya belirli iller şeklinde) gibi sınırlamalar getirebilmektedir (TFRS 16, md.B30).

Örnek 1: Bir kiracı ile kiralayan şirket arasında, İstanbul'dan Antalya'ya mamul taşımak üzere bir aylığına tır kiralamak için sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmede; taşınacak mamul, çıkış ve varış noktaları, çıkış zamanı, kiracı ve kiralayan şirketin hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir. Sözleşme gereğince, kiralayan şirketin tır ikame etme hakkı bulunmamaktadır, fakat kiralama şirketi tırın gidebileceği maksimum mesafeyi sözleşme ile sınırlamıştır. Kiracı ise, sözleşme sınırları çerçevesinde yolculuğun, hız, rota ve mola gibi detaylarını isteği doğrultusunda belirleyebilmektedir. Sözleşmede belirlenen seyahat tamamlandıktan sonra, kiracının tır kullanma hakkı bulunmamaktadır ([https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601), 2019, IE 2, Exexample 5).

Çözüm 1: Yapılan sözleşme tırın kiralınmasını içeren kısa vadeli bir kiralama'dır.

- Tanımlanmış bir varlık bulunmaktadır. Tır sözleşmede açıkça belirtilmiştir.
- Kiracının tır hangi amaçla (belirli bir süre için İstanbul'dan Antalya'ya belirli mamulü taşımak) kullanacağı önceden belirlenmiştir.

- Kiracı, planlanan seyahat boyunca tırın kullanım hakkına sahiptir.
- Kiracı, bir ay boyunca tırın kullanımını kontrol etme hakkına sahiptir. Kiracı, kullanım süresi boyunca hız, rota, mola yeri ve mola süresi gibi detayları yönetme hakkına sahiptir.
- Kiracı, kullanım süresi boyunca elde edilecek tüm ekonomik yararın büyük bir kısmını elde etme hakkına sahiptir. Kiracı, tırı tek başına kullanmaktadır.
- Kiralayan şirketin tırı ikame etme hakkı bulunmamaktadır.

Örnek 2: Kiracı ile kiralama şirketi, Amerika ve Türkiye arasında kullanılan tanımlanmış fiber optik kablonun belli bir kısmının 10 yıllığına kiralanması konusunda sözleşme yapmıştır. Fiber optik kabloların uçlarına kiralama şirketinin elektronik aksamı bağlanacaktır. Kiralama şirketi kullanım kapasitesini sınırlandırmıştır. Ayrıca kablolardan geçecek datanın nasıl transfer edileceği ve trafiği yönetme hakkı da kiralama şirketinde bulunmaktadır ([https://library.croner.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601](https://library.croner.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601), 2019, IE 2, Example 3).

Çözüm 2: Yapılan sözleşmede, fiber optik kiralaması bulunmamaktadır.

- Fiber optik kablolardan geçecek data akışı ile ilgili tüm kararları kiralama şirketi vermektedir. Kiracının varlığı yönetme hakkı bulunmamaktadır.
- Kiracı, fiber optik kablonun bir kısmını kullanabilmektedir. Fiber optik kablolar fiziksel olarak net bir şekilde ayrılmamıştır. Bu nedenle sözleşmede varlık tanımlanamamaktadır.

Örnek 3: Butik bir pastane işleten kiracı, ürünlerini satmak üzere bir alışveriş merkezinden 5 yıllığına bir yer kiralamak üzere sözleşme imzalamıştır. Bu sözleşmeye göre, kiralanın alanın metrekaresi belirlenmiş ancak yer net olarak belirlenmemiştir. Yer belirlenen metrekare kadar alışveriş merkezinin herhangi bir orta alanında olabilecektir. Kiracının büfesi taşınabilir olduğundan, kiralama şirketi, taşınma masraflarını karşılama koşuluyla büfeyi belirlenen şartları taşıyan başka bir alana taşıma hakkına sahiptir.

([https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601), 2019, IE 2, Excmple 2).

Çözüm 3: Yapılan sözleşme kiralama içermemektedir.

- Kullanılacak alan metrekare olarak belirlenmiş olsa da, yer net olarak tanımlanmamıştır. Dolayısıyla sözleşmede tanımlanan varlık bulunmamaktadır.
- Kiracının, varlığın kullanımını kontrol etme hakkı bulunmamaktadır. Kullanımı yönetme hakkı tamamen kiralama şirketinde bulunmakta ve istediği zaman istediği yere kiracıyı taşıyabilmektedir.

#### **2.1.4.4. Sözleşmenin Bileşenlerine Ayrılması**

Bir kiralama sözleşmesinde, tanımlanan varlığa ilişkin kullanım hakkı aşağıdaki durumların birlikte olması halinde ayrı bir kiralama bileşeni olarak değerlendirilir;

- Kiracının, kiraya konu olan varlığı, tek başına veya kullanıma hazır diğer varlıklar ile birlikte kullanımından fayda sağlıyor olması. Kullanıma hazır diğer varlıklar, kiralama şirketinin elinde hali hazırda bulunan ürünler olabileceği gibi kiralama şirketi ya da üçüncü kişiler tarafından ayrı olarak satılan varlıklar olabilir.
- Sözleşmede tanımlanan varlığın, başka herhangi bir varlıkla büyük ölçüde ilişkili veya bağlı olmaması. (TFRS 16, md.B2)

#### **2.1.5. Kiralama Süresi**

Kiralama süresi, bir kiralama sözleşmesinde kiracının, kiraya konu olan varlığı kullanma hakkına sahip olduğu ve iptal edilemeyen süredir. Bir kiralama süresinin sonunda kiracıya tanınan üç opsiyon bulunmaktadır. Bunlar, kiraya konu olan varlığı;

- I. Satın alma,
- II. Kiralama sözleşmesinin süresini uzatma ve
- III. Kiralama sözleşmesini sonlandırmaktır.

Kiralama süresi belirlenirken, kiracının bu opsiyonlardan hangisini seçeceğini belirlemesi önem arz etmektedir. Eğer kiracının kiralama sözleşmesini uzatma opsiyonunu seçeceğinden makul ölçüde emin olunursa, bu sürenin kiralama süresine eklenmesi gerekmektedir (TFRS 16, md.18).

Kiralama sözleşmesinde kiracının sözleşmeyi sonlandırmayacağı ve uzatma opsiyonunu seçeceği, en başında ayrı ayrı ele alınmalıdır. Kiralamanın en başında, kiralama sözleşmesinin piyasadaki benzer kiralamalar ile karşılaştırılıp değerlendirilmesi, kiracı açısından taşınma maliyetlerinin belirlenmesi, kiraya konu olan varlık için yapılmış harcamalar, özel maliyetler, kiraya konu olan varlığın mevcut konumunun önemi, alternatif varlıkların olup olmadığı, kiralama sözleşmesinin uzatılma veya sonlandırma kararı verilirken ele alınması gereken ölçütlerdir. (TFRS 16, md.B37)

Kiralama süresi belirlenirken bazı durumlarda zaman yerine miktar da kullanılabilir. Kiraya konu olan bir varlığın kullanım miktarı örneğin, bir üretim makinesi kullanılarak üretilecek mamul sayısı kiralama süresi olarak belirlenebilmektedir (TFRS 16, md.10).

Kiralama süresi, kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlamakta ve kiralama şirketinin, kiracıya sağladığı tüm bedelsiz kiralama süresini kapsamaktadır (TFRS 16, md.B36). Kiralama süresi, kiracının, kiralama süresini belirleme aşamasında dikkate almadığı bir opsiyonu kullanıp kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmamasını etkileyen ve kiracının kontrolünde olan önemli bir olay ya da koşullarda önemli bir değişikliğin meydana gelmesi durumunda yeniden değerlendirilir. Önemli olay ve koşullardaki değişikliklere aşağıdaki örnekler verilebilir;

- Kiracının sözleşmeyi uzatması durumunda, kiralamanın başında olmayan yeni özel maliyetlerin ortaya çıkması,

- Kiraya konu olan varlık üzerinde, kiralama sözleşmesinin başında öngörülmemiş önemli bir değişiklik yapılmış olması,
- Kiralama sözleşmesi sonunda, kiraya konu olan varlığın alt kiralama yoluyla yeni kiralama sözleşmesinin başlıyor olması,
- Kiracının alacağı yeni ticari kararlar (TFRS 16, md.B41).

Kiralama sözleşmesinin iptal edilemez süresi içerisinde, aşağıdaki durumlardan birinin olması haline, kiralama sözleşme süresi revize edilir;

- Kiracı, daha önce dikkate almadığı bir opsiyonu kullanırsa,
- Kiracının, daha önce dikkate aldığı, uygulayacağını düşündüğü opsiyonu uygulamaya almazsa,
- Kiracının, sözleşme gereğince daha önce dikkate alınmayan bir opsiyonu kullanmasının zorunlu tutan bir olayın meydana gelmesi,
- Kiracının, sözleşme gereğince daha önce dikkate aldığı ve kullanacağını düşündüğü opsiyonu uygulamasını engelleyen bir olayın meydana gelmesi (TFRS 16, md.21).

#### **2.1.6. Kira Ödemeleri**

Kira ödemeleri, kiracının, kiraya konu olan varlığı kiralama süresi boyunca kullanım hakkını elde bulundurmasına karşı kiraya veren şirkete yaptığı ve aşağıdaki unsurlardan oluşan ödemelerdir:

- Kiralama teşvikleri düşüldükten sonraki kalan sabit ödemeler,
- Bir endekse ya da orana bağlı olarak değişkenlik gösteren ödemeler,
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin bitiminde satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda, satın alma seçeneğinin kullanım fiyatı,
- Kiracının, kiralama sözleşmesini sonlandırma opsiyonunu kullanacağını belirtmesi halinde, sonlandırmaya ait ceza ödemeleri (TFRS 16, md.EkA).

### 2.1.6.1. Değişken Kira Ödemeleri

Kiracının, kiralama süresi boyunca kiraya konu olan varlığın kullanım hakkını elinde bulundurduğu için kiralama şirketine yaptığı, zamanın geçmesi dışında kalan, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra meydana gelen değişiklikler nedeniyle değişkenlik gösteren ödemelerdir (TFRS 16, md.EkA).

Örnek 4: Kiracı şirket yönetim ofisi olarak kullanmak üzere bir daireyi 10 yıllığına, yıllık 100.000 TL'ye kiralamıştır. Kiralama sözleşmesi gereğince kira ödemeleri her yılın başında nakit yapılacak ve her iki yılda bir Üretici Fiyat Endeksi'ne (ÜFE) göre arttırılacaktır. Kira sözleşmesinin başlangıcında ÜFE %12, 3. yılın başında ÜFE %14'tür. Kiracının borçlanma faiz oranı %12'dir. Kiraya konu olan varlık için doğrusal amortisman yöntemi uygulanmaktadır ([https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601), 2019, IE 5, Example 13, Part 1).

Çözüm 4: Sözleşme gereğince kiralama sözleşme başlangıcında 1 yıllık kira ödemesi peşin olarak yapılmıştır. Kalan 9 yıl için %12 üzerinden kira ödemelerinin bugünkü değeri 532.825 TL olup, ilk yıl ödenen 100.000 TL de dikkate alındığında toplam bugünkü değer 632.825 TL olmaktadır.

$$\begin{aligned} \text{Bugünkü değer} &= 100.000 + 100.000/(1+0,12)^1 + \dots + 100.000/(1+0,12)^9 \\ &= 632.825 \text{ TL} \end{aligned}$$

**Tablo 2.2** Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi ve Kiralama Ödemesi 1. Yılbaşı Kaydı

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| Kiraya Konu Varlık | 632.825 |         |
| Kira Yükümlülüğü   |         | 532.825 |
| Bankalar           |         | 100.000 |

Amortisman gideri (1. yıl sonu):  $632.825 \times 0,10 = 63.283 \text{ TL}$

Finansman gideri (1. yıl sonu):  $532.825 \times 0,12 = 63.939 \text{ TL}$

**Tablo 2.3** Örnek Çözümü, 1. Yılsonu Amortisman ve Finansman Gideri Kaydı

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| Genel Yönetim Gideri | 63.283 |        |
| Finansman Giderleri  | 63.939 |        |
| Birikmiş Amortisman  |        | 63.283 |
| Kira Yükümlülüğü     |        | 63.939 |

**Tablo 2.4** Örnek Çözümü, Kiralama Ödemesi 2. Yılbaşı Kaydı

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Kira Yükümlülüğü | 100.000 |         |
| Bankalar         |         | 100.000 |

Amortisman gideri (2. yılsonu):  $632.825 \times 0,10 = 63.283$  TL

Finansman gideri (2. yılsonu):  $((532.825 + 63.939) - 100.000) \times 0,12 = 59.612$  TL

**Tablo 2.5** Örnek Çözümü, 2. Yılsonu Amortisman ve Finansman Gideri Kaydı

|                      |        |        |
|----------------------|--------|--------|
| Genel Yönetim Gideri | 63.283 |        |
| Finansman Giderleri  | 59.612 |        |
| Birikmiş Amortisman  |        | 63.283 |
| Kira Yükümlülüğü     |        | 59.612 |

Kira ödemesi 3. yıl:

Kira yükümlülüğü:  $496.764 + 59.612 = 556.376$  TL

Kira bedeli :  $100.000 \times 14 / 12 = 116.667$  TL

Kalan 8 yılın yeni kira bedelinin bugünkü değeri: 649.107 TL

$$\begin{aligned} \text{Bugünkü değer} &= 116.667 + 116.667/(1+0,12)^1 + \dots + 116.667/(1+0,12)^7 \\ &= 649.107 \text{ TL} \end{aligned}$$

Fark:  $649.107 - 556.376 = 92.731$  TL

**Tablo 2.6** Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi 3. Yılbaşı Kayıtları

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| Kiraya Konu Varlık | 92.731 |        |
| Kira Yükümlülüğü   |        | 92.731 |

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Kira Yükümlülüğü | 116.667 |         |
| Bankalar         |         | 116.667 |

3. yıl sonu ve sonrasında muhasebeleştirilecek amortisman gideri ise şu şekilde değişmiştir:

Amortisman gideri (3. yıl sonu):  $649.107 / 8 \text{ yıl} = 81.138 \text{ TL}$

**Tablo 2.7** Örnek Çözümü, Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı

| Yıl | Dönem Başı | Kiralama Borcu     |            |                      |             | Kiralanan Varlık         |                      |                          |
|-----|------------|--------------------|------------|----------------------|-------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|     |            | Anapara Taksitleri | Kalan Borç | Faiz Giderleri (%12) | Toplam Borç | Dönem Başı Defter Değeri | Amortisman Giderleri | Dönem Sonu Defter Değeri |
| 1   | 632.825    | -100.000           | 532.825    | 63.939               | 596.764     | 632.825                  | -63.283              | 569.543                  |
| 2   | 596.764    | -100.000           | 496.764    | 59.612               | 556.376     | 569.543                  | -63.283              | 506.260                  |
| 3   | 649.107    | -116.667           | 532.440    | 63.893               | 596.333     | 649.107                  | -81.138              | 567.969                  |
| 4   | 596.333    | -116.667           | 479.666    | 57.560               | 537.226     | 567.969                  | -81.138              | 486.830                  |
| 5   | 537.226    | -116.667           | 420.559    | 50.467               | 471.026     | 486.830                  | -81.138              | 405.692                  |
| 6   | 471.026    | -116.667           | 354.359    | 42.523               | 396.882     | 405.692                  | -81.138              | 324.554                  |
| 7   | 396.882    | -116.667           | 280.215    | 33.626               | 313.841     | 324.554                  | -81.138              | 243.415                  |
| 8   | 313.841    | -116.667           | 197.174    | 23.661               | 220.834     | 243.415                  | -81.138              | 162.277                  |
| 9   | 220.834    | -116.667           | 104.167    | 12.500               | 116.667     | 162.277                  | -81.138              | 81.138                   |
| 10  | 116.667    | -116.667           | -          | -                    | -           | 81.138                   | -81.138              | -                        |

### 2.1.6.2. Sabit Kira Ödemeleri

Kiralama süresi boyunca, kiraya konu olan varlığın kullanım hakkını elinde bulundurduğu için kiracının kiralama şirketine yaptığı, değişken ödemeler dışında kalan ödemelerdir (TFRS 16, md.EkA).

### **2.1.6.3. Opsiyona Dayalı Kira Ödemeleri**

Kiralama süresine dahil edilmemiş, kiracının kiralama sözleşmesini uzatmasına ya da sonlandırmasına ilişkin opsiyonun kapsadığı süre boyunca, kiraya konu olan varlığın kullanım hakkını elinde bulundurduğu için kiracının kiralama şirketine yaptığı ödemelerdir (TFRS 16, md.EkA).

