

T.C.
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TMS-17,
TFRS-16 VE BOBİ FRS AÇISINDAN KARŞILAŞTIRILMASI
VE TFRS-16'YA GÖRE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DANIŞMAN **HAZIRLAYAN**
PROF. DR. FİKRET OTLU **AYETULLAH GÜNDÜZ**

MALATYA-2020

T.C.
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TMS-17, TFRS-16 VE BOBİ FRS
AÇISINDAN KARŞILAŞTIRILMASI VE TFRS-16'YA GÖRE
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
AYETULLAH GÜNDÜZ

DANIŞMAN
PROF. DR. FİKRET OTLU

MALATYA-2020

ONUR SÖZÜ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TMS-17, TFRS-16 VE BOBİ FRS AÇISINDAN KARŞILAŞTIRILMASI VE TFRS-16’YA GÖRE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ” adlı çalışmamın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere ters düşecek hiçbir yardıma başvurmaksızın hazırladığını ve yararlandığım bütün kaynakların hem “Kaynakça”da hem de metin içinde gösterildiğini onurumla belirtirim.

...../...../2020

Ayetullah GÜNDÜZ

TEŞEKKÜR

Öncelikle yüksek lisans eğitimim boyunca gelişimime katkıda bulunan değerli hocalarıma ve özellikle bu çalışmam boyunca bilgi, birikim ve deneyimleriyle tezimin her aşamasında desteğini esirgemeyen ve her zaman yol gösteren danışman hocam Prof. Dr. Fikret OTLU 'ya,

Tezimi hazırlama süresince manevi desteklerini her zaman hissettiğim çok değerli iş arkadaşlarıma,

Tüm öğrenim hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini benden esirgemeyen sevgili aileme, sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

...../...../2020

Ayetullah GÜNDÜZ

ÖZET

Günümüz dünyasında şirketler, diğer küresel şirketlerle rekabet edebilmeleri için yeni yatırımlar yapmak zorundadırlar. Ancak bu yatırımları yapmak için gereken finansman kaynakları her zaman şirketlerin öz kaynaklarından karşılanamayabilir. Bu durumda şirketler satın alma yerine ihtiyaç duydukları yatırımları, kiralama yolu ile kullanma imkânı elde ederler. Aynı zamanda yeterli öz kaynağa sahip olan şirketler de olabilir. Bu şirketler öz kaynaklarını başka bir alanda değerlendirip, yatırımlarını kiralama yolu ile elde etmek isterler. Küreselleşen dünyada işletmeler için önemli bir konuma sahip olan kiralamalar, günümüze kadar çeşitli standartlar ile işlem görmüştür. İlk önce kiralama işlemlerinin işleyişi ve muhasebeleştirilmesi TMS 17 kiralama standardı kapsamında yapılmakta iken, daha sonra TFRS 16, BOBİ FRS standartları ile sat ve geri kirala işlemleri yayınlanmıştır. TFRS 16 kiralama standardının yayınlanmasıyla TMS 17 kiralama standardı yürürlükten kaldırılmıştır. TFRS 16'nın en önemli özelliği, TMS 17 kapsamında yapılan faaliyet kiralamalarında elde edilen varlık ve yükümlülükler kayıt altına alınmazken, TFRS 16 ile bu varlık ve yükümlülükler kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kiralama işlemleri bütün boyutlarıyla ele alınmıştır. İkinci bölümde TFRS 16, TMS17 ve BOBİ FRS bölüm 15 kiralamalar kısmı detaylı olarak incelenmiş, birbirleriyle karşılaştırılması yapılarak, TFRS 16 kapsamında gerekli muhasebe kayıtları yapılmıştır. Son bölümde ise, sat ve geri kirala işlemleri ele alınarak, bu konu ile ilgili muhasebe kayıtları yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler; Kiralama, TMS 17, TFRS 16, BOB FRS, Sat ve Geri Kiralama, Muhasebeleştirme.

ABSTRACT

In today's world, companies must make new investments to compete with other global companies. However, the financial resources required to make these investments may not always be covered by the equity of companies. In this case, companies get the opportunity to use the investments they need instead of purchasing by leasing. There may also be companies with sufficient equity. These companies want to evaluate their equity in another area and obtain their investments by leasing. Leases, which have an important position for businesses in the globalizing world, have been treated with various standards until today. While at first the operation and accounting of the leasing transactions are carried out within the scope of UMS 17 leasing standard, then TFRS 16, BOBĪ FRS standards and sell and lease back transactions were published. With the issuance of TFRS 16 rental standard, UMS 17 rental standard has been repealed. The most important feature of TFRS 16 is that assets and liabilities obtained in operating leases under UMS 17 are not recorded, while those assets and liabilities are recorded with TFRS 16.

This study consists of three parts. In the first part, leasing transactions are dealt with in all dimensions. In the second part, TFRS 16, UMS 17 and BOBĪ FRS part 15 leases have been examined in detail, and the necessary accounting records have been made within the scope of TFRS 16 by making comparison. In the last part, accounting and accounting records have been made on this subject by dealing with sell and lease back transactions.

Keywords: Leasing, UMS 17, TFRS 16, BOBĪ FRS, Sell and Lease Back and Accounting

İÇİNDEKİLER

ONUR SÖZÜ	III
TEŞEKKÜR	IV
ÖZET	V
ABSTRACT	VI
KISALTMALAR	XII
TABLolar	XIII
ŞEKİLLER	XIV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRALAMA İŞLEMLERİ

1.1. KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TANIMI VE KAPSAMI	3
1.1.1. Kiralama Kavramı.....	3
1.1.2. Kiralama İşleminin Tarihsel Gelişimi.....	4
1.1.2.1. Kiralama İşlemlerinin Dünya’da Gelişimi.....	5
1.1.2.2. Kiralama İşlemlerinin Türkiye’de Gelişimi.....	6
1.1.3. Kiralamannın İşleyiş Sistemi.....	8
1.1.4. Kiralamannın Tarafları.....	8
1.1.5. Kiralama Konusu Olabilecek Varlıklar.....	9
1.1.6. Kiralama İşleminin Türleri.....	11
1.1.6.1. Finansal Kiralama Türü.....	11
1.1.6.2. Faaliyet Kiralaması Türü.....	12
1.1.6.3. Yatırım ve Tüketim Malları Kiralaması.....	15
1.1.6.4. Doğrudan ve Dolaylı Finansal Kiralama.....	15
1.1.6.5. Alt Kiralama.....	16
1.1.6.6. Gerçek Kiralama.....	16

1.1.6.7. Sat ve Geri Kirala.....	17
1.1.6.8. Satışa Yardımcı Kiralama.....	18
1.1.6.9. Vergi Kiralama Türü.....	18
1.1.6.10. Trampa Kiralama Türü.....	19
1.1.6.11. Diğer Kiralama Türleri.....	19
1.1.7. Türkiye’de Finansal Kiralama Kanunu.....	19
1.1.8. Kiralama İşlemlerine İlişkin Sonradan Yasal Düzenlemeler.....	20
1.1.8.1. Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanununda Yapılan Düzenlemeler.....	20
1.1.8.2. Vergi Usul Kanununda Yapılan Düzenlemeler.....	21
1.1.8.3. Katma Değer Vergisi Kanununda Yapılan Düzenlemeler.....	23
1.1.8.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Açısından Yapılan Düzenlemeler.....	24
1.1.9. Kiralama Konusu Malların Haciz Edilmemesi Ve İflas Dışında Tutulması.....	24
1.1.9.1. Kiracının İflası.....	24
1.1.9.2. Kiracının İcra Takibine Uğraması.....	24
1.1.9.3. Kiralayanın İflas Etmesi veya İcra Takibine Uğraması.....	25
1.1.10. Finansal Kiralama İşleminin Avantajları Ve Dezavantajları	25
1.1.10.1. Finansal Kiralamanın Avantajları.....	25
1.1.10.2. Finansal Kiralamanın Dezavantajları.....	26

İKİNCİ BÖLÜM

TFRS 16, TMS 17 VE BOBİ FRS MUHASEBE STANDARTLARI KAPSAMINDA KİRALAMA İŞLEMLERİ

2.1. TÜRKİYE’DE KİRALAMA İLE İLGİLİ MUHASEBE STANDARTLARI..	28
2.1.1. Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 16.....	29
2.1.1.1. TFRS 16’nın Amacı.....	30

2.1.1.2. TFRS 16'nın Kapsamı.....	30
2.1.1.3. TFRS 16 Kiralamalar İşlemlerinde İstisnalar.....	31
2.1.1.4. TFRS 16 Standardının Tanımlanması.....	31
2.1.1.5. TFRS 16 Standardı Neler Getirmektedir.....	35
2.1.1.6. TFRS 16 Kiralama Standardı ile İlişkili Diğer Standartlar.....	36
2.1.1.7. TFRS 16'ya Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	37
2.1.1.7.1. Kiracı Tarafından Yapılan Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	37
2.1.1.7.2. Kiraya Veren Tarafından Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	38
2.1.1.7.3. TFRS 16'da İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme.....	39
2.1.1.7.4. Sonraki Ölçüm.....	40
2.1.1.7.5. TFRS 16 Kiralama Standardının Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri.....	41
2.1.1.7.6. Üretici ve Satıcı Konumundaki Kiraya Verenler.....	46
2.1.2. Büyük Ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS).....	49
2.1.2.1. BOBİ FRS'nin Kavramı ve Özellikleri.....	49
2.1.2.2. BOBİ FRS'de Düzenlenecek Finansal Tablolar.....	52
2.1.2.3. Finansal Tabloların Sunulmasıyla İlgili Yapılan Düzenlemeler.....	53
2.1.2.4. Finansal Tablolarda Yer Verilmesi Gereken Hususlar.....	53
2.1.2.5. BOBİ FRS'de Yer Alan Bölüm ve İçerikler.....	53
2.1.2.6. BOBİ FRS Açısından Kiralamalar (Bölüm 15).....	53
2.1.2.6.1. Kiralama İşleminin Sınıflandırılması.....	54
2.1.2.6.2. Kiralama İşlemindeki Zımnî Faiz Oranı.....	55
2.1.2.6.3. BOBİ FRS'de Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Kayda Alınması ve Ölçümü.....	55
2.1.2.6.4. BOBİ FRS'de Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Kayda Alınması ve Ölçümü.....	57

2.1.3. Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 17.....	58
2.1.3.1. TMS 17 Kiralama Standardının Amacı.....	58
2.1.3.2. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Kapsamı.....	59
2.1.3.3. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Sınıflandırılması.....	59
2.1.3.4. TMS 17 Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	62
2.1.3.4.1. Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi.....	62
2.1.3.4.1.1. Finansal Kiralamalar.....	62
2.1.3.4.1.2. Faaliyet Kiralaması.....	64
2.1.3.4.2. Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Muhasebeleştirilmesi.....	64
2.1.3.4.2.1. Finansal Kiralama.....	64
2.1.3.4.2.2. Faaliyet Kiralaması.....	66
2.2. TFRS 16 KİRALAMA STANDARININ TMS 17 VE BOBİ FRS BÖLÜM 15 İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	68
2.2.1. TFRS 16 İle TMS 17 Standartlarının Karşılaştırılması.....	68
2.2.2. BOBİ FRS Bölüm 15'in TMS 17 Ve TFRS 16 İle Karşılaştırılması	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SAT VE GERİ KİRALAMA

3.1. SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	75
3.1.1. Sat Ve Geri Kiralama İşleminin Türkiye'de Gelişimi.....	77
3.1.2. Sat Ev Geri Kiralama İle İlgili Vergi İstisnaları.....	77
3.1.3. Sat Ve Geri Kiralama İşlemine İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler....	79
3.1.4. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin Avantaj Ve Dezavantajları.....	80
3.1.4.1. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin Avantajları.....	80
3.1.4.2. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin Dezavantajları.....	80

3.1.5. Türkiye Muhasebe Ve Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Sat Ve Geri Kiralama İşlemleri.....	81
3.1.5.1. TMS 17 Kiralama Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri.....	81
3.1.5.2. TFRS 16 Kiralama Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri.....	82
3.1.5.3. BOBİ FRS Bölüm 15 Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri.....	83
3.1.6. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	83
3.1.6.1. Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olduğu Durumlar.....	83
3.1.6.2. Defter Değerinin ve Satış Kârının Ölçümü.....	84
3.1.6.3. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TMS 17 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi.....	85
3.1.6.4. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TFRS 16 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi.....	86
3.1.6.5. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin BOBİ FRS Bölüm 15 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi.....	87
3.1.7. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Uygulamalar.....	88
3.1.7.1. Kiralayan Tarafından Yapılacak Muhasebe Uygulamaları.....	88
3.1.7.2. Kiracı Tarafından Yapılacak Muhasebe Uygulamaları.....	90
3.1.7.3. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinde Örnek Uygulamalar.....	92
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	101
KAYNAKÇA.....	104

KISALTMALAR

TFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standardı
TMS	: Uluslararası Muhasebe Standardı
BOBİ FRS	: Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu
FKK	: Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
KDV	: Katma Değer Vergisi
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
VUK	: Vergi Usul Kanunu
IASC	: Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi
FİDER	: Finansal Kiralama Derneği
TBK	: Türkiye Borçlar kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
GTİP	: Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
KGK	: Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
UMSK	: Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi
KAYİK	: Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar
YFRÇ	: Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi
AB	: Avrupa Birliği
TMUDESK	: Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Finansal Kiralama İşlemleri Raporu.....	7
Tablo 2: Varlı Gruplarının 2019 3. Dönem ile 2018 3. Dönem Karşılaştırması.....	10
Tablo 3: Finansal ile Faaliyet Kiralamalarının Karşılaştırılması.....	14
Tablo 4: TFRS 16 Kapsamı ve Bu Kapsama Dâhil Olmayan Sözleşmeler.....	34
Tablo 5: TFRS 16 ile Getirilen Yenilikler.....	36
Tablo 6: %10 İskonto Oranı Üzerinden Hesaplanan Kira Ödemeleri, Amortisman Tutarı ve Dönemler İtibarı ile Hesaplanan Faizler.....	42
Tablo 7: Dönemler İtibarı ile Hesaplanan Anapara ve Faiz Tutarları.....	45
Tablo 8: Kiralama Verileri.....	48
Tablo 9: BOBİ FRS Hakkında Genel Bilgiler.....	50
Tablo 10: Bağımsız Denetime Tabi Olan İşletme Kriterleri.....	50
Tablo 11: Kiralamaların Sınıflandırılması.....	61
Tablo 12: Kiraya Veren Yönünden Finansal Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması.	70
Tablo 13: Kiracı Yönünden Finansal Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması.....	72
Tablo 14: Sat ve Geri Kirala İşlemi ile İlgili Yapılan Düzenlemeler.....	79

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Doğrudan Kiralamada Kiracı ile Kiralayan Arasındaki İlişki.....	16
Şekil 2: Kiralama İşleminin Tanımlama Karar Şeması.....	33
Şekil 3: TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Muhasebeleştirme.....	38
Şekil 4: TMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	67
Şekil 5: Sat ve Geri Kiralama İşlemi.....	76
Şekil 6: Sat ve Geri Kiralama İşlemleriyle İlgili İstisnalar.....	78
Şekil 7: Sat ve Geri Kirala İşleminin TMS 17'ye Göre Muhasebeleştirilmesi.....	85
Şekil 8: Sat ve Geri Kiralama İşleminin TFRS 16'ya Göre Muhasebeleştirilmesi..	87

GİRİŞ

Gelişen dünyada, finansal piyasaların ilerlemesi, işletmeleri küresel arenada küresel işletmelerle rekabet etme zorunda bırakmıştır. İşletmelerin, küresel arenada diğer çok uluslu şirketlerle rekabet edebilmesi ve devamlılığını sağlayabilmesi için üretmek ve üretim içinde yeni yatırımlar yapması zorunludur. Şirketler için büyük nakit çıkışı gerektiren bu yatırımlar için gereken finansman kaynakları bazen öz sermaye kaynaklarından karşılanması mümkün değildir. Böylelikle şirketler, varlıklara sahip olmanın getirdiği ekonomik riskleri yok ederek, bu varlıkları kullanma hakkını elde etmek için başka bir yöntem olan kiralama yoluna gitmektedirler.

İşletmeler kendi ihtiyaçlarını karşılamak ve fazla varlık kullanmadan karlarını artırmak için kiralama işlemlerini çok fazla kullanırlar. İşletmeler faaliyet kiralaması diye de adlandırılan bu uygulamayla bilanço dışı bir finansman kaynağı sağlamaktadırlar. İşletmeler kiralama yolunu seçerek, mevcut finansman varlıklarını başka bir alanda değerlendirme şansına sahip olacaklardır. Bu amaçla küreselleşen piyasalarda kiralama işlemlerinin şirketler açısından değeri daha da artmaktadır.

Küreselleşme ile birlikte, çok uluslu işletmelerin artması ve aynı anda küresel işletmelerin farklı ülkelerde faaliyet göstermeleri nedeniyle karşılaşabilecekleri sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden finansal tablolar arasındaki uyumluluğu, şeffaflığı ve karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (IFRS)yayınlanmıştır. Bu standart, birçok yenilik ve değişikliği beraberinde getirmiştir. Bu çalışmada kiralama işlemlerinin ayrı birer yöntemi olan TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15 ile en son yayınlanan IFRS 16 kiralama işlemleri standardı karşılaştırılmış, sat ve geri kiralama yöntemi hakkında bilgi ve değerlendirmeler ele alınmıştır.

Birinci bölümde kiralama işlemlerine ilişkin kiralamanın tanımı, kiracı, kiralayan ve kiralama sözleşmesi ile ilgili tanımlara yer verilmiş olup, kiralama işlemlerinin ortaya çıkmasından ve bugüne kadar geçirdiği değişimler belirtilmiştir. Kiralama konusu olan kavramların vergi, muhasebe ve hukuk sistemlerindeki bilgilerine, kiralama türlerine ve kiralamanın Dünya'daki ve Türkiye'deki gelişim süreçleri hakkında bilgiler sunulmuştur.

İkinci bölümde Kiralama işlemlerinin Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (IFRS) 16'ya göre incelenerek, bu standardın getirdiği yenilikler ve bununla beraber yapılan değişiklikler ele alınmış, Uluslararası Muhasebe Standardı (TMS) 17 ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) hakkında bilgiler verilerek karşılaştırmalar yapılmıştır.

Üçüncü bölümde ise sat ve geri kiralama ile ilgili ayrıntılı bilgilere yer verilmiştir. Sat ve geri kirala işleminde kullanılan standartlar ve bu standartların benzerlik ve farklılıkları ele alınmıştır. Sat ve geri kirala işleminin TMS 17, IFRS 16 ve BOBİ FRS Bölüm 15 standartlarına göre incelenerek muhasebeleştirilmesi, sat ve geri

kirala işleminin finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması ile sonuçlanması durumunda yapılacak muhasebe kaydı ile bu işlemler için uygulanması gereken kurallar incelenmiştir.

I. BÖLÜM

KİRALAMA İŞLEMLERİ

1.1. KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TANIMI VE KAPSAMI

1.1.1. Kiralama Kavramı

Kiralama kavramının geçmişi farklı kaynaklara göre M.Ö. 2000'lere kadar dayansa da çağdaş boyutuyla Amerika Birleşik Devletleri'nde 1930'lu, Avrupa'da 1960'lı, Türkiye'de ise 1985 yılında ortaya çıkmıştır. Yabancı kaynak kullanımının özel bir şekli olarak kabul edilen kiralama işleminde kiracı, finans kuruluşlarından nakit para haricinde bir iktisadi varlığı borç olarak almakta ve kiralama sözleşmesi ile sabit bir yükümlülük altına girmektedir (Alagöz, 2019: 6).

Kiralama işlemi en genel tanımı ile belli bir bedel karşılığında bir hakkın veya bir varlığın kullanımını geçici bir süre ile başkasına devretmektir. Türk Dil Kurumunda "Bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir bedel karşılığında bir kiracıya verilmesi olarak" geçmektedir. Ayrıca iktisadi bir tanım olarak "Bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının kiralayan tarafından belli bir süre içinde ve belli bir bedel karşılığında bir kiracıya verilmesi, anlaşmaya göre kiralananın olduğu gibi geri alınması veya mülkiyetin kiracıda bırakılabilmesi işlemi" olarak tanımlanmaktadır (Akdoğan, 2019: 3).

Eğer bir sözleşme, bir maddi değer karşılığında ve belli bir süreliğine bir varlığın kullanımını ve kontrolünü başka birine devretmesine dair koşullar taşıyorsa bu bir kiralama sözleşmesi olarak kabul edilir. Şirketlerin, sözleşmenin kiralama şartlarını taşıyıp taşımadığını ya da kiralama hükümlerini kapsayıp kapsamadığını incelemesi gerekir. Kiralama hükümlerini kapsayan bir sözleşme aşağıda belirtilen unsurları birlikte taşıması gerekmektedir.

a) Sözleşmeye tanımlanacak varlıktan elde edilecek ekonomik faydaların tamamına yakını ele geçirme hakkı: İşletme varlığı kullanma ya da alt kiralama ile başkalarına kiraya verme gibi farklı yollarla direkt veya indirekt olarak bu varlıktan fayda sağlayabilir. Burada varlığın kullanma hakkının belirlenmiş alanı içerisinde kullanımından elde edilen ekonomik faydalara dikkat edilmelidir.

b) Tanımlanan varlığın kullanımını elinde bulundurma hakkı: Kiracı, varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını önceden veya kullanım süresince kararını vermeli ve bu varlığın yönetme hakkını elinde tutmalıdır (Marşap ve Yanık, 2018: 24-25).

İngilizce’de kiralamak, kiralama, kira kontratı, kira bedeli anlamına gelen “lease” kelimesinden türetilen “leasing” kelimesi “taşınmaz bir malın uzun süreli olarak ve belli bir bedel karşılığında bir başkasına kullanılmak üzere devredilesi” anlamına gelmektedir. Dünya genelinde kabul görmesi nedeniyle kiralama işlemleri “leasing” kelimesiyle ifade edilmekte fakat ülkemizde finansal kiralama işlemi tanımlamasında kullanılmaktadır.

Avrupa Leasing Birliği’ne göre leasing, “belirli bir süreliğine kiralayan ve kiracı arasında imzalanan ve üreticiden kiracının seçtiği kiralayanın ise satın aldığı bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanım hakkını ise bir kira bedeli karşılığında kiracıya veren sözleşme” olarak geçer (Alagöz, 2019: 6).

Kiralama, işletmelere orta vadeli bir finansman kaynağı sağlayan bir seçenektir. İşletmeler, kiralamalar ile fon kaynağı sağlayarak ve yeni teknolojik gelişmelerden yararlanarak üretim yapma imkânı elde edip, rekabet etmede üstünlük sağlamış olurlar. Kiralamalar, günümüzde en etkin ve verimli finansman yöntemlerindedir. Şirketler, özellikle maliyeti fazla olan makine, ekipman, teçhizat ve hava aracı gibi büyük yatırımlı varlıkları satın alma yerine, bu varlıkları kiralama yoluna başvurarak finansman yönünden büyük avantaj elde etmektedirler (Parlak, 2018: 19-20).

1.1.2. Kiralama İşleminin Tarihsel Gelişimi

Kiralama işlemlerinin insanlık tarihinde “ödünç alıp verme” ile başlayıp, her dönemde farklı şekillerde kullanıldığı düşünülmektedir. Türkiye de çok eski bir geçmişi olmayan bu uygulamanın tarihçesi dünya da çok eski zamanlara dayanmaktadır (Akdoğan, 2019: 4). Kiralamanın geçmişi Finikeliler’e dayanmaktadır. Bu zamanda insanlar çeşitli gayrimenkulleri kiralayarak ticaret alanında gelişme göstermişlerdir. Kiralamalar bu tarihlerden itibaren gelişerek özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve Avrupa’da oldukça eski bir geçmişi vardır. 1930’lu yıllarda ABD’de ortaya çıkan ekonomik buhran sonrası karşılaşılan maddi zorluklar, insanlara kiralamaları özendirmiştir. Daha sonra gelişmiş ülkelerde meydana gelen teknolojik gelişmeler ile birlikte şirketlerin modernizasyon ve altyapı yenileme ihtiyaçları kiralamalar ile

karşılanmış ve bu durum kiralamaları daha da önemli bir konuma getirmiştir (Kamalı, 2017: 5).

Gelişen teknoloji ile birlikte büyük yatırımların yapılması, önemli ölçüde parasal kaynak gerektirmektedir. Hızlı gelişen teknoloji nedeniyle şirketlerin yaptıkları yatırımlar bir süre sonra ekonomik ömrünü tamamlamakta ve işletmeleri yeni yatırımlar için yeni kaynak yaratmaya zorlamaktadır. Kaynakların etkin ve verimli kullanılmasına çözüm olarak bu ihtiyaçların kiralama yoluyla karşılanması önem arz etmektedir. Kiralama yoluyla sermaye yatırımlarının artırılması, üretim kapasitesinin genişletilmesi olanaklarının olması sebebiyle çeşitli ülkelerin kiralamayı düzenleyen ve özendiren uygulamaları yasa haline getirmelerine neden olmuştur (Akgüç, 2013: 618).

1.1.2.1. Kiralama İşlemlerinin Dünyada Gelişimi

Kiralamanın tarihsel gelişimi çok eski dönemlere dayanmaktadır. 1984 yılında bulunan ve Sümer şehri Ur'da milattan önce 2000 yılında yapıldığı anlaşılan bir kira sözleşmesi, kiralamanın çok eski tarihlere dayanan bir yöntem olduğunu göstermektedir. Yine tarihsel süreç içinde milattan önce 400-450 yılları arasında Pers İmparatorluğunda, savaş aletleri ve silahları kiralayan Murashu ailesinden söz edilmektedir. Orta Çağ'da ise tarım aletlerinin ve atların kiralandığı bilinmektedir. 19. Yüzyılda, kiralanmaya konu varlıkların sayısındaki artış nedeniyle kiralamalar da önemli derecede artmış, tarım, üretim ve ulaşımda teknolojiden kaynaklanan gelişmeler kiralamayı daha önemli hale getirmiştir. 20. Yüzyılda ise üretim ve teknolojinin gelişmesiyle, üretimde ihtiyaç duyulan kaynaklar artmış, bu kaynakların fonlarla karşılanmasının zorluğu sebebiyle kiralama daha önemli hale gelmiştir. Özellikle ilk dönemlerde üreticiler yeni teçhizat alımı için fon bulmakta zorlandıkları için kiralama yöntemi ile hem o varlıktan hem de o varlığın teknolojisinden faydalanmaya başlamışlardır (Akat, 2019: 5).

Finansal kiralama terimi 1877 yılında ABD'de Bell telefon şirketinin kendi tekeli durumundan faydalanarak müşterilerine telefon kiralanması sonucu literatürde kullanılmaya başlanmıştır (Akdoğan, 2019: 5). Yatırımların kiralama yolu ile finansmanına ise ilk kez 1930'lu yıllarda ABD'de çıkan ekonomik kriz sonrasında ortaya çıkan maddi zorlukları aşmak için kullanılmıştır. 2. Dünya Savaşında Amerikalıların savaş malzemelerini Ruslara satmak yerine kiralama yoluna gitmeleri, savaş sonrasında ekonomik canlanmanın getirdiği büyük yatırımlar için önemli bir

finansman kaynağını ortaya çıkarmıştır. Çağdaş anlamda kiralama işlemleri, 1950’li yıllarda kullanılmaya başlanmıştır. 1952 yılında ABD’nin San Francisco Eyaletinde ‘United States Leasing International Inc.’ isimli dünyanın en büyük leasing şirketlerinden biri kurulmuştur. Bu tarihten itibaren kiralama işlemleri ABD’de hızlı bir gelişim göstermiş ve daha sonra Avrupa ülkelerine yayılmıştır. Kiralama işlemlerinin ilk önce gelişmiş ülkelerde ortaya çıkmasının sebebi; bu ülkelerdeki pazarlama ve sermaye olanaklarının diğer ülkelere göre daha fazla olmasındandır (Erol, 2011: 42).

Finansal kiralama ABD’den sonra ilk olarak İngiltere’ye yayılmıştır. İngiltere de ilk olarak 1840 yılında tren vagonlarının kiralanması ile ortaya çıkmış ve dünyadaki ilk kiralama şirketlerinden olan Birmingham Wagon Company 1855 yılında kurularak vagon kiralaması işine başlamıştır. 1960 yılında İngiltere’de “The Merchantile Leasing Company” isimli finansal kiralama şirketi kurulmuştur. 1960’lı yıllarda kurulan finansal kiralama uygulamaları 1970’li yıllarda gelişmekte olan ülkelere yayılmıştır.

Batı Almanya’da ilk olarak 1984 yılında inşaat araçları ve 1910 yılında da bilgi işlem makinelerinin kiralanması ile finansal kiralama uygulamaları yayılmaya başlanmış ve ilk finansal kiralama firması Düsseldorf bölgesinde Amerikan-Alman ortaklığıyla ‘Deutsche Leasing GmbH’ adı altında 1962 yılında kurulmuştur (Akat, 2019: 5-6).

Gelişmekte olan ülkelerde de leasing uygulamasının başlaması, yayılması ve bu konuda özel sektörü desteklemek amacıyla 1956 yılında Amerika’da, Dünya Bankasına bağlı olan Uluslararası Finans Kurumu (IFC) kurulmuştur. IFC geliştirmekte olan birçok ekonomide, kiralama uygulamalarının yaygınlaşmasında öncülük etmektedir. Dünyada leasing 1980 sonrasında hızlı bir gelişme eğilimine girmiş ve işlem büyüklüğü artmıştır. IFC verilerine göre 1986 yılında dünyadaki leasing işlem hacmi 173.4 Milyar Dolar iken, bu rakam 1998 yılında 432 Milyar Dolar, 2014 yılında ise 944.3 Milyar Dolar olmuştur (Akdoğan, 2019: 6).

1.1.2.2. Kiralama İşlemlerinin Türkiye’de Gelişimi

Ülkemizde 1980’li yıllardan sonra ülke ekonomisinin içine girdiği enflasyonist durumdan çıkarabilmek ve sermaye piyasalarının gelişimini ve derinliğini artırabilmek amacıyla finansal piyasaları geliştirme ve çeşitlendirmeye yönelik bir çaba sarf edilmiştir. Ülkemizde kiralamanın yasal tabanı 28.06.1985 tarih ve 18795 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile meydana getirilmiş ve

ilk kiralama şirketi olan İktisat Finansal Kiralama A.Ş. 1986 yılında kurulmuştur (Öztaş, 2010: 8-9).

Ancak 3226 sayılı kanun kiralamanın ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamadığından 6361 sayılı yeni bir kanun çıkarılmış ve Finansal kiralama işlemleri 13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (FKK)”unda yer alan kriterler baz alınarak işlem görmektedir. FKK’da herhangi bir hüküm yer almaması halinde Borçlar Kanununun içerdiği genel hükümler ve sözleşmede yer alan özel hükümlere göre işlem görmektedir. Bankacılık sektörünün tamamlayıcı faktörü olan finansal kiralama konusu diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bankacılık piyasasının tamamlayıcısı konumundadır (Akdoğan, 2019: 6-7).