### **2.1.7. Kiracı Açısından UFRS 16 Kiralamalar Standardının Uygulanması**

Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiralamaya konu olan varlığı ve kullanım hakkından doğan kira yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtır (TFRS 16, md.22). UFRS 16 Kiralamalar'a göre kiracı açısından kiralama işlemleri tek bir başlık altında topladığından, eski standart olan UMS 17 Finansal Kiralama standardına kıyasla önemli farklılıklar bulunmaktadır.

#### **2.1.7.1. İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme**

Kiralama sözleşmesinin düzenlenmesi ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiraya konu olan varlık maliyet değeri üzerinden ölçülerek muhasebe kayıtlarına alır (TFRS 16, md.23). Standardın bu maddesi muhasebenin maliyet esası kavramı ile doğrudan ilişkilidir. Kiraya konu olan varlığın maliyeti belirlenirken aynı zamanda varlığın ilk ölçüm tutarı da belirlenmiş olmaktadır (TFRS 16, md.26).

Kiraya konu olan varlığın maliyeti aşağıdaki unsurları içermektedir (TFRS 16, md.22-24).

- Kiraya konu olan varlığın maliyeti, kiralamanın fiilen başlamasıyla ilk muhasebeleştirilmesi sırasında henüz ödenmemiş toplam kira ödemelerinin bugünkü değeridir. Kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, kiralama sözleşmelerinde zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilir olması durumunda, zımnî faiz oranı kullanılır. Zımnî faiz oranının

belirlenmemiş olması durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

- Kiralamanın fiili olarak başlamasıyla ya da öncesinde yapılan ödemelerden, varsa kiralama için alınan teşvikler düşülür.
- Kiracı tarafından karşılanması planlanan doğrudan ilk maliyetler de kiraya konu olan varlığın maliyeti olarak dikkate alınır.
- Kiracı tarafından kiraya konu olan varlığın sökülmesi, yerinin değiştirilmesi, varlığın yer alacağı alanın düzenlenmesi, sözleşmede yer alan koşullara uygun hale getirilmesi için yapılan tüm harcamalar, üretimle ilgili olmaması koşuluyla varlığın maliyetine ilave edilir.

Kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte, kiralamanın ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri, kiralama süresi içerisinde yapılacak olan ödemeler ile kiralamanın fiilen başladığı tarihte henüz ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşmaktadır (UFRS 16, md.27-28):

- Sabit ödemelerden kiralamaya ait teşviklerin düşülmesinden sonra kalan tutar,
- Sözleşmede ilk ölçümü bir orana ya da endekse bağlanmış değişken ödemelerin, ilk muhasebeleştirilmesinde bu oran ya da endekse göre yapılan ödemeler,
- Kiracı tarafından ödenmesi beklenen varlığa ait taahhüt edilmiş kalıntı değer,
- Kiracı sözleşme bitiminde varlığı satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin ise, opsiyonun kullanım fiyatı,
- Kiracının sözleşmeyi iptal etmesi durumunda, kiracının ödemesi gereken ceza tutarı.

Örnek 5: Kiracı ile kiralama şirketi arasında bir binanın 10 yıllığına kiralınması üzerine bir sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmede 5 yıl uzatma opsiyonu bulunmaktadır. Sözleşmeye göre kira ödemeleri, her yılın başında ödenmek üzere, başlangıçtaki 10 yıl için, yıllık 50.000 TL ve uzatma opsiyonunu içeren 5 yıl için ise yıllık 55.000 TL'dir. Kiracı, kiralama işlemi için 20.000 TL başlangıç direkt

maliyetine katlanmıştır. Başlangıç direkt maliyetinin 5.000 TL'si emlak komisyonu olarak, 15.000 TL'si ise binayı kullanmakta olan kiracıya ödenmiştir.

Kiralama şirketi, kiracıyı teşvik etmek amacıyla, 5.000 TL emlak komisyonunu ve 7.000 TL tutarındaki özel maliyeti karşılamıştır.

Sözleşmenin başlangıcında kiracı, sözleşmeyi uzatma opsiyonunu kullanma ihtimalinin olmadığını ve kira sözleşmesini 10 yılın sonunda sonlandıracağını belirtmiştir.

Sözleşmede herhangi bir faiz oranı belirtilmemiştir, bu nedenle kiracının alternatif borçlanma faizi uygulanacaktır. Kiracının 10 yıllığına benzer koşullarda piyasadaki borçlanma oranı %5'tir ([https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601), 2019, IE 5, Example 13, Part 1).

Çözüm 5: Kiracı, kiralamanın başlangıç tarihinde ilk yıl için kira ödemesini yapmıştır. Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri %5 alternatif borçlanma faizi üzerinden 405.391 TL olarak hesaplamıştır.

$$\begin{aligned} \text{Bugünkü Değer} &= 50.000 + 50.000/(1+0,05)^1 + \dots + 50.000/(1+0,05)^9 \\ &= 405.391 \text{ TL} \end{aligned}$$

**Tablo 2.8** Örnek Çözümü, Kiralama Sözleşmesi ve Kiralama Ödemesi 1. Yılbaşı Kaydı

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| Kiraya Konu Varlık | 405.391 |         |
| Kira Yükümlülüğü   |         | 355.391 |
| Bankalar           |         | 50.000  |

Kiracı başlangıç direkt maliyetlerini karşılamıştır.

**Tablo 2.9** Örnek Çözümü, Başlangıç Maliyetinin Ödeme Kaydı

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| Kiraya Konu Varlık | 20.000 |        |
| Bankalar           |        | 20.000 |

Kiracı, kiralama şirketinden kiralama teşvikini (emlak komisyonu) tahsil etmiştir.

**Tablo 2.10** Örnek Çözümü, Kiralama Teşvik Tahsil Kaydı

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Bankalar           | 5.000 |       |
| Kiraya Konu Varlık |       | 5.000 |

Kiralama şirketinin 7.000 TL'lik özel maliyet teşviki daha önce muhasebeleştirilmediği için düzelme kaydı yapılmamıştır.

**Tablo 2.11** Örnek Çözümü, Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı

| Yıl | Dönem Başı | Kiralama Borcu     |            |                     |             | Kiralanan Varlık         |                      |                          |
|-----|------------|--------------------|------------|---------------------|-------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|     |            | Anapara Taksitleri | Kalan Borç | Faiz Giderleri (%5) | Toplam Borç | Dönem Başı Defter Değeri | Amortisman Giderleri | Dönem Sonu Defter Değeri |
| 1   | 405.391    | (50.000)           | 355.391    | 17.770              | 373.161     | 420.391                  | (42.039)             | 378.352                  |
| 2   | 373.161    | (50.000)           | 323.161    | 16.158              | 339.319     | 378.352                  | (42.039)             | 336.313                  |
| 3   | 339.319    | (50.000)           | 289.319    | 14.466              | 303.785     | 336.313                  | (42.039)             | 294.274                  |
| 4   | 303.785    | (50.000)           | 253.785    | 12.689              | 266.474     | 294.274                  | (42.039)             | 252.235                  |
| 5   | 266.474    | (50.000)           | 216.474    | 10.823              | 227.297     | 252.235                  | (42.039)             | 210.196                  |
| 6   | 227.297    | (50.000)           | 177.297    | 8.865               | 186.162     | 210.196                  | (42.039)             | 168.157                  |
| 7   | 186.162    | (50.000)           | 136.162    | 6.808               | 142.970     | 168.157                  | (42.039)             | 126.118                  |
| 8   | 142.970    | (50.000)           | 92.970     | 4.649               | 97.619      | 126.118                  | (42.039)             | 84.079                   |
| 9   | 97.619     | (50.000)           | 47.619     | 2.381               | 50.000      | 84.079                   | (42.039)             | 42.040                   |
| 10  | 50.000     | (50.000)           | -          | -                   | -           | 42.040                   | (42.040)             | -                        |

### 2.1.7.2. Sonraki Ölçümler ve Muhasebeleştirme

Kiralamaya konu olan varlık, ilk ölçümü yapıp muhasebe kayıtlarına alındıktan sonra, işletmenin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’de yer alan gerçeğe uygun değer veya TMS 16 Maddi Duran Varlıklar’da yer alan yeniden değerlendirme yöntemlerinden birini uygulamaması durumunda, varlığı maliyet yöntemiyle izlemeye devam edecektir (TMS 16, md.29-34-35).

Kiracı, kiraya konu olan varlığa maliyet yöntemini uygularken, varlığı;

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararının ilk ölçüm maliyetinden düşülmüş ve
- Yeniden ölçüm sırasında oluşan farkların düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçmektedir.

Kiralamaya konu olan varlık, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar’da belirtilen şartlar doğrultusunda amortismanına tabi tutulur (TFRS 16, md.31). Kiralama sözleşmesinin sonunda kiracının, kiraya konu olan varlığı satın alma opsiyonunu kullanacağından makul bir ölçüde emin olması durumunda veya sözleşme bitiminde varlığın kiracıya devredileceğini belirten kiralama sözleşmelerinde, kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiralamaya konu olan varlığın ekonomik ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutar. Kiraya konu olan varlığın sözleşme sonunda devri ya da satın alınma opsiyonu kullanılmayacaksa, kiracı söz konusu varlığın ekonomik ömrü veya kiralama süresine bakar ve hangisi kısa ise, kısa olanıyla amortismanına tabi tutar (TFRS 16, md.32).

Kiraya konu olan varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının değerlendirilmesi ve var ise, belirlenen değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesinde TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uygulanmaktadır (TFRS 16, md.33).

Kiralamaya konu olan varlıkların TFRS 16 Kiralamalar dışında başka bir sınıflandırmanın içinde yer alıyor olması durumunda (TFRS 16, md.34-35);

- TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’de yer alan tanıma uygun bir yatırım amaçlı gayrimenkul olması durumunda, söz konusu kiralamaya konu olan varlık için işletme gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayabilir.

- TMS 16 Maddi Duran Varlıklar'da yer alan tanıma uygun olarak yeniden değerlendirme yönteminin uygulandığı bir maddi duran varlık grubuyla ilişkili bir kullanım hakkı varlığına, işletme yeniden değerlendirme yöntemini uygulamayı tercih edebilir.

Kiracı, kiralama işlemi fiilen başladıktan sonra, kira yükümlülüklerinin sonraki ölçümlerini aşağıdaki şekilde yapar (TFRS 16, md.36);

- Kiraya konu olan varlığın defter değerine, kira yükümlülüklerinin faizi ilave edilir.
- Kiraya konu olan varlığın defter değeri, yapılan kira ödemeleri kadar azaltılır.
- Kiralama işlemlerinde herhangi bir değişiklik olması durumunda veya varlığın yeniden değerlemesi yapıldığında, yükümlülüğün defter değeri bu değişiklikleri içerecek şekilde yeniden ölçülür.

Kiralama işlemi başladıktan sonra kiralama süresinde ya da opsiyon kullanımında değişiklik yapılması durumunda, kiralama işleminin dönemsel faiz oranının da revize edilmesi gerekmektedir (TFRS 16, md.37). Kiracı, yeniden ölçülmüş kira tutarını, kiraya konu olan varlığın kullanım hakkında düzeltme olarak muhasebeleştirir ve finansal tablolarına yansıtır (TFRS 16, md.39).

Kiracı, kiralama süresinin kalan kısmı için yapılan değerlendirme sonrası revize edilmiş iskonto oranını kullanmalıdır. Kiralamadaki faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran kullanılırken, oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise yeniden değerlemenin yapıldığı tarihteki kiracının alternatif borçlanma faiz oranı dikkate alınır (TFRS 16, md.39-41).

Örnek 6: Örnek 5'te anlatılan işletme, kiralama sözleşmesinin 6. yılında, sözleşmeyi uzatma opsiyonunu kullanma kararı alıyor. Bu opsiyonu kullanma kararı ile mevcut sözleşmenin 7. yılından başlayarak 9 yıl daha sürecek yeni bir kiralama sözleşmesi düzenleniyor. Mevcut sözleşmede belirtildiği gibi ilk 4 ödeme (mevcut sözleşmeye göre ilk 10 yılı kapsayan ödeme) 50.000 TL'den, sonraki 5 ödeme (ilave edilen 5 yıl için) 55.000 TL olarak yapılacaktır. Revize edilmiş iskonto oranı %6'dır ([https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-example-201601, 2019, IE 5, Example 13, Part 2](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-example-201601, 2019, IE 5, Example 13, Part 2)).

Çözüm 6: Kiraya konu olan varlığın 6. yılsonundaki defter değeri 168.156 TL'dir.

**Tablo 2.12** Örnek Çözümü, Revize Edilmiş Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı

| Yıl | Dönem Başı | Kiralama Borcu     |            |                     |             | Kiralanan Varlık         |                      |                          |
|-----|------------|--------------------|------------|---------------------|-------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|     |            | Anapara Taksitleri | Kalan Borç | Faiz Giderleri (%5) | Toplam Borç | Dönem Başı Defter Değeri | Amortisman Giderleri | Dönem Sonu Defter Değeri |
| 1   | 405.391    | (50.000)           | 355.391    | 17.770              | 373.161     | 420.391                  | (42.039)             | 378.352                  |
| 2   | 373.161    | (50.000)           | 323.161    | 16.158              | 339.319     | 378.352                  | (42.039)             | 336.313                  |
| 3   | 339.319    | (50.000)           | 289.319    | 14.466              | 303.785     | 336.313                  | (42.039)             | 294.274                  |
| 4   | 303.785    | (50.000)           | 253.785    | 12.689              | 266.474     | 294.274                  | (42.039)             | 252.235                  |
| 5   | 266.474    | (50.000)           | 216.474    | 10.823              | 227.297     | 252.235                  | (42.039)             | 210.196                  |
| 6   | 227.297    | (50.000)           | 177.297    | 8.865               | 186.162     | 210.196                  | (42.039)             | 168.156                  |

Kiracı, kira yükümlülüğünü ilk dört yıl için 50.000 TL'den ve sonraki beş yıl için 55.000 TL'den olan kira ödemelerini, revize edilmiş %6'lık iskonto oranı ile iskonto ederek hesapladığı bugünkü değeri üzerinden yeniden ölçmelidir.

**Tablo 2.13** Örnek Çözümü, Yükümlülüğün Revize Edilmiş Bugünkü Değer Dağılımı

| Yıllar        | Ödemeler TL    | Bugünkü Değer TL |
|---------------|----------------|------------------|
| 7             | 50.000         | 50.000           |
| 8             | 50.000         | 47.170           |
| 9             | 50.000         | 44.500           |
| 10            | 50.000         | 41.981           |
| 11            | 55.000         | 43.565           |
| 12            | 55.000         | 41.099           |
| 13            | 55.000         | 38.773           |
| 14            | 55.000         | 36.578           |
| 15            | 55.000         | 34.508           |
| <b>Toplam</b> | <b>475.000</b> | <b>378.174</b>   |

$$\begin{aligned} \text{Fark} &= \text{Değerleme sonrası bugünkü değer} - \text{Önceki sözleşme sonu değeri} \\ &= 378.174 - 186.162 = 192.012 \text{ TL} \end{aligned}$$

Varlığın defter değeri ve kira yükümlülüğü, yeni yükümlülüklerin bugünkü değeri toplamı ile 6. yılsonundaki değeri arasındaki fark olan 192.012 TL artırılacak şekilde kayıtlara alınmalıdır.

**Tablo 2.14** Örnek Çözümü, Kira Sözleşmesi Revizyon Kaydı

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| Kiraya Konu Varlık | 192.012 |         |
| Kira Yükümlülüğü   |         | 192.012 |

Toplam Kullanım Hakkı Varlık 360.168 TL

Toplam Kiralama Yükümlülüğü 378.174 TL

**Tablo 2.15** Örnek Çözümü, Revize Edilmiş Kiralama Varlık ve Yükümlülük Hesap Dağılımı

| Yıl | Dönem Başı | Kiralama Borcu     |            |                     |             | Kiralanan Varlık         |                      |                          |
|-----|------------|--------------------|------------|---------------------|-------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|     |            | Anapara Taksitleri | Kalan Borç | Faiz Giderleri (%6) | Toplam Borç | Dönem Başı Defter Değeri | Amortisman Giderleri | Dönem Sonu Defter Değeri |
| 7   | 378.174    | (50.000)           | 328.174    | 19.690              | 347.864     | 360.168                  | (40.019)             | 320.150                  |
| 8   | 347.864    | (50.000)           | 297.864    | 17.872              | 315.736     | 320.150                  | (40.019)             | 280.131                  |
| 9   | 315.736    | (50.000)           | 265.736    | 15.944              | 281.680     | 280.131                  | (40.019)             | 240.112                  |
| 10  | 281.680    | (50.000)           | 231.680    | 13.901              | 245.581     | 240.112                  | (40.019)             | 200.093                  |
| 11  | 245.581    | (55.000)           | 190.581    | 11.435              | 202.016     | 200.093                  | (40.019)             | 160.074                  |
| 12  | 202.016    | (55.000)           | 147.016    | 8.821               | 155.837     | 160.074                  | (40.019)             | 120.055                  |
| 13  | 155.837    | (55.000)           | 100.837    | 6.050               | 106.887     | 120.055                  | (40.019)             | 80.036                   |
| 14  | 106.887    | (55.000)           | 51.887     | 3.113               | 55.000      | 80.036                   | (40.018)             | 40.018                   |
| 15  | 55.000     | (55.000)           | -          | -                   | -           | 40.018                   | (40.018)             | -                        |

Kiracı, kiralama süresi içerisinde kiralama kapsamını genişletiyor ve bu genişletme kira bedelinde bir artışa neden oluyorsa, kiralama sözleşmesinin yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Burada sözü edilen sürenin uzaması değil, kiralama sözleşmesinin kapsamının genişletilmesidir, bu durumda mevcut kiralama sözleşmesinin değiştirilmesi gerekmektedir (TFRS 16, md.44).

Kiracının kiralama kapsamını genişletmeden, kiralama süresini değiştirmesi, opsiyonu kullanmaya ya da kullanmamaya dair değişiklik yapması durumunda, kiralama sözleşmesi yeniden yapılandırılmalıdır. Yeniden yapılandırılacak sözleşmede kiracı, yeni kiralama süresini belirledikten sonra, belirlenen bu yeni süre için sözleşme bedeli dağıtır ve yapılandırılmış kira ödemelerini yapılandırılmış iskonto oranı ile yeniden değerlendirerek kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmelidir (TFRS 16, md.45).

Yeniden yapılandırılan kiralama sözleşmelerinde, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi aşamasında kiralama kapsamını azaltan bir durum söz konusu ise, kiraya konu olan varlığın defter değeri kısmen veya tamamen sonlandırılmasını sağlayacak şekilde azaltılmalıdır. Kiracı, kiralamanın tamamen ya da kısmen sonlandırılması ile ilgili doğacak kazanç ya da kaybı kar veya zarar tablosuna yansıtılmalıdır (TFRS 16, md.45-46).

### **2.1.7.3. Finansal Tablolarda Sunum**

İşletme, yaptığı kiralama işlemlerinden kaynaklanan kullanım haklarını ve yükümlülüklerini mali tablolarına yansıtılmalıdır.

Kiralama işlemine ait kullanım hakkı varlığı, diğer varlıklardan ayrı bir şekilde finansal durum tablosuna yansıtılır. Kullanım hakkı varlıklarının diğer varlıklardan ayrı bir şekilde gösterilmemesi durumunda kiracı, söz konusu varlıkların ilişkili olduğu dayanak varlıklara sahip olunması ihtimalinde sunulacağı hesap kaleminin tutarına dahil edilip, finansal durum tablosundaki hangi hesap kalemlerinin, kullanım hakkı varlıkları içerdiğini açıklamalıdır (TFRS 16, md.47a). Kullanım hakkı varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlanması halinde

yukarıda belirtilen hükümler uygulanmaz. Bu varlıklar finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer alırlar (TFRS 16, md.48).

Kiralama işlemine ait yükümlülükler ise, diğer yükümlülüklerden ayrı olarak finansal durum tablosuna yansıtılmalıdır. Söz konusu yükümlülüklerin, diğer yükümlülüklerden ayrı olarak sunulmaması durumunda, tabloda yer alan kalemlerin hangilerinin kiralamaya ait yükümlülük içerdiği açıklanmalıdır (TFRS 16, md.47b).

Kiracı, kira yükümlülüğüne ait faiz giderini, kullanım hakkı varlığının amortisman tutarından ayrı olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda sunmalıdır. Kiralamaya ait faiz giderleri, kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan finansman maliyetlerinin ayrı bir unsurunu oluşturmaktadır (TFRS 16, md.49).

Kiracı, kiralama işlemine ait yükümlülükleri ile ilgili nakit çıkışlarını nakit akış tablosuna yansıtmalıdır. Nakit akış tablosunun finansman faaliyetlerinde, kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri gösterilirken, kısa vadeli kira ödemeleri, düşük tutarlı varlıkların kiralınmasına ilişkin ödemeler ile kira yükümlülüğüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleri işletme faaliyetleri bölümünde raporlanmalıdır (TFRS 16, md.50).

#### **2.1.7.4. Açıklamalar**

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

Kiracı, kiralamaya konu olan varlığa ilişkin bilgileri finansal tablolarında tek bir dipnotta açıklayabileceği gibi ayrı bir bölümde de açıklayabilmektedir. Kiracı tek bir dipnot ya da ayrı bir bölümde kiralamaya konu olan varlığa ilişkin bilgileri göstermiş ise, karşılıklı referans göstermek koşulu ile, kiracının finansal

tablolarında başka bir kısımda bu bilgilerin tekrarlanmasına gerek yoktur (TFRS 16, md.52).

Kiracının dipnotlarda sunması gereken bilgiler ise şunlardır;

- Kiraya konu varlığın amortisman tutarı,
- Kira yükümlülüklerine ait faiz giderleri,
- Kısa vadeli kiralamalara ilişkin giderler,
- Düşük değerli kiralamalara ilişkin giderler,
- Kira yükümlülüğüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili giderler,
- Alt kiralamalardan elde edilen gelirler,
- Kiralamalara ait toplam nakit çıkışı,
- Satış ve yeniden kiralama işlemlerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar,
- Kullanım hakkı varlıklarının, raporlama dönemi sonundaki net defter değeri (TFRS 16, md.53).

Finansal tablo kullanıcılarının, kiralama işlemlerinin etkilerini daha iyi anlayabilmeleri için, dipnotlarda ilave bilgilerin sunulması gerekli olabilmektedir. Bu bilgiler;

- Kiralama faaliyetlerinin niteliği,
- Kiralamanın sağladığı esneklik,
- Kiralamaların getirdiği kısıtlamalar,
- Raporlanan bilgilerin kilit değişkenlere duyarlılığı,
- Kiralamalardan kaynaklanan diğer risklere maruz kalınması,
- Sektörel uygulamalardan sapmalar,
- Kiracının değişken kira ödemelerini kullanma gerekçeleri ve bu ödemelerin sıklığı,
- Değişken kira ödemelerinin sabit ödemelere göre büyüklüğü,
- Değişken kira ödemelerinin bağlı olduğu kilit değişkenler ve ödemelerin bu kilit değişkenlerde meydana gelen değişiklikler karşısında nasıl değişeceğini beklendiği,
- Değişken kira ödemelerinin diğer operasyonel ve finansal etkileri,

- Kiracının uzatma opsiyonlarını veya sonlandırma opsiyonlarını kullanma gerekçeleri ve bu opsiyonların sıklığı,
- Opsiyona bağlı kira ödemelerinin kira ödemelerine göre büyüklüğü,
- Kira yükümlülüklerinin ölçümüne dahil edilmeyen opsiyonların kullanım sıklığı,
- Opsiyonların diğer operasyonel ve finansal etkileri,
- Kiracının kalıntı değer taahhütlerinde bulunma gerekçeleri ve bu taahhütlerin sıklığı,
- Kiracının kalıntı değer riskinin büyüklüğü,
- Kalıntı değer taahhütlerinin verildiği dayanak varlıkların niteliği
- Kalıntı değer taahhütlerinin diğer operasyonel ve finansal etkileri,
- Kiracının satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin gerekçeleri ve bu işlemlerin sıklığı,
- Bireysel satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin kilit hüküm ve koşullar, kira yükümlülüklerinin ölçümüne dahil edilmeyen ödemeler ve
- Satış ve geri kiralama işlemlerinin raporlanma dönemindeki nakit akışlarına etkileridir (TFRS 16, md.59- B48-52).

Kiraya konu olan varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımlamasına uyan bir varlık ise, TMS 40'ta yer alan açıklamalar uygulanmalıdır. Ayrıca kiraya konu olan varlıkların TMS 16'ya göre yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ölçülmesi durumunda, bu varlıklar için TMS 16 hükümleri uygulanmalıdır (TFRS 16, md.56-57).

#### **2.1.8. Kiraya Veren Açısından UFRS 16 Kiralamalar Standardının Uygulanması**

Kiraya veren açısından UFRS 16 Kiralamalar'ın uygulanması önemli bir farklılığa neden olmamaktadır. Bu standart doğrultusunda kiracı açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralama ayrımı ortadan kalkarken, kiraya veren açısından

kiralama işlemlerinin faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılması ve bu ayırım doğrultusunda muhasebeleştirilmesi devam etmektedir.

#### 2.1.8.1. Kiralamaların Sınıflandırılması

Kiraya veren, kiralama sözleşmelerini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırmalıdır (TFRS 16, md.61).

Kiralama sözleşmesi, kiraya konu olan varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri büyük ölçüde devrediyor ise finansal kiralama, devretmiyor ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır (TFRS 16, md.62). Söz konusu riskler, atıl kapasite ve teknoloji açısından eskimeden kaynaklanan zarar ihtimali ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle getiride meydana gelen değişimleri ifade ederken, getiriler ise, kiraya konu olan varlığın işletilmesi, değerindeki ya da kalıntı değerindeki artıştan kaynaklanan gelirleri ifade etmektedir (TFRS 16. md.B53).

UFRS 16 Kiralamalar, bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak sayılabilmesi için aşağıdaki göstergelerden bir ya da birçoğunu sağlaması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu gösterge ve örnekler şunlardır (TFRS 16, md.63-64);

- Kiralama işlemine konu olan varlığın kiralama sözleşmesinde belirtilen süre sonunda mülkiyetinin kiracıya devredilmesinin öngörülmesi,
- Kiralama işlemine konu olan varlığın kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihinde, varlığın kiralama sözleşmesinin bitiş tarihindeki gerçeğe uygun değerinden düşük bir fiyat üzerinden satın alınması seçeneğinin kullanılacağından makul ölçüde emin olunması,
- Kiralama süresi sonunda kiraya konu olan varlığın mülkiyetinin devredilmemesi durumunda, kira süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını oluşturması,
- Kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihinde, kira süre sonuna kadar yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinin, kiraya konu varlığın gerçeğe uygun değerinin tamamına yakın bir değer oluşturması,

- Kiralama işlemine konu olan varlığın, kiracı tarafından kullanılacak özel bir yapıya sahip olması,
- Kiracının kiralama sözleşmesini feshetmesi durumunda, kiraya verenin fesihden kaynaklanan zararlarını karşılaması,
- Kiralama işlemine konu olan varlığın kalıntı değerinin gerçeğe uygun değerinde meydana gelebilecek değişimlerden kaynaklanan kazanç veya kayıpların kiracıya ait olması ve
- Kiracının, kiralama döneminin bittiği tarihte piyasa fiyatının önemli ölçüde altında bir kira bedeli ile ikinci bir dönem için kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

Kiralamanın sınıflandırılması, kiralama sözleşmesinin başlangıç aşamasında yapılır. Ancak kiralamanın yeniden yapılandırılması halinde yeniden değerlendirilmelidir. Kiraya konu varlığın ekonomik ömrünün ya da kalıntı değerinin değişmesi gibi tahminlerde değişiklik olması ve kiracının kira bedelini ödeyememesi gibi koşullardaki değişiklikler yeniden sınıflandırma gerektirmemektedir (TFRS 16, md.66).

#### **2.1.8.2. Finansal Kiralamalar**

Kiraya veren, kiralama sözleşmesinin fiilen başladığı tarihte, finansal kiralama sınıflandırmasına dahil olan varlıkları finansal durum tablosuna alır ve söz konusu varlıkları net kiralama yatırımına eşit tutarda bir alacak olarak gösterir (TFRS 16, md.67).

##### **2.1.8.2.1. İlk Ölçüm**

Kiraya veren, net kiralama yatırımının ölçümünde kiralama sözleşmesinde yer alan zımni faiz oranını kullanır. Alt kiralama sözleşmelerinde zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda, ana kiralama sözleşmesinde yer alan faiz oranı kullanılabilir (TFRS 16, md.68).

Kiralama sözleşmesinin başlangıcındaki doğrudan maliyetler, net kiralama yatırımının ilk ölçümüne dahil edilir ve kiralama sözleşme süresince finansal tablolarda geliri azaltacak şekilde yansıtılır (TFRS 16, md.69).

Net kiralama yatırımı, kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte yatırıma dahil edilen kira ödemeleri, sözleşme başlangıcında alınmamış ve söz konusu varlığın kullanım hakkı için aşağıda yapılan ödemelerden oluşmaktadır;

- Varsa, teşvikler düşüldükten sonraki kalan sabit kira ödemeleri,
- Kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte yapılan ilk ölçümde bir oran ya da endeks kullanılarak yapılan ve bir oran ya da endekse bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kiracı tarafından, kiracı ile ilişkili ya da ilişkisi olmayan kalıntı değer taahhüdünü kapsamındaki yükümlülükleri yerine getirebilecek finansal yeterliliğe sahip taraflarca verilen kalıntı değer taahhütleri,
- Kiracının satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olunması halinde, söz konusu opsiyonun kullanım bedeli,
- Kiracının kiralama sözleşmesini sonlandırmak için bir opsiyon kullanmasını bildirmesi halindeki ceza ödemeleri (TFRS 16, md.70).

Kiraya veren ister üretici, ister satıcı konumunda olsun;

- Kiraya konu olan varlığın gerçeğe uygun değeri veya gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda kira ödemelerinin piyasa faiz oranıyla iskonto edilmiş bugünkü değeri,
- Kiraya konu olan varlığın maliyetinden veya maliyetinden farklı bir tutar ise defter değerinden, taahhüt edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü değerinin düşülmesiyle bulunan tutar kadar satışların maliyeti,
- Kiraya veren, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uyguladığı satışlarında satış karını veya zararını kiralamanın başladığı tarihte finansal tablolarına yansıtmalıdır (TFRS 16, md.71).

Kiralama şirketi ister satıcı, ister üretici konumunda olsun, kiraya konu olan varlığın kiralanması işlemi tüm miktar iskонтolarının ve ticari indirimlerin düşülmüş olduğu normal satış fiyatından satılmasından kaynaklanan kar veya

zararını finansal tablolara yansıtır. Ayrıca satıcı veya üretici olan kiraya veren, müşteri çekmek için gerçeği yansıtmayacak kadar düşük faiz oranlı bir pazarlama stratejisi uygulamış ise, satış karını piyasa faiz oranının kullanılmış olması durumunda belirlenecek satış karıyla sınırlandırılmalıdır (TFRS 16, md.72-73).

Finansal kiralamalarda ilk muhasebeleştirme sırasındaki kira ödemelerinin belirlenmesi, kiracı açısından ve kiraya veren açısından farklılık göstermemektedir.

#### **2.1.8.2.2. Sonraki Ölçümler**

Kiraya veren, kiralama sözleşme süresi boyunca elde ettiği finansman gelirini net kiralama yatırımına ilişkin sabit bir getiri oranını yansıtan bir esasa göre finansal tablolarına almalıdır (TFRS 16, md.75).

Kiraya veren, kiralama sözleşme süresince sözleşmeden kaynaklı finansman gelirini sistematik ve rasyonel biçimde dağıtmayı amaçlamaktadır. Kiraya veren, içinde bulunduğu döneme ait kira gelirini, finansal tablolara yansıtılmış anaparasını ve kazanılmamış finansman gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımından düşmektedir. Kiralama şirketi, kiraya konu olan varlığın hesaplamasında dikkate aldığı tahmini kalıntı değeri, düzenli olarak yeniden değerlendirmelidir. Tahmini kalıntı değerde bir azalma olması durumunda kiralama şirketinin finansal tablolarına, gelirin kiralama süresine dağılımını revize edip tahakkuk eden azalmayı yansıtmalıdır (TFRS 16, md.76-78).

#### **2.1.8.2.3. Kiralamada Yapılan Değişiklikler**

Kiralama şirketi aşağıdaki iki durumun birlikte sağlanması halinde, finansal kiralama işleminde yapılan değişikliği ayrı bir kiralama olarak göstermelidir (TFRS 16, md.79);

- Yapılan değişikliğin bir veya daha çok kiraya konu olan varlığın kullanım hakkına ilave edilerek sözleşme kapsamını genişletmesi ve

- Kiralama tutarının, sözleşme kapsamındaki genişlemeye ait fiyat ve ilgili sözleşme koşullarını yansıtacak şekilde yapılan fiyat düzenlemeleriyle orantılı olarak artması.

Yukarıdaki koşulları sağlamaması durumunda, yani başka bir ifade ile ayrı bir sözleşme olarak değerlendirilmeyeceği durumlarda; değişik uygulanma tarihinden itibaren yeni bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeli ve kiralama yapılan değişiklik uygulanmadan önce kiraya konu olan varlığın defter değerini net kiralama yatırımı olarak ölçmelidir (TFRS 16, md.80).