Ülkemizde faaliyette bulunan şirket sayısı 1988 yılında 8’e, 1989 yılında 11’e, 1990 yılında 22’ye kadar çıkmıştır. Özellikle 1994 krizi sonucunda bankaların orta vadeli kredileri durdurması ile leasing uygulamasında büyük bir sıçrama olmuş, 1996 yılında şirket sayısı 60’a kadar çıkmıştır. Ancak Maliye Bakanlığı’nın %1 olan KDV oranını %18 çıkarması ile leasing sektöründeki şirket sayısı önemli derecede azalmıştır (Öztaş, 2010: 9). Öyle ki Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) istatistiklerine göre Şubat 2016 yılı itibarı ile Türkiye’de faaliyet gösteren finansal kiralama şirket sayısı 29’a kadar gerilemiştir (Akdoğan, 2019: 7).

Tablo 1: Finansal Kiralama İşlemlerinin 2019 Yılı 2. Dönemi ile 2018 2. Döneminin Karşılaştırılması

2019 Yılı II. Dönem ile 2018 Yılı II. Dönem Karşılaştırması			
	2019 II. Dönem	2018 II. Dönem	Büyüme
Şirket Sayısı	23	24	-%4,2
Çalışan Sayısı	1.251	1.438	-%13,0
Müşteri Sayısı	46.128	58.171	-%20,7
Şube Sayısı	119	140	-%15,0

Kaynak: fkb.org.tr Finansal Kiralama Sektörü İşlemleri Raporu 30.06.2019.

Tabloda 2018 yılı 2. dönem ile 2019 yılı 2. dönem finansal kiralama işlemleri yönünden karşılaştırılmış. Burada bütün değerlerde azalma olduğu görülmektedir. Yani finansal kiralama işlemlerinde 2018 yılı 2. dönemine göre yapılan işlemlerde azalma olmuştur.

1.1.3. Kiralamanın İşleyiş Sistemi

Kiralamalarda, kira konusu varlığı kiracı belirler ve kiraya veren ise bu varlığı satın alma işlemini yapar. Kiraya veren şirket varlıkla ilgili gerekli değerlendirmeleri yaparak, kiracı şirkete teklifini iletir. İki taraf arasında anlaşma sağlanması durumunda aralarında noter onaylı kiralama sözleşmesini imzalarlar. Yapılan sözleşme sonucunda söz konusu olan varlığın bedeli kiralayan tarafından satıcıya ödenerek, kiracıya verilir. Yapılan sözleşme ile kiralanan varlığın mülkiyeti hak sahibinde, kullanım hakkı ise kiracıda olur. Bu sayede şirketler varlıklarını daha aktif ve randımanlı kullanma olanağına sahip olurlar (Köksal ve Beller, 2013: 150).

1.1.4. Kiralamanın Tarafları

Kiralama sözleşmesinin tarafları; üretici ve satıcı şirketler, kiralama şirketleri ve kiralama komisyoncularıdır. Kiralamaya taraf olanlar; satıcı, kiracı ve kiraya veren olmak üzere üç gruba ayrılır (Parlak, 2018: 20).

Kiraya Veren

Kiraya veren taraf, kira konusu malı satıcı ya da üreticiden alan ya da daha önceden alıp mülkiyetinde bulunduran ve belli bir sözleşme ile belli bir süre ve tutar karşılığında varlığın kullanım hakkını kiracıya veren taraftır (Akdoğan, 2019: 8). Kiralama süresi boyunca, varlığın tek yasal sahibi kiraya verendir. 4842 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre kiraya veren herhangi bir kurum olabilirken, 6361 sayılı FKK'nu tarafından kiralama işlemini yapabilmek için kiralama şirketleri, katılım, yatırım ve kalkınma bankaları yetkilendirilmiştir.

Satıcı

Satıcı, kira sözleşmesinde geçen kira konusu ürünü kiraya verene satan kişi ya da kurumdur. Bunlar kira konusu ürünü hem üreten taraf hem de ticari amaçla da bu işlemi yapıyor olabilirler. Ülke sınırları içinde veya dışında olabilen satıcılar, kiraya konu olan ürünü temin eden şirkettir.

Kiracı

Yapılan sözleşme kapsamında, kira konusu ürünü kiralayan kişi veya kuruluş olarak geçmektedir. Kiracı, bir plan içerisinde ve belirlenen sürede sabit kira ödemesini yapar. Hukuksal açıdan işlem yapabilme ehliyetine sahip olan herkes kiracı olabilir. Sözleşmede aykırı bir durum olmadıkça kira konusu olan ürünün bakımı ve

korunmasından mesul olan kiracı aynı zamanda bu işlemler için yapılan harcamaları da ödemekle yükümlüdür (Parlak, 2018: 20-21).

Finansal kiralama ile birlikte ekonomik ve hukuki mülkiyet kavramları ayrılır. Bu durumda; kiracı ekonomik mülkiyete, kiralayan ise hukuki mülkiyete sahip olur. Kiracı, sözleşme süresi boyunca ve sözleşme hükümleri çerçevesinde kiralanan varlıktan her türlü faydayı elde eder. Fakat kiralanan varlıktan yararlanırken gereken özeni göstermek zorundadır. Kiralama sözleşmesi ile kiracıya, kiralanan varlığı satın alma hakkı doğar. Kiracının kiralanan varlığı satın alması halinde taraflar arasında kurulan bu satım sözleşmesi, kira sözleşmesinden bağımsız olarak yapılan bir satım sözleşmesi niteliğinde olacaktır (Özdemir, 2018: 16).

1.1.5. Kiralama Konusu Olabilecek Varlıklar

Her çeşit taşınır ve taşınmaz varlık kiralama işlemine dâhil edilebilirler. Ancak FKK 19. maddesine göre bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış kaynakları hariç, patent gibi düşünce ve sınai haklar bu sözleşmeye konu edilemez. Finansal kiralama konusu varlıkların yeni ya da kullanılmış olmasıyla ilgili olarak kanunda herhangi bir ayırım yer almamaktadır. Bu nedenle, birinci el malların kiralanaabileceği gibi ikinci el mallarında kiralanaması mümkündür (Ulga, 2015: 47).

Finansal kiralamaya konu olması mümkün olan bütün taşınır ve taşınmaz varlıkların özellikleri genel olarak aşağıdaki gibidir (Şişman ve Şişman, 2017: 144).

- Kontrat Süresi: Bir yıldan daha uzun bir zamanı kapsamaları
- Malın Niteliği: Kiralama süresinin bitmesi ile kira konusu varlığın temel özelliklerinde bozulma olmaması
- Kullanım Hakkı: Bağımsız olarak kullanım olanaklarının geliştirilmesi
- Üretim Malı: Genel olarak tüketim malı niteliği taşıması

Kiralama Konusu Olan Mallar (Akat, 2019: 11-12);

- Tıbbi cihazlar,
- Bilgisayar ve Yazılımlar,
- Elektronik Cihazlar,
- Santraller ve Haberleşme Ürünleri,
- Enerji Tesisleri,
- Kara Ulaşım Taşıtları,
- Hava Ulaşım Taşıtları,

- Ses ve Görüntü Araçları,
- Deniz Araçları,
- İnşaat Makineleri,
- Yayın Makineleri,
- Üretim Makineleri,
- Tüm Fabrikalar ve Gayrimenkuller kiralama konusu olan malları oluştururlar.

Kiralama konusu varlıkların işlem tutarlarının, 2018 yılı 3. dönemi ile 2019 yılı 3. dönemi karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 2: Varlık Gruplarının 2019 3. Dönem ile 2018 3. Dönem Karşılaştırılması
(Bin USD)

Finansal Kiralama Konusu Varlıklar	2019 3. Dönem	2018 3. Dönem	Fark (%)
Diğer Makine ve Ekipmanlar	138.061	183.068	-%25
Gayrimenkul	105.644	158.354	-%33
İş ve İnşaat Makineleri	65.413	170.973	-%62
Tekstil Makineleri	60.990	115.402	-%47
Metal İşleme Makineleri	46.934	82.709	-%43
Karayolu Taşıtları	43.259	57.264	-%24
Tarım ve Hayvancılık Makineleri	24.482	53.350	-%54
Sağlık Sektörü ve Estetik Malzemeleri	18.338	36.047	-%49
Havayolu Ulaşım Araçları	17.468	255	%6750
Elektronik ve Optik Cihazlar	13.803	8.725	%58
Plastik İşleme Makineleri	12.393	32.320	-%62
Matbaacılık ve Kağıt İşleme Makineleri	9.155	16.467	-%44
Bilgi İşlem ve Büro Sistemleri	9.013	15.428	-%42
Turizm Ekipmanları	5.319	10.483	-%49
Gemiler, Suda Yüzen Taşıtlar ve Araçlar	4.096	22.675	-%82
Toplam İşlem Hacmi	574.370	963.520	-%40

İşlem Sayısı	2.493	3.524	-%29
---------------------	--------------	--------------	-------------

Kaynak: fkb.org.tr finansal kiralama sektörü işlemleri özet raporu 30.09.2019

Tablodan da anlaşılacağı üzere, varlıkların 2018 yılı 3. dönem toplam işlem hacmi 963.520 iken, 2019 yılı aynı döneminde 574.370'e gerilemiştir. Sadece hava ulaşım araçları ve elektronik ve optik cihazlarda artış söz konusudur. Ama yine de toplam işlem hacimlerinin %40 oranında azaldığı görülmektedir. Aynı zamanda ilgili dönemlerdeki işlem sayısında da %29 gibi bir oran azalmıştır.

1.1.6. Kiralama İşleminin Türleri

Kiralama işlemleri incelendiğinde; satış ve geri kirala, alt kiralama, özel kiralama, faaliyet kiralaması, finansal kiralama ve benzeri birçok kiralama çeşidinin varlığı söz konusudur. Ancak en sık olarak kullanılan, literatürde ve standartlarda üzerinde durulan kiralama türleri aşağıda açıklanmıştır (Akbulut, 2016: 9).

1.1.6.1. Finansal Kiralama Türü

Finansal Kiralama, kiralama türleri arasında en çok kullanılan kiralama türüdür. Tamamıyla bir finansman yolu olan ve diğer kaynaklar ile karşılaştırılması yapılabilen finansal kiralama da kiralanan ürüne ait bütün risk ve faydalar doğrudan kiracıya geçer. Bu kiralama şeklinde ürünün mülkiyeti hukuksal olarak kiralama şirketinde kalır ve bu ürünler üzerindeki kontrolün kiracıya verildiği, kiracıyı bu ürünlerin fiili sahibi konumuna getiren uzun bir dönemi kapsayan kiralama şeklidir. Finansal kiralamada, kiracı varlığın ekonomik ömrünün tamamından yararlanma hakkına sahiptir ve ürünün mülkiyeti dışında oluşacak bütün risk ve faydalardan sorumludur. Finansal kiralama sözleşmelerinde kararlaştırılan ilk dönem bitmeden anlaşmalar bozulamaz. Bu yöntemde kiracı tarafından ödenen bütün kira tutarları, sözleşmenin bitimiyle beraber varlık değerinin bütünüyle itfa edilmesini sağlayacaktır (Toroşlu, 2000: 11).

Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC)'ne göre, hazırlanan bir sözleşmenin finansal kiralama olabilmesi için aşağıda belirtilen dört koşuldan en az birini ya da bir kaçını içermesi gerekmektedir (Parlak, 2018: 31).

- Sözleşme sonunda kira konusu malın mülkiyetinin kiracıya verilmesi,
- Sözleşme bitiminde, malın rayiç bedelinden düşük bir değer ile satın alma olanağının kiracıya verilmesi,
- Kiralama süresi, ilgili malın ekonomik ömrünün en az %80'inden fazla olması,

➤ Kira ödemelerinin bugünkü karşılıklarının toplamı, ilgili ürünün rayiç bedelinin en az %90'ına denk gelmesidir.

Yapılan bir kiralama sözleşmesinde olması gereken ana koşullar aşağıda belirtilmiştir (Akgüç, 2010: 622-623).

➤ Kiralama şirketi, kiracının seçip ama satın alamadığı ürünün kullanma yetkisini belli bir süre ile kiracıya devreder,

➤ Kiralama süresinin sona ermesi için belli bir sürenin geçmesi gerekmektedir. Bundan dolayı kiralanan ürünün kiralama süresi içinde modasının geçmesi durumunda, oluşacak risk kiracıda olur,

➤ Kiralama şirketi, sözleşme iptalinin mümkün olmadığı bir zamanda kazandığı normal kazancın yanında, kiralanan ürünün maliyetinin hepsini veya en düşük %75'inden fazla olan kısmını da alır,

➤ Kiralama süresinin bitimi ile kiracıya satıştan pay alma, tekrar kiralama veya satın alma hakkı verilebilir,

➤ Kiralanan ürünlerin yatırımcı şirkete devir edilmesinden sonra bu ürünlerle alakalı ek işlemler kiracı şirketin sorumluluğundadır,

➤ Kiralanan ürünlerin bakım ve güvenliği işlemi kiracıda olur,

➤ Kiracının, kiralama şirketinin bilgisi dışında kira konusu ürünü bir başkasına devretme veya kiralama hakkı yoktur,

➤ Kiracı, kira konusu ürünü uygunsuz veya amacı dışında kullanması halinde oluşacak zararı karşılamak zorundadır,

➤ Kira konusu ürünlerin mülkiyeti kiraya verende olduğundan denetleme yetkisi de kiraya verendedir,

➤ Kiralanan ürünler sabit bir diğer ürün ile birleştirildiğinde, bu üründen koparılamayacağı veya bu ürünün bir eklentisi olacağı anlamına gelmemektedir,

➤ Kiracının iflas etmesi halinde, kiralanan ürünün mülkiyetinin kiraya verenin olduğunu belirtmek zorundadır.

1.1.6.2. Faaliyet Kiralaması Türü

Faaliyet kiralaması genellikle kiracıyı korumaya yönelik olan ve özellikle hızla demode olabilen varlıklara ilişkin gerçekleştirilen bir kiralama sözleşmesidir. Faaliyet kiralaması, literatürde teknolojiye duyarlı tüketim ürünlerinin faydalı ömründen daha kısa bir süreliğine kiralandığı bir kiralama şeklidir. Aynı zamanda bu kiralama türünün

kısa vadeli ve malın mülkiyet devrini içermemesi nedeniyle hizmet kiralaması olarak da adlandırılabilir. Faaliyet kiralaması, işletmenin hacimli proje dolayısıyla ortaya çıkan malzeme gereksinimlerini karşılanmasına veya bilgisayar gibi hızlı bir teknolojik gelişmeye tabi varlıklarda, işletmenin bu yeni teknolojik gelişmeye hızlı bir şekilde ayak uydurmasına olanak sağlayan bir kiralama çeşididir (Alagöz, 2019: 16-17).

Geçici ihtiyaçları karşılamak için kullanılan bu kiralama türünde, kiracı kısa bir süreliğine varlığı kullanma hakkına sahiptir ve varlıkta oluşabilecek bütün zararlardan kiralayana sorumludur. Faaliyet kiralamasında genellikle teknoloji gibi daima gelişen veya inşaat sektöründeki gibi geçici mallara ihtiyaç duyulduğundan dolayı kiracı, sözleşme tarihi gelmeden ilgili sözleşmeyi iptal edebilir (Kamalı, 2017: 11).

Bu kiralama türünde, varlığın mülkiyeti kanunen kiracıya geçmesi mümkün olmamaktadır. Çünkü kiralayana, ilgili ürünün yararlı ömrü süresince veya amortisman ayrılmasının bitimi ile, bu ürünü kullanmayı sürdürmesi ya da elinden çıkarması halinde de kalıntı değeri üzerinden gelir elde etme hakkı vardır. Bu kiralama türünde kiralanan ürünün bakım hizmetleri kiralayanda olmasından dolayı, bunun için yapılan masraflar kira ödemelerine ilave edilebileceği gibi farklı bir sözleşme ile de yapılabilir. Faaliyet kiralaması, 'şirket hakkı kiralaması' veya 'kısa süreli finansal kiralama' olarak da tanımlanabilir (Parlak, 2018: 30).

Bu tür kiralamada sözleşme belli bir süreyi içerdiği halde önceden belirlenen süreler dâhilinde ihbarda bulunarak iptal edilebilir. Yani kiracıya sözleşmeyi sonlandırma hakkını sunan, teknolojik yönden modası geçmiş makine ve teçhizatları geri iade edebilme olanağı tanıyan esnek bir finansal kiralama çeşididir. Bu durum, finansal kiralama alana teknolojik yeniliklere ayak uydurabilme şansı verdiği gibi, finansal kiralama verene de sözleşmeye konu olan malın eskime riskini tahmin edip zararını en aza indirme şansını tanır (Şişman ve Şişman, 2017: 147-148).

Faaliyet kiralamasında, kiraya veren kuruluş genellikle kiralanan makine ve teçhizatın üreticisi veya dağıtıcısıdır. Faaliyet kiralamasının yaygın olarak kullanıldığı bölümler; nakil vasıtaları, haberleşme cihazları, televizyon ve bilgisayarlar olarak sayılabilir. Kontrat süresi söz konusu sektörlerde yaklaşık altı aydır. Hava ve deniz taşımacılığı sektörlerinde uygulanan faaliyet kiralamanın sözleşme süresi çok daha uzun olmaktadır (Akat, 2019: 14).

Faaliyet kiralamasının genel avantajları aşağıda belirtilmiştir (Parlak, 2018: 30).

- Faaliyet kiralamasında, kiracı ürünün maliyetini aynı ürünün yararlı ömrüne dağıtması ile gelir gider karşılaştırması yaparak nakit akışını koruyabilir,
- Kiracı, sözleşme süresinin bitiminde ürünün geri verilmesi halinde, ilgili varlığı satın alma hakkına sahip olur,
- Risk ve faydanın kalıntı değeri kiracıya ait olup, kiracıya, ürünün en düşük maliyeti ile yararlanma olanağı verilmektedir.
- Bu kiralama bilançoda gösterilmez ve tahvil hesaplama konularında yararlanır.

Tablo 3: Finansal ile Faaliyet Kiralamalarının Karşılaştırılması

Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Kiralamalar orta ve uzun dönemlidir.	Kiralamalar kısa ve orta vadelidir.
Genel olarak banka ve finansal kiralama şirketleri bu hizmeti sunarlar.	İmalatçı veya tüccarın kendisi faaliyet kiralaması işlemini yapabilir.
Kiralanan ürün ilk kiralama döneminde amortismanı hesaplanır.	Kiralanan ürün kiralamanın ilk döneminde sadece kısmi amortismanı hesaplanır.
Kiralama sözleşmesi bakım ve sigorta masraflarını içermez, sadece mali konuları içine alır.	Bakım ve sigorta masrafları kiralama sözleşmesine dâhildir.
Kiralanan varlığın bakım ve onarım masrafları kiracı üstlenir.	Kiralanan varlığın bakım ve onarım giderleri kiracı üstlenir.
Ödenen kiranın toplam bedellerinin bugünkü değeri, kira konusu varlığın bedelinden büyüktür.	Ödenen kiranın toplam bedellerinin bugünkü değeri, ilgili varlığın bedelinden küçüktür.
Kira konusu olan varlık önceden belirlenmiş bir bedel ile satın alınabilir.	Kira konusu varlığın önceden belirlenen bir bedelle satın alınması söz konusu değildir.

Kaynak: (Hacıyev, 2017: 14).

Tablodan da anlaşılacağı gibi finansal kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyeti kira süresinin sonunda belli bir bedel ile kiracıya bırakılabilir. Ancak faaliyet kiralamasında mülkiyetin kiracıya satılması söz konusu değildir. Faaliyet kiralamasında kira süresinin sonunda varlığın mülkiyet hakkı kiralayana geçmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiralama sözleşmesi orta ve uzun vadeli iken, faaliyet kiralamasında kira sözleşmesi kısa ve orta vadelidir.

Bu iki kiralama sözleşmesi arasında dikkat edilecek diğer bir konu ise, finansal kiralama sözleşmesinde ödenecek bütün kira bedelinin bugünkü değeri kiralanan varlığın değerinden büyük iken, faaliyet kiralaması sözleşmesinde bu bedel kiralanan varlığın değerinden küçüktür.

1.1.6.3. Yatırım ve Tüketim Malları kiralaması

Kiralanan mal, niteliklerine ayrıldığında yatırım malı ve tüketim malı kiralaması şeklinde karşımıza çıkar. Yatırım malı kiralaması, üretime yönelik malların kiralınmasını kapsarken, tüketim malı kiralaması ise dayanıklı tüketim mallarını kapsamaktadır. Ticari ve mesleki amaçlarla kullanılan mallar yatırım mallar olarak nitelendirilir. Yatırım mallarına yönelik Finansal kiralama işlemlerinde malın kendi kendini finanse etmesi ve finansal kiralama şirketinin finansman sağlaması gibi özellikleri vardır. Tüketim malları kiralamasında kiracı tüketici konumundadır. Tüketim malları kiralaması, genellikle şahsi ihtiyaçlar karşılanmak için yapılır. Tüketim malları kiralamasında, kira konusu malın kendi kendini finanse etme özelliği yoktur. Ancak kanunda yatırım malı ve tüketim malı açısından bir ayırım söz konusu değildir. Hem yatırım malı hem de tüketim malı sözleşmeye konu olabilecek niteliktedir (Özdemir, 2018: 26-27).

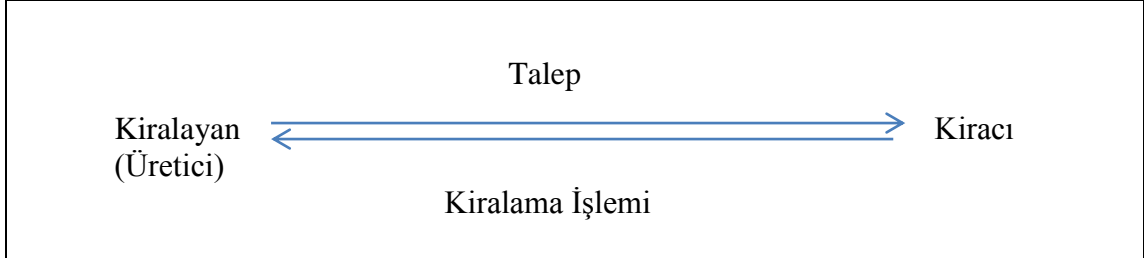
1.1.6.4. Doğrudan ve Dolaylı Finansal Kiralama

Doğrudan ve dolaylı kiralamadaki ayırım, kiralayan ve kiracının yapılan sözleşmeye katılma şeklinden ortaya çıkmaktadır. Doğrudan kiralama da kiralanan varlık doğrudan satıcı tarafından kiracıya verilmekte ve kiralama şirketi satıcının sözleşmesini devralmak suretiyle, alıcının yerini almaktadır. Yapılan teslim ve bakım giderleri satıcı tarafından karşılanır (Uydacı, 2006: 17-18).

Doğrudan kiralamadaki asıl amaç, kiralama konusu malın üreticisi veya satıcısı konumundaki işletmelerin alıcı işletmeye sağlayamadıkları vade imkânlarını bu kiralama yoluyla sağlayabilmeleridir. Böylece satıcı işletme kendi satış hacmini genişletme fırsatı yakalar. 6361 no'lu Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Kuruluşları Kanununun 4. maddesi uyarınca, doğrudan kiralama ülkemizde gerçekleştirilememektedir (Alagöz, 2019. 23).

Doğrudan kiralama türünde arada herhangi bir finans kuruluşu ya da aracı olmadan kiracı ile kiralayan arasında gerçekleşen bir kiralama çeşidi olup, aradaki ilişki aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 1: Doğrudan kiralamada kiracı ile kiralayan arasındaki ilişki



Kaynak: (Mastar Özcan, 2011: 19).

Dolaylı kiralama da ise bu iki taraf arasına kiralama şirketi girer. Kiracı tarafından seçilecek mal için kiralama şirketi ile satıcı kurum arasında alım satım sözleşmesi yapılır ve kiracıyla da kiralama sözleşmesi imzalanır. Malın teslimi ile birlikte ortaya çıkacak hasar ve bakım giderleri de kiracıya geçmiş olur. Ülkemizde 3226 sayılı finansal kanununa göre, kiralayan tarafın, malı kiracının talebi üzerine satıcıdan alması gerektiğinden doğrudan kiralama, finansal kiralama kanunu dışında yer almıştır. (Uydacı, 2006: 18).

1.1.6.5. Alt Kiralama

Bu kiralama, sözleşmede belirtilen aynı şartlar ile ilgili varlığı bir başkasına kiralayabilme olanağı veren kiralama türüdür. Kiracı, kiralayandan devraldığı malı aynı şartlar çerçevesinde üçüncü bir kişiye devredebilir. Aynı zamanda iki taraf arasında yapılan orijinal kiralama anlaşması geçerli olacaktır. Burada doğruluğun garanti altına alınması ve orijinal sözleşmenin bozulmaması için alt kiralama sözleşmesi gereklidir. Kiralayanlar, alt kiralama dönemleri konusunda dikkatli olmaları gerekmektedir. Özellikle, ikinci kiracı yurt dışında yaşıyorsa, kiralayanın kiraladığı varlığın kontrolünü kaybetme riski vardır. Bu sebeple, alt kiralama dönemi süresi orijinal kiralama dönemi süresinden uzun olmamalıdır. Yani kiralanan varlık orijinal şartlar korunmak suretiyle üçüncü bir kişiye kiralanabilir (Evsen, 2010: 51).

1.1.6.6. Gerçek Kiralama

Yapılan sözleşmenin sona ermesi ile kiracı kuruma normal şartlar altında kira konusu varlığı satın alma imkânı veren, kiralayana ise, hak sahibi olmasından dolayı vergisel avantajlardan yararlanma olanağı tanıyan ve bu avantajlar kiracıya yansıtılarak,

kiracının yaptığı ödemeleri gider diye kayıt altına aldığı bir kiralama türüdür (Parlak, 2018: 41).

1.1.6.7. Sat ve Geri Kirala Türü

İşletme bünyesindeki taşınır ve taşınmaz nitelikteki gayrimenkul, iş makinesi, makine gibi değerlerin, işletme sermayesi gereksinimini karşılamak için bir kiralama şirketine satılması ve satılan malların geri kiralınması işlemidir. Bu faaliyet sonucunda satıcı şirketin aktifinde yer alan taşınır ve taşınmaz nitelikteki varlıkların mülkiyeti finansal kiralama şirketine geçer. Bu varlıkların kullanım hakkı işletmede kalmakta ve işletme duran varlıklarını nakde dönüştürerek ilave bir finansman olanağı sağlamaktadır. Bir çeşit sabit kıymet karşılığı kredi alımı olarak değerlendirilebilecek olan bu kiralamada finansal kiralama şirketine satılan iktisadi değerler, sözleşme bitiminde kiracıya iade edilmektedir (Alagöz, 2019: 26).

Daha çok taşınmaz mallar ve çok yüksek fiyatlı makinelerde karşı karşıya kalınan bu kiralamadaki gaye, bir varlığa bağlanan sermayeyi koparmak ve elde edilecek nakdi değeri yeni yatırımlara yönlendirmek veya kendi nakit ihtiyacını karşılamaktır. İşletmeler, genel olarak sıkıntılı durumlarda nakit ihtiyaçlarını gidermek ve kötü durumu bir süreliğine geciktirmek için bu yöntemi seçtiklerinden dolayı, finansal kiralama şirketleri bu tür kiralama sözleşmelerine çok yanaşmak istememektedirler. Ancak çok detaylı bir şekilde yapılan bir kredi incelenmesinden sonra nadir olarak işletmelerin taleplerini geri çevirmemektedirler (Evsen, 2010: 49).

Sat ve geri kirala işlemleri ülkemizde özellikle organize sanayi bölgelerindeki gayrimenkuller için avantajlı bir uygulamadır. Sat-geri kiralamada yaygın uygulama, gayrimenkul sahibinin fabrika binasını, arsasını kiralama şirketine satarak finansman kaynağına ulaşması ve ardından geri kiralama yoluyla o varlığı faaliyetlerinde kullanımına devam etmesidir. Sat ve geri kirala işlemi, işletme sermayesi güçlüğünü aşmada borçlanma kaynaklarına ulaşamayan ve sermaye güçlüğü yaşayan kiracı işletmeler, taşınır ve taşınmaz varlıklarını finansal kiralama şirketlerine satarak Finansal Durum Tablosu dışına çıkartmakta, bununla beraber bir yandan likidite ihtiyacını karşılarken, diğer yandan da mevzuata getirilen istisnalarla kiralamanın sağladığı vergi avantajlarından yararlanmaktadırlar (Ceylan, 2003: 89).

Satış ve geri kiralamanın işleyiş şekli aşağıdaki gibidir (Akat, 2019: 26):

- İşletme, herhangi bir kiralama şirketine başvuru yapar,

- Satış ve kiralama sözleşmesi imzalanır,
- Gerekli görüldüğü durumlarda işletme, kiralama şirketine teminat verir,
- Finansal kiralama şirketi tarafından işletmeye nakdi ödeme yapılır,
- İşletme, kira sözleşmesinde tahmin edilen kira bedellerini öder,
- Kira sözleşmesinin sonunda işletme bir ödeme gerçekleştirir,
- Ürünün kullanım hakkı tekrar işletmeye devredilir.

Şirket bu yöntemle bir takım avantajlar sağlar. Bunlar; varlığın mülkiyet riskinden kurtulma, işletme sermayesini arttırma, fon sağlama imkânı ve kira bedellerinin gider olarak gösterilmesi sonucu ödenecek verginin azalmasıdır.

Sat ve geri kirala işleminin diğer kiralama türlerinden ayıran başlıca özellikleri şunlardır (Evsen, 2010: 49):

- Nakit değeri yüksek olan aktiflere yönelik bir kiralama türüdür,
- Genel olarak orta ve uzun sürelidir,
- Tam amortismanına tâbi bir kiralama değildir,
- Sermayeyi yükseltme olanağı vardır,
- Kiracının mülkiyet riskini ortadan kaldırır.

1.1.6.8. Satışa Yardımcı Kiralama

Satıcı durumundaki işletmeler, müşterilerine vermedikleri vadeleri kiralama metodu ile öneri sunarlar. Bu durumda, satıcı varlığını peşin olarak satarken, müşteri ise aynı varlığı vadeli olarak işletmeye ödeme imkânı elde eder. Satışa yardımcı kiralama işleyişi aşağıda belirtildiği gibi olacaktır (Parlak, 2018: 33).

- Satıcı şirket yatırımcıya kiralama olanağı sunar,
- Satıcı ile yatırımcı arasında kira sözleşmesi yapılır,
- Gerekli olması halinde kiralama şirketine teminat verilir,
- Kiralama şirketi, satıcıya bu ürünün ödemesini gerçekleştirir,
- Ürün yatırımcıya bırakılır,
- Kira sözleşmesinde belirtilen kira bedeli yatırımcı tarafından kiralama şirketine ödenir.