### **2.1.8.3. Faaliyet Kiralamaları**

Kiraya veren, faaliyet kiralamasına ait kira sözleşmelerinden elde ettiği geliri doğrusal esasa ya da başka bir sistematik yöntemin kiraya konu olan varlığın kullanımından sağlanan faydadaki azalışı daha iyi yansıtmaması durumunda bu esasa göre finansal tablolarına yansıtmalıdır (TFRS 16, md.81).

Kiraya veren, kiraya konu olan varlığı elde edene kadar katlanmış olduğu doğrudan maliyetlerini söz konusu varlığın defter değerine ilave eder. Kiraya konu olan varlığın defter değeri, kiralama süresi boyunca, gelirin muhasebeleştirilmesi ile aynı yöntem kullanılarak finansal tablolara gider olarak yansıtılır (TFRS 16, md.83).

Kiraya konu olan varlıklara ilişkin kira gelirin kazanılmasında katlanılan amortisman gibi tüm maliyetler finansal tablolara yansıtmalıdır. Kiraya konu olan varlığın amortisman politikası belirlenirken, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standartlarına göre hesaplama yapılmalıdır (TFRS 16, md.82, 84).

Kiraya konu olan varlığa ait değer düşüklüğü söz konusu olduğunda, değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının karar verilmesinde ve eğer değer düşüklüğüne uğramış ise, değer düşüklüğü tutarının hesaplanmasında TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı esas alınmalıdır (TFRS 16, md.85).

Üretici veya satıcı konumundaki kiraya verenin finansal tablolarına bir faaliyet kiralaması ile ilgili satış karı tutarı yansıtılamaz. Bunun nedeni de söz konusu işlemin satışa eşdeğer olmamasıdır (TFRS 16, md.86).

Kiraya veren, faaliyet kiralamasına ait herhangi bir değişiklik olması durumunda, değişikliğin uygulamaya başlanmasından itibaren yeni bir kiralama sözleşmesi olarak muhasebeleştirilmelidir. Asıl kiralamaya ilişkin önceden yapılan ya da tahakkuk eden kira ödemelerini, değişikliğe ait yeni kiralamaya ilişkin gelirin bir parçası olarak dikkate alınmalıdır (TFRS 16, md.87).

### 2.1.9. Açıklamalar

Kiraya veren açısından açıklamaların amacı; kiracının finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerinde kiralama işleminin yarattığı etkinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilebilmeleri için temel oluşturacak bilgilerin, finansal durum tablosu, kar zarar tablosu ve nakit akış tablosunda sağlanan bilgilerle birlikte dipnotlarda açıklanmasıdır (TFRS 16, md.89).

Kiraya veren aşağıdaki bilgileri finansal tablolarında dipnotlar kısmında ve isterse bir tablo olarak sunar (TFRS 16, md.90-91);

- Finansal kiralama sözleşmeleri için;
  - Satış karı veya zararı
  - Net kiralama yatırımına ilişkin finansman geliri ve
  - Net kiralama yatırımına dahil edilemeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gelir.
- Faaliyet kiralaması sözleşmeleri için; belirli bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleriyle ilgili gelire ilişkin açıklamadan ayrı olarak, kiralama geliri.

Kiraya veren, yukarıdaki bilgilerin dışında açıklamaların amacını karşılamak için nitel ve nicel bilgileri açıklarlar. İlave bilgilere ek olarak (TFRS 16, md.92);

- Kiraya verenin kiralama faaliyetlerinin niteliği ve

- Kiraya verenin kiraya konu olan varlıklara ilişkin sahip olduğu haklarla ilgili muhtemel riskleri yönetim stratejisi.

Kiraya veren, finansal kiralama sözleşmeleri için (TFRS 16, md.93,94);

- Kiralama sözleşmesindeki net yatırımın defter değerinde değişiklik meydana gelmesi durumunda nitel ve nicel açıklamaları ve
- Sözleşmenin en az ilk beş yılı için yıllık bazda ve kalan yıllar için toplam tutar üzerinden iskonto edilmemiş kira alacaklarını göstererek, söz konusu alacaklar için yapılmış vade analizine ait açıklamalar. Bu açıklamalarda kiraya veren, iskonto edilmemiş kiralama gelirleri ile net kiralama yatırımının mutabakatını yapmalıdır. Yapılan mutabakatta ise, kira gelirine ilişkin kazanılmamış finansman geliri ile taahhüt edilmemiş kalıntı değeri de belirtmelidir.

Kiraya veren, faaliyet kiralama sözleşmeleri için ise (TFRS 16, md.95-97);

- Kiraya konu maddi duran varlıklar için TMS 16'da yer alan açıklama hükümleri uygulanmalıdır. İlgili standart uygulanırken, her bir maddi duran varlık sınıfını, faaliyet kiralamasına konu olan varlıklar ve faaliyet kiralamasına konu olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırmalıdır.
- Kiralamaya konu olan varlıkların, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü, TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standartları kapsamına girmeleri durumunda, ilgili oldukları standartlarda yer alan açıklama hükümleri uygulanmalıdır.
- Kiralama sözleşmesinin en az ilk beş yılı için yıllık bazda ve kalan yıllar için ise toplam tutar üzerinden hesaplanan iskonto edilmemiş kira alacaklarına ilişkin yapmış olduğu vade analizini açıklamalıdır.

#### **2.1.10. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri**

Bir varlığın satıcı veya kiraya veren tarafından, alıcıya ya da kiracıya devredilmesi ve söz konusu olan varlığı alıcıdan (ya da kiracıdan) geri kiralaması durumu, satış ve geri kiralama işlemi olarak değerlendirilmelidir. Bu durum söz

konusu olduğunda satıcı aynı zamanda kiracı konumunda, iken alıcı da aynı zamanda kiraya veren konumundadır (TFRS 16, md.98).

Kiralamaya konu olan varlığın devrinin satış işlemi sınıflandırmasına alınıp alınamayacağına karar verilirken TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Hasılat standardında yer alan edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespit edilmesi hükümleri uygulanmalıdır (TFRS 16, md.99).

Varlığın devrinin bir satış işlemi olarak kabul edildiği durumlarda (TFRS 16, md.100-102);

- Satıcı ve aynı zamanda kiracı konumunda olan taraf, geri kiralamadan kaynaklanan sözleşmeye konu olan varlığın ölçümünü, elde tuttuğu sözleşmeye konu olan varlığın önceki defter değeri üzerinden yapmalıdır. Bu durumda satıcı ve aynı zamanda kiracı olan taraf, finansal tablolarına yalnızca alıcı (aynı zamanda kiraya veren) tarafa devredilen haklarına ilişkin kazancı veya kaybını yansıtır.
- Alıcı ve aynı zamanda kiraya veren konumunda olan taraf, sözleşmeye konu olan varlığa ilişkin satın alma işlemi ilgili standartları uygulayarak, kiralamayı ise UFRS 16 Kiralamalar'ın kiraya veren taraf ile ilgili muhasebeleştirme hükümlerine göre muhasebeleştirmelidir.
- Kiraya konu olan varlığın satışına ilişkin bedelin, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değeriyle aynı olmaması ya da kiralama işlemine ait ödemelerin, piyasa koşullarının altında olması durumunda, ödenen tüm bedelleri ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirmelidir. Piyasa koşullarının üzerinde ödenen tüm bedeller ise alıcı (aynı zamanda kiraya veren) tarafın satıcı (aynı zamanda kiracı konumunda olan) tarafa sağladığı ek finansman olarak muhasebeleştirmelidir.

Kiraya konu olan varlığın satış bedelinin gerçeğe uygun değeri ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark baz alınabileceği gibi, söz konusu sözleşmeye ait ödemelerin bugünkü değeri ile piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki fark hesaplanarak düzeltme yapılabilmektedir.

Varlığın devrinin bir satış işlemi olmadığı durumlarda (TFRS 16, md.103);

- Satıcı (aynı zamanda kiracı) taraf devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeli kadar tutarı finansal tablolarına yansıtır.
- Alıcı (aynı zamanda kiraya veren) taraf, devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtılmaz ve devir bedeli kadar bir tutarda finansal varlığı finansal tablolarına yansıtır. Kiraya konu olan varlığı TFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında muhasebeleştirmelidir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **UFRS 16 KİRALAMALARIN FİNANSAL TABLOLARA ETKİLERİ**

#### **ÜZERİNE UYGULAMA ÖRNEĞİ**

#### **3.1. UFRS 16 KİRALAMALARIN FİNANSAL TABLOLARA ETKİLERİ**

UFRS 16 Kiralamalar standardına geçiş ile birlikte finansal tablo dışı bırakılmış faaliyet kiralamalarının finansal tablolara yansıtılması, işletmelerin finansal durumu hakkında daha güvenilir bilgiler elde edilmesine yardımcı olacaktır.

Kiralamalarda herhangi bir ayrıma gitmeden, tüm kiralama işlemlerinden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerin aynı yöntemle değerlemesi ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin dikkate alınması, muhasebe bilgilerinin karşılaştırılabilirliği için olumlu etkiler sağlayabilir (Acar vd., 2017, s.597-598).

##### **3.1.1. UFRS 16 Kiralamaların Genel Etkileri**

UFRS 16 Kiralamalar standardı, kiracı açısından bir kiralama işleminin faaliyet kiralaması mı, yoksa finansal kiralama mı olduğu sınıflandırmasını ortadan kaldırmıştır. Standart, sözleşmenin bir kira sözleşmesi ya da kiralama işlemi içeren bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi gerektiğini belirtmektedir.

UMS 17 Kiralama İşlemleri, kiracı açısından sözleşmeleri faaliyet kiralaması veya finansal kiralama sözleşmesi olarak sınıflandırırken, UFRS 16 Kiralamalar, kiracı açısından böyle bir ayrım yapmamaktadır.

UMS 17'ye göre kiralama işlemine konu olan varlığın ölçümü, kiralama işleminin başında ve gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile yapılmaktadır.

UFRS 16'ya göre ise, kiralama işlemine ait varlığın ve yükümlülüğün değeri kiralama sözleşmesinin başlangıcında belirlenirken, henüz ödenmemiş kira ödemelerinin bugünkü değeri esas alınmaktadır.

Bugünkü değer hesaplanmasında UMS 17 ve UFRS 16 arasında bir farklılık bulunmamakta ve her iki standarda göre de kiralama sözleşmesinde yer alan zımni faiz oranı kullanılmaktadır. Ancak zımni faiz oranının tespit edilemediği durumlarda belirlenecek yöntem UFRS 16 ile değişmiştir.

UMS 17'ye göre zımni faiz oranının belirlenemediği durumlarda, kiracının benzer bir kiralama işleminde kullanacağı faiz oranı veya kiraya konu olan varlığı satın alması halinde benzer şartlarda uygulanacak faiz oranını kullanılabilirken, UFRS 16'ya göre kiracının alternatif faiz oranı kullanılacaktır (TFRS 16, md.26).

UMS 17'nin aksine UFRS 16'da, kolaylaştırıcı hükümler çerçevesinde 1 yılın altında sözleşme süresi olan kiralama sözleşmeler için istisna getirilmiş ve söz konusu sözleşmeler kapsam dışı bırakılmıştır (TFRS 16, md.5).

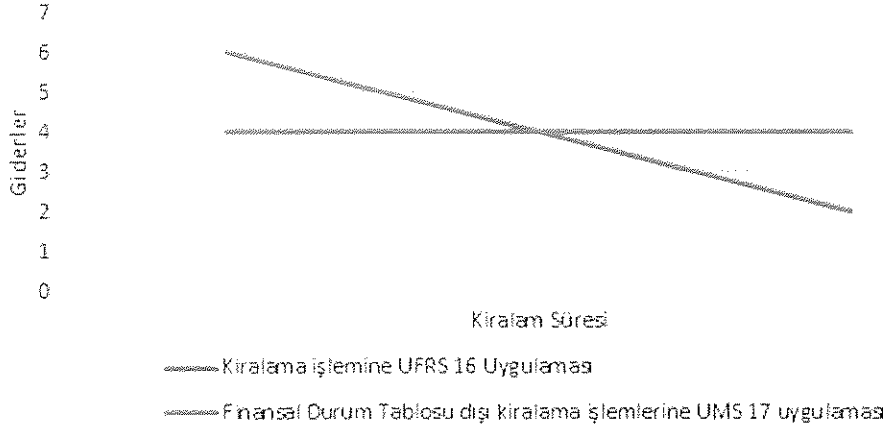
### **3.1.2 UFRS 16 Kiralamaların Finansal Tablolara Etkileri**

UFRS 16 Kiralamaların uygulanmaya başlamasıyla birlikte, standart toplam varlıklar, yükümlülükler ve özsermaye üzerinde değişikliklere neden olmaktadır. Faaliyet kiralaması yapan kiracı şirketlerin daha önce finansal durum tablosuna yansıtmadıkları değerlerin finansal durum tablosuna yansıtılması, toplam varlıkların ve yükümlülüklerin artmasına, yani hem aktifin, hem de pasifin artmasına neden olmaktadır. Ancak bu durum, özsermayenin de azalmasına neden olmaktadır.

Özsermaye, kiralama süresi boyunca kiraya konu olan varlığa ilişkin olarak normal amortisman yöntemi kullanılması durumunda, amortisman giderlerinin değişmemesi fakat kira ödemelerinin faiz bileşeninin kiralama sözleşmesinin başlangıcında yüksek olup giderek azalmasından dolayı azalmaktadır.

Bu nedenden dolayı, kiralama sözleşmesinin başlangıcında eşit olan varlıkların ve yükümlülüklerin eşitliği dönem ilerledikçe bozulmakta ve varlıklar yükümlülükler göre daha hızlı azalış göstermektedir (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, 6. Bölüm, s.45).

### Şekil 3.1 Kiralamaya İlişkin Giderlerin Süre Bazında Değişimi



(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, 6. Bölüm, s.45)

UFRS 16 Kiralamalar standardına göre işletme, kullanım hakkına sahip olduğu kiraya konu olan varlıklarını, finansal durum tablosunda ayrı bir sınıflandırma yaparak yansıtmalıdır.

Kiraya konu olan varlıkların ayrı bir sınıflandırma altında gösterilmemesi durumunda, ilgili oldukları duran varlık grubu içerisinde, kiralama işleminden kaynaklanan varlık olarak ayrıca finansal durum tablosuna yansıtmalıdır.

Şekil 3.2 UMS 17 ve UFRS 16 Genel Karşılaştırılması

|                                       | UMS 17               |                        | UFRS 16            |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
|                                       | Finansal<br>Kiralama | Faaliyet<br>Kiralaması | Tüm<br>Kiralamalar |
| Varlıklar                             | ✈️ 🏢                 | -----                  | ✈️ 🏢<br>✈️ 🏢       |
| Yükümlülükler                         | \$\$                 | -----                  | \$\$\$\$\$\$\$     |
| Bilanço Dışı Haklar<br>/Yükümlülükler | -----                | ✈️ 🏢<br>/<br>\$\$\$\$  | -----              |

(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, Giriş Bölümü, s.4)

UFRS 16 Kiralamalar standardı, kar veya zarar tablosunda da değişikliklere neden olmaktadır. UMS 17'ye göre faaliyet kiralamalarından kaynaklanan dönemsel kira ödemeleri kar veya zarar tablosunun faaliyet giderleri kısmında tek bir gider olarak gösterilmektedir. UFRS 16'ya göre ise dönemsel kira ödemelerinin tamamı giderleştirilmemekte, anapara ödemeleri yükümlülükten düşülürken, faiz gideri finansman maliyeti olarak ve ayrıca kiralanan varlıkla ilişkili amortisman gideri de faaliyet gideri olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. UFRS 16'nın uygulanmasıyla birlikte, UMS 17'ye göre faiz öncesi faaliyet karları daha yüksek çıkmaktadır.

Amortisman gideri genelde yıllar için doğrusal dağılırken, kiralama süresi boyunca kira ödemeleri yapıldıkça faiz giderinin azalacak olması nedeniyle, toplam giderin de azalması söz konusu olacaktır.

UFRS 16 ve UMS 17'nin giderleştirme açısından ortaya koyduğu farklılık, farklı raporlama dönemlerinde başlayan ve biten birçok kiralama işlemi bulunan işletmeler açısından önemsiz olacaktır (<https://www.ifrs.org/->

/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf, 2016, Giriş Bölüm, s.4).

Şekil 3.3 UMS 17 ve UFRS 16 Kar veya Zarar Tablosu Genel Karşılaştırılması

|  | UMS 17                  |                          | UFRS 16            |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------|
|  | FINANSAL<br>KİRALAMALAR | FAALİYET<br>KİRALAMALARI | TÜM<br>KİRALAMALAR |
| HASILAT  | X                       | X                        | X                  |
| Faaliyet Giderleri<br>(Amortisman ve itfa hariç) | ---                     | Tek Bir Gider            | ---                |
| FAVÖK  |                         |                          | ↑ ↑                |
| Amortisman ve İtfa                               | Amortisman              | ---                      | Amortisman         |
| Faaliyet Karı                                    |                         |                          | ↑                  |
| Finansman Gideri                                 | Faiz                    | ---                      | Faiz               |
| Vergi Öncesi Kar                                 |                         |                          | ↔                  |

(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, Giriş Bölümü, s.4)

Kiralama sözleşmesine ait faiz giderleri finansman giderine, amortisman giderleri ise maddi duran varlıklara ait amortismanlar ile birlikte yansıtılmalıdır. Bu nedenden dolayı faiz vergi, ve amortisman öncesi kar (FVAÖK) tutarında UFRS 16'nın pozitif etkisi olmaktadır (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, Giriş Bölüm, s.5).

**Tablo 3.1** UFRS 16'ya Geçişin Sektör Bazında FVAÖK Etkileri

| Sektör/ Endüstri    | FVAÖK-Milyon USD |                  | Faiz ve Vergi Öncesi Kar (FVÖK) / Toplam Hasılat |               | FVAÖK Artış Oranı |
|---------------------|------------------|------------------|--|---------------|-------------------|
|                     | UMS 17           | UFRS 16          | UMS 17   | UFRS 16       |                   |
| Havayolu            | 51.624           | 73.849           | %6,33  | %7,69         | %1,36             |
| Perakende           | 270.403          | 347.716          | %6,01  | %6,66         | %0,65             |
| Seyahat Acenteliği  | 50.299           | 63.279           | %11,80   | %13,15        | %1,35             |
| Taşımacılık         | 71.177           | 87.580           | %10,00   | %10,70        | %0,70             |
| Telekomünikasyon    | 399.328          | 434.452          | %13,18   | %13,80        | %0,62             |
| Enerji              | 688.370          | 745.273          | %8,11  | %8,42         | %0,31             |
| Medya               | 118.156          | 128.959          | %17,70   | %18,29        | %0,59             |
| Dağıtım             | 29.350           | 35.047           | %3,70  | %3,94         | %0,24             |
| Bilgi Teknolojileri | 298.655          | 312.392          | %18,28   | %18,50        | %0,22             |
| Sağlık              | 254.616          | 265.181          | %15,41   | %15,63        | %0,22             |
| Diğer               | 1.162.512        | 1.228.643        | %10,63   | %10,83        | %0,20             |
| <b>Toplam</b>       | <b>3.394.490</b> | <b>3.722.371</b> | <b>%10,19</b>                                    | <b>%10,58</b> | <b>%0,39</b>      |

(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>), 2016, 6. Bölüm, s.47)

UMSK'nın yapmış olduğu yukarıdaki çalışmada UFRS 16'ya geçiş ile FVÖK'de ortaya çıkan değişimin sektöre göre farklılık gösterdiği ortaya çıkmıştır. Bu çalışmaya göre, finansal durum tablosu dışı en fazla kiralama yapmış olan havayolu şirketlerinde FVÖK etkisi daha fazla olmuştur. Havayolu şirketlerini seyahat, taşımacılık ve perakende şirketleri sırasıyla takip etmektedir (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, Üçüncü Bölüm, s.15).

UFRS 16, Nakit Akış Tablosunda, kiracının nakit kira ödemelerinin anaparasını finansman faaliyetlerinden olan nakit akit akışı, faizini ise diğer faiz ödemelerine uygun şekilde sınıflandıracığından dolayı; faaliyetlerden dolayı olan nakit çıkışlarını azaltacak, finansman giderlerine ait nakit çıkışlarını artıracığı için toplam nakit akımında bir etki yaratmayacaktır (<https://www.ifrs.org/->

/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf, 2016, Üçüncü Bölüm, s.15).

UFRS 16'nın kullanımının dipnotlar üzerine etkisine bakıldığında, gider kalemlerinin detaylı olarak ve kiraya konu olan varlığa bağlı duran varlıkların ve nakit akım tablosundaki etkilerinin dipnotlarda gösterilmesi gerekmektedir. Ayrıca UFRS 16'ya göre, kiralama sözleşmesinin süre uzatma opsiyonlu olması, değişken kira ödemeli olması ve garantilenmiş kalıntı değerini olması gibi karmaşık olması durumunda finansal tablolarda özel dipnotların da gösterilmesi gerekmektedir (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, Üçüncü Bölüm, s.16).

UFRS 16 Kiralamalar'a eklenen dipnot açıklamaları şöyledir (<https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2015, s.18):

- Raporlama süreci sonunda varlıkların defter değeri,
- Varlıklara dönem içerisinde yapılan ilaveler,
- Dönem içerisinde varlığa ait amortisman tutarı,
- Kira yükümlülüklerine ait finansman giderleri,
- Kiralama işleminden kaynaklanan toplam nakit çıkışları ve
- Kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülüklerle ait vade dağıtım analiz tablosu.

### **3.1.3. UFRS 16 Kiralamaların Finansal Tablo Oranlarına Etkileri**

Kiracı şirket açısından UFRS 16 Kiralamaların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde etkilerinin bir sonucu olarak bazı finansal oranlarda da değişikliğe neden olmaktadır.

**Tablo 3.2 UFRS 16 Kiralamaların Finansal Oranlar Üzerine Etkileri**

| Oran  | Hesaplama Formülü                               | UFRS 16 Uygulamasının Etkisi | Açıklama  |
|---|---|------------------------------|---|
| Kaldıraç                                      | Yükümlülükler / Özkaynak                        | Artış                        | Yükümlülüklerin artmasından dolayı, oranın artması beklenir.  |
| Cari Oran                                     | Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar | Azalış                       | Kısa vadeli kiralama yükümlülükleri artmasına rağmen dönen varlıklarda artış olmayacağı için oranın düşmesi beklenir.   |
| Aktif Devir Hızı                              | Satışlar / Toplam Varlık                        | Azalış                       | Kiralama sözleşmeleri toplam varlıkları artıracığı için oranda azalış beklenir.   |
| Faiz Karşılama Oranı                          | FVAÖK / Faiz Gideri                             | Artış ve Azalış              | FVAÖK UFRS 16'ya geçiş ile artış gösterebilir fakat faiz giderinin de artması sonucunda, oran azalış gösterebilir. Bu orandaki değişim kiralama işlemlerinin süresine, iskonto oranına göre değişiklik gösterecektir. |
| FVÖK  | Faiz ve Vergi Öncesi Kar                        | Artış                        | Finansal Durum Tablosuna dahil edilmiş kiraya konu varlıkla ilgili hesaplanmış amortisman giderinin, Finansal Durum Tablosu dışı bırakılması durumundaki giderden düşük olması nedeniyle tutarda artış beklenir.      |
| FVAÖK   | Faiz, Vergi, Amortisman Öncesi Kar              | Artış                        | Finansal Durum Tablosu dışı bırakılan kiraya konu varlığa ait giderlerin hesaplama kısmında yansıtılmıyor olmasından kaynaklı artması beklenir.   |
| İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan Nakit Akışı |   | Artış                        | Kira ödemelerinin en azından bir kısmının nakit akış tablosunda finansman faaliyetlerinde gösterilmesi, işletme faaliyetlerden sağlanan nakit akışlarını arttıracaktır.   |
| Varlıkların Karlılığı                         | Net Kar / Toplam Varlık                         | Artış ve Azalış              | Toplam varlıklarda artış beklense de, net kar tutarındaki değişimlerin kiralama sözleşmesinin süresi ve iskonto oranına göre oranda artış veya azalış beklenmektedir.   |

| Oran                   | Hesaplama Formülü  | UFRS 16 Uygulamasının Etkisi | Açıklama   |
|------------------------|--|------------------------------|--|
| Özsermayenin Karlılığı | Net Kar/ Özsermaye   | Artış ve Azalış              | Kar/Zarar tutarındaki değişiklikten etkilenmesine bağlı olarak artış veya azalış beklenebilir. Ancak kar tutarında değişiklik olmaması durumunda özsermaye azalacağı için oranın artması beklenir. |
| Hisse Başına Kazanç    | Adi Hisse Senedi Sahiplerine Düşen Kar-Zarar / Ağırlıklı Ortalama Adi Hisse Sayısı | Artış ve Azalış              | Kiralama sözleşmesinin süresi ve iskonto oranı gibi özelliklere bağlı olarak kar/zarardaki değişim doğrultusunda artış veya azalış beklenmektedir.   |

(Kaynak: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>, 2016, 6. Bölüm, s. 53-54)

Söz edilen tüm değişiklikler bir arada değerlendirildiğinde, yeni standardın aslında yalnızca muhasebe uygulamalarında bir değişimi gerektirdiği görülmektedir. Yeni standartla birlikte faaliyet kiralaması yapan firmanın yalnızca muhasebe bilgisini sunma şekli değişmekte, hali hazırda bağlı olduğu kira sözleşmelerinin yapısı veya içeriği değişmemektedir. Değişen yalnızca bilginin nerede raporlandığı konusudur.

## 3.2. UYGULAMA ÖRNEĞİ

### 3.2.1. Uygulama Örneğinin Oluşturulması

Kiralama işlemlerine ilişkin yeni standart olan UFRS 16 Kiralamalar'ın yayınlanmasındaki temel amaç, eski standart olan UMS 17 Kiralama İşlemleri'nin finansal tablolarda eksik bilgi veriyor olması, karşılaştırma yapabilmek için ek analizler yapmaya neden oluyor olmasıdır. Finansal tablo kullanıcılarının daha

açık, anlaşılır, şeffaf ve güvenilir bilgiyi finansal tablolarda bulabilmesi gerekmektedir.

Bu gereklilik, finansal tablo dipnotlarında bırakılan kiralamaya ait yükümlülüklerin ve kiralanan varlığa ait hakların, finansal tablo içerisinde gösterilmesi gerekliliğini beraberinde getirmiştir.

Bu sayede finansal tablo kullanıcıları, işletmelerin gerçeği yansıtan yükümlülüklerini ve varlıklarını görebiliyor olacaktır. UFRS 16 Kiralamalar'ın kullanılması, finansal durum tablosunda sunulan varlıklarda ve yükümlülüklerde bir artışa neden olacaktır. Ayrıca finansal tablolarda yer alan kalemler ile hesaplanan oranlar da değişmiş olacaktır.

UFRS 16 Kiralamalar'ın kiracının finansal tabloları üzerine etkilerini analiz edebilmek için kiralama sözleşmesi yapan ve UMS 17 Kiralama İşlemleri'ni uygulayan hayali bir şirket oluşturulmuştur.

Kiralama işlemlerinden direkt etkilenen finansal tablolar, finansal durum tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu olduğundan, oluşturulan bu şirketin UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne göre düzenlemiş finansal durum tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, UFRS 16 Kiralamalar'a göre düzenlenecek ve aradaki fark değerlendirilecektir.

Oluşturulan X şirketine ait 31.12.2018 tarihli finansal durum tablosu ve 01.01.2018-31.12.2018 dönemi kar veya zarar tablosu aşağıdaki gibidir;

**Tablo 3.3** X Şirketi 31.12.2018 Tarihli Kapanış Finansal Durum Tablosu (TL)

| <b>VARLIKLAR</b>   | <b>31.12.2018</b>  |
|--|--------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                   | <b>642.229.867</b> |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                | 592.834.998        |
| Ticari Alacaklar   | 30.650.303         |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>             | <i>2.221.958</i>   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>     | <i>28.428.345</i>  |
| Diğer Alacaklar  | 15.510.224         |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>              | <i>9.356.816</i>   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>      | <i>6.153.408</i>   |
| Stoklar  | 509.038            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                   | 881.014            |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>         | <i>30.000</i>      |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | <i>851.014</i>     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                    | 1.844.290          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                   | <b>41.594.004</b>  |
| Diğer Alacaklar  | -                  |
| Maddi Duran Varlıklar                                    | 1.998.129          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                            | 37.289.820         |
| <i>Şerefiye</i>  | <i>37.271.488</i>  |
| <i>Varlık Kullanım Hakkı</i>                             | <i>-</i>           |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>               | <i>18.332</i>      |
| Diğer Duran Varlıklar                                    | -                  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                 | 2.306.055          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                  | <b>683.823.871</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>   | <b>31.12.2018</b> |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                           | <b>21.774.099</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                   | 3.554.379         |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları           |                   |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülüklerin Kısa Vadeli Kısımları |                   |
| Ticari Borçlar   | 4.132.220         |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                   | 638.855           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>           | 3.493.365         |
| Diğer Borçlar  | 9.080.806         |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                    | -                 |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                    | 1.454.772         |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>            | 7.626.034         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar           | 853.905           |
| Ertelenmiş Gelirler  | 663.596           |
| <i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>            | 120.939           |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>    | 542.657           |
| Borç Karşılıkları  | 2.114.516         |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>  | -                 |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                       | 2.114.516         |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                            | 1.374.677         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                           | <b>1.024.273</b>  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                   | 855.043           |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler                         |                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin                     |                   |
| Karşılıklar veya Kıdem Tazminatı Karşılığı                 | 11.687            |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                            | -                 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                               | 157.543           |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>   | <b>661.025.499</b> |
| Ödenmiş Sermaye  | 610.990.000        |
| Paylara İlişkin Primler / İskontolar   | 2.243.684          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 1.262              |
| <i>-Tanımlanmış Fayda Planlarının Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>                     | <i>1.262</i>       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    | 34.846.352         |
| <i>-Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>                              | <i>34.846.352</i>  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  | 136.112            |
| Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)  | (7.485.233)        |
| Net Dönem Karı/(Zararı)  | 20.293.322         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  | <b>683.823.871</b> |

**Tablo 3.4** X Şirketi 01.01.2018-31.12.2018 Dönemi Kar veya Zarar Tablosu (TL)

|  | <b>01.01.2018-31.12.2018</b> |
|--|------------------------------|
| <b>Sürdürülen Faaliyetler</b>                            |                              |
| Hasılat  | 2.832.052                    |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | (932.136)                    |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>                                  | <b>1.899.916</b>             |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                | (120.000)                    |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | (5.345.476)                  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 235.226                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | (498.082)                    |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                       | <b>(3.828.416)</b>           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 24.138.592                   |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>    | <b>20.310.176</b>            |
| Finansal Gelirler  | -                            |
| Finansal Giderler (-)                                    | (676.687)                    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b> | <b>19.633.489</b>            |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)</b>      |                              |
| - Dönem Vergi Gelir/ (Gideri)                            | (285)                        |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/ (Gideri)                       | 660.118                      |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)</b>        | <b>20.293.322</b>            |

X şirketinin dipnotlarından anlaşıldığı üzere, bir binayı 01.01.2018 tarihinden itibaren 5 yıllığına kiralamak için kiralama şirketi ile aralarında faaliyet kiralaması sözleşmesi bulunmaktadır.

Kiralama sözleşmesinde yer alan bilgiler şöyledir;

- Kiralanacak bina 5.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- Kiralama süresi 5 yıldır.
- X şirketinin sözleşmeyi uzatma opsiyonu bulunmamaktadır.
- Yıllık kira tutarı 3.000.000 TL'dir.
- İlk yılın kirası sözleşme başında ödenmiştir, sonraki yılların kirası ise her yılın başında ödenecektir.
- Kiralayan şirketin ikame hakkı bulunmamakta ve kiracı X şirketi, 5 yıl boyunca yasalara aykırı olmamak şartıyla binayı istediği amaç için kullanabilecektir.
- Şirketin piyasa borçlanma faiz oranı %11'dir.

Şirket, kiraya konu olan varlığı doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca amorti etmektedir.

### **3.2.2. Örneğin Hesaplanması**

Uygulamadan kaldırılan UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile yürürlüğe giren UFRS 16 Kiralamalar Standardının karşılaştırılmasının yapılabilmesi için örnek her iki standarda göre de hesaplanmıştır.

#### **3.2.2.1. Örneğin UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne Göre Hesaplanması**

UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre, faaliyet kiralaması işlemine ait kira ödemeleri her yıl kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Söz konusu kayıt dışında, kiralamaya konu olan varlık finansal durum tablosunun dipnotlarında açıklanmaktadır.

**Tablo 3.5** Uygulama Çözümü, Kar veya Zarar Tablosu Hesapları UMS 17 Uygulaması

|                                  | 1. Yıl<br>(TL) | 2. Yıl<br>(TL) | 3. Yıl<br>(TL) | 4. Yıl<br>(TL) | 5. yıl<br>(TL) | Toplam<br>(TL) |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kira Giderleri<br>632 nolu Hesap | 3.000.000      | 3.000.000      | 3.000.000      | 3.000.000      | 3.000.000      | 15.000.000     |

Kiralama işlemine ait sabit ödemelerin muhasebe kaydı her yıl aynı şekilde yapılmaktadır. Ödeme yapılan banka hesabı alacaklandırılırken, kar veya zarar tablosu gider hesabı borçlandırılmaktadır.