1.1.6.9. Vergi Kiralama Türü

Bu kiralama türü, şirketlerin vergi tasarrufu imkânlarını gözeterek yapmış oldukları kiralamalardır. Kira karşılıkları, geçerli vergi kanunlarına göre kiracı veya

kiraya veren tarafa en yüksek vergi avantajını sağlayacak biçimde belirlendiği kiralama türüdür (Mastar Özcan, 2011: 28).

1.1.6.10. Trampa Kiralama Türü

Aynı zamanda swap finansal kiralama olarak da bilinen bu kiralamada kiracı, finansal kiralamaya konu olan varlıkla ilgili herhangi bir bakım veya onarım maliyeti ile karşılaştığında kiraya veren taraf ile ilgili varlığı yenisi ile değiştirme yükümlülüğü vardır. Bu durumda kiracı, hem kira konusu varlıkla ilgili bakım ve onarım giderlerinden kurtulmakta hem de varlığın belli bir süre kullanılmamasından dolayı üretimde oluşacak daralmalardan kurtulacaktır (Alagöz, 2019: 30).

1.1.6.11. Diğer Kiralama Türleri

Kiralamalar taşınır, taşınmaz mal, yurtiçi-uluslararası, birinci el-ikinci el, kapalı uçlu-açık uçlu, net-brüt gibi farklı konular yönünden de sınıflandırılır. Kiralama şirketi veya kiracı farklı ülkelerden olabilirler, böyle bir durumda uluslararası kiralama söz konusu olur. Kiralama konusu olan varlık bir fabrika tesisi veya perakende satış mağazası gibi taşınmaz mal olabilirken, aynı zamanda makine, teçhizat gibi taşınır mallar da olabilir. Kiralanan varlık birinci el olması gerekmez, kullanılmış ikinci el bir mal da olabilir. Açık uçlu kiralamalarda, sözleşme vadesi sonunda malın mülkiyeti kiracıya devredilirken, kapalı uçlu sözleşmelerde mülkiyetin devri söz konusu değildir (Tuğlu ve Atilla, 2007: 18).

1.1.7. Türkiye’de Finansal Kiralama Kanunu

Orta vadeli bir finansman kanunun aracı olan finansal kiralama kanunu 28.06.1985 tarihinde Türkiye’de yayınlanmıştır. Finansal Kiralama Kanunu’nun 4. maddesine göre, finansal kiralama sözleşmesi, kiracının seçimi ve talebine istinaden, kiralayan tarafından üçüncü kişilerden satın alındığı veya diğer bir şekilde elde edildiği varlığın zilyetliğini, her çeşit faydayı sağlamak ve belirli bir zaman iptal edilmemek koşuluyla bir bedel karşılığında kiracıya devreden bir sözleşme şeklindedir. Finansal Kiralama Kanunu’na göre her türlü varlık kiralama sözleşmesine konu yapılabiliyorken, patent gibi fikri ve sınai haklar sözleşmeye dâhil edilemezler.

Bu kanunun Türkiye’de daha çok kullanılmasını sağlamak amacıyla teşvik ve gümrük vergilerine ilişkin özel maddeler konulmuştur. Ayrıca, Maliye ve Gümrük Bakanlığı “Gelir Vergisi Genel Tebliği” ile finansal kiralama şirketlerinin yatırımda indirim istisnasından faydalanma olanağı verilmiştir. Türkiye’de finansal kiralama

işlemleri, bu amaç için kurulmuş kiralama şirketleri, Özel Finans Kurumları ile Yatırım ve Kalkınma Bankaları tarafından yapılır. Bu kanun ile Türkiye’de bulunan kiralama şirketleri Finansal Kiralama Derneği (FİDER) bünyesinde örgütlenmişlerdir (Ceylan ve Korkmaz, 2018: 214).

1.1.8. Kiralama İşlemlerine İlişkin Sonradan Yapılan Yasal Düzenlemeler

Günümüzde pek çok sektörde yaygın bir finansman aracı olarak kullanılan ve rakamsal olarak bazı sektörleri önemli derecede etkileyen kiralama işlemi ile ilgili ülkemizde ve dünyada birçok düzenleme yapılmıştır. Bunlardan bir kısmı hukuki olarak kiralama işleminin taraflarının hak ve yükümlülüklerini belirlenmekte ve düzenlemektedir. Bir kısmı ise kiralama işlemlerinin şirketlerin finansal tablolarındaki gösterim kurallarını ve tablo okuyucuları için doğru, açık ve anlaşılır olmasını sağlamak amacı ile kayıt kurallarını düzenlemektedir (Akdoğan, 2019: 12).

1.1.8.1. Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanununda Yapılan Düzenlemeler

Genel olarak Borçlar Kanunu’nda düzenlenen kira sözleşmeleri, karşı tarafa kira konusu varlığı kullandırma borcu doğuran sözleşmelerdir. Türk hukuk sisteminde yapılan değişikliklerden biriside, 818 sayılı eski Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında kanun 01.07.2011 tarihinde yürürlükten kaldırılmış, onun yerine 6098 sayılı Borçlar Kanunu hukuk sistemimize dâhil edilmiştir. Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi;

- Genel Hükümler,
- Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları,
- Ürün kirası olmak üzere üç bölüm olarak düzenlenmiştir (Akçaal ve Uyumaz, 2013: 297).

Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmelerinin tanımı şöyle geçmektedir.

“Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kira sözleşmesi belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir. Diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır” (TBK, 299-300. Madde).

6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu’nda kiralamayla ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

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

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

- Kooperatiflerin finansal tabloları ile konsolide finansal tablolarına ilişkin özel hükümler saklıdır” (TTK, 528. Madde).

1.1.8.2. Vergi Usul Kanununda Yapılan Düzenlemeler

Türkiye’de finansal kiralama, 10.06.1985 tarihli ve 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile yasal olarak hukukumıza ilave edilmiştir. 2003 yılından önce Vergi Usul Kanunu (VUK) ile TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı arasında önemli farklar vardı. Kanunda eksiklikler mevcut olduğundan finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi Uluslararası Muhasebe Standartlarıyla aynı değildi. 2003 yılında Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan 4842 Sayılı Kanun’un 25. maddesi ile Vergi Usul Kanunu’na “Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme” adıyla mükerrer 290. maddesi eklenmiştir. Eklenen bu maddeler ile birlikte 1 Temmuz 2003 tarihli ve 25155 Sayılı Resmi Gazete’de 319 Seri No’lu Vergi Usul Kanun’u Genel Tebliği yayınlanmıştır. Böylelikle vergi mevzuatı ile TMS 17 standardının getirdiği hükümler büyük oranda örtüşür hale getirilmiştir (Köksal ve Beller, 2013: 151).

Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme, VUK’nun mükerrer 290. maddesinde aşağıdaki gibi geçmektedir (VUK Mükerrer, 290. Madde).

Kiracı tarafından finansal kiralamaya dâhil edilen ürünün kullanma yetkisi ve sözleşmeden kaynaklı ortaya çıkan borç, kiralanan ürünün rayiç bedeli ya da belirlenen kira bedellerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden değerlendirmesi yapılır.

Kiralayan tarafından ise sözleşmeden kaynaklanan alacak, kiralama sözleşmesi süresince ödenecek kira bedellerinin toplamı, kiralanan ürün ise, bu ürünün net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin çıkarılması sonucunda ortaya

çıkacak tutar ile hesaplanır. Bu ürünün net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin çıkarılması sonucunda ortaya çıkan değer sıfır veya negatif olması halinde, iktisadi varlık iz bedeliyle değerlendirilir ve aradaki fark ürünün elden çıkarılmasından sonra ele geçen kazanç olarak değerlendirilir (VUK Mükerrer, 290. Madde).

Kiralayanın aktifleştirdiği alacak ile kira bedelinin bugünkü değeri arasında oluşacak fark, gelecek dönemlerin faiz geliri olarak pasif tarafta izlenir. Kiralayanın bu iktisadi varlığın üretimini ya da ticaretini yapması durumunda, bu varlığın net bilanço aktif değeri olarak rayiç bedeli üzerinden işlem yapılır. Rayiç bedel ile maliyet bedeli arasındaki fark, bir satış bedelinden elde edilecek kazanç şeklinde değerlendirilir.

Kiracı tarafından aktifleştirilen iktisadi varlığın kullanma hakkı, bu kanunun mükerrer 298. maddesi ve üçüncü kitabının üçüncü kısmının birinci bölümünde bu varlık için belirlenmiş kriterler çerçevesinde değerlendirilir, amortismanı hesaplanır. Kiralayan tarafından, iktisadi varlığın bu maddenin bir numaralı fıkrasının üçüncü paragrafına göre belirlenen bedeli üzerinden amortismanı hesaplanmaya devam edilir.

Kiracı tarafından ödenen kira bedelleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrı hesaplanır ve her bir dönemin sonunda kalan anapara borcuna sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanır. Kiralayan tarafından gelecek dönemlere ait faiz gelirleri, iktisadi varlığın sözleşmenin imzalandığı tarihteki rayiç bedelinden her dönem sonunda geri ödenen anaparanın düşülmesinden sonra kalan tutarın dönemsel faiz oranı hesaplaması yapılarak gerçekleştirilir (VUK Mükerrer, 290. Madde).

Bu maddede geçen tanımlara aşağıda yer verilmiştir (VUK Mükerrer, 290. Madde).

Finansal Kiralama: Kira süresi bitiminde mülkiyet hakkının kiracıya verilip verilmemesi dikkate alınmaksızın, kira konusu varlıktan kaynaklanan risk ve yararlar kiracıya bırakılır.

Doğal varlıkların araştırılması ya da kullanılmasına dair kira sözleşmeleri ile sinema filmleri, video kayıtları, patentler ve kopyalama hakları gibi değerlere ilişkin lisans sözleşmeleri finansal kiralama sözleşmesi diye değerlendirilemez. Arsa, arazi ve binalarla ilgili kiralama sözleşmeleri, sadece, sözleşmede kira süresinin bitiminde varlığın devri kiracıya bırakılacağı öngörülmüş ise ya da kiracıya söz konusu varlığı

düşük bir bedel ile satın alma imkânı verilmişse finansal kiralama olarak değerlendirilecektir.

Kira Ödemeleri: Yapılan sözleşmeye istinaden kira süresince ödenmesi gereken ödemelerdir.

Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri: Sözleşmenin yapıldığı zamanda kira ücretinde kullanılan faiz oranının dikkate alınmasıyla hesaplanan değerdir.

Kira İşlemlerinde Kullanılan Faiz Oranı: Yapılacak kira ödemeleri ile garanti edilmemiş kalan değer toplamının bugünkü değerini, kira konusu ürünün ücretine eşit hale getiren orandır.

1.1.8.3. Katma Değer Vergisi Kanununda Yapılan Düzenlemeler

Ülkemizde 3226 sayılı kanun dâhilinde yapılan finansal kiralama işlemlerinde, 01.01.2008 tarihine kadar KDV'nin %1 olarak uygulanması hususu, satın alma işlemlerinde önemli bir avantaj sağlıyordu. Ancak bu uygulama 30 Aralık 2007 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1 Ocak 2008 tarihinden sonra uygulanması yasaklanmıştır. Finansal Kiralama İşlemlerindeki bu avantajın kaldırılması ile kiralama işlemleri olumsuz etkilenmiştir. Bu nedenle 27 Aralık 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan 2011/2604 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 3226 sayılı kanun dâhilinde finansal kiralama olarak değerlendirilen makine ve teçhizat alımlarında KDV oranı tekrar %1'e indirilerek uygulanmaya başlanmıştır (Altıntaş ve Sarı, 2012: 91-92). Alınan bu Kararla;

- KDVK'nın 13/1-d maddesi gereğince yatırım teşvik belgesine sahip kişi ve kuruluşlara finansal kiralama kanunu kapsamında yapılan makine ve teçhizat kiralama işlemlerinde,

- Tebliğde Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu (GTİP) numaraları ile beraber gösterilen ve amortismanına tâbi iktisadi varlık niteliği olan makine ve cihazların 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu (FKK)'na göre finansal kiralama şirketlerine tesliminde ve bu ürünlerin finansal kiralama şirketleri tarafından KDV mükellefleri ile işlemleri katma değer vergisinden istisna edildiğinden katma değer vergisi mükellefiyeti olmayan, fakat gelirleri bilançoya göre tespiti yapılan gelir ve kurumlar vergisine yükümlü olanlara kiralanması ve teslimi işlemlerinde KDV %1 oranında uygulanacaktır (Akdoğan, 2019: 17).

Yatırım teşvik kapsamına girmeyen hiçbir finansal kiralama işlemlerinde KDV oranında herhangi bir indirim yapılmayacaktır.

1.1.8.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Açısından Yapılan Düzenlemeler

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 22.06.2002 tarihli ve 24793 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan dört sayılı tebliğ “Kiralama İşlemlerine İlişkin Muhasebe Standardı” ile 17.05.2007 tarihli ve 26525 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tek Düzen Hesap Planı ve İzahnamesi ile Kamuya Açıklanacak Finansal Tabloların Biçim ve İçeriği Hakkındaki Tebliğ”tir. 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketler Kanunu” 13.12.2012 tarihli ve 28496 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Bu kanundaki amaç, finansal kuruluş olarak işlem yapan finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerin kuruluş ve çalışma esaslarını ile finansal kiralama, faktoring ve finansman sözleşmelerine dair usul ve esasları düzenleyip belirlemektir (Akbulut, 2016: 13-14).

1.1.9. Kiralama Konusu Malların Haciz Edilmemesi Ve İflas Dışında Tutulması

1.1.9.1. Kiracının İflası

Kiracının iflas etmesi durumunda, iflas memuru büro teşkilinden önce kiralanan ürünlerin ayırt edilmesini isteyecektir. Kiracının, iflas memurunun vereceği bu karara 7 gün içerisinde itiraz etme hakkı vardır. İflas memurunun 3226 Sayılı Yasanın 19. maddesi uyarınca vereceği karara karşı hukuki yararı olan alacaklı, borçlu ve kiralayan memurun yaptığı işlemin yanlış olduğunu iddia ederek 7 gün içinde tetkik makamına şikâyet edebilir (Pektaş, 2009: 71).

1.1.9.2. Kiracının İcra Takibine Uğraması

Kiracının kullanımında olan kira konusu mal, kiracının alacaklıları tarafından haczettirilemez. Kiracının borcu nedeniyle kiralanan ürünün haczettirilmesinin imkânı yoktur. Yani kiralanan mal haczedilse bile kiracının, bu maldan faydalanma hakkı elinden alınamaz (Pektaş, 2009: 71).

1.1.9.3. Kiralayanın İflas Etmesi veya İcra Takibine Uğraması

Finansal Kiralama Kanunu'nun 20. maddesine istinaden, kiralayan taraf iflas etse bile finansal kiralama sözleşmesi, belirtilen sürenin sonuna kadar geçerliliğini korur. Bu madde ile kiracının kira konusu malı kullanma hakkı ve bu maldan ekonomik yararlanma hakkı garanti edilmiş olur. İflasın ilan edildiği tarihten itibaren, finansal kiralama bedelleri, kiracı tarafından iflas masasına ödemesi yapılacaktır. Kiralama sözleşmesinde kiracıya satın alma hakkı verilmişse, iflas kapanmamış ise veya kira konusu mal başka bir finans kuruluşuna devredilmişse, kiracı bunlara karşı satın alma hakkını kullanabilir. Aynı zamanda kiralayanın takibe uğraması halinde, finansal kiralama konusu mal kira sözleşmesinin sonuna kadar haczedilemez (Pektaş, 2009: 72).

1.1.10. Finansal Kiralama İşleminin Avantajları Ve Dezavantajları

Finansal kiralamanın kendine has bazı özelliklere sahip olmasından dolayı birtakım faydalı yönleri bulunmaktadır. Finansal kiralama uzun ve orta vadeli kredi imkânı sağlayan, kiracı ile kiralayan arasında yapılan uzun vadeli bir finansal anlaşmasıdır. Kiralama işlemleri üretimin artması ve sermaye yatırımlarının yapılmasında temel finansman kaynağıdır (Hacıyev, 2017: 18).

1.1.10.1. Finansal Kiralamanın Avantajları

Kiralama sözleşmelerinin kiracı, kiralayan ve ülke ekonomisi yönünden avantajları aşağıdaki gibi sıralanabilir (Özcan, 2011: 30).

- Finansal kiralama orta ve uzun vadeli finansman olanaklarının yeterli olmadığı bir dönemde, orta ve küçük ölçekli işletmelere uygun finansman olanağı verir.
- Finansal kiralamaya konu olan varlığın maliyeti kiralama bedelleri içinde amorti olduğundan, kiracı kira süresinin sonunda düşük bir bedelle satın alabilir.
- Kiralama işlemlerinde sözleşme süresince kiralaların sabit olması avantajını kullanarak geleceğe yönelik plan yapma imkânını sunar. Böylelikle kiracı, hükümet kararlarında ortaya çıkacak değişikliklerden ve enflasyonist durumdan korunmuş olacaktır. Sabit ödemeli seçenekler kur yükselmesi ve enflasyon riskinden korunurken diğer taraftan kurdaki düşüşlerden oluşacak faydalardan yararlanma olanağını da ortadan kaldırmaz.
- Yatırımlar finansal kiralama yolu ile elde edilmesi halinde sermaye ve kredi limitleri kullanılmamış olacaktır. Böylece işletme kendi sermayesini başka alanlarda değerlendirebilir.

- Finansal kiralamada kiralanan varlığın mülkiyeti kiralayan şirkette kaldığından, kredi alımlarında aranılan ek teminatları gerektirmemekte, finansal kiralamanın maliyeti de daha az olacaktır.
- Kira konusu varlığın finansal kiralama şirketi tarafından toplu halde alınabilme olanağının olması veya sürekli olarak aynı varlığı aynı kişilerden elde edebilme imkânının olmasından dolayı bu varlık daha düşük bir bedelle elde edilebilmektedir.
- Küçük ve orta ölçekli işletmeler bünyelerinde ithalat ve teşvik uzmanları bulundurmadıklarından, yatırım zamanlarında bu uzmanlıklara ihtiyaç duyabilmektedirler. Ancak yapılan yatırım finansal kiralama ile yapılırsa kiracının sadece alacağı sabit varlığı belirlemesi yeterli olacaktır. Çünkü kiralamayla ilgili ithalat, teşvik, sigorta ve nakliye işlemleri kiralama şirketi tarafından yapılacaktır.
- Şirketler, finansal kiralama yoluyla teknolojik gelişmelere daha çabuk ayak uydurabilirler.
- Satın alınan varlıklar belli bir dönem sonunda gider olarak amortismanına ayrılır. Ancak Finansal kiralama yoluyla kullanılmak için alınan varlıklar ilişkin ödenen kira bedellerinin tamamı ödendiği zaman da gider olarak ayrılabilir. Bu durum vergi sonrası kazanç anlamına gelmektedir.
- Kiracının iflas etmesi halinde kira konusu olan ürün iflas masasına dâhil edilemez. Kanunda böyle bir hükmün olması, finansal kiralama sözleşmesi ile varlığın mülkiyetinin kiralama şirketinde kaldığının dikkate alınması gerekliliğidir. Böylelikle yatırımcı üretime devam ederek borçlarını ödeme kolaylığı sağlar.
- Ülke ekonomileri, finansal kiralama yöntemiyle dış borçlanmaya gidilmeden yabancı kaynak elde etme imkânı sağlarlar.
- Finansal kiralama, sermaye kaynaklarını daha etkin ve verimli kullanmakta, bu kaynakların daha üretken alanlara yönelmesini sağlayarak sermaye birikiminin gelişmesine olanak sağlar. Yapılan yatırımlar sonucunda ülkede istihdam olanakları artar, işsizlik sorunu çözülmüş olur.

1.1.10.2. Finansal Kiralamanın Dezavantajları

Finansal kiralamanın ortaya çıkardığı dezavantajlar aşağıda belirtilmiştir (Şeker ve Çemberlitaş, 2018: 49).

- Şirketler, Finansal kiralama ile ilgili yapmış oldukları faaliyetleri bilanço aktiflerinde kaydedemediklerinden bununla ilgili amortisman ayıramazlar.

- Finansal kiralama sözleşmesinde, kira süresi sonunda malın geri verilmesi yer almıyorsa bu malın hurda değerinden faydalanılamaz.
- Finansal kiralamaya konu olan varlık üzerinden bir değişiklik yapılmak istendiği zaman kiracı, kiraya verenin iznini alması gerekir.
- Şirket varlıklarının önemli bir kısmını finansal kiralama yöntemi ile elde etmiş ise, kredi başvurularına yeteri kadar teminat gösterme imkânı olmaz.
- Finansal kiralama ile yapılan faaliyetler bilançoda gösterilmediğinden, şirket aktifleri denetim dışında kalır ve bu durumda da şirketin verimliliğini düşürür.
- Finansal kiralama işlemlerinde bütçe ve sermaye sınırlaması olmadığından, bu yönteme çok sık başvurulması durumunda şirket geri ödeme zorluğu yaşayabilir.
- Döviz ile yurt dışında yapılan finansal kiralamalarda, enflasyon olduğu zamanlarda kur riskinin kiracı üzerinde kalmasından dolayı kiralama maliyetinin artışına yol açar.
- Kredi limitleri dolan şirketler tarafından finansal kiralama yöntemi tercih edildiği zaman, riski artan kiralama şirketleri, maliyetlerini artırmaktadırlar.
- Finansal Kiralama Kanunu (FKK)'nın 7. maddesinde sözleşmelerin belli bir süre fesih edilemeyeceği belirtilmiştir. Yine aynı kanunun 25. maddesinde de sözleşmenin kiralama şirketi tarafından, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle feshedilmesi durumunda kiracı, hem malı iade etmek hem de vadesi gelmemiş kiralama bedellerini ödemekle yükümlü olur. Ayrıca kiracı, finansal kiralama şirketinin uğramış olduğu zararından da sorumlu olacağı belirtilmiştir. Buna göre finansal kiralama şirketinden kaynaklanan bir neden olmadıkça kiracının sözleşmeyi fesih etmemesi aksi takdirde ağır yaptırımlara maruz kalacağı hükme bağlanmıştır. Yani kiracı kiraladığı varlığı belli bir süre kullanmak zorundadır (Öztaş, 2010: 29).

2. BÖLÜM

TFRS 16, TMS 17 ve BOBİ FRS MUHASEBE STANDARTLARI KAPSAMINDA KİRALAMA İŞLEMLERİ

2.1. TÜRKİYE'DE KİRALAMA İLE İLGİLİ MUHASEBE STANDARTLARI

Türkiye’de TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı 31 Aralık 2005 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 24 Şubat 2004 tarih ve 26090 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulmuştur. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK), yayınladığı 21 No’lu Tebliğ ile bu standardı açıklamıştır. TMS 17 standardı, Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS)’den Türkçe’ye çevrilmiştir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), ülkemizde muhasebe standartlarını yayınlamaya yetkili tek kurum olup, finansal tablolarda şeffaflığın ve karşılaştırılabilirliğin sağlanması için, standartları UMSK tarafından yayınlanan standartlarla uyumlu hale getirir. KGK, UMSK tarafından 2016’da yayınlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş olan TFRS 16 kiralama standardını bu tarihten sonra geçerli olmak üzere, 16 Nisan 2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilmiştir (Akdoğan, 2019: 19).

TMS/TFRS standartları genelde finansal varlıkları halka arz edilmiş sermaye piyasalarında var olan şirketleri de içine alan Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşların (KAYİK) ihtiyaçlarını gidermek üzere çok geniş hacimli standartlardır. KGK, 2014 yılında KAYİK ile TMS/TFRS uygulama alanını sınırlandırarak bağımsız denetim alanından çıkarmıştır. Ancak isteğe bağlı olarak KAYİK kapsamında yer almayan şirketlerin TMS ve TFRS’yi kullanmalarına müsaade edilmiştir. Ayrıca, KGK tarafından bir kesinlik ortaya çıkarılıncaya kadar TMS ve TFRS’yi uygulamayan şirketlerin yürürlükte olan mevzuatı uygulamalarına olanak tanınmıştır.

KGK tarafından 2014 yılında Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi (YFRÇ) hazırlık çalışmaları başlatılmış olup, bir çalışma ve danışma komisyonu oluşturularak, bu komisyonda yer alan akademisyenler, kamu kurum ve kuruluşları ile mesleki ve sivil toplum kuruluşları yapılan çalışmalara katkı sağlamışlardır. Yapılan çalışmalar sonucunda 2015 yılında ortaya çıkan taslak metin, düzenlenen toplantılarda değerlendirilerek ve ilgili paydaşların görüşleri de alınarak, KGK tarafından BOBİ FRS yürürlüğe konulmuştur. KGK, bağımsız denetime tabi olup KAYİK için mecburi olan

TMS'yi kullanmayan kuruluşların finansal tablolarını gerçeğe ve ihtiyaca uygun bir şekilde düzenleyebilmeleri için 29 Temmuz 2017 tarihinde BOBİ FRS'yi yayınlamıştır. Bu bağlamda; 1 Ocak 2018 tarihinden sonraki dönemler için kullanılmak üzere Resmi Gazete'de yayınlanarak mevzuatımıza giren BOBİ FRS, var olan TMS/TFRS standartları ile beraber yeni bir standart olarak kullanılmaya başlanmıştır (Tunçez, 2018: 1-2).

2.1.1. Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 16

Kiralama işlemlerini düzenleyen TMS 17 kiralama standardı ve buna bağlı yorumlar dâhilinde finansal kiralamadan doğan varlıklar ile borçların bilançoda gösterebilme olanağı vardı. Ancak faaliyet kiralaması sonucunda elde edilen varlıklar ve buna bağlı olarak oluşacak faaliyet kiralaması borçlarının bilançoda gösterilme imkânı yoktu. Özellikle varlıklar arasında önemli derecede sabit varlıkları olan imalat sektörü ile havayolu işletmeciliği ile uğraşan şirketlerde önemli ölçüde faaliyet kiralaması sonuçlarına varılmasına rağmen, faaliyet kiralamasından dolayı ortaya çıkan varlık ve borçların bilançoda gösterilmemesi, finansal tablo kullanıcıları için önemli olacak bir borç riskinin göz ardı edilmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle faaliyet kiralamalarının da finansal tablolarda gösterilme imkânını sağlayan TFRS 16 kiralamalar standardı ortaya çıkarılmıştır (TFRS Bülten, 2018: 2).

Şirketlerin finansal durum tablolarında kiralama işlemlerine ilişkin varlık ve yükümlülük bilgilerinin bulunmaması sebebiyle, yatırımcı ve analistler tarafından ilgili işletmelerin tablolarına ait durum iyi anlaşılmamakta, satın alma ve kiralama durumlarının karşılaştırılması, ek düzenlemeler yapılmadan durum değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

Şeffaf, açıklanabilir ve anlaşılabilir finansal tabloların hazırlanması şirket yetkilileri açısından büyük bir sorumluluktur. Aynı durum finansal tablo kullanıcıları için de alınacak kararlarda etkili olduğu dikkate alındığında, şirketin kiralama işlemlerinden kaynaklanan varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı olarak takip etmesi, belirlenen hedef için yeterli ve doğru bir uygulama olmayacaktır. TFRS 16 standardı ile şirketlerin hem finansal durum hem de kâr zarar tablolarında değişiklikler olacaktır. Finansal durum tablosu yönünden, önceden varlık ve yükümlülük olarak finansal durum tablosunda bulunmayan faaliyet kiralamaları bilançoğa dâhil edilip, varlık ve yükümlülük şeklinde ilgili tablolarda gösterilecektir (Akdoğan, 2019: 42).

2.1.1.1. TFRS 16'nın Amacı

Kiralamaların finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasıyla ilgili ilkeler bu standartla belirlenir. Bu standartta, kiracı ve kiraya verenler yapılan işlemleri gerçeğe uygun bir şekilde göstererek, ihtiyaç duyulan bilgiler sunmasına olanak sağlanır. Bu bilgiler, işletmelerin finansal durumu, performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından incelenmesi işlemine kullanılmaktadır. İşletme, bu standardı uygularken sözleşmenin hüküm ve koşullarına ilişkin bütün durum ve şartları dikkate alarak, benzer özellik ve koşullara sahip sözleşmelere uygun olacak şekilde işlemlerini yapar (TFRS 16, 1 ve 2. madde).

2.1.1.2. TFRS 16'nın Kapsamı

TFRS 16 kapsamına giren sözleşmeler, alt kiralama ile kullanım hakkı elde edilen varlıkların kiralanması da dâhil olmak üzere tüm kiralama işlemlerini bünyesine almıştır. Ancak istisna olan kiralama işlemleri konuları itibarı ile beş başlık altında sınıflandırılmıştır. Bu bağlamda;

- Yenilenemeyen kaynakların (maden, petrol, doğalgaz vb.) araştırılması ve kullanılması,

- Tarımsal faaliyetler kapsamındaki canlı varlıklar,

- İmtiyazlı hizmet anlaşmaları,

- Fikri mülkiyet lisansları ve sinema filmler, videokaset, oyun ve el yazması ile ilgili kiralama işlemleri kapsam dışındadır.

- Maddi olmayan duran varlıklar genel olarak kapsam dışı olmakla birlikte sinema filmler, videokaset, oyun ve el yazması niteliğindeki maddi olmayan duran varlıklar dışındaki kiralama işlemlerinde, kiracı isterse TFRS 16 şartlarını uygulayabilir.

TFRS 16'da, kiracı yönünden tüm işlemler finansal kiralama olarak değerlendirilip, TMS 17'de yer alan finansal ve faaliyet kiralamaları farkı kiracı yönünden sona erdirmiştir. Bu bağlamda, kapsam içindeki tüm kiralamalar, kiracı yönünden bir finansal kiralama olarak kabul edilir. Bununla beraber, kısa vadeli kiralamalar ve kiralamaya konu varlığın değerinin az olduğu kiralamaları, finansal kiralama dışında bırakma konusunda kiracılara tercih hakkı tanınmıştır (Uygun, 2019: 18).

2.1.1.3. TFRS 16 Kiralama İşlemlerinde İstisnalar

TFRS 16 standardı, bu kapsama girecek kiralama belirlenmesi ile ilgili, istisnai durumları belirleyerek kolaylaştırıcı durumlar ortaya çıkarır. Bu Standardın uygulanmasına ilişkin istisnalar aşağıdaki gibidir.

- 1 yıldan kısa vadeli kiralama işlemleri,
- Kiralamaya konu varlığın değerinin düşük olduğu kiralamalardır.