**Tablo 3.6** UMS 17 1. yıl muhasebe kaydı

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Genel Yönetim Giderleri | 3.000.000 |           |
| Bankalar                |           | 3.000.000 |

### 3.2.2.2.Örneğin UFRS 16 Kiralamalar'a Göre Hesaplanması

UFRS 16 Kiralamalar'a göre 1 yılın altında olmayan tüm kiralamalar için, kiralamalara ait tüm varlıkların ve yükümlülüklerin finansal durum tablosunda gösterilmesi gerekmektedir.

Kiraya konu olan varlığın, aktife alınmasıyla birlikte duran varlıklar kaleminde bir artış yaşanacaktır. Diğer duran varlık kalemlerinde olduğu gibi, kiraya konu olan varlık için de amortisman/tükenme payı hesaplanmalı ve aktif düzenleyici kalem olarak sunulmalıdır.

Kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülükler ise, finansal durum tablosunda dönemsel ilkesine göre ayrılarak, uzun ve kısa vadeli kiralama yükümlülükleri kalemlerinde anapara ve faiz toplamı şeklinde yer alacaktır.

X işletmesinin kiralama şirketi ile arasında yapmış olduğu sözleşme UFRS 16 Kiralamalar'a göre bir kiralama sözleşmesidir. Sözleşmede kiralamaya konu olan varlık açıkça tanımlanmıştır. X şirketi belirtilen süre boyunca kiraya konu

varlığın kullanımını yönetme hakkına ve kullanımdan kaynaklanan ekonomik yararı elde etme hakkına sahiptir.

X şirketi, kiralama döneminin başlangıç tarihinde 1 yıllık kira bedelini banka havalesi ile ödemiştir. Kira ödemelerinin, işletmenin piyasa borçlanma faiz oranı olan %11 ile iskonto edilmesi sonucunda hesaplanan bugünkü değeri 12.307.337 TL'dir.

$$BD = 3.000.000 + 3.000.000 / (1+0,11)^1 + \dots + 3.000.000 / (1+0,11)^4$$

$$BD = 12.307.337 \text{ TL}$$

**Tablo 3.7** Uygulama Çözümü, Kira Ödemeleri Bugünkü Değer Hesaplaması

| Kira Dönemi   | Kira Ödemesi | Faiz Oranı | Bugünkü Değeri       |
|---------------|--------------|------------|----------------------|
| 1             | 3.000.000 TL | % 11       | 3.000.000 TL         |
| 2             | 3.000.000 TL | %11        | 2.702.703 TL         |
| 3             | 3.000.000 TL | %11        | 2.434.867 TL         |
| 4             | 3.000.000 TL | %11        | 2.193.574 TL         |
| 5             | 3.000.000 TL | %11        | 1.976.193 TL         |
| <b>Toplam</b> |              |            | <b>12.307.337 TL</b> |

$$\text{Amortisman Gideri} = 12.307.337 \times 0,20 = 2.461.467,40 \text{ TL}$$

**Tablo 3.8** Uygulama Çözümü, Kiralamaya Ait Yükümlülük ve Varlık Dağılımı

| Yıl | Dönem Başı (TL) | Kiralama Yükümlülüğü    |                 |                        |                  | Kiralanan Varlık              |                        |                               |
|-----|-----------------|-------------------------|-----------------|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|     |                 | Anapara Taksitleri (TL) | Kalan Borç (TL) | Faiz Gideri (%11) (TL) | Toplam Borç (TL) | Dönem Başı Defter Değeri (TL) | Amortisman Gideri (TL) | Dönem Sonu Defter Değeri (TL) |
| 1   | 12.307.337      | (3.000.000)             | 9.307.337       | 1.023.807              | 10.331.144       | 12.307.337                    | (2.461.467,40)         | 9.845.869,60                  |
| 2   | 10.331.144      | (3.000.000)             | 7.331.144       | 806.426                | 8.137.570        | 9.845.869,60                  | (2.461.467,40)         | 7.384.402,20                  |
| 3   | 8.137.570       | (3.000.000)             | 5.137.570       | 565.133                | 5.702.703        | 7.384.402,20                  | (2.461.467,40)         | 4.922.934,80                  |
| 4   | 5.702.703       | (3.000.000)             | 2.702.703       | 297.297                | 3.000.000        | 4.922.934,80                  | (2.461.467,40)         | 2.461.467,40                  |
| 5   | 3.000.000       | (3.000.000)             | 0               | 0                      | 0                | 2.461.467,40                  | (2.461.467,40)         | 0                             |

**Tablo 3.9** Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Hesapları UFRS 16 Uygulaması

|                             | Başlangıç<br>(TL) | 1. Yıl Sonu<br>(TL) | 2. Yıl Sonu<br>(TL) | 3. Yıl Sonu<br>(TL) | 4. Yıl Sonu<br>(TL) | 5.Yıl<br>Sonu<br>(TL) |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Kiralama<br>Yükümlülüğü     | 12.307.337        | 10.331.144          | 8.137.570           | 5.702.703           | 3.000.000           | 0                     |
| Varlık<br>Kullanım<br>Hakkı | 12.307.337        | 9.845.869,60        | 7.384.402,20        | 4.922.934,80        | 2.461.467,40        | 0                     |

**Tablo 3.10** Uygulama Çözümü, Kar veya Zarar Tablosu Hesapları UFRS 16 Uygulaması

|                      | 1. Yıl (TL)  | 2. Yıl (TL)  | 3. Yıl (TL)  | 4. Yıl (TL)  | 5. Yıl (TL)   | Toplam            |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Faiz<br>Giderleri    | 1.023.807    | 806.426      | 565.133      | 297.297      | 0             | 2.692.663         |
| Amortisman<br>Gideri | 2.461.467,40 | 2.461.467,40 | 2.461.467,40 | 2.461.467,40 | 2.461.467,40  | 12.307.337        |
|                      |              |              |              |              | <b>Toplam</b> | <b>15.000.000</b> |

**Tablo 3.11** UFRS 16 1. Yıl Sözleşme ve Kira Ödemesi Muhasebe Kaydı

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| Varlık Kullanım Hakkı  | 12.307.337 |           |
| Diğer Ticari Borçlar<br>Uzun Vadeli Finansal<br>Yükümlülüklerin Kısa Vadeli<br>Kısımları |            | 1.976.193 |
| Diğer Ticari Borçlar<br>Uzun Vadeli Finansal<br>Yükümlülükler                            |            | 7.331.144 |
| Bankalar   |            | 3.000.000 |

**Tablo 3.12** Uygulama Çözümü, UFRS 16 1.Yıl Amortisman ve Faiz Gideri Muhasebe Kaydı

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Genel Yönetim Gideri  | 2.461.467,40 |              |
| Finansman Giderleri   | 1.023.807    |              |
| Varlık Kullanım Hakkı   |              | 2.461.467,40 |
| Diğer Ticari Borçlar<br>Uzun Vadeli Finansal<br>Yükümlülükler |              | 1.023.807    |

X işletmesinin UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne göre düzenlenmiş finansal durum tablosu, kiralama işleminin yukarıdaki düzeltme kayıtları doğrultusunda UFRS 16 Kiralamalar'a göre düzenlenmiş şekli karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir.

**Tablo 3.13** Uygulama Çözümü, UFRS 16 Revize Finansal Durum Tablosu

| <b>VARLIKLAR</b>   | <b>UMS 17</b>      | <b>UFRS 16</b>     |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                   | <b>642.229.867</b> | <b>642.229.867</b> |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                | 592.834.998        | 592.834.998        |
| Ticari Alacaklar   | 30.650.303         | 30.650.303         |
| <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>             | <i>2.221.958</i>   | <i>2.221.958</i>   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>     | <i>28.428.345</i>  | <i>28.428.345</i>  |
| Diğer Alacaklar  | 15.510.224         | 15.510.224         |
| <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>              | <i>9.356.816</i>   | <i>9.356.816</i>   |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>      | <i>6.153.408</i>   | <i>6.153.408</i>   |
| Stoklar  | 509.038            | 509.038            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                   | 881.014            | 881.014            |
| <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>         | <i>30.000</i>      | <i>30.000</i>      |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | <i>851.014</i>     | <i>851.014</i>     |
| Diğer Dönen Varlıklar                                    | 1.844.290          | 1.844.290          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                   | <b>41.594.004</b>  | <b>51.439.874</b>  |
| Diğer Alacaklar  | -                  | -                  |
| Maddi Duran Varlıklar                                    | 1.998.129          | 1.998.129          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                            | 37.289.820         | 47.135.690         |
| <i>Şerefiye</i>  | <i>37.271.488</i>  | <i>37.271.488</i>  |
| <i>Varlık Kullanım Hakkı</i>                             | <i>-</i>           | <i>9.845.870</i>   |
| <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>               | <i>18.332</i>      | <i>18.332</i>      |
| Diğer Duran Varlıklar                                    | -                  | -                  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                 | 2.306.055          | 2.306.055          |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                  | <b>683.823.871</b> | <b>693.669.741</b> |

| <b>KAYNAKLAR</b>   | <b>UMS 17</b>     | <b>UFRS 16</b>    |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                           | <b>21.774.099</b> | <b>23.750.292</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                   | 3.554.379         | 3.554.379         |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları           |                   |                   |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülüklerin Kısa Vadeli Kısımları |                   | 1.976.193         |
| Ticari Borçlar   | 4.132.220         | 4.132.220         |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>                   | <i>638.855</i>    | <i>638.855</i>    |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>           | <i>3.493.365</i>  | <i>3.493.365</i>  |
| Diğer Borçlar  | 9.080.806         | 9.080.806         |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                    | <i>-</i>          | <i>-</i>          |
| <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>                    | <i>1.454.772</i>  | <i>1.454.772</i>  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>            | <i>7.626.034</i>  | <i>7.626.034</i>  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar           | 853.905           | 853.905           |
| Ertelenmiş Gelirler  | 663.596           | 663.596           |
| <i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>            | <i>120.939</i>    | <i>120.939</i>    |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>    | <i>542.657</i>    | <i>542.657</i>    |
| Borç Karşılıkları  | 2.114.516         | 2.114.516         |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>  | <i>-</i>          | <i>-</i>          |
| <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                       | <i>2.114.516</i>  | <i>2.114.516</i>  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                            | 1.374.677         | 1.374.677         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                           | <b>1.024.273</b>  | <b>9.379.224</b>  |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                   | 855.043           | 855.043           |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler                         |                   | 8.354.951         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin                     |                   |                   |
| Karşılıklar veya Kıdem Tazminatı Karşılığı                 | 11.687            | 11.687            |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler                            | -                 | -                 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                               | 157.543           | 157.543           |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>   | <b>661.025.499</b> | <b>660.540.225</b> |
| Ödenmiş Sermaye  | 610.990.000        | 610.990.000        |
| Paylara İlişkin Primler / İskontolar   | 2.243.684          | 2.243.684          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | 1.262              | 1.262              |
| <i>-Tanımlanmış Fayda Planlarının Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>                     | <i>1.262</i>       | <i>1.262</i>       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler    | 34.846.352         | 34.846.352         |
| <i>-Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>                              | <i>34.846.352</i>  | <i>34.846.352</i>  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  | 136.112            | 136.112            |
| Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)  | (7.485.233)        | (7.485.233)        |
| Net Dönem Karı/(Zararı)  | 20.293.322         | 19.808.048         |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>  | <b>683.823.871</b> | <b>693.669.741</b> |

Tablodan da görüldüğü üzere X işletmesinin kiraya konu olan varlığa ait varlık ve yükümlülüklerini finansal durum tablosuna yansıtmasıyla aktif ve pasif toplamında artış meydana gelmiştir.

X işletmesinin UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne göre düzenlenmiş kar veya zarar tablosu, kiralama işleminin yukarıdaki düzeltme kayıtları doğrultusunda UFRS 16 Kiralamalar'a göre düzenlenmiş hali, karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir;

**Tablo 3.14** Uygulama Çözümü, UFRS 16 Revize Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|   | <b>UMS 17</b>      | <b>UFRS 16</b>     |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Südüdüülen Faaliyetler</b>                         |                    |                    |
| Hasılat   | 2.832.052          | 2.832.052          |
| Satışların Maliyeti (-)                               | (932.136)          | (932.136)          |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>                               | <b>1.899.916</b>   | <b>1.899.916</b>   |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)             | (120.000)          | (120.000)          |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                           | (5.345.476)        | <b>(4.806.943)</b> |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                    | 235.226            | 235.226            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                | (498.082)          | (498.082)          |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                    | <b>(3.828.416)</b> | <b>(3.289.883)</b> |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                     | 24.138.592         | 24.138.592         |
| <b>Finausman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b> | <b>20.310.176</b>  | <b>20.848.709</b>  |

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Finansal Gelirler                                 | -          | -           |
| Finansal Giderler (-)                             | (676.687)  | (1.700.494) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı) | 19.633.489 | 19.148.215  |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)      |            |             |
| - Dönem Vergi Gelir/ (Gideri)                     | (285)      | (285)       |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/ (Gideri)                | 660.118    | 660.118     |
| Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)        | 20.293.322 | 19.808.048  |

### 3.2.3. Finansal Durum Tablosunun Yüzdesele Karşılaştırılması

X işletmesinin 5 yıllık 3.000.000 TL ödemeli kiralama işleminin finansal durum tablosunda 1. yılın sonunda değişim yarattığı kalemlere ilişkin tutar ve yüzde değişimleri ise şöyledir;

**Tablo 3.15** Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Yüzdesele Karşılaştırması

| VARLIKLAR  | UMS 17      | UFRS 16     | TL Fark   | %Değişim |
|--|-------------|-------------|-----------|----------|
| <b>Duran Varlıklar</b>                                     | 41.594.004  | 51.439.874  | 9.845.870 | 23,67    |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                              | 37.289.820  | 47.135.690  | 9.845.870 | 26,40    |
| <i>Varlık Kullanım Hakkı</i>                               | 0           | 9.845.870   | 9.845.870 |          |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                    | 683.823.871 | 693.669.741 | 9.845.870 | 1,44     |
| <b>KAYNAKLAR</b>   |             |             |           |          |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                           | 21.774.099  | 23.750.292  | 1.976.193 | 9,08     |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülüklerin Kısa Vadeli Kısımları | 0           | 1.976.193   | 1.976.193 |          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                           | 1.024.273   | 9.379.224   | 8.354.951 | 815,70   |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler                         | 0           | 8.354.951   | 8.354.951 |          |
| <b>Özkaynaklar</b>   | 661.025.499 | 660.540.225 | -485.274  | -0,07    |
| Net Dönem Karı/(Zararı)                                    | 20.293.322  | 19.808.048  | -485.274  | -2,39    |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                    | 683.823.871 | 693.669.741 | 9.845.870 | 1,44     |

Kiraya konu olan varlığın 3.000.000 TL kira ödemesi her iki standardın uygulandığı durumda da nakit ve nakit benzerleri çıkışına neden olduğundan, UFRS 16 Standardının uygulanması ile başka bir dönen varlık kalemine ait işlemin bulunmamasından dolayı dönen varlık hesaplarında herhangi bir değişikliğe neden olmamıştır.

Kiraya konu olan varlığın, dipnotlardan çıkarılıp maddi olmayan duran varlıklar altında varlık kullanım hakkı hesabında kalan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden raporlanması, duran varlıklarda %23,67'lik bir artışa neden olmuştur.

Kiraya konu olan varlığa ait 5 yıllık 3.000.0000 TL sabit ödemeli yükümlülüğün bilanço tarihi itibarıyla kısa vadeli olan kısmı kısa vadeli yükümlülükleri %9,08 oranında artırmış, uzun vadeli kısmı ise uzun vadeli yükümlülükleri %815,70 oranında artırmıştır. Rakamsal olarak artış çok yüksek olmamakla beraber, işletmenin çok fazla uzun vadeli yükümlülüğü bulunmadığından, oransal olarak yüksek bir artış yaratmıştır.

Kiralama işlemi, özkaynakları doğrudan etkilemese de, işlemin kar veya zarar tablosundaki etkisinden dolayı dönem net kar veya zararı aynı oranda etkilemektedir. X işletmesinin dönem karındaki azalış, finansal durum tablosunda raporlanan dönem net karını %2,39 oranında ve özkaynak toplamını ise %0,07 oranında azaltmıştır.

UFRS 16'nın uygulanması ile birlikte varlık ve aktif toplamı da %1,44 oranında artırmıştır.

Kiraya konu varlığın finansal durum tablosuna alınması, varlıkların ve yükümlülüklerin toplam varlık ve toplam kaynak içerisindeki oranlarının değişmesine neden olmaktadır. X şirketine ait oranların değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**Tablo 3.16** Uygulama Çözümü, Finansal Durum Tablosu Toplama Oran Karşılaştırması

| Varlıklar  | UMS 17      | UFRS 16     | UMS 17<br>Toplama<br>Oran (%) | UFRS 16<br>Toplama<br>Oran (%) | Fark<br>% |
|--|-------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                     | 642.229.867 | 642.229.867 | 93,92                         | 92,58                          | (1,34)    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                  | 592.834.998 | 592.834.998 | 86,69                         | 85,46                          | (1,23)    |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                     | 41.594.004  | 51.439.874  | 6,08                          | 7,42                           | 1,34      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                              | 37.289.820  | 47.135.690  | 5,45                          | 6,80                           | 1,35      |
| <i>Varlık Kullanım Hakkı</i>                               | 0           | 9.845.870   |                               | 1,42                           | 1,42      |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                    | 683.823.871 | 693.669.741 | 100,00                        | 100,00                         |           |
| <b>Kaynaklar</b>   |             |             |                               |                                |           |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                           | 21.774.099  | 23.750.292  | 3,18                          | 3,42                           | 0,24      |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülüklerin Kısa Vadeli Kısımları | 0           | 1.976.193   |                               | 0,28                           | 0,28      |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                           | 1.024.273   | 9.379.224   | 0,15                          | 1,35                           | 1,20      |
| Uzun Vadeli Finansal Yükümlülükler                         | 0           | 8.354.951   |                               | 1,20                           | 1,20      |
| <b>Özkaynaklar</b>   | 661.025.499 | 660.540.225 | 96,67                         | 95,22                          | (1,45)    |
| Net Dönem Karı/(Zararı)                                    | 20.293.322  | 19.808.048  | 2,97                          | 2,86                           | (0,11)    |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                                    | 683.823.871 | 693.669.741 | 100,00                        | 100,00                         |           |

Kiralamaya konu olan varlığın duran varlıklar içerisinde alınması, dönen varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payının %1,34, nakit ve nakit benzerlerinin toplam varlıklar içerisindeki oranının ise %1,23 oranında azalmasına neden olmuştur.

Kiralamaya konu olan varlığın duran varlıklarda raporlanması ile maddi olmayan duran varlıkların toplam varlıklara oranı %1,35, duran varlıkların toplam varlıklara oranı ise %1,34 artırmıştır.

Uzun vadeli finansal yükümlülüklerin kısa vadeli kısımları hesabında raporlanan tutar nedeniyle kısa vadeli yükümlülüklerin toplam içerisindeki oranı %0,24 artmıştır. Uzun vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içindeki oranı %1,20 artmıştır. Yabancı kaynak kullanımındaki bu artışlar, özkaynakların toplam

kaynak içerisindeki oranını olumsuz etkilemiş ve oranın %1,45 azalmasına neden olmuştur. Bu azalışın diğer bir nedeni de dönem karının toplam içerisindeki oranının %0,11 azalmasıdır.

### 3.2.4. Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunun Yüzdesele Karşılaştırılması

UMS 17'de faaliyet kiralama ları doğrusal olarak giderleştiril iyorken, UFRS 16 ile birlikte kiralamaya konu olan varlığın amortisman ve faiz maliyetinin ayrıştırılması gerekmektedir. UFRS 16'ya göre yapılan hesaplamalar sonucu finansal giderler artmıştır. Ayrıca finansal durum tablosuna ilave edilen varlık kullanım hakkına ilişkin amortisman giderleri de genel yönetim giderlerini artırmıştır. Bu gider artışları, karın azalmasına neden olmuştur.

**Tablo 3.17** Uygulama Çözümü, Kapsamlı Gelir Tablosu Yüzdesele Karşılaştırması

|  | UMS 17             | UFRS 16            | Fark TL   | Fark %  |
|--|--------------------|--------------------|-----------|---------|
| <b>Sürdürülen Faaliyetler</b>                            |                    |                    |           |         |
| Hasılat  | 2.832.052          | 2.832.052          | -         | 0,00    |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | (932.136)          | (932.136)          | -         | 0,00    |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>                                  | <b>1.899.916</b>   | <b>1.899.916</b>   | -         | 0,00    |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                | (120.000)          | (120.000)          | -         | 0,00    |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | (5.345.476)        | (4.806.943)        | (538.533) | (10,07) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 235.226            | 235.226            | -         | 0,00    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | (498.082)          | (498.082)          | -         | 0,00    |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                       | <b>(3.828.416)</b> | <b>(3.289.883)</b> | (538.533) | (14,07) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 24.138.592         | 24.138.592         | -         | 0,00    |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>    | <b>20.310.176</b>  | <b>20.848.709</b>  | 538.533   | 2,65    |
| Finansal Gelirler  | -                  | -                  | -         |         |
| Finansal Giderler (-)                                    | (676.687)          | (1.700.494)        | 1.023.807 | 151,29  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b> | <b>19.633.489</b>  | <b>19.148.215</b>  | (485.274) | (2,47)  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)</b>      |                    |                    | -         |         |
| - Dönem Vergi Gelir/ (Gideri)                            | (285)              | (285)              | -         | 0,00    |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/ (Gideri)                       | 660.118            | 660.118            | -         | 0,00    |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)</b>        | <b>20.293.322</b>  | <b>19.808.048</b>  | (485.274) | (2,39)  |

UMS 17 kullanıldığı durumda, ödenen kiranın tamamının gider yazılması, UFRS 16 kapsamında kiralamaya konu olan varlığın amortisman giderinin muhasebeleştirilmesi, X işletmesinin genel yönetim giderlerinin %10,07 oranında azalmasına neden olmuştur – amortisman tutarının, kiranın tamamından daha düşük olması nedeniyle. Genel yönetim giderinin azalması, esas faaliyet zararını da %14,07 oranında azaltmış, finansman gideri öncesi faaliyet karı ise %2,65 oranında artmıştır.

Kira yükümlülüklerinin faiz giderlerinin kar veya zarar tablosuna yansıtılması ise, finansal giderleri %151,29 oranında artırmıştır. Finansal giderlerin artışı, sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karının %2,47, sürdürülen faaliyetler dönem karının %2,39 oranında azalmasına neden olmuştur.

Genel yönetim giderlerindeki ve finansal giderlerdeki artışların ve diğer etkilenen kalemlerin hasıllata oranına göre olan değişimi aşağıdaki gibidir;

**Tablo 3.18** Uygulama Çözümü, Kapsamlı Gelir Tablosu Hasıllata Oran Karşılaştırması

|  | UMS 17             | UFRS 16            | UMS 17<br>% Oran | UFRS 16<br>% Oran | Fark<br>% |
|--|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------|
| <b>Sürdürülen Faaliyetler</b>                            |                    |                    |                  |                   |           |
| Hasıllat   | 2.832.052          | 2.832.052          | 100              | 100               | 0,00      |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | (932.136)          | (932.136)          | (33)             | (33)              | 0,00      |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>                                  | <b>1.899.916</b>   | <b>1.899.916</b>   | 67               | 67                | 0,00      |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                | (120.000)          | (120.000)          | (4)              | (4)               | 0,00      |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | (5.345.476)        | (4.806.943)        | (189)            | (170)             | (19)      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 235.226            | 235.226            | 8                | 8                 | 0,00      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)                    | (498.082)          | (498.082)          | (18)             | (18)              | 0,00      |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                       | <b>(3.828.416)</b> | <b>(3.289.883)</b> | (135)            | (116)             | (19)      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                        | 24.138.592         | 24.138.592         | 852              | 852               | 0,00      |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>    | <b>20.310.176</b>  | <b>20.848.709</b>  | 717              | 736               | 19        |
| Finansal Gelirler  |                    |                    |                  |                   |           |
| Finansal Giderler (-)                                    | (676.687)          | (1.700.494)        | (24)             | (60)              | 36        |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b> | <b>19.633.489</b>  | <b>19.148.215</b>  | 693              | 676               | (17)      |

|   |                   |                   |     |     |      |
|---|-------------------|-------------------|-----|-----|------|
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/ (Gideri)</b> |                   |                   |     |     |      |
| - Dönem Vergi Gelir/ (Gideri)                       | (285)             | (285)             | (0) | (0) | 0,00 |
| - Ertelemiş Vergi Gelir/ (Gideri)                   | 660.118           | 660.118           | 23  | 23  | 0,00 |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Kârı/(Zararı)</b>   | <b>20.293.322</b> | <b>19.808.048</b> | 717 | 700 | (17) |

X işletmesinin kar veya zarar tablosuna UFRS 16 Kiralamalar'ın uygulanmasıyla birlikte, genel yönetim giderlerinin hasıllata olan oranı %19 azalmış, dolayısıyla finansman gideri öncesi faaliyet karı da aynı oranda artmıştır. Genel yönetim gideri ile birlikte, finansal giderlerinin hasıllata oranının %36 artması, sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karının ve sürdürülen faaliyetler dönem karının hasıllata oranlarının aynı oranda (%17) azalmasına neden olmuştur.

### 3.2.5. Dipnotlar Açısından Karşılaştırılması

Kiracılar açısından dipnotların amacı, finansal tablo kullanıcılarına, finansal tablolarda verilen bilgileri anlayabilecek ve değerlendirebilecek bilgileri sunmaktır. Kiracı, kiralamalara ilişkin bilgileri finansal tablolarında ayrı bir bölümde ya da dipnotta açıklamalıdır.

Kiracı, kiraya konu olan varlığın kullanım hakkını finansal tablolarında diğer varlıklardan ayrı olarak sınıflandırmalıdır. Kiracı, bu ayrı sınıflandırmayı yapmadığı durumlarda, kiraya konu olan varlığı satın almış olsaydı izleyeceği o hesapta izlemeli ve dipnotlarda bu durumu açıklamalıdır.

Kiracı, kiraya konu olan yükümlülüklerini ise, finansal tablolarda ayrı bir hesapta sınıflandırmalıdır. Ayrı bir sınıflandırma yapmadığı durumlarda da, yükümlülüklerin hangi hesaplarda izleneceğini dipnotlarda açıklaması gerekmektedir. Kira yükümlülüğüne ilişkin hesaplanan faiz ve amortisman giderlerini kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunmalıdır.

UFRS 16 Kiralamalar, UMS 17 Kiralama İşlemleri'ne göre dipnotların daha detaylı olarak açıklanmasını gerektirmektedir. UMS 17'de yalnızca kiraya konu

olan varlığın dönem sonu net defter değerinin ölçümü ve dipnotlarda açıklanması yeterli iken kiralamaya ait giderlerin dipnotlarda açıklanması beklenmemektedir.

X şirketinin dipnotlarda yer alan ilave bilgiler şöyledir;

**Tablo 3.19** Uygulama Çözümü, Dipnot Bugünkü Değer Açıklaması

| Kira Dönemi | Kira Ödemesi | Faiz Oranı | Bugünkü Değeri |
|-------------|--------------|------------|----------------|
| 1           | 3.000.000 TL | %11        | 3.000.000 TL   |
| 2           | 3.000.000 TL | %11        | 2.702.703 TL   |
| 3           | 3.000.000 TL | %11        | 2.434.867 TL   |
| 4           | 3.000.000 TL | %11        | 2.193.574 TL   |
| 5           | 3.000.000 TL | %11        | 1.976.193 TL   |
| Toplam      |              |            | 12.307.337 TL  |

**Tablo 3.20** Uygulama Çözümü, Dipnot Faiz ve Amortisman Açıklaması

| Yıl | Dönem Başı (TL) | Kiralama Yükümlülüğü    |                 |                        |                  | Kiralanan Varlık              |                        |                               |
|-----|-----------------|-------------------------|-----------------|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|     |                 | Anapara Taksitleri (TL) | Kalan Borç (TL) | Faiz Gideri (%11) (TL) | Toplam Borç (TL) | Dönem Başı Defter Değeri (TL) | Amortisman Gideri (TL) | Dönem Sonu Defter Değeri (TL) |
| 1   | 12.307.337      | (3.000.000)             | 9.307.337       | 1.023.807              | 10.331.144       | 12.307.337                    | (2.461.467,40)         | 9.845.869,60                  |
| 2   | 10.331.144      | (3.000.000)             | 7.331.144       | 806.426                | 8.137.570        | 9.845.869,60                  | (2.461.467,40)         | 7.384.402,20                  |
| 3   | 8.137.570       | (3.000.000)             | 5.137.570       | 565.133                | 5.702.703        | 7.384.402,20                  | (2.461.467,40)         | 4.922.934,80                  |
| 4   | 5.702.703       | (3.000.000)             | 2.702.703       | 297.297                | 3.000.000        | 4.922.934,80                  | (2.461.467,40)         | 2.461.467,40                  |
| 5   | 3.000.000       | (3.000.000)             | 0               | 0                      | 0                | 2.461.467,40                  | (2.461.467,40)         | 0                             |

X işletmesinin kiraya konu olan varlığa ilişkin, defter değeri, amortisman giderleri, faiz giderleri ve yükümlüğe ait tabloyu dipnotlarda açıklıyor olması, UFRS 16 Kiralamaların amacına uygun olarak finansal tablo kullanıcılarının daha şeffaf bilgiye ulaşmasını sağlamıştır.

### 3.2.6. Finansal Rasyolar Açısından Karşılaştırılması

X şirketinin UMS 17 Kiralama İşlemleri ve UFRS 16 Kiralamalar'a göre düzenlenmiş ve değişimin meydana geldiği finansal durum tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu verilerine göre hazırlanmış rasyo analizi aşağıdaki gibidir;

**Tablo 3.21** Uygulama Çözümü, Finansal Rasyoların Karşılaştırması

| Oran Formülleri  | UMS 17 | UFRS 16 |
|--|--------|---------|
| <b>Likidite Oranları</b>   |        |         |
| $Cari\ Oran = \frac{Dönen\ Varlıklar}{Kısa\ Vadeli\ Yabancı\ Kaynaklar} =$                                       | 29,50  | 27,04   |
| $Likidite\ Oranı = \frac{Dönen\ Varlıklar - Stoklar}{Kısa\ Vadeli\ Yabancı\ Kaynaklar} =$                        | 29,47  | 27,02   |
| $Nakit\ Oranı = \frac{Hazır\ Değerler + Menkul\ Kıy.}{Kısa\ Vadeli\ Yabancı\ Kaynaklar} =$                       | 27,23  | 24,96   |
| <b>Finansal Yapı Oranları</b>  |        |         |
| $Finansal\ Kaldıraç\ Oranı = \frac{Yabancı\ Kay. Top.}{Aktif\ Toplam} =$   | 0,03   | 0,05    |
| $Finansman\ Oranı = \frac{Özkaynaklar}{Yabancı\ Kaynak\ Top.} =$   | 28,99  | 19,94   |
| $Dur.\ Var./Özkay.\ Oranı = \frac{Duran\ Varlık}{Özkaynak} =$  | 0,063  | 0,078   |
| <b>Faaliyet Oranları</b>   |        |         |
| $Aktif\ Devir\ Hızı = \frac{Net\ Satışlar}{Aktif\ Toplam} =$   | 0,004  | 0,004   |
| <b>Karlılık Oranları</b>   |        |         |
| $Finansman\ Gideri\ Öncesi\ Oranı = \frac{Fin.\ Gid.\ Ön.\ Faal.\ Karı}{Net\ Satışlar} =$                        | 7,17   | 7,36    |
| $Sürdürülen\ Faaliyetler\ Vergi\ Öncesi\ Karı\ Oranı = \frac{Sürdür.\ Faal.\ Vergi\ Ön.\ Karı}{Net\ Satışlar} =$ | 6,93   | 6,76    |
| $Dönem\ Net\ Karlılık\ Oranı = \frac{Dönem\ Net\ Karı}{Net\ Satışlar} =$   | 7,17   | 6,99    |

### 3.2.6.1. Likidite Oranları

Cari oran, işletmelerin dönen varlıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerinin ne ölçüde karşılanabileceğini gösteren orandır. X işletmesinin yalnızca bir kiralama işlemine ait varlık ve yükümlülüğünü finansal tablolarına dahil etmiş olması, cari oranın azalmasına neden olmuştur. İşletme UMS 17 Kiralama İşlemlerini uyguladığında cari oranı 29,50 iken UFRS 16 Kiralamalar uygulandığında oran 27,04'e düşmüştür. Likidite (Asit-Test) oranında da cari orana paralel bir azalma görülmüştür.

Nakit oranı, işletmenin yalnızca hazır değerleri ve menkul kıymetleri ile kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirme gücünü göstermektedir. X şirketinin kiralama ile ilgili tüm yükümlülükleri finansal tablolara yansıtıldığı için nakit oranda da düşüş meydana gelmiştir. X şirketinin nakit oranı, UMS 17 Kiralama işlemleri uygulandığında 27,23 iken UFRS 16 Kiralamalar uygulandığında 24,96 olarak hesaplanmıştır.