Kiracının, kiralama konusu malı bir başkasına kiraladığı durumlarda, yapılan kiralama düşük değerli bir kiralama işlemi sayılamaz. İlgili varlığın düşük değerli bir kiralama türü olup olmadığına yönelik değerlendirme, nesnel bir biçimde yapılmalıdır. Düşük değerli kiralamalar, kiracı için arz ettiği önemden ayrı olarak değerlendirilir. Buna göre benzer bir dayanak varlık, farklı kiracılar tarafından düşük değerli kiralama şekli olarak sınıflandırılması gerekmektedir.

İstisna olarak değerlendirilen kiralamalara yönelik giderler, doğrusal yöntem ile kiralama dönemi boyunca gider olarak yazılabilir veya gösterim açısından kiralayana kolaylık sağlayan bir başka yöntemle de gider olarak yazılabilmektedir (Akdoğan, 2019: 44-45).

2.1.1.4. TFRS 16 Standardının Tanımlanması

TFRS 16, bir sözleşme imzalandığında öncelikle bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi olup olmadığı veya kiralama işlemi içerip içermediğine bakılmasını istemektedir. Yapılan sözleşmede kira konusu varlığın bir bedel karşılığında ve belli bir süreliğine kullanımını devrediyorsa bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir. Sözleşmenin hüküm ve koşullarında bir değişiklik olması durumunda, bu sözleşmenin tekrardan değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu standarda göre, bir sözleşme imzalandığında öncelikle bu sözleşmenin kapsam içinde bir sözleşme olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir (Uygun, 2019: 18-19).

Kiralama işlemi içeren bir sözleşme aşağıda belirtilen unsurları beraber taşıması gerekmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 24-25).

a) Tanımlanan Varlığın Kullanımından Elde Edilecek Ekonomik Faydaların Tamamına Yakını Elde Etme Hakkı: İşletme varlığı kullanma, elde tutma ya da alt kiralama ile başka kişilere kiraya verme gibi farklı yollarla doğrudan veya dolaylı olarak kira konusu varlıktan yarar sağlayabilir. Burada varlığın kullanım

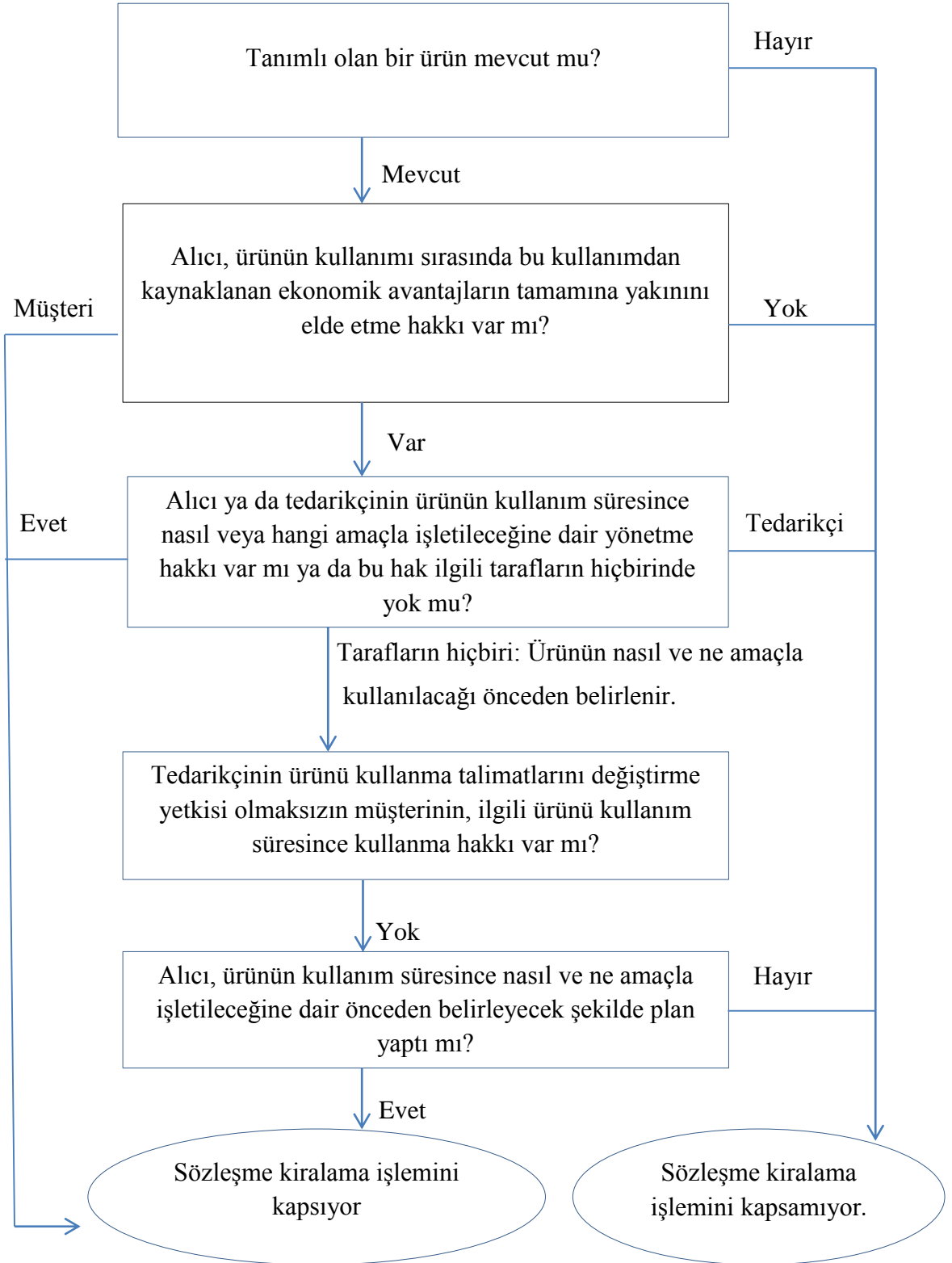
hakkının tanımlanan çerçevesi dâhilinde kullanımından sağlanan ekonomik faydalar dikkate alınması gerekir.

b) Tanımlanan Varlığın Kullanımını Yönetme Hakkı: Kiracı, kullanımdan önce veya kullanım sırasında bu varlığın nasıl ya da hangi amaç için kullanılacağına karar vermeli ve yönetme hakkını elinde bulundurmalıdır.

Müşterinin, bir varlığın kiralama süresince nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını belirleyebilmesi, ilgili varlığın kullanımını yönetme hakkı olduğuna kanıt olarak gösterilebilir. Kiralanan varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını belirleme hakkı tedarikçide ise bu varlığın kullanımını kontrol etme hakkı müşteride olamayacağı için kiralama işleminden söz edilemez. Bir Sözleşme, tedarikçinin söz konusu varlıktaki ya da diğer varlıklar üzerindeki hakkını korumak veya tedarikçinin kanun ve yönetmeliklere uygunluğunu sağlamak amacıyla geliştirilen hüküm ve koşulları kapsayabilir. Koruyucu hak kapsamında tedarikçi, ilgili varlığın kullanımına belli sınırlar koyabilir. Mesela tedarikçi kiraladığı bir araçta zararlı maddelerin taşınmasına yasak koyabilir. Ancak koruyucu haklar, müşterinin varlığın kullanımını yönetme hakkını elinden alamaz (Aydoğan, 2019: 50).

Aşağıda belirtilen şema, yapılan sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını veya kiralama işlemi içine alıp almadığını değerlendirilmesinde işletmelere yol gösterici kaynak niteliğindedir.

Şekil 2: Kiralama İşlemlerinin Tanımlama Karar Şeması



Kaynak: TFRS 16 Bülten, 31.

Yukarıda yer alan akış şemasından da anlaşılacağı üzere; bir sözleşmenin kiralama işlemini kapsamaması için öncelikle tanımlanan bir ürünün olması gerekir. Aynı zamanda müşteri, kiraladığı üründen kullanım süresi boyunca ekonomik fayda sağlamalı, kullanılan ürünün nasıl ve hangi amaçla kullanılacağını belirleme hakkı olmalıdır. Buna göre müşteri, ilgili varlığı nasıl ve hangi amaçla kullanacağını önceden belirler. Tedarikçi işletme talimatlarını değiştirme hakkına sahip değil iken, müşteri ilgili varlığı kullanma süresi boyunca işletme hakkına sahip olur. Burada belirtilen durumlardan farklı bir uygulama var ise ilgili sözleşme kiralama işlemini içermiyor demektir.

TFRS 16 standardı kapsamına dâhil edilen ve bu standart kapsamına dâhil edilmeyen kiralama işlemleri aşağıda sınıflandırılarak değerlendirilmiştir.

Tablo 4: TFRS 16 kapsamı ve bu kapsama dâhil olmayan sözleşmeler

Kapsam dışında kalan sözleşmeler	Kapsam dâhilinde ancak TFRS 16'nın uygulamama hakkı olan sözleşmeler	Kapsam dâhilindeki sözleşmeler
<ul style="list-style-type: none"> - Maden, petrol, doğalgaz gibi yenilenemeyen kaynakların araştırılması ve kullanılmasıyla ilgili kiralamalar, - TMS 41 kapsamına giren canlı varlıklarla ilgili kiralamalar, - TFRS yorum 12'ye dâhil olan imtiyazlı hizmet anlaşmaları, - TFRS 15 kapsamı dâhilinde kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları, - Kiracı tarafından elde tutulan ve TFRS 38 kapsamına giren lisans anlaşmalarındaki haklar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kısa Süreli Kiralamalar: Kiralama süresinin 12 ay ve daha kısa olduğu kiralamalardır. - Kira Konusu Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar: Kiracının dayanak varlık kullanımından tek başına ya da kullanıma hazır hale gelmiş diğer kaynaklarla beraber fayda sağlayabildiği ve dayanak varlığın büyük ölçüde başka bir varlığa bağlı veya ilişkisi olmadığı kiralama türleridir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Alt Kiralama: Kira konusu varlığın kiracı tarafından üçüncü bir tarafa kiralama işlemidir. - Çok Bileşenli Sözleşmeler: Kiralama işlemi içeren ve kiralama işlemi olmayan sözleşmeleri dâhil eden sözleşmelerdir. Bu sözleşmelere göre her bir kiralama bileşeni kiralama olmayan bileşenlerden ayrılmalıdır.

Kaynak: (Aksoy Hazır, 2018: 89).

Yukarıdaki şekilde TFRS 16 kapsamı dışında kalan, kapsam dâhilinde olan ve kapsam dâhilinde olup TFRS 16'nın uygulama zorunluluğu olmayan sözleşmeler belirtilmiştir. Burada kısa süreli kiralama ve ilgili varlığın düşük değerli olduğu kiralama türlerinde TFRS 16 standardını uygulama zorunluluğu yoktur. Alt kiralama ve çok bileşenli sözleşmeler bu standart kapsamına dâhil olup, bunlarda TFRS 16 standardını uygulamak zorunludur. Kapsam dışında kalanlar ise yenilenemeyen kaynaklar, TMS 41 kapsamına giren canlı varlıklar, TFRS 12 imtiyazlı hizmet anlaşmaları ve TFRS 15 kapsamına giren fikri mülkiyet lisansları ile TFRS 38'de yer alan lisans anlaşmalarındaki haklar gösterilebilir.

2.1.1.5. TFRS 16 Standardı Neler Getirmektedir?

TFRS 16 standardının getirdiği temel ilke, işletmelerin kiralama işlemlerinden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerinin bilançonun aktif veya pasif hesaplarında izlenmesidir. Standartta göre uzun vadeli kiralama işlemleri, şirket bilançosunun aktif ve pasif hesaplarına işlenecektir. Kiracı taraf kiralama işlemi sonucunda oluşacak kira yükümlülüklerini pasif hesaplarda, kiraya konu varlığın kullanım hakkı değeri kira sözleşmesi süresince aktif hesaplarda raporlayacaktır (Akbulut, 2016: 24).

Bu standart, kiralayan taraftaki işletmeler için hemen hemen bütün kiralama sözleşmelerini faaliyet ve finansal kiralaması olarak ayırt etmeksizin kira konusu varlık üzerindeki hakların bilançolara “varlık kullanım hakkı” olarak alınmasını ve karşılığında da bir kira yükümlülüğü muhasebeleştirilmesini ön güren kiralama standardıdır. Yani bu standart ile faaliyet kiralaması olarak yapılan kiralama işlemleri de bilançoya alınır. Kiraya veren taraftaki işletmeler ise TMS 17'de belirtilen muhasebe yöntemlerine devam edeceklerdir (Ersan ve Sola, 2018: 2).

Yeni standart ile getirilen faydalar aşağıdaki gibi sıralanabilir (Serçemeli ve Öztürk, 2016: 39).

- Bir işletmenin varlık ve yükümlülüklerinin sunumunun daha güvenli bir şekilde sağlanması,
- Şeffaflığı artırması,
- İşletmeler arasındaki karşılaştırılabilirlik durumunu artırması,
- Yatırımcıların kredi derecelendirme kuruluşlarına ve diğer uyumlaştırmalara olan ihtiyacı ortadan kalkar,

➤ Bilanço dışı kiralama işlemlerinin değerinin üstünde veya altında gösterilme olanağını ortadan kaldırmıştır.

TFRS 16 standardı ile kiralama işleminde gerçekleşen yenilikler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5: TFRS 16 ile getirilen yenilikler

Kiracı Açısından	TMS 17	TFRS 16	Açıklama
Sınıflama	- Finansal Kiralama - Faaliyet Kiralama	-Finansal Kiralama	Faaliyet kiralaması da finansal kiralama gibi işleme alınacaktır.
Bilançoda	Finansal kiralama bilançoda faaliyet kiralaması ise dipnotlarda gösterilir.	Tüm kiralamalar, kiralama maliyetleri üzerinden bilançoda gösterilir.	Faaliyet kiralamaları da bilançoda gösterilir.
Gelir Tablosunda	Kiralama giderleri	Kiralama ve amortisman giderleri	Faaliyet giderleri azalır iken, finansal giderler artmaktadır.

Kaynak: www.ifrs16hesaplama .com, (22/01/2020).

2.1.1.6. TFRS 16 Kiralama İşlemi Standardı İle İlişkili Diğer Standartlar

TFRS 9 finansal araçlar ile TFRS 15 müşteri sözleşmelerinden hasılat standartları TFRS 16 kiralama standardı ile ilişkili standartlardır. Bu standartlar 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girmişlerdir. TFRS 9, yeni kiralama standardı ile beraber kiraya veren tarafın raporlama işlemine etki edecektir. TFRS 16 kiralama standardına göre kiraya veren taraf finansal kiralama net yatırımları için TFRS 9 standardının finansal durum tablosu dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerine başvurarak, bazı durumlarda finansal kiralama değişimlerini TFRS 9 standardına uygun olarak kayıt altına alacaktır.

TFRS 15 standardına göre ise, kiraya veren tarafın fikri mülkiyet hakları TFRS 16 standardına göre değil TFRS 15 standardına göre rapor edilecektir. Sözleşmede yer alan bedel paylaşımları, kiraya veren tarafından TFRS 15 standardına uygun olarak

yapılacaktır. Üretici veya satıcı işletmelerin kiraya veren taraf olması durumunda, finansal kiralama işlemleri içine giren satış karının muhasebe kaydı ve malın satış olarak mı yoksa satıp geri kiralama olarak mı muhasebe kaydı yapılacağına karar verirken TFRS 15 standardında geçen hükümler uygulanacaktır (Akbulut, 2016: 27).

2.1.1.7. TFRS 16'ya Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Bir sözleşmeye bağlı olan kiralama işlemleri, kiracı ve kiraya veren olmak üzere iki taraftan oluşur.

2.1.1.7.1. Kiracı Tarafından Yapılan Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

TFRS 16 standardı, kiracı tarafından kiralama işlemlerinin finansal tablolarda nasıl gösterileceği ile ilgili ayrıntılı düzenlemeler getirmiştir. Buna göre, kiracı finansal durum tablosunun aktif tarafında yer alan ve kullanım hakkını elinde bulundurduğu varlıklara, finansal tablonun pasif tarafında ise bu varlıklarla ilgili yükümlülükleri gösterir. Diğer yandan, aktif ve pasifte yer verilen bu tutarların gösteriminde gerçeğe uygun sunum ilkesi gözetilmelidir. Kiracı, istisnalar dışında kalan tüm kiralama işlemlerini finansal kiralama olarak kayda alacaktır. Bu sebeple kiracı açısından faaliyet kiralaması ve finansal kiralama değerlendirilmesi bundan sonra yapılmayacaktır (Uygun, 2019: 23).

TFRS 16, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesiyle ilgili olarak kullanım hakkı yöntemini ortaya çıkarmaktadır. Bu yöntemle göre kiracı, bir yılın üzerindeki bütün kiralamaları aynı yöntem ile muhasebeleştirmelidir. Kiracı, kullanım hakkını elinde bulundurduğu ürünleri ve bu ürünlerden doğan yükümlülükleri bilançoda göstermelidir. İstisnalar dışındaki bütün kiralama işlemlerini finansal kiralama olarak muhasebeleştiren kiracı, kiralama işleminden ortaya çıkan varlık kullanım haklarını ve maddi duran varlık gibi yükümlülüklerini de diğer finansal borçlar gibi muhasebeleştirmesi gerekmektedir. Kiracı, kiraladığı varlığa amortisman ayırarak, kira ödemelerini bugünkü değer üzerinden hesaplamasını yapacaktır. Bunun yanında finansal tablo dipnotlarında da bu durumu detaylı olarak belirtecektir (Parlak, 2018: 77).

TFRS 16, kiralamalardan doğan hak ve yükümlülüklerin, varlık ve kaynaklarda kayda alınmasını gerekli kılarak, bu yeni standart kiracının varlık ve kaynaklarının daha güvenilir sunulmasına olanak sağlamaktadır. Kiracının finansal kaldıraç ve işletme

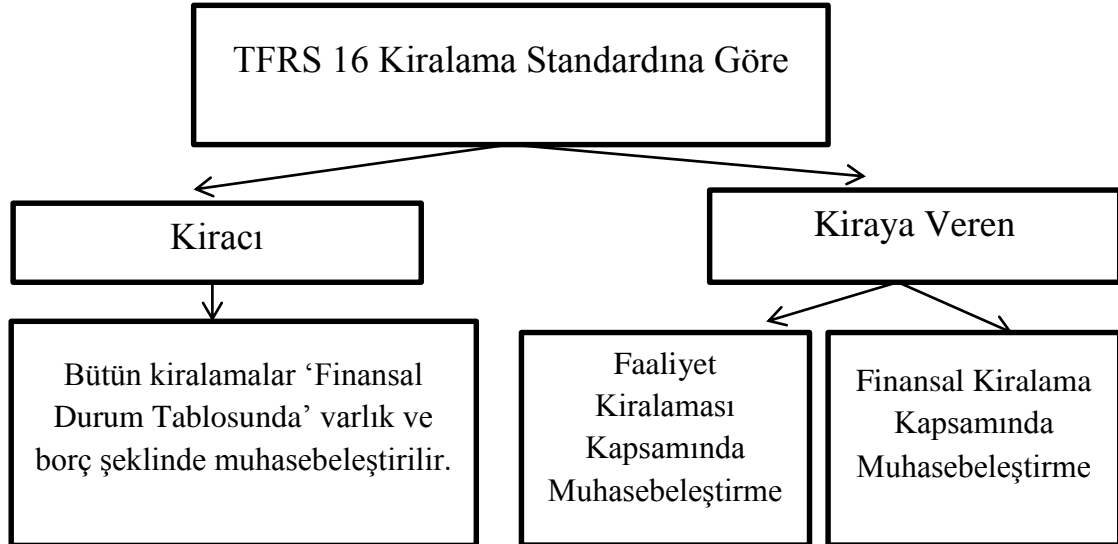
sermayesinin daha şeffaf bir biçimde sunum yapılmasını sağlamaktadır (Serçemeli ve Öztürk, 2016: 36).

2.1.1.7.2. Kiraya Veren Tarafından Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Kiraya verenler için ise, Faaliyet kiralaması ve finansal kiralama sınıflandırması devam ederek, her bir sınıflandırmanın muhasebe kaydı aynı olmayacaktır. Kiraya veren şirket, kira konusu varlığın mülkiyetine sahip olmaktan dolayı ortaya çıkan önemli risk ve yararları kiracı tarafa devrediyorsa finansal kiralama olarak işlem görecektir. Diğer kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak adlandırılacaktır. Kiraya veren, finansal kiralamalarda kira sözleşmesinin başlangıcında net kiralama yatırımına denk olacak şekilde bir alacak muhasebeleştirir. Sonraki ölçümlerde ise, faiz geliri finansal kiralama konusu varlıkla ilgili net yatırımındaki sabit bir dönemsel getiri oranını temel alarak muhasebe kaydı yapılır. Faaliyet kiralamalarında ise, kira geliri kiralama sözleşmesi süresince doğrusal yöntem uygulanarak gelir diye muhasebeleştirilir (Aktaş vd, 2017: 863).

TFRS 16'ya göre kiralamalar standardı, kiracı ve kiraya veren açısından farklılıkları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 3: TFRS 16 kiralamalar standardına göre muhasebeleştirme



Kaynak: (Aktaş vd, 2017: 862).

TFRS 16 standardında kiracı açısından önemli değişiklikler yapılmış, ancak kiraya veren için önemli bir değişiklik yoktur. Kiracı, bütün kiralamaları finansal durum

tablosunda varlık ve yükümlülük şeklinde muhasebe kaydı yaparken, kiraya veren taraf, finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralamaların muhasebeleştirilmesi işleminde dikkat edilmesi gereken hususlar vardır. Bu hususlar açıklamalı bir şekilde aşağıda verilmiştir (Aksoy Hazır, 2018: 90).

a) Kiralama Süresi: Kira konusu varlığın kullanma yetkisinin kiracıda olduğu ve iptalinin olmayacağı süreye denir. Bu süre kiralama işleminin başladığı zaman devreye girer ve kiraya verenin kiracıya tanıdığı bütün karşılıksız kiralama sürelerini içine alır. İptal edilemeyen süre ayarlanırken; kiracının uzatma opsiyonunu kullanmasını kapsayan süre ile kiralama sözleşmesini sonlandırma opsiyonunu kullanmasını kapsayan süreye dikkat edilmelidir.

b) Kira Ödemeleri: Kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle bulunan sabit ödeme tutarı, belirli bir endeks veya orana bağlı sabit olmayan kira ödemeleri, kiracının ödeyeceği kalıntı değer taahhütleri dâhilindeki tutar, satın alma opsiyonu kullanılması durumunda opsiyon kullanım tutarı ve sona erdirmeye opsiyonu kullanılacaksa sonlandırma cezai karşılıklarını kapsar.

c) Zımni Faiz Oranı: Bu oran, kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden hesaplanan iskonto oranıdır. Bu oran bulunmadığı zamanlarda yerine geçecek borçlanma oranı devreye girecektir. Burada kiracının aynı ekonomik şartlarda, kullanım hakkı varlığıyla eş tutardaki bir ürünü kazanmak için gerekli fonları, benzer bir dönem ve güvence ile borç edinmesi durumunda ödemesi gereken faiz oranı dikkate alınır.

2.1.1.7.3. TFRS 16'da İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme

Bu standardın amaçlarından bir tanesi, daha önce bilançoda yer almayan varlık ve borçları kapsam içine dâhil ederek kiralamalarla ilgili daha şeffaf bir durum ortaya çıkarmaktır. Bu bağlamda ilk muhasebeleştirme işlemi, kullanım hakkına sahip varlığın maliyet değeri üzerinden yapılır. İlgili varlığın maliyet bedelinin belirlenmesinde aşağıda yer alan hususlara dikkat edilmelidir (Uygun, 2019: 23-24).

- Sözleşmeye konu varlığın asıl maliyeti, ilk muhasebe işlemi yapılırken henüz ödemesi yapılmamış kira tutarlarının bugünkü karşılığıdır. Kira ödemeleri zımni faiz oranı olarak iskonto edilir, eğer faiz oranı sözleşmede belirtilmemişse, aynı değerdeki borçlanma ile katlanması gereken faiz oranı dikkate alınarak iskonto edilir.

- Kiralama sözleşmesinden önce yapılan ödemelerden, kiralama ile ilgili ele geçen tüm teşvikler düşürülür.

- Kiracı tarafından sözleşmenin başlangıcında katlanılan doğrudan maliyetler, kira konusu varlığın maliyeti olarak değerlendirilir.

- Kiracı tarafından varlığın sökülmesi, yer değiştirmesi, bulunduğu yerin düzenlenmesi, sözleşme öncesindeki konumuna getirilmesi gibi harcamalar, varlığın maliyeti olarak kaydedilir.

- Bu maliyetlerin bir kısmı kira sözleşmesinin başlangıcında veya kira süresi boyunca oluşmuş olabilir.

Kiralamanın başladığı tarihte, kiranın ölçümüne dâhil edilen unsurlar, kiralama süresi boyunca yapılan ödemeler ve o tarih itibarıyla ödenmemiş aşağıdaki ödemelerden oluşmaktadır (Akdoğan, 2019: 57).

- Sabit ödemelerden teşvik alacaklarının düşülmesinden sonra hesaplanan tutarlar,

- İlk ölçümü bir endeks veya orana bağlı değişken ödemeler, ilk muhasebeleştirme zamanındaki endeks ya da orana göre kaydedilir,

- Kiracı tarafından garanti edilmiş tahmini kalıntı değerler,

- Kiracıya tanınan satın alma opsiyonunda belirtilen kullanım fiyatı,

- Kiracı tarafından sözleşmenin iptal edilmesi halinde, sözleşmeye göre kiracıya rücu edilecek tazminatlarıdır.

2.1.1.7.4. Sonraki Ölçüm

İlk ölçüm ve muhasebeleştirmeden sonra kiralanan varlıklar, aksi belirtilmedikçe maliyet değeri üzerinden takip edilir. Maliyet değerinin uygulanması için bu değerden;

a) Birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğünün düşülmesi,

b) Kiralama yükümlülüklerinin yeniden ölçülmesinde ortaya çıkan farkların düzeltilmesi ile gerçekleşir.

Kiracı, kullanım hakkı elde ettiği varlığa amortisman ayırırken, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında belirlenen hükümlere göre işlem yapacaktır. Kiralama süresi sonunda varlığın mülkiyeti kiracıya geçmesi durumunda veya kiracının varlığın mülkiyetini satın alma opsiyonunu kullandığı zaman, amortisman süresi varlığın faydalı ömrü olur. Diğer durumlarda ise kiracı, sözleşme süresi ile varlığın faydalı ömrü arasında kısa olan süreye göre amortisman ayırır. Bu kapsamda kiracı, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardında belirtilen esaslara göre işlem yapar (Aydoğan, 2019: 58-59).

Kiracı, yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması halinde, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına karşılık gelen kullanım hakkı varlıkları için de gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmalıdır (Uygun, 2019: 25).

İlk ölçüm muhasebeleştirme işleminden sonra kira yükümlülüğü aşağıda belirtilen durumlara göre ölçülür (Uygun, 2019: 25).

- Kira yükümlülüğündeki faiz, defter değerine ilave edilir.
- Yapılan kira ödemeleri, defter değerinden düşülür.
- Kiralama işleminde yapılan değişiklikler ve yeniden yapılan değerlendirmeler gözden geçirilerek, sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde defterdeki değer tekrar ölçülür.

Kiracı, kiralamanın başladığı tarihten sonra kira yükümlülüğü ile ilgili faizi ve o dönemdeki kira yükümlülüğü ölçümü kapsamına girmeyen sabit olmayan kira ödemelerini, oluşacak kâr veya zarara yansıtacaktır. Kiracı, kiralama süresi veya satın alma opsiyonunu kullanması durumunda ortaya çıkacak bir değişiklik sonucunda, kira yükümlülüğünü yeni kira süresine dayalı olarak değerlendirip, düzeltilmiş kira ödemeleri ve düzeltilmiş iskonto oranı üzerinden indirgeyerek tekrardan ölçümünü yapar (Marşap ve Yanık, 2018: 34).

2.1.1.7.5. TFRS 16 Kiralama Standardının Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Kiralama işlemi sonuçları, kiracı tarafından aşağıda belirtilen mali tablolarda gösterilir (Alagöz, 2019: 71-72).

Finansal Durum Tablosu: Kira yükümlülükleri ve kullanım hakkı varlıkları bu tabloda gösterilir.

Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu: Kullanım hakkı varlığıyla ilgili ortaya çıkan amortisman giderleri ve kira yükümlülüğüne ait faiz giderlerinin gösterildiği tablodur.

Nakit Akış Tablosu: Kira Yükümlülüğüne ait anapara ve faizlerle ilgili nakdi ödemeler ile kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli ürünlerin kiralanmasıyla ilgili giderler ve değişken kira nakit ödemelerinin sunulduğu tablodur.

Öz kaynak Değişim Tablosu: Bu tablo dolaylı olarak etkilenir.

Yukarıda TFRS 16 ile ilgili yapılan açıklamalar doğrultusunda örnek muhasebe kayıtları aşağıda gösterilmiştir. Kira ödemelerinin sabit olduğu durumda, kiracı açısından yapılacak muhasebe kaydı aşağıdaki örnekte verilmiştir.

Örnek 1: Kozmetik ürünleri satışıyla uğraşan bir firma 5 yıllığına bir mağaza kiralamıştır. Kiralama sözleşmesi 01.01.2020 tarihinde başlayacak ve yıllık kira bedeli 100.000 TL olup, yılsonunda bu bedeller ödenecektir. Firmanın alternatif borçlanmalarına ilişkin faiz oranı %10 olup, sözleşmede tespit edilen bir faiz oranı yoktur. Kira konusu varlığa doğrusal amortisman yöntemi uygulanacaktır. 5 yıllık kira ödemeleri %10 iskonto oranı üzerinden hesaplanarak kira ödemelerinin bugünkü değeri bulunur. Bulunan bu değer ile “kullanım hakkı” ve “kira yükümlülüğü” şeklinde muhasebe kaydı yapılır. Toplam kira ödemeleri %10 iskonto oranı üzerinden hesaplanarak, varlığın amortisman tutarı ve dönemler itibarı ile faizleri hesaplarda küçük yuvarlamalar yapılarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (Gökgüz, 2019: 317-328-329).

Tablo 6: %10 iskonto oranı üzerinden hesaplanan kira ödemeleri, amortisman tutarı ve dönemler itibarı ile hesaplanan faizler

Faaliyet	01.01.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Toplam
Kiralaması	-	1	2	3	4	5	
Ödeme Şekli							
Kira	-	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	500.000,00
Ödemeleri							
Bugünkü	-	90.909,09	82.644,63	75.131,48	68.301,35	62.092,13	379.079,68
Değer							
Kullanım	379.079,68	303.263,74	227.447,81	151.631,87	75.815,94	-	
Hakkı							
Kira	379.079,68	316.986,54	248.685,20	173.553,72	90.909,09	-	
Yükümlülüğü							
Faiz Gideri	-	37.907,87	31.698,65	24.868,52	17.355,37	9.089,91	120.920,32
Amortisman							
Gideri	-	75.815,94	75.815,94	75.815,94	75.815,94	75.815,94	379.079,68
Kâr/Zarar							
Etkisi	-	113.723,80	107.514,59	100.684,46	93.171,31	84.905,85	500.000,00
Kira							
Ödemesi	-	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	500.000,00
Anapara							
Ödemesi	-	62.092,13	68.301,35	75.131,48	82.644,63	90.910,09	379.079,68

Faiz Ödemesi	-	37.907,87	31.698,65	24.868,52	17.355,37	9.089,91	120.920,32
--------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	------------

Kaynak: (Gökgüz, 2019: 327).

Kira sözleşmesinin imzalandığı tarihte yapılacak muhasebe kaydı (01/01/2020).

1	01/01/2020		
	25X Kullanım Hakkı Varlıklar Hesabı	379.079,68	
	30X Kira Yükümlülüğü Hesabı		379.079,68
	İlk kira kaydı.		

Dönem sonu itibarı ile faiz giderinin tahakkuk ettirilmesi ile ilgili kayıt (32/12/2020).

2	32/12/2020		
	780 Finansman Giderleri Hesabı	37.907,87	
	30X Kira Yükümlülüğü Hesabı		37.907,87
	Faiz giderinin kaydı.		

Kullanım hakkı varlığıyla ilgili amortisman kaydı (32/12/2020).

3	31/12/2020		
	760 Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	75.814,94	
	257 Birikmiş Amortismanlar Hesabı		75.814,94
	Amortisman kaydı.		

Yıllık kiranın ödenmesi kaydı (32/12/2020).

4	32/12/2020		
	30X Kira Yükümlülüğü Hesabı	100.000,00	
	102 Bankalar Hesabı		100.000,00
	Yıllık kira ödemesi kaydı.		

2020 yılında yapılan muhasebe kayıtlar aynı şekilde diğer yıllarda da yapılır. 2024 yılına kadar yapılan muhasebe kayıtlarından sonra kira yükümlülüğü hesabı aşağıdaki gibi olacaktır.

100.000,00 (2020 yılı kirası)	379.079,68 (Sözleşmenin başındaki borç)
100.000,00 (2021 yılı kirası)	37.907,87 (2020 yılı faiz tahakkuku)
100.000,00 (2022 yılı kirası)	31.698,65 (2021 yılı faiz tahakkuku)
100.000,00 (2023 yılı kirası)	24.868,52 (2022 yılı faiz tahakkuku)
100.000,00 (2024 yılı kirası)	17.355,37 (2023 yılı faiz tahakkuku)
	9.089,91 (2024 yılı faiz tahakkuku)
500.000,00	500.000,00

Kullanım hakkı varlıkları ve amortismanlar, 5 yılın sonunda aşağıdaki gibi kayda alınırlar.

5			
	25X Kullanım Hakkı Varlıklar Hesabı	379.079,68	
	257 Birikmiş Amortismanlar Hesabı		379.079,68
	2020 yılı birikmiş amortismanı		(75.815,94)
	2021 yılı birikmiş amortismanı		(75.815,94)
	2022 yılı birikmiş amortismanı		(75.815,94)
	2023 yılı birikmiş amortismanı		(75.815,94)
	2024 yılı birikmiş amortismanı		(75.815,94)
	Birikmiş amortisman kaydı.		

Kira ödemelerinin kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi ile ilgili örnek aşağıda belirtilmiştir.

Örnek 2: X Anonim Şirketi 01/01/2019 tarihinde yapılan sözleşme ile Y şirketine bir makine kiralamış olup, kiralama şartları aşağıda belirtilmiştir (Çetin, 2018: 47-49).

Makinenin maliyeti: 181.000,00

Makinenin bugünkü karşılığı: 180.000,00

Uygulanacak faiz: 90.000,00

Anapara + Faiz gideri: 270.000,00

Faiz de kullanılacak oran: %20

Kiralama süresi 5 yıl (KDV hesaplamaya dâhil edilmemiştir).

Tablo 7: Dönemler İtibarı ile Hesaplanan Anapara ve Faiz Tutarları

Tarih	Anapara	Faiz	Anapara + Faiz
01/01/2019	28.000,00	26.000,00	54.000,00
01/01/2020	32.000,00	22.000,00	54.000,00
01/01/2021	36.000,00	18.000,00	54.000,00
01/01/2022	40.000,00	14.000,00	54.000,00
01/01/2023	44.000,00	10.000,00	54.000,00
Toplam	180.000,00	90.000,00	270.000,00

Kaynak: (Çetin, 2018: 47).

1	01/01/2019	253 Tesis Makine ve Cihazlar 120 Bankalar Cihaz alım kaydı.	181.000,00	181.000,00
2	01/01/2019	120 Alıcılar 220 Alıcılar 253 Tesis Makine ve Cihazlar 124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Gel. 224 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Gel. Faiz ve anapara tutarı kaydı.	54.000,00 216.000,00	180.000,00 26.000,00 64.000,00
3	01/01/2020	102 Bankalar 120 Alıcılar Anapara ve faiz ödemesinin kaydı.	54.000,00	54.000,00
4	01/01/2020	124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Geliri 600 Yurtiçi Satışlar Alınan faizin kaydı.	22.000,00	22.000,00

5	01/01/2020	120 Alıcılar 220 Alıcılar Kısa vadeli alacağın kaydı.	54.000,00	54.000,00
6	01/01/2020	224 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Geliri 124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Geliri Kısa vadeli faiz gelirlerinin kaydı.	22.000,00	22.000,00
7	01/01/2021	102 Bankalar 120 Alıcılar Anapara ve faiz ödemelerinin kaydı.	54.000,00	54.000,00
8	01/01/2021	124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Geliri 600 Yurtiçi Satışlar Alınan faizin ayrı yapılan kaydı.	18.000,00	18.000,00

Diğer yıl kayıtları da aynı şekilde yapılacaktır.

2.1.1.7.6. Üretici ve Satıcı Konumundaki Kiraya Veren İşletmeler

Üretici veya satıcı durumundaki kiraya veren işletmelerin yapacağı işlemler aşağıda gösterilmiştir (Otlu, 2019, Malatya).

- Kiralamanın fiilen başladığı zamanda, üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler, her bir finansal kiralama için aşağıda belirtilenleri tablolarında gösterirler.

a) İlgili varlığın gerçeğe uygun değeri kadar ya da (bu değerden az olması durumunda) hak sahibinin elde edeceği kira gelirlerinin piyasa faiz oranı işleme alınarak iskonto edilmiş bugünkü karşılığına denk olan gelir,

b) İlgili varlığın maliyetinden ya da (bu maliyet ile aynı olmaması halinde) defter değerinden, taahhüt edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü karşılığının düşülmesi ile ele geçen tutar kadar satışların maliyeti,

c) Kiraya verenin TFRS 15'in işleme alındığı doğrudan satışlarla ilgili hükümlerine göre gelir ile maliyet arasında oluşacak fark finansal tablolarında gösterirler.

- Kiraya verenin, ilgili varlığı devredip devretmediğini gözetmeksizin, finansal kiralamanın satış kârı veya zararı kiralamanın fiilen başladığı zamanda üretici veya satıcı konumunda olan kiraya verenler tarafından finansal tablolarında gösterilir.

- Üretici veya satıcılar, bir ürünü satın alma ya da o ürünü kiralama olanağını alıcılarına verirler.

- Finansal kiralama ile bir ürünün üretici veya satıcı durumundaki kiraya veren tarafından kiralanması halinde, ilgili ürünün her şartta geçerli miktar ya da ticari indirimlerini gösteren normal satış fiyatı ile doğrudan satılmasından doğan kâr veya zarar tutarı kadar kâr veya zararı ortaya çıkarır.

- Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler, bazı zamanlarda alıcı bulabilmek için gerçeğe ilgisi olmayan düşük faiz oranları belirlerler. Belirlenen bu oranın işleme alınması, kiraya verenin bu işlemde elde ettiği toplam hasılatın çok yüksek bir miktarını kiralamanın fiilen başladığı zamanda finansal tablolarında belirtmesi durumunu ortaya çıkarır.

- Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler, gerçeği yansıtmayacak şekilde faiz oranları belirlemişse, satış kârını bir piyasa faiz oranıyla geçerli olacak satış kârı tutarıyla sınırlandırması gerekir.

- Finansal kiralamanın ele geçmesiyle ilgili olarak üstlenilmesi gereken maliyetler, kiralamanın fiilen başladığı zamanda gider olarak finansal tablolara yansıtılır. Çünkü bu maliyetler, üretici veya satıcının ağırlıklı olarak satış kârı ile ilgili bir durumdur.

- Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler, bir finansal kiralamayı ele geçirmek için katlandıkları giderler, başlangıçta olan doğrudan giderler tanımının ve buna bağlı olarak net kiralama yatırımına dâhil etmezler.

Üretici ve satıcı konumundaki kiraya verenler açısından örnek uygulama aşağıda verilmiştir (Otlu, 2019, 39-42).

Örnek 3: Servis Turizm İşletmesi 01 Ocak 2015 tarihinde üretici bir firmadan bir otomobil kiralamıştır. Bu kiralamalar ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8: Kiralama Verileri

Kira süresi	4 yıl
Varlığın gerçeğe uygun karşılığı	60.000 TL
Toplam kira ödemeleri	72.000TL
Kira ödemelerinin bugünkü karşılığı	55.000 TL
Varlığın defter değeri	40.000 TL
Sözleşme tarihi	01 Ocak 2018
Varlığın ekonomik ömrü	5 yıl
Faiz oranı	%12
Taksitlerin ödenme şekli	Eşit
Taksitlerin ödenme zamanı	Yıl sonu
Otomobilin hurda değeri	10.000 TL
Hurda değerinin bugünkü değeri	9.300 TL

Kaynak: (Otlu, 2019, 39).

Kiraların ödenme şekli aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tarih	Anapara Ödemesi	Faiz Ödemesi	Toplam Ödeme	Kalan Anapara Borcu
01.01.2015	----	----	----	55.000 TL
31.12.2015	10.650 TL	7.350 TL	18.000 TL	44.350 TL
31.12.2016	12.750 TL	5.250 TL	18.000 TL	31.600 TL
31.12.2017	14.850 TL	3.150 TL	18.000 TL	16.750 TL
31.12.2018	16.750 TL	1.250 TL	18.000 TL	0
Toplam	55.000 TL	17.000 TL	72.000 TL	

- Standarda göre kiralanılan varlık, kiraya verenin finansal tablolarına, gerçeğe uygun değeri veya kira ödemelerinin bugünkü karşılığından düşük olanı ile hasılat olarak kayıt altına alınacaktır.

- Otomobilin gerçeğe uygun değeri 60.000 TL, kira ödemelerinin bugünkü karşılığı 55.000 TL'dir.

- Bundan dolayı otomobil kira ödemelerinin bugünkü karşılığı olan 55.000 TL ile kayda alınacaktır.

1	01.01.2015		
	136 Diğer Çeşitli Alacaklar	18.000	
	236 Diğer Çeşitli Alacaklar	54.000	
	600 Yurtiçi Satışlar		55.000
	380 Gelecek Aylara Ait Gelirler		7.350
	480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler		9.650
	Kiraya verme işleminin kaydı.		
2	01.01.2015		
	620 Satılan Mamullerin Maliyeti	30.700	
	152 Mamul Stokları		30.700
	Satılan mamul maliyetinin kaydı (40.000-9.300).		

2.1.2. Büyük Ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS)

2.1.2.1. BOBİ FRS'nin Kavramı ve özellikleri

BOBİ kapsamında işletmeler için 29 Temmuz 2017 tarihinde yayınlanan 30138 sayılı Resmi Gazete ile Finansal Raporlama Standardı tebliği yayınlanmıştır. Yayınlanan bu tebliğ ve eki BOBİ FRS'nin, 19/12/2012 tarihli ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile mevzuatımıza giren Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar gereğince bağımsız denetime tâbidir. 26/08/2014 tarihli ve 29100 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan kurul kararı dâhilinde TFRS'yi uygulamayan işletmelerin münferit ve konsolide finansal tabloların hazırlanması işleminde kullanılması gerekir (Öztürk ve Çarıkçı, 2018: 570-571).

Yukarıda belirtilen bilgiye göre, BOBİ FRS hakkındaki genel bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 9: BOBİ FRS Hakkındaki Genel Bilgiler

Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı	
Düzenleyen Kurum	KGK (Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu)
Yayımlanan Tarih ve Yer	29/07/2017 tarihli ve 30138 sayılı Resmi Gazete
Uygulanma Tarihi	01/01/2018 tarihi ve sonrasında başlayacak hesap dönemleri
Uygulayıcılar	Bağımsız denetime tabi olan ve TFRS'yi kullanmayan işletmeler
Kapsamı	Münferit ve konsolide finansal tablolar
İçerik	27 Bölüm ve 9 Ek'ten oluşur.

Kaynak: (Ataman ve Cavlak, 2017: 155).

Tablodan da görüldüğü gibi BOBİ FRS 29/07/2017 tarihinde KGK tarafından düzenlenmiş, ancak uygulanması 01/01/2018 tarihinde başlayan ve sonraki hesap dönemleri içindir. BOBİ FRS uygulayıcıları ise bağımsız denetime tabi olan ve TFRS'yi kullanmayan işletmelerdir.

Bağımsız Denetime tabi kriterler, 19 Mart 2016 tarihinde Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nda yapılan değişikliklerle ve 26 Mayıs 2018 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan 30432 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararına uyumlu olarak belirlenen bu kriterler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (Ergi, 2019: 54).

Tablo 10: Bağımsız Denetime Tabi Olan İşletme Kriterleri

KRİTERLER	YILLAR				
	2013	2014	2015	2016	2019
Aktif Büyüklük	150 milyon TL ve üzeri	75 milyon TL ve üzeri	50 milyon TL ve üzeri	40 milyon TL ve üzeri	35 milyon TL ve üzeri
Satış Hasılatı	200 milyon TL ve üzeri	150 milyon TL ve üzeri	100 milyon TL ve üzeri	80 milyon TL ve üzeri	70 milyon TL ve üzeri
Çalışan Sayısı	500 kişi ve üzeri	250 kişi ve üzeri	200 kişi ve üzeri	200 kişi ve üzeri	175 kişi ve üzeri

Kaynak: (Ergi, 2019: 54).

Tablodan anlaşılacağı üzere; Bağımsız denetime tabi kriterler yıllar itibarı ile esnetilmiştir. Öyle ki bir şirketin bu denetime tabi olması için aktif büyüklüğü 2013 yılında 150 milyon TL ve üzeri iken, 2019 yılında bu kriter 35 milyon TL'ye kadar düşmüştür. Aynı şekilde satış hasılatı ve çalışan sayısındaki kriterler de azalmaya başlamıştır. Satış hasılatı 2013 yılında 200 milyon TL ve üzeri iken, yıllar itibarı ile azalarak 2019 yılında 70 milyon TL'ye, çalışan sayısı ise 2013 yılında 500 kişi ve üzeri iken, yıllar boyunca azalma göstererek 2019 yılında bu sayı 175 kişi ve üzeri olarak belirlenmiştir.

BOBİ FRS'nin büyük ve orta boy işletmelere uygulanmasının zorunlu hale getirilmesindeki amaçlar aşağıda sıralanmıştır (Öztürk ve Çarıkçı, 2018: 571).

- Gerçeğe uygunluğu bulunan,
- Finansal bilgi ihtiyacına gereksinim duyan,
- Karşılaştırılması yapılabilir mali tabloların işletmeler tarafından ortaya çıkarılmasına imkân tanımak.

BOBİ FRS ile işlem yapan işletmeler iki yıl geçmediği sürece kendi isteklerine göre TFRS standardını uygulayamadıkları gibi, kendi istekleriyle TFRS ile işlem yapan işletmelerde BOBİ FRS'yi uygulayabilmeleri için en az iki yıl TFRS standardı ile işlem yapmış olmaları gerekir (Öztürk ve Çarıkçı, 2018: 571).

BOBİ FRS ile işlem yapılabilmesi için aşağıda belirtilen üç koşuldan en az ikisinin eşik değerlerini ve varsa bağlı ortaklıkları ile beraber peş peşe iki raporlama döneminde geçen işletmeler ileriki raporlama zamanında büyük işletme olarak tanımlanabilmektedirler (Yılmaz, 2019: 3).

Buna tanıma göre istenilen kriterler aşağıda belirtilmiştir (Yılmaz, 2019: 3);

- a) Aktif toplamının 75 milyon ya da üzeri Türk Lirası olması,
- b) Ortalama çalışan sayısının 250 veya üzeri olması,
- c) Yıllık net satışı 150 milyon veya üzeri Türk Lirası olması, olarak belirlenen kriterlerdir.

Genel olarak BOBİ FRS incelendiğinde, bu setin en önemli özelliğinin büyük ve orta ölçekli işletmeleri belirlenmiş esaslar çerçevesinde birbirinden ayırması olduğu görülür. Bağımsız denetime tâbi olma şartını taşıyan işletmeler, tebliğde belirtilen büyük boy işletme eşik değerlerine ulaşana kadar orta boy işletmeler olarak

değerlendirilir. Belirtilen eşik ve üzerini sağlayan işletmeler ise büyük boy işletmeler olarak değerlendirilir (Ataman ve Cavlak, 2017: 157).

BOBİ FRS'nin genel özellikleri aşağıda sıralanmıştır (Tunçez, 2018: 1020).

- İşletmelerin karşılaşılabilecekleri tüm muhasebe işlemlerine ilişkin muhasebe ilkeleri belirlenerek, finansal tabloların hazırlanması sırasında diğer bir standartta olan gereksinim ortadan kalkmıştır.

- Kabul edilebilir bir finansal raporlama standardının gerektirdiği bütün özellikler vardır.

- Uluslararası muhasebe ve finansal raporlama uygulamaları ile Avrupa Birliği (AB) düzenlemeleriyle uygunluğu vardır.

- AB muhasebe uygulanmasındaki “önce küçükleri düşün” direktifine uygundur. Orta büyüklükteki işletmeler için maliyete dayalı bir finansal raporlama öngörülmüş, büyük ölçekli işletmelere ise ek sorumluluklar verilmiştir.

- Ekinde münferit ve konsolide finansal tablo örnekleri ve terimler sözlüğü yer almaktadır.

- İşlenen konular sade ve anlaşılabilir bir şekilde dile getirilmiştir.

BOBİ FRS kamuya hesap verme zorunluluğu olmayan ve halka açık olmayan şirketler tarafından kullanılacaktır. Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar (KAYİK) olarak adlandırılan halka açık işletmeler, bankalar, sigorta, emeklilik şirketleri, emeklilik fonları gibi kurumlar kamuoyunu ilgilendirdikleri için bu kurumların hesap verme zorunluluğu vardır. Bundan dolayı BOBİ FRS'nin uygulanabilmesi için işletmenin büyüklüğü yanında KAYİK olup olmadığına da bakılmalıdır. KAYİK kapsamında olan işletmeler BOBİ FRS'yi uygulamayacaklardır. BOBİ FRS esas alınarak hazırlanan finansal tablolar TMS/TFRS ile hazırlanan finansal tablolara göre daha sade ve gerçeğe uygundur. BOBİ FRS ile finansal tablo hazırlayanlar açısından maliyet ve fayda arasında bir denge sağlanır. Bu standart, finansal tablo kullanıcılarının finansal bilgi ihtiyaçlarını da karşılamaktadır (Tunçez, 2018: 1020-1021).

2.1.2.2. BOBİ FRS'de Düzenlenecek Finansal Tablolar

BOBİ FRS'de, işletmelerin faaliyet sonuçları ve performansları aşağıda belirtilen finansal tablolarda gösterilir (Karahana, 2019: 42).

- Finansal Durum Tablosu
- Kâr veya Zarar Tablosu

- Nakit Akış Tablosu
- Öz Kaynak Değişim Tablosu
- Önemli Muhasebe Politikaların ve diğer açıklayıcı bilgilerin dâhil olduğu dipnotlardır.

2.1.2.3. Finansal Tabloların Sunulmasıyla İlgili Yapılan Düzenlemeler

Bilançoda varlık ve yükümlülüklerin gelecek dönemlerde işletmeye sağlayacakları yararın işletmeden giriş ve çıkışların ihtimal dâhilinde olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi nedeniyle yer verilir. Varlık ve kaynaklar, bilançoda kısa ve uzun vade ayrımı yapılarak yer verilir. Gelecekteki yararları ihtimal dâhilinde olan gelir ve giderler bilançoda olduğu gibi kâr ve zarar tablosunda gösterilir. Öz kaynaklarda ortaya çıkan artış ve azalışlar öz kaynak değişim tablosunda gösterilir. İşletmenin nakit giriş ve çıkışları hakkındaki bilgilere nakit akış tablosunda yer verilir (Karahana, 2019: 42).

2.1.2.4. Finansal Tablolarda Yer Verilmesi Gereken Hususlar

Finansal tablolarda açık bir şekilde yer verilmesi gereken bilgiler aşağıda belirtilmiş olup, bu bilgilerin anlaşılması için gerekli hallerde tekrarlanarak gösterilir (KGGK, t.y, Bölüm 1: 6).

- Rapor eden işletmenin ticaret unvanı ve varsa eğer önceki raporlama döneminden sonra unvanda yapılan değişiklikler,
- Finansal tabloların sadece bir işletmenin mi yoksa konsolide finansal tablolar mı olduğu,
- Finansal tabloların kapsadığı dönem ve raporlama dönemin bitiş tarihi,
- Finansal tablolarda kullanılan para cinsi,
- Finansal tablolarda bulunan miktarlarda yuvarlama yapılmışsa, yapılan yuvarlamanın derecesi.

2.1.2.5. BOBİ FRS'de Yer Alan Bölüm ve İçerikler

BOBİ FRS toplam 27 bölümden oluşmaktadır. Ancak konumuzla ilgili kiralama kısmı BOBİ FRS bölüm 15 setinde işlendiği için çalışmamızda bölüm 15 kiralama kısmını detaylı olarak inceleyeceğiz.

2.1.2.6. BOBİ FRS Açısından Kiralamalar (Bölüm 15)

Kiracı ve kiraya veren tarafından kiralama işlemlerinin kayıt altına alınması ve ölçümü ile ilgili muhasebe uygulamaları bu bölümde ele alınmıştır. Kiralama

sözleşmesine konu olan ürünlerin kullanımı ve bakımı ile ilgili önemli hizmetlerin kiraya veren taraftan istenilebildiği sözleşmelerde dâhil olmak üzere, kullanım haklarının kiracıya bırakıldığı sözleşmeler bu bölümde incelenir. Sözleşme taraflarından birinin diğerine ilgili varlığın kullanım hakkını devretmediği hizmet sözleşmelerine bu bölümde söz edilemez (KGK, t.y, Bölüm 15: 100).

BOBİ FRS’de yer alan bölüm 15’in temel amacı, kiracı ve kiraya veren açısından kiralama işlemlerinin ölçümü ve muhasebeleştirilmesi ile ilgili muhasebe kurallarını uygulamaktır. Bir varlığın edinim hakkının bir ödeme veya ödeme planı dâhilinde tarafların belirledikleri bir süre için kiracıya devrettiği sözleşmeye kiralama denir. BOBİ FRS’de kiralama; finansal ve geleneksel kiralama olarak ikiye ayrılır. Finansal kiralamada kira süresi sonunda mülkiyetin devrinin yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın kira konusu varlıktan kaynaklanan tüm risk ve yararların kiracıya devredildiği kiralama türüdür. Finansal kiralama dışında kalan diğer kiralamalar geleneksel kiralama olarak adlandırılır (Ergi, 2019: 86-87).

Bu bölüm, tam set TMS/TFRS’de TFRS 16 standardına karşılık gelmektedir. Bu bölümde kiralama işlemleri finansal ve geleneksel kiralama olarak ayrılmış, TFRS 16 ise finansal ve faaliyet kiralaması olarak ayrıldığından her iki standartta benzerlik göstermektedir. Ancak bölüm 15’te faaliyet kiralaması yerine geleneksel kiralama ifadesi kullanılmaktadır. Bu bölümde yer alan geleneksel kiralamadan kaynaklanan borçlanma maliyetleri, TFRS 16’da geçen faaliyet kiralamasındaki gibi aktifleştirilmemektedir (Ergi, 2019: 87).

2.1.2.6.1. Kiralama İşleminin Sınıflandırılması

Kiralama işlemlerinin sınıflandırılması kiralama sözleşmesinin başında ele alınır. Kira süresi boyunca kiraya veren ve kiracı arasında bir anlaşmazlık olmadığı sürece, sınıflandırmada herhangi bir değişiklik yapılmaz. Ancak yapılan kira sözleşmesinde belirtilen şartların değiştirilmesi ile sınıflandırma işlemi yeniden değerlendirilir. Eğer yapılacak işlem finansal kiralama olarak sınıflandırılırsa, kayıt altına alınması gereken miktarlar kiralama sözleşmesinin başlangıcında belirlenmesi gerekir. Kira sözleşmesinin başlangıcı kiracının kiralamış olduğu varlığın kullanım hakkının elde ettiği tarihtir (KGK, t.y, Bölüm 15: 100-101).

BOBİ FRS’de faaliyet kiralaması yerine geleneksel kiralama türü kullanılmakta olup, bir kiralamanın finansal kiralama sayılabilmesi için aşağıda belirtilen ölçütlerin oluşması gerekmektedir (Akdoğan, 2019: 84).

- Varlığın sahipliğinin kısa süre sonunda kiracıya devredilmesi,
- Kira konusu varlığı gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir değer ile satın alma hakkı tanınmış olması,
- Kiralama süresinin, kira konusu varlığın ekonomik ömründen %80 daha büyük olması,
- Kira konusu varlığın sadece kiracının kullanabileceği özel bir yapısının olması, kiralama sözleşmesinin fesih edilmesi durumunda bu işlemde dolayı ortaya çıkacak zararların kiracının üstlenmesi, kiracının piyasa fiyatından daha az bir bedel ile belirlenmiş bir süre daha kiralamayı devam etme hakkının olması gibi hükümler kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılmasının kanıtlarıdır. Bu hususlardan bir veya bir kaçının olması halinde ilgili kiralamadan finansal kiralama olarak kabul edilir.

Ayrıca, arazi, arsa ve binalarla ilgili kiralama sözleşmelerinin finansal kiralama olarak sayılabilmesi aşağıda belirtilen şartlara bağlıdır (KGK, t.y, Bölüm 15: 102).

- Sahipliğin kira süresi bitiminde kiracıya geçecek olması,
- Sözleşmeye konu varlığı, hakkın kullanılacağı tarihteki gerçeğe uygun değerinden daha az bir bedel ile satın alma hakkının kiracıya verilmesi ve yapılan sözleşmenin başlangıcında bu hakkın kullanılma ihtimalinin fazla olması gibi durumlarda ilgili işlem finansal kiralama olarak kabul edilir.

2.1.2.6.2. Kiralama İşlemindeki Zımnî Faiz Oranı

Yapılan sözleşmenin başlangıcında, kira ödemelerinin bugünkü karşılığı ile garanti edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü karşılığının toplamını, ilgili varlığın gerçeğe uygun değeri ile kiraya verenin başlangıçta katlanmış olduğu doğrudan maliyetlerin toplamına denk getiren iskonto değerine denir (KGK, t.y, Bölüm 15: 101).

2.1.2.6.3. BOBİ FRS’de Kiralama İşlemlerinin Kiracı tarafından Kayda Alınması ve Ölçümü

Finansal Kiralama: Finansal kiralamada kiracının yapacağı işlemler aşağıda belirtilmiştir (Karahana, 2019: 2271-2272).

- Kiracı, kiralama süresi başladığında, kiralamaya konu ürünü ve yapılan sözleşmeden doğan sorumluluğunu, kiralanan ürünün gerçeğe uygun değeri ya da kira ödemelerinin bugünkü değerinden daha az olanı üzerinden kayıt altına alır.
- Finansal kiralamaya konu olan ürün, türüne göre ilgili hesap kapsamında sunulur.
- Kira ödemelerinin bugünkü karşılığı finansal kiralama da zımni faiz oranı kullanılarak bulunur. Bu oranın belirlenmediği zaman kiracı, ilgili varlığı satın aldığı varsayılarak, benzer vade ve teminatlar kapsamında ödemekle yükümlü olduğu bedel için ödemesi gereken faiz oranı dikkate alınır.
- Kiracının üstlendiği başlangıçtaki doğrudan maliyetler, varlık olarak kayda alınan miktara eklenir.
- Kira ödemeleri ilk kez kayıt altına alındıktan sonra finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayrı ayrı hesaplanır. Finansman giderleri kalan borç tutarına sabit bir faiz oranı uygulanacak şekilde kiralama süresince her döneme dağıtılması yapılır. Kira ödemeleri herhangi bir şarta bağlı ise meydana geldikleri dönemde kâr veya zarar hesaplarında gösterilir.
- Kiracı, kiralanan varlığa dönem bitişlerinde, türüne göre bu varlığın dâhil edildiği bölümde yer alan ölçüm şartlarını yerine getirir. Bu bağlamda finansal kiralamaya konu olan varlığın ilgili bölüme göre amortisman ve itfaya tâbi tutulması gerekiyorsa, amortisman ve itfa payı hesaplanacaktır. Kiracının kiralama sözleşmesi bitiminde varlığın sahipliğinin kendisine geçeceğine dair bir hüküm yok ise ilgili varlık kiralama süresi ve faydalı ömürden kısa olanı itibarıyla amortisman ve itfaya tâbi tutulacaktır. Ayrıca, varlığın bağlı olacağı bölümün gerekli kılması halinde, varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının belirlenmesi için “varlıklarda değer düşüklüğü bölümü” şartları dikkate alınır.

Geleneksel Kiralama: Geleneksel kiralama işlemlerinde ise kiracı tarafından aşağıdaki işlem yapılır.

Kiracı, geleneksel kiralama dâhilinde yapılan kira ödemelerini doğrusal olarak kiralama süresince gider olarak kaydederek kâr veya zarar hesaplarında gösterir (Karahan, 2019: 53).

2.1.2.6.4. BOBİ FRS’de Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Kayda Alınması ve Ölçümü

Finansal Kiralama: Finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren tarafın yapacağı işlemler aşağıda belirtilmiştir (KGGK, t.y. Bölüm 15: 104).

- Kiraya veren taraf, kiralamaya konu varlığı finansal tabloya dâhil etmez. Varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıçtaki doğrusal maliyetlerin toplamına eşit bir tutarı alacak olarak kaydeder. Gerçeğe uygun değer ile defter değeri arasında oluşacak fark kâr veya zarar hesaplarında gösterilir.
- Alınan kira ödemeleri ilk kayıt altına alındıktan sonra finansman gelirleri anapara geri ödemesi olarak ayrı ayrı hesaplanır. Finansman gelirleri kalan alacak tutarına sabit bir dönemsel getiri oranını yani zımni faiz oranını yansıtan bir kritere göre kaydı yapılır. Kira ödemeleri bir şarta bağlı ise oluştukları dönemde kâr veya zarara yansıtması yapılır.

Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler ise aşağıdaki işlemleri yaparlar (Karahana, 2019: 2273-2274).

- Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler finansal kiralama işlemlerini normal bir satış gibi kayıt altına alır.
- Üretici veya satıcı durumundaki kiraya verenler, kiralama süresinin başlangıcında kayıt altına alacağı gelir miktarını varlığın gerçeğe uygun değeri ya da kira ödemelerinin piyasa faiz oranıyla indirgenmiş bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden hesaplamasını yaparlar.
- Kiralama süresinin başlangıcında kayıt altına alacağı ilgili varlığın maliyetinin tutarı ise varlığın defter değerinden garanti edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü karşılığına denk gelen miktar düşürülerek hesaplanır.
- Satış geliri ile satış maliyeti arasında oluşacak fark, işletmenin normal bir satış işleminden elde ettiği kâr veya zarar olarak kayda alınır.
- Bu durumundaki kiraya verenler, başlangıçta oluşan doğrudan maliyetleri gider olarak kâr veya zarar hesaplarına aktarılır.
- Finansal kiralama işleminde gerçeklikle bağı olmayacak ölçüde düşük faiz oranları belirlenmiş ise, oluşacak satış kârı piyasa faiz oranının uygulanması sonucunda bulunacak tutara kadar sınır bırakılır.

Geleneksel Kiralama: Geleneksel kiralama işleminde kiraya veren tarafından yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir (KGG, t.y, Bölüm 15: 105).

- Kiraya veren taraf, geleneksel kiralama açısından yapılan kira ödemelerini kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gelir olarak kaydeder ve kâr veya zarar hesabına yansıtır.
- Kiraya veren taraf, geleneksel kiralamanın başlangıçtaki doğrudan maliyetlerini kiralanan varlığın defter değerine ekleyerek, bu maliyetleri kira sözleşmesi süresince gider olarak kâr veya zarar hesabında belirtir.
- Kiraya veren tarafından, geleneksel kiralamaya konu varlığa dönem sonlarında, türüne göre bu varlığın dâhil olduğu bölümde yer alan ölçüm ve sunum hükümleri uygulanır. Bu bağlamda, geleneksel kiralamaya konu varlığın uygulanacağı bölüme göre amortisman ve itfaya tâbi olması gerekiyorsa, bu varlığın amortisman ve itfa payı hesaplanacaktır. Ayrıca, eğer varlığın dâhil olacağı bölüm şartları gerektiriyorsa, kiralamaya konu varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp veya uğramadığının belirlenmesi için “Varlıklarda değer düşüklüğü” hükümlerine göre işlem yapılır.

2.1.3. Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 17

Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS), ülkemizde Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) olarak geçmektedir. TMS ve bu standartlar içinde finansal kiralama konusunun ele alındığı TMS 17, Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (TMUDESK) tarafından 2003 yılında yayımlanmıştır. TMS 17 Kiralama İşlemlerinin Muhasebesi adı, 2005 yılında yapılan değişiklik ile 2006 yılında TMS 17 Kiralama işlemleri adını almıştır. Bu standart ile kiracı ve kiralayan tarafın uygulaması gereken muhasebe işlemlerini ve yapılması zorunlu olan açıklamaları yapmaktır (Kamalı, 2017: 16-17). 2009 yılında yapılan değişiklikler ile son halini alan TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, UFRS 16 Kiralama İşlemlerinin 01 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmesi ile ortadan kaldırılmıştır (Akdoğan, 2019: 29).

2.1.3.1. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Amacı

Bu standardın amacı, kiralama işlemleriyle ilgili olarak kiracı ve kiralayan tarafından yapılması zorunlu olan muhasebe politikalarını ve açıklamaları düzenlemektir. Uluslararası finansal raporlama standartları çerçevesinde finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ikiye ayrılan kiralama işlemlerinde, her iki kiralama türüne göre kiracı ve kiralayan tarafından uygulanması gereken muhasebe

politikaları belirlemektir. Aynı zamanda finansal bilgi kullanıcılarına daha sağlam bilgi veremeye yönelik olarak açıklayıcı dipnotların düzenlenmesini sağlamaktır (Alagöz, 2019: 37).

2.1.3.2. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Kapsamı

TMS 17 standardı aşağıda yer alan maddeler dışında kalan bütün kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılan bir yöntemdir (TMS 17, 2. madde).

- Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri gibi yenilenemeyen kaynakların araştırılması ve kullanılmasıyla ilgili yapılan kiralamalar,
- Sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmalarıyla ilgili yapılan kiralamalar.

TMS 17 standardı aşağıdaki varlıkların ölçülmesi işleminde uygulanamaz (TMS 17, 2. madde).

- Kiracılar tarafından elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkuller,
- Kiraya verenlerin faaliyet kiralaması kapsamında yatırım amacıyla kiraya vermiş oldukları varlıklar,
- Kiracılar tarafından finansal kiralama kapsamında elde tutulan TMS 41 Tarımsal Faaliyetler Standardı kapsamına giren canlı varlıklar ile kiraya verenler tarafından faaliyet kiralaması kapsamında kiraya verilen TMS 41 kapsamına giren canlı varlıklar.

TMS 17 standardı, yapılan sözleşmeye konu olan varlıkların kullanımı ve bakımlarıyla ilgili önemli hizmetlerin kiraya verenden istenilebildiği sözleşmeler de dâhil olmak üzere, bu varlıkların kullanım hakkının kiracıya devredildiği sözleşmelerde geçerlidir. Bu standartta, sözleşme taraflarından birisinin diğerine sözleşmede geçen varlığın kullanım hakkını devretmediği hizmet sözleşmelerinde geçerli olmaz (TMS 17, 3. madde).

2.1.3.3. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardının Sınıflandırılması

TMS 17 standardında kiralama işlemleri, kira konusu varlığın mülkiyetine dair risk ve yararların kiracı ve kiraya veren arasında paylaşım şekline göre sınıflandırılır. Bahsi geçen riskler, atıl kapasiteden veya eskileşen teknolojilerden kaynaklanan zarar ihtimallerini ve sabit olmayan ekonomik şartlar nedeniyle gelirlerde meydana gelebilecek farklılıkları içerir. Faydalar ise, varlığın faydalı ekonomik ömrü kapsamında kârlı bir biçimde değerlendirilmesi ve varlığın değerinde artma söz konusu olması halinde gelir elde edilmesinin beklenmesi veya kalıntı değerinin nakde çevrilmesinin

beklenmesi olarak yorumlanır. Bu standarda göre, varlığın mülkiyetini elinde bulundurmaktan dolayı meydana gelecek bütün risk ve yararların devredildiği kiralama finansal kiralama, risk ve yararların bütünüyle devredilmediği kiralama ise faaliyet kiralaması olarak adlandırılır. Ayrıca bir kiralama türünün belirlenmesinde taraflar arasında imzalanan sözleşmenin şekline ziyade özüne bakılarak karar verilir (Alagöz, 2019: 38-39).

Aşağıda belirtilen durumların birlikte veya tek başına var olması halinde, kiralama işleminin finansal kiralama olduğunu gösterir (Aydoğan, 2019: 34).

- Kira konusu varlığın mülkiyetinin, kira döneminin sonunda kiracıya geçeceği anlaşılması,
- Kiracıya, opsiyonun kullanılabilmesi durumunda geldiğinde gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedel ile satın alma seçeneğinin tanınması ve kiracıdan, kiralamanın başlangıcında bu hakkının kullanılacağını beklenmesi,
- Mülkiyetin devri söz konusu olmasa bile, kira süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir alanını kapsamaması,
- Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin, en az kira süresinin başlangıcı itibarı ile kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması,
- Herhangi bir değişiklik yapılmadığı sürece, kiralanan varlığın sadece kiracı tarafından kullanılabilmesi bir konumda olmasıdır.

Bunların haricinde ve aksi bir durum olmadıkça, aşağıda belirtilen durumların da tek başına ya da birlikte kullanılması halinde, kiralama işlemi finansal kiralama olarak kabul edilir (Köksal ve Beller, 2013: 154).

- Kiracının kiralama sözleşmesini feshetmesi halinde, kiraya verenin bu işlem nedeniyle oluşacak zararlarının kiracı tarafından üstlenilmesi,
- Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki farklılaşmalardan ortaya çıkan kazanç ve zararların kiracıya ait olması (mesela kira süresi sonunda oluşacak satış işleminden elde edilen gelirin tamamına eşit bir kira indiriminin olması),
- Kiracının piyasa fiyatının çok altında bir bedel ile kiralamayı devam ettirme hakkının olmasıdır.

Bu standartta, kiralama işlemlerinin sınıflandırılması işlemi finansal kiralamanın taşıdığı özellikler belirlenerek yapılmıştır. Yani finansal kiralama olarak tanımlanamayan kiralama faaliyet kiralaması olarak kabul edilmiştir. Finansal

kiralamaların özelliklerinin belirlenmesine rağmen kiralamanın, hangi kiralama türü olduğuna dair kesin sonuç elde edilemeyen durumlar da vardır. Kiralanan varlığın sahipliğinden kaynaklı risk ve yararların yapılan sözleşme aracılığıyla kiracıya devri mümkün olmadığı anlaşılıyorsa bu kiralama faaliyet kiralaması olduğu anlaşılır. Kiralamanın sınıflandırılması, kiralama sözleşmesinin başlangıcında yapılır. Kiracı ve kiraya veren taraflar, kiralama işlemini yenilemek yerine daha önce sınıflandırılan bir kiralamayı kiralama süresinin herhangi bir zamanında ve yapılan sınıflandırmayı etkileyecek bir değişiklik yaparlarsa, yapılacak değişiklik sözleşmenin kalan dönemi için geçerli olacaktır. Diğer bir yandan, tahminlerdeki ve şartlardaki değişiklikler, muhasebe uygulaması yönünden var olan bir kiralamanın farklı bir sınıfa dâhil edilmesini gerektirmeyecektir (Alagöz, 2019: 40).

TMS 17 kiralama işlemlerinde yapılan sınıflandırma işlemi ve bu iki sınıflandırma arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 11: Kiralamaların Sınıflandırılması

Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
<ul style="list-style-type: none"> - Risk ve faydaların tamamının devredildiği kiralama türüdür. - Mülkiyet dönem bitiminde kiracıya bırakılır. - Varlığın gerçeğe uygun bedelinden daha az bir bedel ile satın alma hakkı kiracıya verilir. - Kira süresi, kiralanan ürünün ekonomik ömrünün büyük bölümünü içine alır. - Varlığın gerçeğe uygun değeri, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerine denktir. - Kiralanan varlık, yalnızca kiracının kullanabileceği özel bir yapıya sahiptir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bu kiralama türünde, risk ve yararların tamamı devredilemez.

Kaynak: (Akça, 2013: 57).

Tablodan da görüldüğü gibi bir kiralamanın finansal kiralama olabilmesi için öncelikle, bu kiralamadan doğan tüm risk ve yararların devredilmesi gerekir. Finansal kiralama türünde, kiralanan varlığın dönem sonundaki mülkiyeti ve bu varlığın gerçeğe uygun değerinden daha az bir bedel ile satın alma hakkı kiracıya verilir. Aynı zamanda kira süresi varlığın ekonomik ömrünün önemli bir kısmını kapsıyorken, bu varlığın gerçeğe uygun değeri yapılan kira ödemelerinin bugünkü değerine denktir. Kiralanan varlık özel bir yapıda olup, sadece kiracı tarafından kullanılacaktır. Faaliyet kiralamasında ise risk ve yararlar bütünüyle devredilemez. Finansal kiralama kapsamına girmeyen diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak kabul görülür.

Kiralama süresinin bitiminde ürünün gerçeğe uygun değerinden daha az bir bedel yerine, gerçeğe uygun değerine denk gelen sabit olmayan bir ödeme söz konusu olduğunda, ilgili kiralamalar faaliyet kiralaması diye adlandırılır. Ayrıca kira ödemelerinin sabit ödemeler yerine, gelecekteki satışların yüzdesi gibi varlığı elde tutma süresi dışındaki sebeplere bağlı şartlı bir sözleşme olması durumunda ilgili kiralama da faaliyet kiralaması olarak adlandırılır (Akça, 2013: 57).

2.1.3.4. TMS 17 Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Bu standartta finansal kiralamaların kayıt altına alınması, kiracı ve kiraya veren yönünden iki farklı şekilde işlem yapılır. Daha sonra bunlarda kendi bünyesinde finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak yeniden ayrıma tabi tutulup muhasebeleştirilmesi yapılır (Akça, 2013: 57).

2.1.3.4.1. Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Muhasebeleştirilmesi

2.1.3.4.1.1. Finansal Kiralama

Finansal kiralama işlemleri, varlığı sahiplikten kaynaklı ortaya çıkacak tüm risk ve yararların kiracıya bırakıldığı bir kiralama şeklidir. Kiralama işlemlerinin finansal kiralama yöntemiyle yapılması, kiracının bu işlemde doğan varlık ve yükümlülüklerini bilançoda varlık ve yükümlülük olarak rapor etmesi gerekir (Parlak, 2018: 68).

a) İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme:

Kiralama süresi başladığı zaman kiracılar, finansal kiralama işlemini kiralama sözleşmesi başında belirtilen gerçeğe uygun değer veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden az olanı üzerinden varlık ve borç olarak muhasebe kayıtlarında gösterirler. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin bulunmasında iskonto oranı kullanılır. Bu oranın tespiti yapılabiliyorsa kiralama işleminde zımnen yer alan faiz

oranı, tespit edilemiyorsa kiracının ek borçlanma faiz oranı kabul edilir. Kiracı, her türlü başlangıç doğrudan maliyetlerini varlık olarak muhasebeleştirdiği miktara ekler (Uydacı, 2006: 63).

Bu tür kiralama kiralamanın kiracının bilançosunda gösterilememesi halinde, işletmenin ekonomik kaynak ve yükümlülükleri daha düşük gösterilmiş olacak ve bu işletmenin finansal oranlarında objektif bir durum söz konusu olmayacaktır. Bundan dolayı, finansal kiralama uygulamalarının kiracının bilançosunda hem varlık hem de gelecek kira bedellerinin ödenme yükümlülüğü olarak belirtilmesi gerekmektedir. Kiralamanın başladığı zamanda, kiralanan varlık ve gelecekteki kira miktarları, kiracının bu varlığa dayalı olarak yaptığı ve aktif hale getirilmesi gereken başlangıçtaki doğrudan maliyetler hariç, kiracının finansal durum tablosunun varlık ve borç kısımları aynı olacak şekilde kayıt altına alınır (TMS 17, 22. madde).

Başlangıçtaki doğrudan maliyetler, genel olarak kiralama görüşülmesi ve güvenceye alınması gibi belirli kiralama faaliyetleriyle ilişkili şekilde ortaya çıkar. Kiracının, doğrudan finansal kiralama uygulamasına atıf yapılabilen faaliyetleri ile ilgili giderler, varlık diye kayda alınan bedele ilave edilir (TMS 17, 24. madde).

Kira konusu varlıkların borçları, varlığın fiyatından indirimli olarak gösterilmemeli, borçların bilançoda gösterilmesi kısa ve uzun vadeli olarak aralarında bir ayırım yapılmış olması halinde, bu ayırım kiralama işlemi ilgili borçlar içinde yapılması gerekir (Öcal, 2018: 48).

b) Sonraki Ölçüm ve Muhasebeleştirme

Asgari kira ödemeleri; finansman giderleri ve var olan yükümlülüklerdeki düşüş olarak ayrıştırılmış durumdadır. Finansman giderleri, kiralama süresi boyunca, kalan borç miktarlarına değişken olmayan bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak biçimde her döneme dağıtımı yapılır. Şartlı kiralar meydana çıktıkları zamanda kayıt altına alınırlar (TMS 17, 25. madde).

Asgari kira ödemeleri, kiracının kira süresi boyunca, şartlı kira hizmet giderleri ile vergiler gibi kiraya veren tarafından ödemesi yapılan ve kiraya verene tazmin edilenler hariç olmak üzere ödemeye mecbur olduğu tutarı göstermektedir. Kiracı, ilgili vergi ve sigorta primleri ödemek zorunda olup, kiralanan varlığın kalıntı değeri vade sonunda kiraya veren tarafa geri döner. Fakat kiracı, kira konusu varlığı satın alma hakkına sahiptir (Gönen ve Akça, 2014: 77).

Finansal kiralama, her bir hesap dönemi itibarı ile ilgili finansman giderlerine dikkat edilmesinin yanında, amortismana tabi varlıklar ile ilgili amorti edilecek giderlerde ortaya çıkar. Kiralama işlemine konu olan amortismana tabi varlıkların amortismanı, işletme mülkiyetinde yer alan amortismana tabi varlıklarla uygun biçimde olmalıdır. Kayıt altına alınacak amortisman tutarı TMS 16 ve TMS 38 standartlarıyla uygun olacak şekilde hesaplanır. Kira konusu varlığın amortismana tabi tutarı, kiracının mülkiyetinde yer alan varlıklar için uygulanan amortisman yöntemine uygulanan yöntem gibi kullanım dönemi boyunca her bir hesap dönemine dağıtılması yapılır. Ayrıca TMS 16, TMS 36, TMS 38, TMS 40 ve TMS 41 standartlarındaki açıklamalara ilişkin yer alan kriterler, kiracılar açısından finansal kiralama çerçevesinde kiralanan varlıklar için de uygulanacaktır (Uydacı, 2006: 64-65).

Bir işletme, kiralanan varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını tespit etmek için ‘TMS 36 varlıklarda Değer Düşüklüğü’ standardında geçen uygulamalara göre işlem yapmalıdır (TMS 17, 30. madde).

2.1.3.4.1.2. Faaliyet Kiralaması

Faaliyet kiralamasında, başka bir yaklaşım kiracının beklediği yararın zamanlamasını daha iyi yansıtmadığı sürece, gerçekleştirilen kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresince gider olarak kayda alınır. Faaliyet kiralaması olarak kabul edilen kiralamalarda, finansal kiralamadaki amortisman giderleri ve faiz gideri yerine kira ödemeleri bedeli kira gideri yazılarak kayıt altına alınır (Akça, 2013: 59).

2.1.3.4.2. Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Tarafından Muhasebeleştirilmesi

2.1.3.4.2.1. Finansal Kiralama

a) İlk Ölçüm ve Muhasebeleştirme

Kiraya verenler, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları finansal durum tablolarına yansıtarak, net kiralama yatırımı miktarına denk gelen bir alacak olarak kayıt altına alırlar (TMS 17, 36. madde).

Finansal kiralamada, bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamı kiraya veren tarafından devri yapıldığından, kiraya verenin sağlayacağı kira gelirleri, kendisinin yaptığı yatırımları ve hizmetlerini karşılamak, fayda elde etmek, yatırdığı anaparanın geri dönüşü ve finansman geliri olarak değerlendirilir (TMS 17, 37. madde).

Kiraya verenler, genellikle başlangıçtaki doğrudan maliyetleri üstlenirler. Bu maliyetler; komisyonalar, hukuki masraflar ve dâhili maliyetler gibi kiralama sözleşmesinin görüşülmesi ve tanzimine bağlı olarak meydana çıkan ve bunlara doğrudan eklenebilen maliyetlerdir. Satış ve pazarlama uygulamalarından dolayı ortaya çıkan maliyetler gibi genel giderler bu kapsama dâhil değildir. Kiraya verenin üretici veya satıcı olmadığı finansal kiralama uygulamalarında başlangıç doğrudan maliyetleri, finansal kiralama gelirlerine ait başlangıçtaki hesaplamalara ilave edilir ve kiralama süresince kazanç olarak kayıt altına alınacak tutarlardan düşürülür. Kiralama işleminde yer alan faiz oranı, başlangıç doğrudan maliyetlerini ayrı ayrı dikkate almaya gerek olmaksızın, finansal kiralama gelirlerine doğrudan ilave edilecek biçimde tespit edilirler. Üretici ve satıcı konumundaki kiraya verenlerin kiralamanın görüşülmesi ve düzenlenmesine bağlı olarak katlanmış oldukları maliyetler, başlangıç doğrudan maliyetlerin kapsamına dâhil edilmez. Bunun sonucunda, ilgili maliyetler kiralamayla ilgili net yatırım tutarının tespit edilmesi işleminde değerlendirilmez. Finansal kiralama işlemlerinde, normal olarak kiralama süresinin başladığı zamanda ortaya çıkacak satış gelirinin muhasebeleştirilmesi esnasında gider tarafta kaydı yapılır (Gönen ve Akça, 2014: 78).

b) Sonraki Ölçüm ve Muhasebeleştirme

Bu yöntemde finansman geliri, kiraya verenin finansal kiralamaya konu varlık ile ilgili net yatırımındaki değişken olmayan bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir kritere göre kaydedilir (TMS 17, 39. madde).

Kiraya verenin kiralamadaki brüt yatırımını hesaplama işleminde kullanılan tahmini garanti edilmemiş kalıntı değerler, her zaman incelenirler. Garanti edilmemiş kalıntı değerlerde azalma meydana gelmesi halinde, gelirlerin kiralama dönemlerine dağılımı tekrardan değerlendirilmesi gerekir. Elde edilmiş tutarlarda meydana gelen azalmalar hemen kayıt altına alınmalıdırlar (Akça, 2013: 61).

Ülkemizde finansal kiralama uygulamalarını, yalnızca bu amaç için kurulan işletmeler tarafından yürütülmekte olup, diğer işletmelerin finansal kiralamayı uygulamalarına yasak getirilmiştir. Fakat diğer ülkelerde, üretici ve satıcı konumundaki işletmeler, finansal kiralama işlemlerini yapabilirler. Herhangi bir üretici veya satıcının, kiralama süresince bilançoda gösterilecek satış gelirleri, varlığın gerçeğe uygun değeri ya da bu değerden az olmasıyla piyasa faiz oranının kullanılması dikkate alınan asgari

kira ödemelerinin bugünkü değerine eşittir. Kira başlangıcında kayıt altına alınacak satış maliyeti, kira konusu varlığın maliyetine eşit değil ise defter değerinden, garanti edilmemiş kalıntı değerinin çıkarılmasıyla bulunan tutara tekabül eder. İşletmenin satıştan dolayı elde ettiği gelir ile satış maliyeti arasında ortaya çıkan fark satış kârı olarak değerlendirilir (Öcal, 2018: 50).

2.1.3.4.2.2. Faaliyet Kiralaması

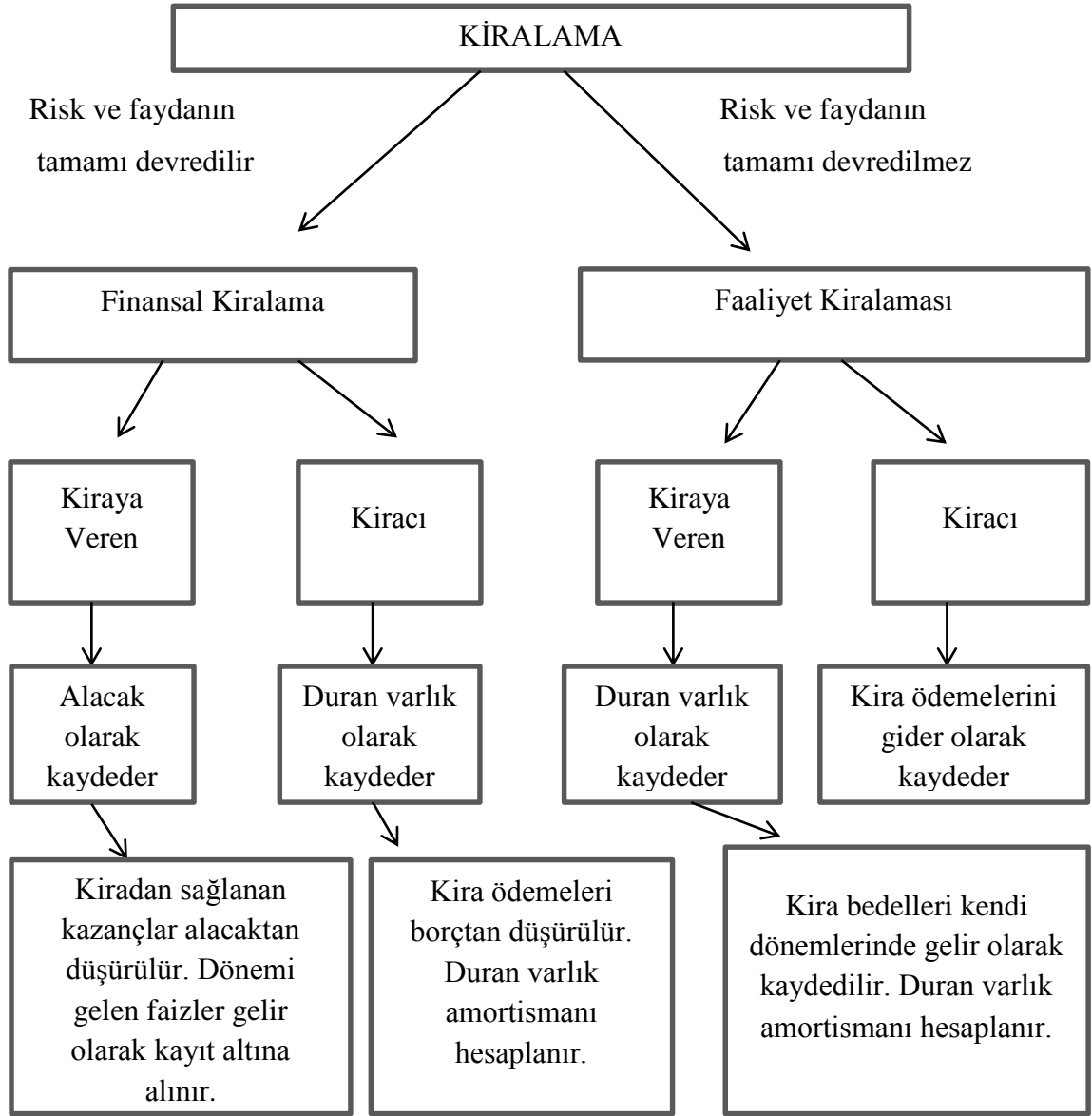
Kiraya verenler, Faaliyet kiralamasına dâhil edilen varlıkları niteliklerine göre finansal durum tablolarında gösterirler (TMS 17, 49. madde).

Faaliyet kiralamasından doğan kazanç, kira konusu varlıktan sağlanan faydanın azalmasının zamanlamasını daha iyi gösteren başka bir yöntem olmadığı sürece, kiralama süresince doğrusal yöntem uygulanarak gelir olarak kayıt altına alınır (TMS 17, 50. madde).

Kira gelirinin elde edilmesi sırasında ortaya çıkan maliyetler ve amortismanlar gider tarafta kayda alınır. Ancak kiralanan varlıkların bakım ve sigortalanması gibi hizmetler karşılığında ele geçen gelirler bu kapsam dışındadırlar. Kiracılar tarafından herhangi bir faaliyet kiralamasının görüşülmesi ve düzenlenmesi için katlanılması gereken başlangıç doğrudan maliyetleri, kira konusu varlığın defter değerine ilave edilir ve kiralamadan doğan gelirlerle aynı olarak kiralama süresince gider tarafta kaydedilir. Burada uygulanacak amortisman yöntemi, kiraya verenin benzer varlıklar için uyguladığı amortisman ile aynı olacak şekilde hesaplanır (Gönen ve Akça, 2014: 79).

Bir işletme, kira konusu varlıkta değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirmesi işleminde, TMS 36'da geçen hükümlere göre hareket eder. Kiraya veren, kiralanan varlığın üreticisi veya satıcısı olması halinde, söz konusu işlem satış ile eş değer olmadığından faaliyet kiralamasıyla ilgili olarak herhangi bir satış kârının muhasebeleştirilmesi yapılmaz. Yapılan bu açıklamalar neticesinde, finansal ve faaliyet kiralamaları finansal tablolarda ayrı etkiye sahiptirler. Bir faaliyet kiralaması gelir tablosunda kira gideri şeklinde gösterilirken, bilançoda varlık veya uzun dönemli borç şeklinde geçmektedir. Diğer yandan, sermaye kiralaması bir ürünün uzun dönemli bir borç şeklinde kaydedilmesini gerektirmektedir. Kira sözleşmesinde yer alan varlığın amortismanı ve faiz giderleri uzun vadeli borç şeklinde kaydedilir (Akça, 2013: 61-62).

Şekil 4: TMS 17'ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi



Kaynak: (Parlak, 2018: 72).

Şekil 5'ten anlaşılacağı gibi, TMS 17'ye göre kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, finansal ve faaliyet kiralaması şeklinde yapılır. Finansal kiralamada risk ve fayda bütünüyle devredilirken, faaliyet kiralamasında risk ve faydanın tamamı devredilmez. Kiraya veren, finansal kiralama işleminde alacak olarak kaydederken, faaliyet kiralamasında duran varlık olarak kaydeder. Kiracı ise, finansal kiralamada duran varlık olarak kaydederken, faaliyet kiralamasında kira ödemelerini gider olarak kayıt altına alır. Finansal kiralamada kiraya veren, tahsil ettiği kira gelirlerini alacaktan düşürür ve faizler gelir olarak kaydederken, kiracı ise, kira ödemelerini borçtan düşürür ve duran varlık amortismanı hesaplar. Faaliyet

kiralamasında kiraya veren, kira bedellerini gelir olarak kaydeder ve duran varlık amortisman hesaplamasını yapar.

2.2. TFRS 16 KİRALAMA STANDARDININ TMS 17 VE BOBİ FRS BÖLÜM 15 İLE KARŞILAŞTIRILMASI

2.2.1. TFRS 16 İle TMS 17 Standartlarının Karşılaştırılması

TMS 17 kiralama işlemlerinde, kiracı ve kiraya veren açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ikiye ayrılır. Finansal kiralama işlemleri, kiralama sözleşmesi başladığında kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden kiracının bilançosunda varlık ve borç şeklinde gösterilmesi gerekir. Dönem bitiminde ise; finansal kiralamadan doğan faiz ve kiralanan varlık için ayrılan amortismanlar, kapsamlı kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir. Kiraya veren yönünden ise, finansal kiralamadan doğan alacaklar ile bu alacakların dönemsel faizleri, ertelenmiş faiz gelirleri olarak bilançoda sunulur. Dönem sonunda da bu işlemde kaynaklanan hasılat ve ertelenmiş faiz gelirlerinin ilgili döneme isabet eden tutarları kapsamlı kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gelir olarak sunulur. TMS 17'ye göre yapılan faaliyet kiralamalarında kiralama işlemi sonucunda ele geçen varlıklar ile bu işlemde dolayı ortaya çıkan borçların kiracı tarafından bilançoda gösterilmesi mümkün değildir. Kira ödemeleri ise kira süresince dönemler itibarı ile kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gider olarak gösterilir. Kira işleminden kaynaklanan alacakların kiraya veren açısından bilançoda raporlanamaz. Yalnız kira gelirleri dönemler itibarı ile kira süresince kayıp veya kazanç ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gelir şeklinde raporlanır (Gökgöz, 2019: 320-321).

TFRS 16 ile kiracı yönünden finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasında olan ayırım ortadan kaldırılmış, bütün kiralamaların finansal durum tablosunda gösterilmesi zorunlu hale getirilmiştir. Fakat kiraya veren yönünden finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayırımı devam etmekte olup, finansal kiralamadan kaynaklanan sonuçlar bilançoda gösterilirken, faaliyet kiralamasının sonuçları bilançoda gösterilme olanağı yoktur. TFRS 16 standardı, kiraya veren yönünden TMS 17 ile paralellik göstermektedir. Bu standartta, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda giderlerin gösterilmesi açısından yenilikler getirilmiştir. TMS 17'de kiracı yönünden kiralamayla ilgili giderler faaliyet gideri olarak gösterilirken, TFRS 16 kapsamındaki

kira giderleri faiz ve amortisman gideri olarak kayıt altına alınırlar (Gökgöz, 2019: 321).

TFRS 16 kiralama işlemleriyle ilgili varlık ve yükümlülük değerlerinin belirlenmesinde, kiralama işleminin başlangıcı itibarı ile ödemesi yapılmamış kira bedellerinin bugünkü karşılığı esas alınır. Bugünkü değer tespitinde kullanılan oran her iki standarda yer alan zımnî faiz oranıdır. Bu oran tespit edilememesi durumunda, TMS 17’de kiracının benzer bir kiralama işleminde katlanacağı faiz oranını ya da ilgili varlığı borçlanma ile satın alması durumunda benzer vade ve teminat şartlarında katlanmak zorunda olacağı faiz oranıdır. TFRS 16’da ise kiracının alternatif faiz oranı kullanılır (Akdoğan, 2019: 74-75).

2.2.2. BOBİ FRS Bölüm 15’in TMS 17 Ve TFRS 16 İle Karşılaştırılması

BOBİ FRS bölüm 15 ile TMS 17 amaç ve kapsam bakımından her iki standardın uyumlu oldukları görülür. Ancak TMS 17 yürürlükten kaldırılarak yerine TFRS 16 standardı getirilmiştir. BOBİ FRS’de kiralama işlemleri finansal kiralama ve geleneksel kiralama olarak ikiye ayrılmış, TMS 17’de benzer şekilde finansal kiralama ve faaliyet kiralaması şeklinde ikiye ayrılmıştır. TFRS 16’da ise finansal ve faaliyet kiralama ayrımı yapılmamıştır (Karahana, 2019: 73).

BOBİ FRS’ye göre finansal kiralama işleminde varlık, gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasında düşük olanı ile kayıt altına alınır. Aynı zamanda finansal kiralamadan doğan yükümlülükler pasif kısmında gösterilir. TFRS 16’ya göre varlık, kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden kaydedilir. Bu anlamda varlığın ilk kayıt tutarını tespit edilmesinde BOBİ FRS ve TMS arasında bir farklılık yoktur. Varlık, finansal durum tablosunda ait olduğu varlık kalemi içerisinde kayda alınır. TFRS 16’ya göre bu sınıflama iki farklı şekilde yapılabilir. İşletme, kira konusu varlığı kullanım hakkı varlıkları olarak da gösterebilir veya ilgili varlık sınıfı altında kiralama yoluyla elde edilen varlıklar diye de gösterebilir. Bu işlem de BOBİ FRS ve TMS yönünden aynı şekilde yapılabilir (Akdoğan, 2019: 84).

BOBİ FRS ve TMS 17’de kiralama işlemlerinin kiracı tarafından ilk kayda alınmasında; finansal kiralamada gerçeğe uygun değer veya kiralama değerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilir. Geleneksel kiralamada (faaliyet kiralamasında), kira ödemeleri gider olarak gösterilir. TFRS 16’da ise kiralama işlemlerinin değerlendirilmesi bugünkü değer üzerinden hesaplanır. BOBİ FRS ve TMS

17’de kiralama işlemlerinin kiralayan tarafından ilk kayda alınmasında; finansal kiralama işleminde gerçeğe uygun değer ve başlangıçtaki maliyetlerde deftere kaydedilirken, geleneksel kiralamada (faaliyet kiralamasında), kira ödemeleri gelir olarak muhasebeleştirilir. TFRS 16’da TMS 17’de yapılan işlemin aynısı yapılır (Karahan, 2019: 73).

BOBİ FRS ve TMS 17’de kiralama işlemlerinin kiracı tarafından sonraki dönemlerde kayda alınmasında, finansal kiralama işleminde finansal gideri ve anapara olarak ayırımı yapılır. Geleneksel kiralamada (faaliyet kiralamasında), kira ödemeleri gider olarak kaydedilir. TFRS 16 standardında kiralama işlemlerini maliyet yöntemi ve gerçeğe uygun değeri üzerinden hesaplama işlemi yapılır. BOBİ FRS ve TMS 17’de kiralama işlemlerinin kiralayan tarafından sonraki dönemlerde kayda alınması işleminde, finansal kiralamada finansman geliri ve anapara geliri olarak ayırım yapılır. Geleneksel kiralamada (faaliyet kiralamasında) ise, kira ödemeleri gelir olarak kayıt altına alınır. TFRS 16’da kiralama işlemlerinin değerlendirilmesi işlemi benzer şekilde yapılır (Karahan, 2019: 73-74).

Kira konusu varlığın amortismanı, ilgili varlığın faydalı ömrü üzerinden amorti edilir. Ancak sözleşme sonunda varlığın devrine ilişkin bir kesinlik yok ise, varlığın faydalı ömrü ile sözleşme süresinden kısa olanı ile amorti işlemi yapılır. Amortisman işleminde, BOBİ FRS ve TFRS 16’de aynı uygulamalar yapılır (Akdoğan, 2019: 85).

Tablo12: Kiraya veren yönünden finansal kiralama işlemlerinin karşılaştırılması

	TMS 17	TFRS 16	BOBİ FRS
İlk Ölçüm	Finansal kiralama konusu ürünler finansal durum tablolarına yansıtılarak, net kiralama yatırımı tutarına eşit miktarda alacak olarak sunulur.	Kiralamanın başladığı zamanda finansal kiralama ile ele geçen ürünler finansal durum tablosunda gösterilir ve net kiralama yatırımına eşit miktar alacak olarak kaydedilir.	Varlıklar finansal tabloya dâhil edilmez. Ürünün gerçeğe uygun değeri ile başlangıçtaki doğrudan maliyetler toplamı kira alacağı şeklinde kaydedilir.

Bilançoda Gösterim	Bilançoda gösterilmez.	Bilançoda gösterilmez.	Bilançoda gösterilmez.
Alacakların Takip Yeri	136-236 Diğer Çeşitli Alacaklar hesabı	136-236 Diğer Çeşitli Alacaklar hesabı	136-236 Diğer Çeşitli Alacaklar hesabı
Sonraki Ölçüm	Faiz geliri, kiraya verenin finansal kiralama konusu varlığa ilişkin net yatırımındaki sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre kayda alınır. Faiz gelirini kiralama süresine sistematik ve rasyonel bir biçimde dağıtmayı planlar. Herhangi bir döneme ilişkin kira ödemeleri, anaparayı ve kazanılmamış faiz gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımının tespitinde kullanılır.	Kiraya veren, kiralama süresi boyunca finansman gelirini kiralamadaki net yatırımına ilişkin sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre kayda alınır. Kiralama süresi boyunca faiz gelirini sistematik ve rasyonel bir biçimde dağıtmayı planlar. Döneme ilişkin kira ödemelerini anaparayı ve kazanılmamış faiz gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımından indirir.	Alınan kira ödemeleri anapara geri ödemesi ve faiz geliri olarak ayırım yapılır. Finansman geliri kalan alacak tutarına sabit bir faiz oranı uygulanacak biçimde dönemlere dağıtımı yapılır.

Kaynak: (Demirci ve Kıymaz Kıvraklar, 2018: 514-515).

Tablodan da görüldüğü üzere, yapılan tüm düzenlemelerde kiraya veren taraf bilanço dışında bırakılmıştır. Alacaklar, üç standart kapsamında da 136 ve 236 kodlarıyla gösterilen diğer çeşitli alacaklar hesaplarında gösterilmiştir. İlk ölçüm ve sonraki ölçümde, üç standart kapsamında da yapılacak işlemler tabloda gösterilmiştir.

Finansal kiralama işlemlerinin kiracı açısından yapılacak düzenlemeler, karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 13: Kiracı yönünden finansal kiralama işlemlerinin karşılaştırılması

	TMS 17	TFRS 16	BOBİ FRS
İlk Ölçüm	Varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile kayıt edilir.	Kiralamanın başladığı tarihte, kiracı kullanım hakkı varlığını maliyet üzerinden hesaplar.	Varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile kayıt edilir.
Aktife Alınacak Hesap Grubu	İlgili duran varlık hesap grubunda gösterilir.	Kiracı, kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte kayıtlarında bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü gösterir. Eğer kiracı kullanım haklarını başka bir hesapta gösteremiyorsa, ilgili duran varlık hesabında izlenir.	İlgili duran varlık hesap grubunda gösterilir.
Amortisman ve İtfa	Yararlı ömür, sahipliğin devri ile ilgili bir kesinlik bulunmuyorsa kiralama süresi ile yararlı ömürden kısa olanı dikkate alınır. İlgili duran varlık grubunun ait olduğu amortisman, itfa payı ve değer düşüklüğü uygulaması hesaplanır.	Yararlı ömür, sahipliğin devri ile ilgili bir kesinlik bulunmuyorsa kiralama süresi ile yararlı ömürden kısa olanı dikkate alınır. İlgili duran varlık grubunun ait olduğu amortisman, itfa payı ve değer düşüklüğü uygulaması hesaplanır.	Yararlı ömür, sahipliğin devri ile ilgili bir kesinlik bulunmuyorsa kiralama süresi ile yararlı ömürden kısa olanı dikkate alınır. İlgili duran varlık grubunun ait olduğu amortisman, itfa payı ve değer düşüklüğü uygulaması hesaplanır.

Sonraki Ölçüm	Finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayırım yapılır. Finansman giderleri kalan borç tutarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak biçimde kiralama süresince dönemlere dağıtımı yapılır.	Kiracı, kiralamanın başladığı tarihten sonra; defter değerini kira yükümlülüğündeki faizi yansıtmak üzere artırır, defter değerini yapılmış olan kira ödemelerini yansıtmak üzere düşürür ve kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüyle ilgili faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz uygulanma sonucu bulunan tutardır.	Finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayırım yapılır. Finansman giderleri kalan borç tutarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak biçimde kiralama süresince dönemlere dağıtımı yapılır.
Kira Borçlarının Takip Yeri	301-401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabı	301-401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabı	301-401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabı
Kira Faizlerinin Takip Yeri	302-402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti hesabı	Kâr ve Zarar hesabı (780 Finansman Gideri)	302-402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti hesabı

Kaynak: (Demirci ve Kıymaz Kıvraklar, 2018: 517-518-519).

Kiracı ile ilgili yapılacak düzenlemelere yer verilen tablo 10 incelendiğinde, TMS 17 ve BOBİ FRS standartlarında benzer uygulamalar yapılmaktadır. TFRS 16 standardında kiracı, kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden hesaplar. Kiralanan varlık, aktifte izlenecek hesap grubu TFRS 16’da kullanım hakkı hesabı iken, TMS 17 ve BOBİ FRS’de ilgili duran varlık hesabında izlenmektedir. Tablo 9’da kiraya veren taraf amortisman ve itfa payı ayırmıyorken, tablo 10’da kiracı tarafından amortisman ve itfa payı hesaplaması yapılmış ve hepsinde de aynı uygulamalar izlenmiştir. Kiracı tarafından kira borçları üç standart uygulamasında da finansal kiralama işlemlerinden

borçlar hesabından izlenir. Kira faizleri TMS 17 ve BOBİ FRS standartlarında ertelenmiş finansal kiralama borçlanma maliyeti hesaplarında izlenirken, TFRS 16 standardında kâr ve zarar hesabına yansıtılır.

3.BÖLÜM

SAT VE GERİ KİRALAMA

3.1. SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİ

Finansal kiralama ile sat ve geri kiralama işlemlerine ilişkin düzenlemeler, 1985 yılında yürürlüğe konulan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nda yer verilmiştir. Ancak bu uygulamanın bazı ihtiyaçlara cevap vermede yetersiz kalmasından dolayı 6361 sayılı kanun işleme konulmuştur. 6361 sayılı kanun ile eski kanunda yer alan hatalı yerler düzeltilmeye çalışılmış ve bütünüyle yeni sayılabilecek düzenlemeler getirilmiştir. Sat ve geri kiralama yöntemi; işletmelere orta ve uzun vadeli kredi imkânı sağlayan, maliyeti yüksek varlıkları konu edinen dolayısıyla işletmelerin mülkiyet riskini ortadan kaldıran ve yeni kaynak yaratılmasına yardımcı olan bir kiralama şeklidir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bir bütün olarak ele alındığından, genellikle birbirine bağımlı unsurlardır (Otlu ve Durmuş, 2018: 5).

Sat ve geri kiralama işlemleriyle ilgili mevzuatımızda kavramsal bir tutarlılık ye almamaktadır. Kurumlar Vergisi Kanunu ile ilgili tebliğde; sat-kirala-geri al, 6361 sayılı kanunda satıp geri kiralama, standartlarda ise sat ve geri kirala kavramları geçmektedir. Sat ve geri kirala yönteminde kiracı, işletme aktifinde kayıtlı bir taşınır veya taşınmazı, geri kiralama ve yapılan kira sözleşmesinin sonunda ilgili varlığı geri alması şartıyla finansal kiralama şirketine satar ve aynı varlığı finansal kiralama şirketinden bir sözleşme ile geri kiralar.

6361 sayılı kanununun finansal kiralama sözleşmesini tanımladığı 18. maddesinde; finansal kiralamaya konu olan varlık sadece üçüncü kişilerden değil, doğrudan kiracıdan da temin edilebilmesine olanak sağlanmış, uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat ve geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkân verilmiştir, diye geçmektedir (Uçkaç, 2019: 10-11).

Sat ve geri kirala yöntemi, finansman ihtiyacının fazla olduğu zamanlarda, işletmenin elinde olduğu ekonomik bir varlığı finansal kiralama yapan bir şirkette satması ve aynı varlığı belirli şartlar ile geri kiralaması olarak tanımlanmıştır. Başka bir tanım ise sat ve geri kiralama; kiracının satış işlemini yaptığı, satış konusu olan varlığı ve bununla yükümlülükleri kayıtlarından çıkardığı, satış işleminden doğan kazanç ve kayıpları kayda aldığı ve bu varlığı sat ve geri kirala yöntemi ile geri kiraladığı bir kiralama şeklidir.

Sat ve geri kirala yöntemi, nakit ihtiyaçlarının yoğun bir şekilde yaşandığı ve işletme varlıklarının maddi duran varlıklara bağlanmaması gerektiği zamanlarda işletmelerin başvurdukları bir finansman yöntemidir. Arazi, bina, makine ve teçhizat sahibi işletme, bu varlığı başka bir finans kuruluşuna satıp ve aynı anda bu varlığı belli bir süre ile geri kiralama işlemidir. Böylece işletme, hem nakit ihtiyacını karşılamış hem de ilgili varlığı tekrar kullanım hakkını elde etmiştir. Sat ve geri kiralama işleminde varlığın yasal sahipliği el değiştirirse de varlıktan elde edilen faydadan bir değişim olmayacaktır. Bu kiralama yöntemi ile işletmeler, borç bulma sürecine girmeden kaynak oluşturmakta ve öz kaynaklarını güçlendirirler (Güneş vd. 2017: 36).

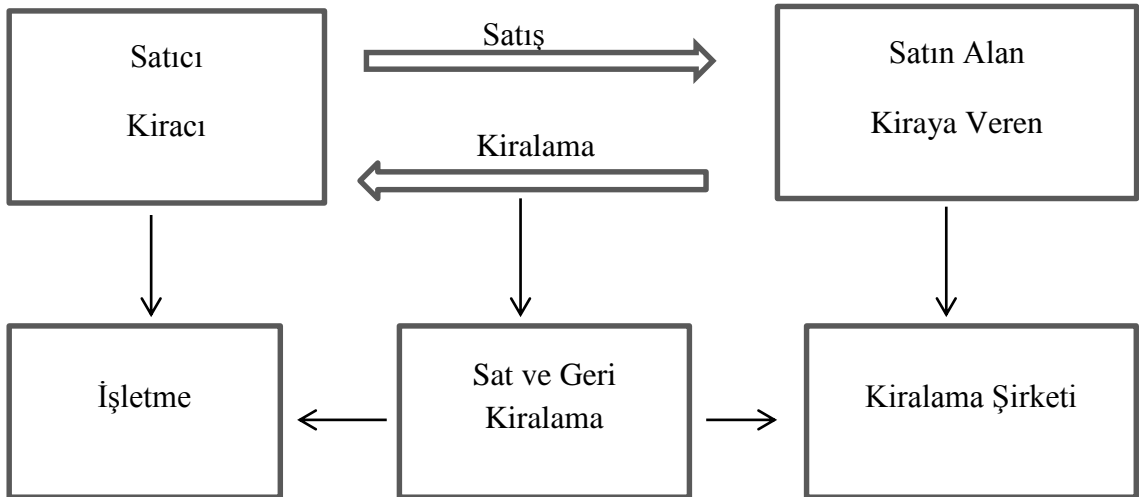
Sat ve geri kirala yöntemi, genellikle nakit girdi sağlayarak likiditeyi arttırması, kiracı işletmenin mülkiyetinden kaynaklanan riskleri elemesi ve ekonomik değeri yüksek varlıkların bu yönteme dâhil olması özelliklerinden dolayı diğer kiralama yöntemlerinden farklılık göstermektedir (Uçkaç, 2019: 12).

Varlıklara olan sermayeyi serbest bırakmanın bir yolu olan sat ve geri kiralama işleminde; sat ve geri kirala olmak üzere iki bileşen bulunmaktadır (Arslan, 2019: 32).

- Dayanak varlığın kiracı tarafından kiralayana satılması,
- İlgili varlığın kiralayan tarafından kiracıya geri kiralanmasıdır.

Sat ve geri kirala işleminde yer alan bileşenler aşağıdaki şekilde gösterilmiştir (Arslan, 2019: 32).

Şekil 5: Sat ve Geri Kiralama İşlemi



Kaynak: (Arslan, 2019: 32).

Şekilden de anlaşılacağı gibi sat ve geri kirala işleminde kiracı ve kiraya veren olmak üzere iki bileşen vardır. Kiracı, ilgili varlığı kiraya veren tarafa satıp sonra geri

kiralama yoluyla tekrar kullanım hakkına sahip olur. Böylece işletme ve kiralama şirketi arasında sat ve geri kiralama işlemi ortaya çıkmış olur.

3.1.1. Sat Ve Geri Kiralama İşleminin Türkiye’de Gelişimi

10 Haziran 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununda sat ve geri kirala ile ilgili özel hükümler yer almaz iken, genellikle finansal kiralama ile ilgili genel hükümler bulunmaktadır (Uçkaç, 2019: 27-28).

3226 sayılı kanun ile sat ve geri kiralama uygulamasının Finansal Kiralama Kanunu kapsamına girip girmediğine dair farklı görüş ve yargı kararları mevcuttur. Sat ve geri kirala sözleşmesinin 3226 sayılı kanunun 4. maddesinde yer alan kiralama konu malın, kiralayan tarafından üçüncü kişiden temin edilmesi şartını taşımadığı gerekçesi ile yasa kapsamına giremeyeceği kararı Yargıtay ve Danıştay tarafından verilmiştir. Literatürde bazı yazarlar, kiralayan, kiracı ve varlığı temin eden üçüncü kişi olmak üzere üç ayağının olması gerektiğini, ancak sat ve geri kirala işleminde üçüncü ayağının eksik olduğunu belirtmişlerdir. Bazı yazarlar ise 4. maddede geçen “başka surette temin” yollarından birinin de kiracıdan temin olduğunu anlaşılması gerektiğini belirtmişlerdir. Bu görüş farklılıklarının ortadan kaldırılması için daha açık ve net bir düzenlemeye ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır (Alagöz ve Eren, 2010: 38-39).

Sat ve geri kirala sözleşmesinin tanımı, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nda net olmadığından firmalar tarafından çok tercih edilmeyen bir uygulama idi. Ancak 6361 sayılı kanunda finansal kiralama sözleşmesi; “kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını ön güren sözleşme” olarak yeniden tanımlanmıştır. Kiralamaya konu varlığın bizzat kiracıdan temin edilmesi durumunda da kiralama işleminin ilgili kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemi sayılacağı anlaşılabacaktır (Uçkaç, 2019: 28).

3.1.2. Sat Ve Geri Kiralama İle İlgili Vergi İstisnaları

Türkiye’de sat ve geri kiralama işlemlerinin yaygın hale getirilmesi için düzenlenen vergi avantajları aşağıda belirtilmiştir (Otlu ve Durmuş, 2018: 6).

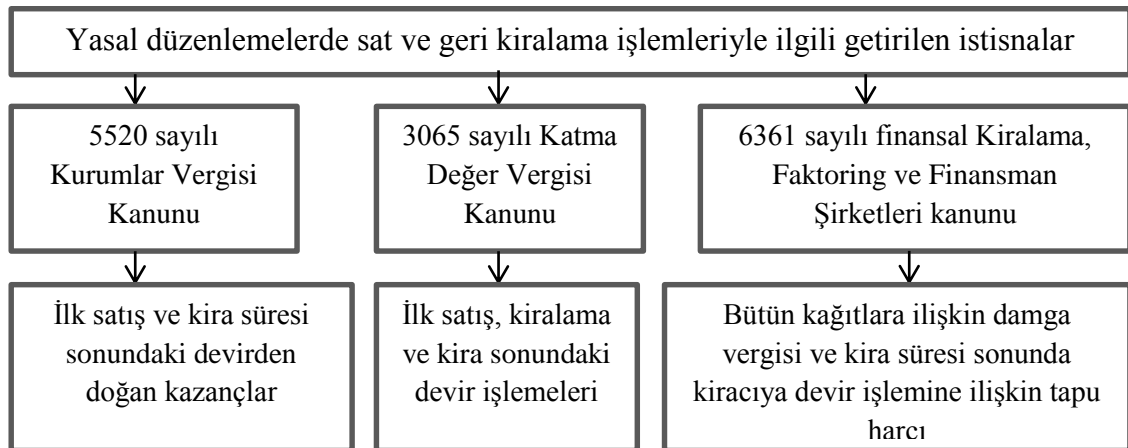
- Her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme bitiminde geri alınması şartı ile kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile yatırım bankalarına satışından ortaya

çıkan kazançlar ve bu kurumlar tarafından ilgili varlıkların devralındığı kuruma, kira süresi sonunda devir işleminden doğan kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

- Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu'nun 17/4. maddesinin 6728 sayılı kanun ile değişik (y) bendi gereğince, "6361 sayılı kanun kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile yatırım ve katılım bankalarınca kiracıdan satın alınıp ve geri kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere, kiralamaya konu varlığın mülkiyetinin sözleşme süresinin sonunda kiracıya devredilmesi koşuluyla kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere satılması ve devri KDV uygulamasından istisna tutulmuştur.
- 6728 sayılı kanunun 74. maddesi 09/08/2016 tarihinden geçerli olmak üzere, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 37. maddesinin 1 numaralı fıkrasında yapılan düzenlemeyle bu kiralama işlemi ile yapılan sözleşmeler ve sözleşme amacıyla düzenlenen kağıtlar damga vergisinden muaf tutulmuştur.
- 6728 sayılı kanunla Harçlar Kanunu'nun 59. maddesinin (1/p) bendinde yapılan düzenlemeyle, 6361 sayılı kanun kapsamında yer alan finansal kiralamaya konu olan her türlü taşınmazın kira süresi sonunda kiracıya devrinden sonra her iki bileşenden de tapu harcı alınmaması kararı düzenlenmiştir.

Sat ve geri kirala işlemleri ile ilgili yasal düzenlemelerde yer alan istisnalar; 5520, 3065 ve 6361 sayılı kanunlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 6: Sat ve geri kiralama işlemleriyle ilgili istisnalar



Kaynak: (Güneş vd. 2017: 39).

3.1.3. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerine İlişkin Yapılan Yasal Düzenlemeler

Ülkemizde sat ve geri kirala işlemleri ile ilgili kanunlarda özel ve genel hükümler yer alan bazı düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemeler bir bütün olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 14: Sat ve geri kirala işlemi ile ilgili yapılan düzenlemeler

Yıl	Düzenleme	Açıklama
1985	3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu	2012 yılında 6361 sayılı kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.
2003	VUK 290. madde	Finansal kiralama işlemlerinde değerlendirme konuları düzenlenmiştir.
2003	Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, Seri No: 11	Finansal kiralama işlemlerinde kullanılacak hesaplar tek düzen hesap planına eklenmiştir.
2006	TMS 17 kiralama işlemleri	Sat ve geri kirala işlemleri ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir.
2012	6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu	Düzenlenen finansal kiralama kanunu ile sat ve geri kirala işlemleri dolaylı olarak ifade edilmiştir.
2016	6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	Bu kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'na özel olarak sat ve geri kirala işlemlerine dair hükümler getirilmiştir.
2017	TFRS 16 kiralama işlemleri	Sat ve geri kirala işlemleri ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir.

Kaynak: (Güneş vd. 2017: 37).

Tablodan anlaşılacağı gibi, sat ve geri kirala işlemleri ile ilgili olarak Türk hukuk sisteminde çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bazı düzenlemelerde doğrudan sat ve geri kirala işleminden bahsedilmişken, bazı düzenlemelerde ise kiralama türünün bir üst başlığı olan finansal kiralama işleminden söz edilmiştir. TMS 17 ve TFRS 16 standartlarında sat ve geri kiralama işlemi ayrı bir başlık altında ele alındığı görülmektedir.

3.1.4. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin Avantaj Ve Dezavantajları

Sat ve geri kirala işlemi, finansal ve kazanç oranlarını iyileştirmek ve sermayeyi geri kazanmak için bilanço varlıklarını azaltma amacıyla olan işletmelerin kullandığı bir kiralama yöntemidir. Bu yöntem ile işletmeler, ilgili varlığın piyasa değerinin %100'üne denk gelen bir kaynak yaratmaktadırlar. Bu sayede işletmeler nakit varlıklarını diğer ihtiyaçlara ve yatırımlara yönlendirme olanağı elde ederler (Arslan, 2019: 35-36).

3.1.4.1. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin Avantajları

Sat ve geri kirala ile sağlanan avantajlar aşağıda belirtilmiştir (Arslan, 2019: 36).

Uzun vadeli yeni bir finansman yöntemi olarak: Sat ve geri kirala yöntemi ile işletmeler, borçlarını uzun bir vadeye yayma imkânı elde ederler ve teminat sorunu olmayan bir finansman kaynağını kullanmaya başlayacaklar.

Bilanço değerlerini iyileştirme etkisi olarak: Bu yöntem ile işletmelerin bilançolarında bulunan varlıklar, herhangi bir vergi uygulamasına tabi olmadan kiralama süresi başladıktan sonra işletmenin bilançosunda rayiç bedeliyle işlem görecektir. Böylelikle bilançolarda gerçeği yansıtanın yanında bilanço oranlarının daha iyi sonuçlara ulaşılmasını da sağlar.

3.1.4.2. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin Dezavantajları

Sat ve geri kirala yöntemi ile ortaya çıkan dezavantajlar aşağıda sıralanmıştır (Arslan, 2019: 36-37).

Kullanım özgürlüğünün kısıtlanması: Kiracı, kiralanan varlık üzerinde bir değişiklik yapmak istediğinde kiralayan şirketten izin almak zorunda kalacaktır.

Kur'da oluşacak risk: Sat ve geri kirala işlemi yabancı para cinsinden belirlenirse kiracı açısından kur riski ortaya çıkacaktır.

Kiracının kira konusu varlığın hurda değerinden yararlanmaması: Sat ve geri kirala işleminde kiracının, varlığın hurda değerinden yararlanma olanağı yoktur.

Yeniden yapılacak değerlemeden kiracının yararlanmaması: Kira konusu varlığın kiralayan tarafından yeniden değerlemeye tabi tutulması mümkün değildir.

Sözleşme süresi boyunca varlığın kiracı dışında kullanılmaması: Sat ve geri kirala işleminde kullanılan varlık, kiracı dışında başka işletmeler veya kişiler tarafından kullanılması söz konusu değildir.

3.1.5. Türkiye Muhasebe Ve Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Sat Ve Geri Kiralama İşlemleri

Kiralama işlemleri, öncelikle TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile düzenlenmiştir. Fakat kiralama işlemlerine ilişkin raporlanan bilgilerin yeteri kadar şeffaf olmadığını düşünen ve gelen talepleri değerlendiren Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu, ilgili standartta değişiklik yaparak 13 Ocak 2016 tarihinde UFRS 16 kiralama standardını yayınlamıştır. Bu amaçla KGK da ilgili standardı Türkiye Muhasebe Standartları uygulamasına kazandırmak için yeni bir çalışma başlatmış ve yeni standardın taslak metnini 10 Şubat 2017'de kamuoyunun görüşüne sunmuştur. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe gireceğinden dolayı bu tarihten sonra TMS 17 kiralama işlemleri standardı yürürlükten kaldırılacaktır. Yeni standardın erken uygulanmasına izin verilmiş olup, 1 Ocak 2019 tarihine kadar her iki uygulama da yürürlükte olmuştur. Bu çerçevede, sat ve geri kirala işlemleri Türkiye Muhasebe Standartları setinde hem TMS 17 kiralama işlemleri hem de TFRS 16 kiralama işlemleri standartları içerisinde düzenlenmiştir (Güneş vd. 2017: 41).

3.1.5.1. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri

TMS 17 kiralama işlemleri standardına göre, işletmenin bir varlığını satması ve aynı varlığı geri kiralaması şeklindeki kiralamalara sat ve geri kirala işlemi olarak kabul edilir. Kiralamanın finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olabilecek şekillerine göre ayrı yöntemlerle muhasebe işlemi yapılır. Kiralama sözleşmesinde belirtilen kira ödemeleri ve satış fiyatı, birbirlerine bağımlı olarak kabul edilir. Kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı satış ve geri kiralama işlemleri bir finansal kiralama olarak kabul edilir. Bu sebeple, kira konusu varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru bir işlem olarak görülmemektedir. Finansal kiralama şeklindeki satış ve geri kiralama işlemlerinde, satış değerinin defter değerini aşması halinde, aşan tutar kiraya veren tarafından dönem sonuçlarına gelir olarak kaydedilmez. Bu tutar, kiralama süresi içindeki hesap dönemleri arasında dağıtılarak yok edilmektedir (Alagöz ve Eren, 2010: 38).

Sat ve geri kirala işleminin faaliyet kiralaması olarak nitelendirilmesine ilişkin temel kriterler aşağıda belirtilmiştir (Güneş vd. 2017: 42-43).

- Faaliyet kiralaması ile sonuçlanması ve ilgili işlemin gerçeğe uygun değeri üzerinden gerçekleştirilmesi durumunda, her türlü kâr ve zarar hemen kayda alınır.
- Satış fiyatı gerçeğe uygun değerinin altında ise, piyasa fiyatının altında yapılacak kira ödemeleri dolayısıyla karşılanacak zararlar hariç, ki bu durumda bunlar ertelenir ve ilgili varlığın tahmini kullanım süresi boyunca kira ödemeleri ile orantılı bir şekilde itfa edilir. Diğer her türlü kâr ve zararın hemen muhasebe kaydı yapılır.
- Satış fiyatı gerçeğe uygun değerinin üzerinde olması halinde, gerçeğe uygun değeri aşan tutar ertelenir ve ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa edilir.
- Faaliyet kiralamaları açısından, sat ve geri kirala işleminin meydana geldiği tarihteki gerçeğe uygun değerinden düşük ise, defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark hemen kayda alınır.

Kamuoyunu aydınlatmaya ilişkin kriterler, kiracı ve kiraya veren yönünden satış ve geri kiralama işlemlerinde de geçerlidir. Önemli kira anlaşmalarına ilişkin gereken tanımlamalar, ilgili anlaşmanın kendine has veya sıra dışı koşullarının ya da satış ve geri kiralama işlemleriyle ilgili koşulların açıklanmasını gerekli kılmaktadır. Sat ve geri kiralama işlemleri “TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu” standardındaki ayrı gösterim kriterinin uygulanmasını gerektirebilir (Uydacı, 2006: 71).

3.1.5.2. TFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri

TFRS 16 standardı, kiralama işlemlerinin finansal tablolara alınması, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin temel kriterleri belirlemektir. Bu doğrultuda tarafların (kiracı-kiraya veren) amacı, bu işlemleri gerçeğe uygun bir biçimde ortaya çıkararak ihtiyaca uygun, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgiler sunmaktır. Bu standartta sat ve geri kirala işleminde kiracının, varlık kiraya verene devretmeden önce dayanak varlığı kontrol etmesi veya varlığın kontrolünü elinde bulundurması durumunda uygulanacağı belirtilmiştir. TFRS 16 ile sat ve geri kirala yönteminde yapılan işlemler, TMS 17 ile sat ve geri kirala işlemine göre daha sade ve anlaşılır hale getirilmiştir. TFRS 16 kiralama yönteminde, kiracı “Bir bedel karşılığında belirli bir süre için ilgili varlığın kullanım hakkını elde eden işletme, kiraya veren ise, bir bedel karşılığında belirli bir süre ile varlığın kullanım hakkını veren işletme” olarak geçmektedir. Muhasebeleştirme açısından, önce varlığın devrinin bir satış işlemi olup olmadığına anlaşılması önemlidir.

Bu işlemin, satış işlemi olup olmadığının belirlenmesi için, TFRS 15 Satış Sözleşmeleri standardında yer alan hükümlerin olması gerekir (Durmuş ve Otlu, 2019: 987).

3.1.5.3. BOBİ FRS Bölüm 15 Standardı Kapsamında Sat ve Geri Kiralama İşlemleri

Bir kurumun bir ürünü başka bir kuruma satıp daha sonra aynı ürünü geri kiralaması işlemi sat ve geri kirala olarak adlandırılır. Bu standarda yapılan kira ödemeleri ve satıştan elde edilen gelir birlikte belirlenir. Bu nedenle iki durum birbirine bağımlıdırlar. Sat ve geri kirala uygulamalarında kullanılacak muhasebe kriterleri, kiralama işleminin finansal kiralama veya geleneksel kiralama ile sonuçlanmasına göre değişiklik göstermektedir (Marşap ve Yanık, 2019: 12).

3.1.6. Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Sat ve geri kirala işlemleri mevzuatta özel olarak düzenlenmemiştir. Fakat finansal kiralama kapsamında değerlendirilmiş ve finansal kiralamaya ilişkin hükümlere ve kiralamanın çeşidine göre muhasebeleştirilir (Uçkaç, 2019: 43).

Sat ve geri kiralama kapsamında yapılacak kiralama işlemlerinde satıcı-kiracı ve alıcı kiraya veren taraflar devir sözleşmesini ve kiralamayı aşağıda belirtilen bilgiler doğrultusunda muhasebeleştirirler (Otlu, 2019, Malatya).

Muhasebeleştirme işlemi için öncelikle varlığın devrinin bir satış işlemi olup olmadığının değerlendirilmesi yapılır. Bunun için işletme, bir varlığın devrini satış işlemi olarak kayda alıp almayacağına dair karar alırken, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardındaki edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin tespitine ilişkin koşulları dikkate alır. TFRS 15'e göre; işletme, taahhüt edilen bir ürünü alıcısına devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, ele geçen geliri muhasebeleştirir.

3.1.6.1. Varlığın devrinin bir satış işlemi olduğu durumlar

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından devrinin, varlık olarak kayıt altına alınması için TFRS 15 standardındaki şartları karşılması halinde aşağıdaki işlemler yapılır (Otlu, 2019, 45-46).

- Satıcı-Kiracı, geri kiralamadan doğan kullanım hakkı varlığını, elinde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri oranı üzerinden hesaplar. Bundan dolayı kiracı, kiraya verene devredilen haklarla ilgili olan kayıp ya da kazanç miktarını finansal tablosunda belirtir.

- Alıcı-kiraya veren, varlıkla ilgili satın alma işlemini ilgili standartları kullanarak, kiralamayı ise bu standardın kiraya verenle alakalı muhasebeleştirme şartlarını kullanarak kayıt altına alır.

- Bir varlığın satışıyla ilgili bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerinden farklı olması ya da kira ile ilgili ödemelerin, piyasa koşullarından farklı olması halinde işletme, satış hasılatını gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmek için; piyasa koşulları altında olan ödemeleri, ön kira ödemesi olarak ve piyasa koşulları üstünde olan ödemeler ise alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya verilen ek finansman olarak kayıt altına alır.

- İşletme, yukarıda belirtilen ve yapılması gereken düzeltmeleri; satış fiyatının gerçeğe uygun değeri ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ya da sözleşmeye bağlı ödemelerin bugünkü değeri ile piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki farktan hangisinin tespiti daha kolay yapılabiliyorsa ona göre ölçüm yapar.

3.1.6.2. Defter Değerinin ve Satış Kârının Ölçümü

Defter değerinin ve satış kârının ölçümü aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde yapılır (Otlu, 2019, 47).

- Defter değerinin hesaplanması işleminde kiralama nedeniyle, devredilmeyen, yani kullanım hakkı olarak yeniden kayıtlara alınan kısma denk gelen defter değerinin kayıtlara alınmasını istenmektedir. Yani varlığın alıcıya devredilen kısmına ait defter değerinin dikkate alınmasını öngörmemektedir.

- Satış kârının hesaplanması işleminde de farklı bir durum söz konusu değildir. Öyle ki, standart yalnızca varlığın devredilen kısmına ait satış kârının kayıt altına alınmasına imkân verir. Kullanım hakkı ile yeniden kayıtlara alınan kısma denk gelen satış kârının kayda alınmasına olanak tanımamaktadır.

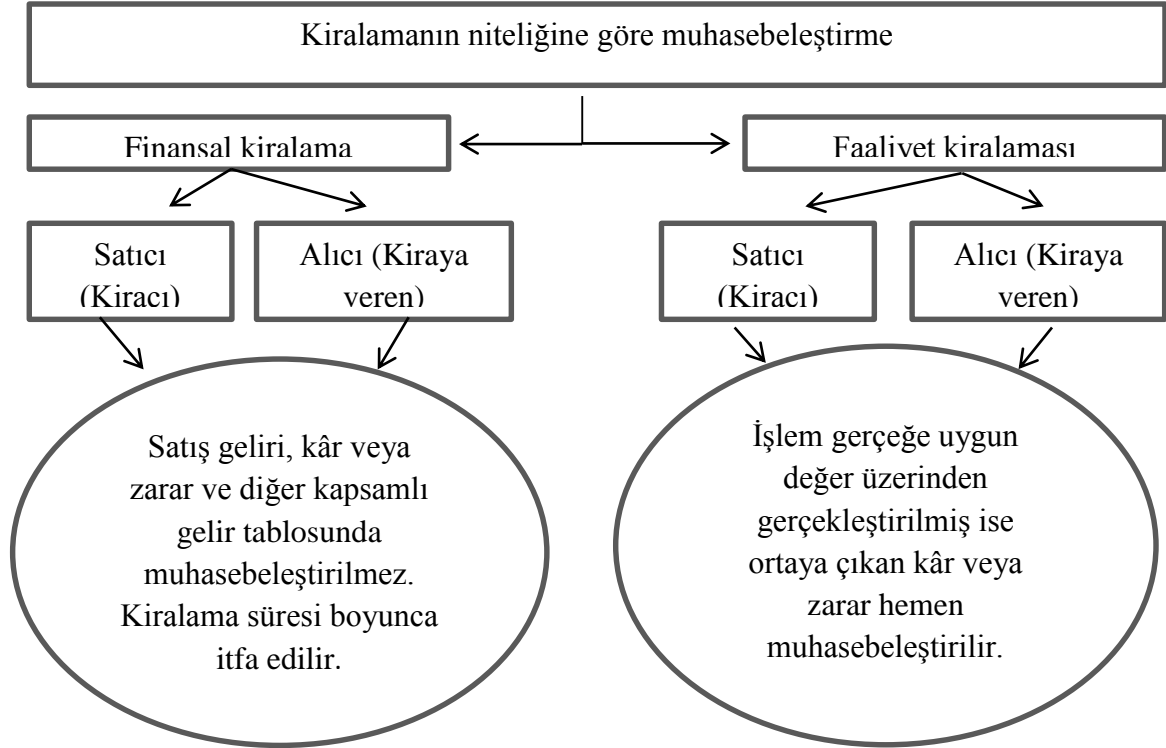
- Bu nedenle kiracının öncelikle defter değerini ve satış kârını ayrıştırması gerekir. Bu ayrıştırmada varlığın gerçeğe uygun değeri esas alınır. Bu gerçeğe uygun değer, alıcıya devredilen kısım ve kullanım hakkı olarak geri alınan kısım itibariyle ayırım yapılır. Defter değerinin ve satış kârının hesaplanmasında da aynı ayırım söz konusu olacaktır.

3.1.6.3. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TMS 17 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi

TMS 17’de kiralamanın niteliğine yani finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olup olmadığına göre muhasebeleştirme işlemi yapılmaktadır. Sat ve geri kirala işlemi TMS 17’de; bir varlığın satışını veya aynı varlığın geri kiralanmasını kapsar ve muhasebeleştirme işlemi de ilgili kiralama işleminin şekline göre farklılık gösterir. TMS 17’de geri kiralama işleminde finansal kiralama yapılmışsa, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya sağladığı finansman gelirlerinin fazla olan kısmı ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Kiralayan, finansal kiralama işlemi ile kiracıya borç vermiş olacaktır. TMS 17’de kiralamanın niteliğine göre finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrı yöntemlerle muhasebeleştirme işlemi yapılır (Uçkaç, 2019: 43-44).

Sat ve geri kirala işlemi TMS 17’ye göre muhasebeleştirilmesi aşağıdaki şekilde özetle gösterilmiştir.

Şekil 7: Sat ve geri kirala işleminin TMS 17’ye göre muhasebeleştirilmesi



Kaynak: (Arslan, 2019: 40).

TMS 17’de sat ve geri kirala işlemi, finansal veya faaliyet kiralaması olarak ayrıştırılmasına göre farklı özellikler uygulanır. Bilanço dışı finansman kavramı ile

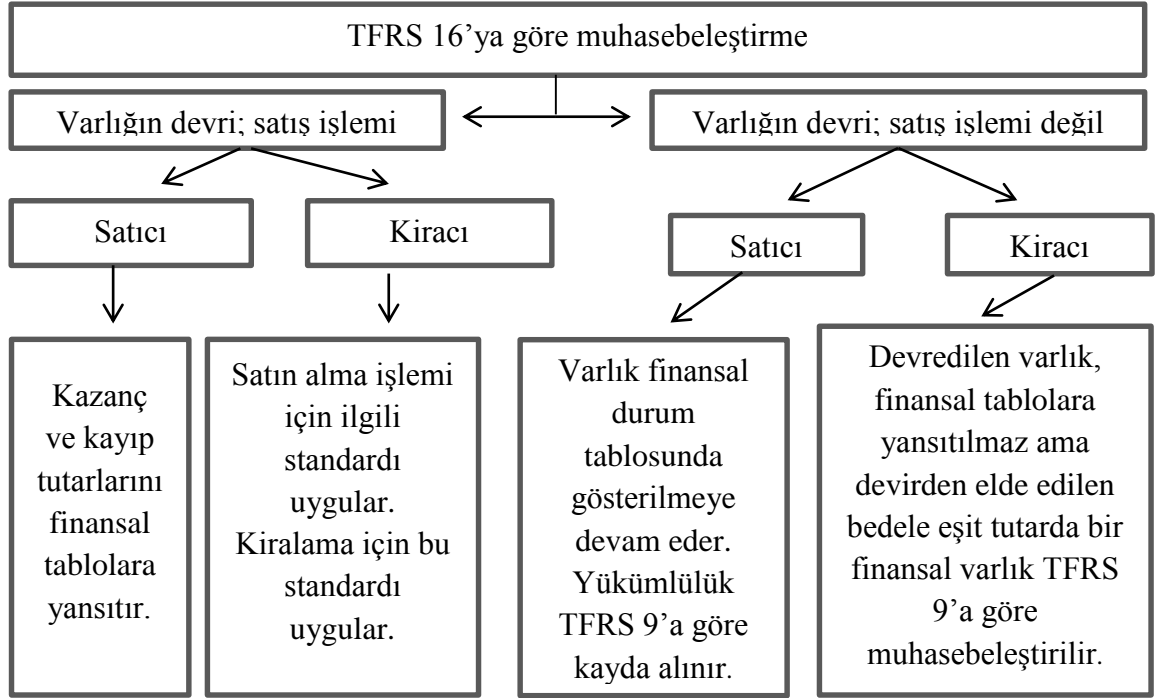
doğrudan ilişkili olan faaliyet kiralaması ile sonuçlandığı zaman, ilgili işlem finansal durum tablosunda belirtilmeyecek ve işletmeler kiralamadan doğan borca karşı sorumluluklarını gizleyebilmekte ve gelir tablosunda dönemde yapılan kira ödemelerini faaliyet giderleri kapsamında rapor ederek vergi öncesi dönem kârını azaltabilme olanağı elde eder. Dolayısıyla finansal tablo kullanıcıları yönünden ihtiyaca uygun, şeffaf ve karşılaştırılabilir bilginin sunulmasına engel teşkil edebilmektedir. Bu durum TFRS 16 standardında giderilmiş olup, yeni birtakım düzenlemeler gerçekleştirilmiştir (Güneş vd. 2017: 43).

3.1.6.4. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TFRS 16 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi

TFRS 16'da sat ve geri kirala işlemleri, bir işletmenin bir varlığı diğer bir işletmeye devretmesi ve aynı varlığı kiraya verenden geri kiralaması halinde, devir sözleşmesini ve kiralamayı standardın sat ve geri kiralama işlemleri altında belirtilen düzenlemeler dikkate alınarak muhasebeleştirme işlemi yapılır. Muhasebeleştirme esası, varlığın devrinin satış işlemi olup olmadığının TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına göre değerlendirilerek işlem yapılır. Varlığın devrinin satış işlemi olduğu durumda kiracı, sadece kiraya verene devredilen haklarla ilişkili kazanç ve kayıp tutarını finansal durum tablosunda belirtir. Kiraya veren, ilgili varlığa ilişkin satın alma işlemini ilgili standartları uygulayarak, kiralamayı ise bu standartta kiraya verene ilgili yer alan hükümlere göre muhasebe işlemi yapar (Uçkaç, 2019: 44).

Bir varlığın kiracı tarafından kiraya verene devrinin, varlık satışı olarak kayda alınması halinde var olan varlığın kiraya verene satılması işlemi yapılarak kayıtlardan silinir. Aynı varlık geri kiralama yoluyla TFRS 16 kiralama standardının kiracının muhasebe modeline göre kullanım hakkı varlık olarak muhasebe kaydı yapılır. Kira yükümlülüğü pasifte, kiraya verene devredilen ile ilgili kazanç ve kayıplar ise kâr ve zarar hesaplarında gösterilir (Uçkaç, 2019: 44).

Şekil 8: Sat ve geri kirala işleminin TFRS 16'ya göre muhasebeleştirilmesi



Kaynak: (Arslan, 2019: 41).

Kiracı; geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde bulundurulanan kullanım hakkına ilişkin varlığın önceki defter değeri oranı üzerinden hesaplar. Sadece kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç veya kayıp miktarını finansal durum tablosunda belirtir. Devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devirden elde edilen bedele eşit miktarda bir yükümlülüğü TFRS 9 standardı kapsamında muhasebe kaydı yapar. Kiraya veren; varlıkla ilgili satın alma işlemini ilgili standartları uygulayarak finansal tablosuna yansıtır. Kiralamayı ise TFRS 16'nın kiraya verenle ilgili muhasebeleştirme hükümlerine göre işlem yapar. Devredilen varlığı finansal durum tablolarında göstermez ve devirden dolayı ele geçen bedele eşit miktarda bir finansal varlığı TFRS 9 standardı çerçevesinde kayıt altına alır (Güneş vd. 2017: 44-45).

3.1.6.5. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin BOBİ FRS Bölüm 15 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi

BOBİ FRS'de sat ve geri kirala işlemlerinin muhasebeleştirilmesi işlemi kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. BOBİ FRS'de kiralama işleminin şeklinin belirlenmesi ve muhasebe kaydı işlemleri TMS 17'de olan koşullarla aynı özellikleri taşır. Ancak TMS 17'de sat ve geri kirala işlemlerinin muhasebeleştirilmesi çok ayrıntılı ve karmaşık bir

yapıda iken, TFRS 16’da sade ve anlaşılır bir yapıda olmuştur. BOBİ FRS Bölüm 15’te de yapılacak işlemler sade ve anlaşılır olması uygulamada kolaylık arz edecektir (Durmuş ve Otlu, 2019: 996-997).

Sat ve geri kirala işlemleri ile ilgili BOBİ FRS Bölüm 15’te yer alan düzenlemeler aşağıda belirtilmiştir (Durmuş ve Otlu, 2019: 997).

1) Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması halinde, satış hasılatının varlığın defter değerini aşan kısmı, kiracı tarafından işlemin gerçekleştiği anda gelir olarak kâr ve zarara eklenmez. Bu tutar bilançoya yansıtılarak kiralama süresince itfa edilir.

2) Sat ve geri kirala işleminin geleneksel kiralama ile sonuçlanırsa;

Söz konusu satışın gerçeğe uygun değer üzerinden yapıldığının açık olması halinde, kiracı, ortaya çıkan satış kârı veya zararının işlemin gerçekleştiği anda hemen kayıt altına alması gerekir. Varlığın satış fiyatının gerçeğe uygun değerinden az olması durumunda; ortaya çıkacak zararlar, piyasa fiyatından düşük bir miktarla yapılacak kira ödemeleri ile telafisi olmadığında, kiracı, her türlü kazanç veya kayıp işlemin gerçekleştiği anda muhasebeleştirir. Meydana gelen zararların piyasa fiyatının altındaki bir miktarla yapılacak kira ödemeleri ile telafi edilirse kiracı, bu zararı bilançoda göstererek varlığın tahmini kullanım süresince yapılacak kira ödemeleriyle orantılı bir şekilde itfa eder. Satış fiyatı gerçeğe uygun değerinin üstünde ise kiracı, gerçeğe uygun değer üstünde olan miktarı bilançoda göstererek ilgili varlığın beklenen kullanım süresince itfa eder.

3.1.7. Sat Ve Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Uygulamalar

Sat ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin yapılması gereken muhasebe kayıtları aşağıda ayrıntılı bir şekilde değerlendirilmiştir (Arslan, 2019: 44-49).

3.1.7.1. Kiralayan Tarafından Yapılacak Muhasebe Uygulamaları

Kira konusu varlığı kiracıdan satın alarak ve yine aynı işletmeye kiralayan finansal kiralama şirketinin yapması gereken uygulamalar aşağıda belirtilmiştir.

a) Varlığın Satın Alınmasıyla İlgili Muhasebe Kayıtları

Sat ve geri kiralama ile kira konusu varlığın finansal kiralama şirketi tarafından kiracı işletmeden satın alındığında “226 Finansal Kiralama Konusu Yapılmakta Olan

Yatırımlar” eğer bu alım için avans verilmiş ise “228 Finansal Kiralama İşlemleri İçin Verilen Avanslar” ve “260 Peşin Ödenmiş vergiler” borçlandırılacak, varlığın satın alım tutarı kadar “390 Muhtelif Borçlar” hesabı alacak olarak kayıt altına alınacaktır. Varlığın bedeli finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya ödendiği zaman “390 Muhtelif Borçlar” hesabı borçlandırılır, ödeme şekli ne ise (banka, çek, vs.) ona göre alacaklı olarak kaydedilir.

b) Varlığın Kiracıya Teslim Edilmesiyle İlgili Yapılacak Muhasebe Kayıtları

Kira konusu varlığın kiracı işletmeye teslim edilmesi işleminde ”150 Finansal Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı borçlandırılır. Buna karşılık “150 Finansal Kiralama İşlemlerinden Alacaklar”, “226 Finansal Kiralama Konusu Yapılmakta Olan Yatırımlar” ile avans verilmiş ise “228 Finansal Kiralama İşlemleri İçin Verilen Avanslar” hesapları alacak olarak kaydedilir. Varlığın kiracıya teslim edilmesinden sonra ilgili varlığın kayıtlarda durması için kiralama şirketi tarafından sembolik bir bedel ile borçlandırılır ve karşılığında aynı tutar kadar “790 Diğer Faiz Dışı Gelirler” hesabı alacak olarak kaydedilir.

c) Yönetim Ücretinin Tahsil Edilmesinin Muhasebe Kaydı

Finansal kiralama şirketlerinin kiracı işletmeden tahsil ettiği sabit ücret, sözleşme aşamasında yine kiracıya fatura edilmektedir. Bu faturanın toplamı kadar “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı alacak olarak kaydedilecek, ödeme şekline göre de aynı tutar kadar bir bedel örneğin “022 Yurtiçi Bankalar” hesabı borç olarak kayıt altına alınır.

d) Noter Ücretinin Ödenmesinin Muhasebe Kaydı

Notere ödenen ücret “880 Diğer İşletme Giderleri” ve “260 Peşin Ödenen Vergiler (İndirilecek KDV)” hesapları borçlandırılır, “010 Kasa” hesabı alacaklı olarak kaydedilir.

e) Sigorta Poliçesinin Muhasebe Kaydı

İlgili varlığın sigortası kanun gereği sigorta şirketi tarafından yaptırılır ve sigorta primi bedelleri ise kiracı tarafından ödemesi yapılır. Bu işlemle ilgili “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı borçlandırılır, “390 Muhtelif Borçlar” hesabı alacak olarak kaydedilir. Bu tutar kiracıdan tahsil edildiğinde, tahsilat şekline göre örneğin “022 Yurtiçi Bankalar” hesabı borçlandırılarak, “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı alacaklandırılır. Finansal kiralama şirketi poliçe bedelini sigorta

şirketine ödediğinde “390 Muhtelif Borçlar” hesabı borçlandırılarak, “022 Yurtiçi Bankalar” hesabı alacaklandırılır.

f) Kira Tutarlarının Fatura Edilmesinin Muhasebe Kaydı

Kiralama alacağının tahakkuk işlemi varlığın kiracıya teslimi aşamasında yapıldığından, kira faturası düzenlendiği zaman sadece faturadaki KDV tutarı kadar “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar (Finansal Kiralama Alacakları)” ve ilgili kiranın faiz tutarı “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar (Kazanılmamış Finansal Kiralama Gelirleri)” hesapları borçlandırılacak, KDV tutarı kadar “380 Ödenecek Vergi, Resim Harç, Prim ve Fonlar” ile “582 Finansal Kiralama Gelirleri” hesapları alacaklı olarak kaydedilir.

g) Kira Tutarlarının Tahsil Edilmesinin Muhasebe Kaydı

Kira tutarları tahsil edildiği zaman ilgili banka hesabı veya tahsilat şekline göre ilgili hesap borçlandırılır, karşılığında ise “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar (Finansal Kiralama Alacakları)” hesabı alacaklandırılır.

h) Dönem Sonu İşlemleri

Finansal kiralama şirketi yılsonunda, sonraki yılın ilk kirasının ilgili yıla isabet eden kısmı içindeki faiz tutarını dönemsellik kavramı gereğince gelir olarak gerçekleştirir. İlgili faiz tutarı kadar “222 Diğer Faiz ve Gelir Reeskontları” hesabı borçlandırılacak, “582 Finansal Kiralama Gelirleri” hesabı alacaklı olarak kaydedilir.

D) Varlığın Mülkiyetinin Kiracıya Devredilmesinin Muhasebe Kayıtları

Finansal kiralama şirketi, sözleşme süresi sonunda sözleşmede belirlenen devir bedeli üzerinden kira konusu varlığı kiracıya teslim eder. Bunun için finansal kiralama şirketi tarafından devir faturası düzenlenir. Bu işlemin sonucunda “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı borçlandırılır, “250 Menkuller” hesabı, “380 Ödenecek Vergi, Resim Harç, Prim ve Fonlar” hesabı ile “790 Diğer Faiz Dışı Gelirler” hesabı ise alacaklandırılır. Varlığın devir bedeli kiracıdan tahsil edildiğinde tahsil edilen tutar kadar banka hesabı veya tahsil şekline göre ilgili hesaplar borçlandırılarak, “150 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar” hesabı alacaklı olarak kaydedilir.

3.1.7.2. Kiracı Tarafından Yapılacak Muhasebe Uygulamaları

Sabit kıymeti finansal kiralama şirketine satarak ve aynı varlığı finansal kiralama şirketinden kiralayan kiracının yapması gereken uygulamalar aşağıda belirtilmiştir (Arslan, 2019: 49-53).

a) Varlığın Finansal Kiralama Şirketine Satılmasına Dair Muhasebe Kaydı

Sat ve geri kirala standardı kapsamında ilgili varlığı satan işletme, “120 Alıcılar” hesabını borçlandırılarak, "679 Diğer Olağandışı Gelir ve kârlar”, “391 Hesaplanan KDV” ve “253 Tesis, Makine ve Cihazlar” hesaplarını alacaklandırır. Varlığın bedeli finansal kiralama şirketi tarafından satan işletmeye ödendiği zaman “102 Bankalar” hesabı borçlandırılacak, tahsil şekline göre alınan ödeme tutarı alacaklı olarak kaydedilir.

b) Varlığın Teslim Alınmasına İlişkin Muhasebe Kaydı

Sözleşmeye konu olan varlık finansal kiralama şirketinden teslim alındığı zaman bu varlığın bedeli kadar “260 Haklar”, “302 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)” ve “402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)” hesapları borçlandırılarak, “301 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” hesabı ve “401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” hesabı alacaklandırılır.

c) Yönetim Ücretinin Muhasebe Kayıtları

Finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya faturalandırılan yönetim ücreti “770 Genel Yönetim Giderleri” ve KDV tutarı kadar “191 İndirilecek KDV” hesapları borçlandırılır, “320 Satıcılar” hesabı alacaklı olarak kaydedilir. Yönetim Ücreti kiraya verene ödendiğinde ödeme tutarı kadar kiracıya fatura edildiği zaman “320 Satıcılar” hesabı borçlandırılır, “102 Bankalar” hesabı ise alacaklandırılır.

d) Sigorta Poliçesinin Muhasebe kayıtları

Sözleşmeye konu olan ve sigorta ettirilen ve finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya fatura edilen varlığın prim bedelleri “770 Genel Yönetim Giderleri” hesabı borçlandırılacak, “320 Satıcılar” hesabı borçlandırılacaktır. Bu prim tutarı kiraya verene ödendiğinde “320 Satıcılar” hesabı borçlandırılacak, “102 Bankalar” hesabı alacaklı olarak kayıt edilir.

e) Kira Faturalarının Muhasebe Kaydı

Kira tutarı finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya fatura edildiğinde, finansal kiralama borçlarının tahakkuk işlemi varlığın teslimi sırasında yapıldığı için sadece fatura tutarı kadar “780 Finansman Giderleri” ve “191 İndirilecek KDV” hesapları borçlandırılarak, “301 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” ve “302 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)” hesapları alacaklı olarak kaydedilir.

F) Kira Tutarlarının Ödenmesi ile İlgili Muhasebe Kayıtları

Kiralar finansal kiralama şirketine ödendiği zaman “301 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” hesabı borçlandırılarak, “102 Bankalar” hesabı alacaklandırılır.

g) Dönem Sonu İşlemleri

Varlığı kiralayan işletme yıl sonu itibarı ile sonraki yıl ödenecek kiraların toplamı kadar “401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar” hesabı ile işlenen faiz tutarı kadar “302 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma maliyetleri (-)” hesabı borçlandırılacak, “301 Finansal Kiralama İşlemlerinde Borçlar” hesabı ile “402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)” hesabı alacaklı olarak kaydedilir. Yıl sonunda kiracı tarafından gider olarak tahakkuk ettirilen, sonraki yılın ilk kirasının ilgili yıla denk gelen kısmı içindeki faiz tutarı “780 Finansman Giderleri” borçlandırılarak, “381 Tahakkuk Giderleri” hesabı alacaklandırılır. Yıl sonunda “260 Haklar” hesabı üzerinden hesaplanan amortismanın kaydı için “770 Genel Yönetim Giderleri” hesabı borçlandırılarak, “268 Birikmiş Amortismanlar (-)” hesabı alacaklandırılır.

h) Varlığın Mülkiyetinin Kiralayandan devir alınması ile ilgili yapılacak Muhasebe Kaydı

Sözleşme süresi sonunda finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya fatura edilen ilgili varlığın devir bedeli için “253 Tesis Makine ve Cihazlar” hesabı ile KDV tutarı için ise “191 İndirilecek KDV” hesabı borçlandırılacak, “320 Satıcılar” hesabı ise alacaklı olarak kaydedilir. Yapılan devir bedeli finansal kiralama şirketine ödendiğinde bu tutar kadar “320 Satıcılar” hesabı borçlandırılarak, “102 Bankalar” hesabı alacaklandırılır.

3.1.7.3. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinde Örnek Uygulamalar