### 3.2.6.2. Finansal Yapı Oranları

Finansal kaldıraç oranı, işletmelerin sahip olduğu tüm varlıkların ne kadarının kısa ve ne kadarının uzun vadeli yabancı kaynaklar ile sağlandığını görmeyi sağlayan bir orandır. Bu oranın %50'nin altında olması beklenmektedir. X şirketinin finansal kaldıraç oranı UMS 17 Kiralama İşlemleri uygulamasında 0,03 iken UFRS 16 uygulaması ile birlikte 0,05'e çıkmış, yani yeni eklenen kiralamaya ait yükümlülükler ile finansal kaldıraç oranı artmıştır. Örnekteki işletmenin yalnızca bir tane kiralama işlemi bulunduğundan işlemin oran üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. Ancak kiralamayı fazlaca kullanan şirketler açısından yeni standardın çok daha önemli etkisi olması beklenmektedir.

Finansman oranı, kaynakların kendi içerisindeki oranını yani özkaynakların yabancı kaynaklara oranını göstermektedir. Bu oranın 1'den büyük olması beklenmektedir. X şirketinin özkaynağının yabancı kaynaklara oranı oldukça

yüksektir fakat kiralama işlemlerine ait yükümlülüklerin bilançoya yansıtılmasıyla birlikte finansman oranı 28,99'dan 19,94'e gerilemiştir.

Duran varlık özkaynak oranı ise, işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmesi için uzun vadede ihtiyaç duyduğu duran varlıkların ne ölçüde özkaynaklarla karşılandığını göstermektedir. Kiraya konu olan varlığın duran varlıklar içerisinde raporlanması, duran varlık özkaynak oranını küçük bir oranda artırmaktadır. X işletmesinde bu oran 0,063'ten 0,078'e yükselmiştir. Sermaye yoğun olmayan, finansman oranı düşük ve fazla kiralama işlemi yapan işletmelerde söz konusu oranın, yüksek oranda artması beklenmelidir.

### **3.2.6.3. Faaliyet Oranları**

X işletmesinin UFRS 16 Kiralamalar'ı uygulamaya başlamasıyla stoklarında, ticari alacaklarında ve ticari borçlarında bir değişiklik meydana gelmediği için genel olarak faaliyet oranlarında bir değişiklik olmamıştır. Yalnızca aktif devir hızı, işletmenin kiraya konu olan varlığı aktiflerinin içine almasıyla önemsiz ölçüde azalmıştır.

### **3.2.6.4. Karlılık Oranları**

UFRS 16 Kiralamalar standardının uygulanmasıyla birlikte genel yönetim giderlerinin azalması ve ancak faiz giderlerinin artması, karlılık oranlarının bir kısmının düşmesine, bir kısmının yükselmesine neden olmuştur. Kira tutarının tamamının (3.000.000 TL) genel yönetim gideri olarak raporlanması yerine amortisman giderinin (2.461.467,40 TL) genel yönetim gideri olarak raporlanması nedeniyle finansman gideri öncesi karlılık oranı 7,17'den 7,36'ya yükselmiştir.

Amortisman giderine (2.461.467,40 TL) ilave olarak, faiz giderinin (1.023.807 TL) de kar veya zarar tablosuna yansıtılması ile sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karlılık oranı 6,93'den 6,76'ya ve dönem net karlılık oranı 7,17'den 6,99'a düşmüştür.

## SONUÇ

Günümüzde kiralama işlemleri, önemli bir finansman kaynağı olarak yoğun olarak kullanılmaktadır. Kiralama işlemlerinin yoğun olarak kullanılması ve faaliyet kiralamalarına ilişkin yükümlülüklerin kiracıların finansal tablolarına alınması yerine dipnotlarda açıklanıyor olması birçok işletmenin finansal tablolarının şeffaflığını ve güvenilirliğini zedelemektedir. Uygulamadan kaldırılan UMS 17 Kiralama İşlemleri standardı, kiralama işlemlerini, kiracılar için ayrı ayrı sınıflandırmakta ve finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ayırmaktadır. Standart, finansal kiralama kapsamına giren kira işlemlerine ait varlıkları ve yükümlülükleri finansal tablolara dahil ederken, faaliyet kiralaması kapsamına giren kiralama işlemlerine ait varlıkları ve yükümlülükleri finansal tablo dışında bırakarak, dipnotlarda açıklamaktaydı. Bu durum finansal tablo kullanıcılarının işletmelere ait finansal tablolardan sağladığı bilgilerle doğru ve sağlıklı analiz yapmasına engel teşkil ediyordu. Bu aksaklıkların giderilmesi için söz konusu standardın yerini UFRS 16 Kiralamalar standardı aldı.

UFRS 16 Kiralamalar standardı ile birlikte kiralama işlemleri arasındaki fark ortadan kaldırılmış, kiracı açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması tek bir sınıfta toplanmıştır. Bu durum, faaliyet kiralamalarına ait varlıkların ve yükümlülüklerin de finansal tablolara alınmasını gerekli kılmıştır. Faaliyet kiralaması yapan birçok işletmenin yeni standardı uygulamaya başlaması ile birlikte, finansal durum tablolarındaki varlıkların ve yükümlülüklerin artması söz konusu olacaktır.

UMS 17 Kiralama İşlemleri'nin yürürlükten kalkması ve UFRS 16 Kiralamalar standardının yürürlüğe girmesi, finansal tablolarda daha gerçeğe uygun sunum ve finansal tablolar kullanılarak yapılan analizlerin daha doğru sonuçlar vermesini sağlayacaktır.

UFRS 16 Kiralamalar ile UMS 17 Kiralama İşlemleri standartları arasında, finansal tablolarda sunumun yanında, kiracı tarafından kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde de farklılıklar bulunmaktadır. Eski standarda göre kiralama işlemleri kiracının finansal durum tablosuna alınırken kiraya konu olan

varlığın gerçeğe uygun değeri veya kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirilmekteydi. Yeni standarda göre ise bu seçenek kaldırılmış, kiraya konu olan varlığın, sözleşmenin başladığı tarihte henüz ödenmemiş kira tutarının bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi esas alınmıştır. Ayrıca yeni standart bir yılın altında sözleşme süresi olan ve düşük değerli olan kiralama için bir istisna sunmuş ve finansal tablolara yansıtma zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.

İki standart arasındaki farkı analiz edebilmek için oluşturulan örnek uygulamada kiracı işletmenin, UMS 17 Kiralama İşlemleri'ni uyguladığı finansal durum tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile aynı tabloların UFRS 16 Kiralamalar'a göre düzenlenmiş sonuçları, tablo kalemlerinin yüzdesel farkı, kalemlerin toplama ve hasılat oranları ve finansal rasyolar karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda, işletmenin aktif ve pasif toplamında artış meydana geldiği görülmüştür. Aktif hesaplar içerisinde dönen varlıklarda önemli bir değişim olmazken, kısa vadeli yükümlülüklerin finansal tabloya alınması işletmenin likidite oranlarının ve net işletme sermayesinin azalmasına neden olmuştur. Kısa vadeli yükümlülüklerin yanında uzun vadeli yükümlülükler de artmış ve bu durum işletmenin finansal kaldıraç oranını da artırmıştır. Kiralamaya konu olan varlığın finansal tablolara alınması, duran varlıkları artırmış ve faaliyet oranları (aktif devir hızı) önemli ölçüde olmasa da azalmıştır. Faaliyet giderleri içerisindeki amortisman ve faiz giderlerinin ayrışması faaliyet giderlerini azaltırken, varlıktaki artış nedeniyle amortisman/tükenme payındaki artış nedeniyle işletmenin vergi öncesi karını sözleşmenin ilk yılı için olumsuz etkilemiştir.

UFRS 16 kapsamında kiraya konu olan varlık, kiralayan işletme tarafından faaliyet kiralaması sınıflandırılmasında amortisman tabii tutulurken, kiracı tarafından söz konusu olan varlığın aktifleştirilmesi ve amortisman/tükenme payı ayırıyor olması, söz konusu varlığın iki kez amortisman tabii tutulmasına neden olmaktadır.

UFRS 16 Kiralamalar genel olarak değerlendirildiğinde, kiracı açısından kiralama ile ilgili ayrımı ortadan kaldırarak, kiralama işlemlerine konu olan varlıkların finansal durum tablosunda varlık olarak ve kira ödemelerinin bugünkü

değerinin yükümlülük olarak sunulması, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda amortisman ve faiz giderlerinin ayrı ayrı gösterilmesi, gerçeğe uygun bilgilerin sunulmasına ve işletmelerin finansal durumunun daha doğru bir şekilde yansıtılmasına önemli katkı sağlamıştır.

Bu çalışmada, yeni standardın etkilerinin değerlendirilmesi için tahminlere ve öngörüye dayalı bir uygulama örneği yaratılmıştır. Bu örneğin sonuçları dikkate alınırken, bu hususun da değerlendirilmesi ve işletmelerde birçok kiralama işlemi olması durumunda, etkilerinin çok daha büyük boyutlarda olabileceğinin dikkate alınması önemlidir.

## KAYNAKÇA

- Acar, M., H. Temiz ve R. Aktaş (2017). UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16'ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerinde Etkisi: Borsa İstanbul Örneği. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3), 592-623.
- Akbulut, A. (2012). *Karşılaştırmalı TMS/TFRS-Vergi Uygulamaları ve Sonuçları*. İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği.
- Akdoğan, H. N. (2019). "UFRS 16 No'lu Kiralama İşlemleri Standardının UMS 17 No'lu Finansal Kiralama Standardı ile Karşılaştırılması, Getirdiği Yenilikler ve Türkiye'deki Halka Açık Perakende Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama", *Yayınlanmamış Doktora Tezi*. Ankara: Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akgüç, Ö. (2010). *Finansal Yönetim* (8. Baskı). İstanbul: Avcıol.
- Arıkel, N. (1986). Finansal Kiralama Kanununun Uygulaması ve Sorunları. *İstanbul Ticaret Odası*, 1997-22.
- Bengü, G. Z. (2007). "Uluslararası Muhasebe Standartları ve Türk Mevzuatında Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi", *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bingöl, B. (2007). "Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın (Finansal Kiralama Şirketinin) Borçları", *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ceylan, A. ve T. Korkmaz (2003). *İşletmelerde Finansal Yönetim* (7. Baskı). Bursa: Ekin.

- Doğan, A. (2007). “Türkiye’de Finansal Kiralama Uygulamaları ve Finansal Kiralamanın Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin Finansman Sorunlarının Çözümündeki Rolü”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Emery, D. R., J. D. Finnerty ve J. D. Stowe (1998). *Principle of Financial Management*. New York: Prentice Hall.
- Ergül, N. ve S. Dumanoğlu (2003). *Finansal Kiralama*. İstanbul: Der.
- Ernst and Young LLP (2014). *International GAAP 2014: Generally Accepted Accounting Principles under International Financial Reporting Standards*. New Jersey: Wiley.
- Erol, A. (1987). Finansal Kiralama (Leasing). *Maliye Yazıları Dergisi*, (6).
- Erol, A., E. Yıldırım ve M. V. Toroslu (2011). *Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing)*. Ankara: Yaklaşım.
- Erol, C. (1999). *İşletmelerde Finansal Yönetim*. Ankara: İmge.
- Ersoy, M. E. (2006). “Tarım Sektörünün Finansmanında Finansal Kiralama Uygulamaları ve Faaliyet Kiralamasının Uygulanabilirliği Üzerine Bir Değerlendirme”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- FASB ASC 842 Lease Accounting Handbook, 2016, (<http://explore.leaseaccelerator.com/wp-content/uploads/2016/04/FASB-Lease-Accounting-Handbook-2016.pdf>, 2019, s.3).
- Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (2012, 13 Aralık). Kanun No: 6361, *Resmi Gazete*, sayı 28496. Erişim: [www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6361.doc](http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6361.doc) (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Finansal Kiralama Kanunu (1985, 28 Haziran). Kanun No: 3226, *Resmi Gazete*, sayı 18795. Erişim: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3226.pdf>

Finansal Kurumlar Birliği (2019). *Finansal Kiralama Sektör Raporları*. Erişim: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/> (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Glass, S. (1990). *Leasing Finance, The Principles*. Londra: Euromoney.

IASB (2015). IFRS Practice Statement Application of Materiality to Financial Statements. Londra: IFRS.

IASB (2016). IFRS 16 Leases: Project Summary and Feedback Statement. Londra: IFRS. Erişim: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Kamalı, A. M. M. (2017) “Kiralama İşlemleri ve Farklı Muhasebe Standartlarında kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK). (2017). TMS 17 Kiralama İşlemleri. *KGK*, Erişim: [https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2017Seti/3-TMS/TMS\\_17\\_2017.pdf](https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2017Seti/3-TMS/TMS_17_2017.pdf) (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) (2018). “TFRS 16 Kiralamalar ve Söz Konusu Standardın Diğer Standartlarda Yapmış Olduğu Değişikliklere İlişkin Kurul Kararı 16 Nisan 2018 Tarihli ve 30393 Sayılı Resmi Gazete’de Yayınlanmıştır”, *KGK*. Erişim: <https://www.kgk.gov.tr/ContentAssignmentDetail/1424/TFRS-16-Kiralamalar-ve-So%CC%88z-Konusu-Standard%C4%B1n-Dig%CC%86er-Standartlarda-Yapm%C4%B1s%CC%A7-Oldug%CC%86u->

Deg%CC%86is%CC%A7ikliklere-I%CC%87lis%CC%A7kin-Kurul-Karar%C4%B1-16-Nisan-2018-Tarihli-ve-30393-Say%C4%B1%C4%B1-Resmi-Gazetede-Yay%C4%B1mlanm%C4%B1s%CC%A7t%C4%B1r- (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Kocaağa, K. (1999). *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin.

Koç, M. (1999). *Bütün Yönleriyle Finansal Kiralama*. İstanbul: Alfa.

Koç, M. (2004). *Finansal Kiralama (Leasing)* (2. Baskı). İstanbul: Beta.

Marşap, B. ve S. Yanık (2018). IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (80), 23-42. doi: 10.25095/mufad.465900

Nazlıoğlu, G. (1996). *Finansal Kiralama Kanunu*. Ankara: Sim.

Öcal, N. H. (2017). “UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Öztaş, S. (2010). “Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. Sakarya: Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Parlak, N. (2018). “Kiralama İşlemlerinin UMS 17 ve UFRS 16 Standartlarına Göre Karşılaştırmalı Olarak İncelenmesi ve Şirketlerin Finansal Durumuna Etkisi”, *Yayınlanmamış Doktora Tezi*. Çorum: Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.

Sipahi, B. (2004). *Leasing İşlemleri ve Muhasebesi*. İstanbul: Türkmen.

Söyler, İ. (2007). *Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama*. Ankara: Yaklaşım.

Şahin, N. G. (2007). “Uluslararası Muhasebe Standartları Çerçevesinde Değişikliklerin Leasing (Finansal Kiralama) Firmalarına Etkisi”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Şentürk, F. (2016). Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 2016, 619-639.

Topuz, M. (2017). *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*. Ankara: Adalet.

Toroslu, M. V. (1999a). *Uygulamalı Dış Ticaret İşlemleri ve Muhasebesi* (2. Baskı). İstanbul: Beta.

Toroslu, M. V. (1999b). Türkiye’de Leasing İşlemleri. *Vergi Sorunları Dergisi*, 99-109.

Tuğlu, A. ve A. Özkan (2005). *Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanunlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri*. Ankara: Yaklaşım.

Türk Dil Kurumu (TDK) (tarihsiz). “Kiralama”, *TDK*. Erişim: <http://www.tdk.gov.tr> (Erişim tarihi: 03.12.2018).

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) (tarihsiz). “Akademik Terimler Sözlüğü”, *TCMB*. Erişim: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Banka+Hakkinda/Egitim-Akademik/Terimler+Sozlugu/> (Erişim tarihi: 08.12.2019)

UFRS 16 Kiralamalarına İlişkin Sonuçlara İlişkin Esaslar “Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases. *Croneri*. Erişim: [https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-11-1](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-11-1)

Uydacı, S. (2006). “TMS’a Göre Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi”, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Vergi Usul Kanunu (1961, 10-12 Ocak), Kanun No: 213, *Resmi Gazete*, sayı 10703-10705. Erişim: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf> (Erişim tarihi: 08.12.2019)

Yalçiner, K., C. Tanrıöven, H. Bal ve Ç. Kurt Cihangir (2008). *Finansal Teknikler ve Türev Araçlar*. Ankara: Gazi.

Yücel, A. T. (2018). *Genel Muhasebe (Finansal Muhasebe)* (5. Baskı). İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği.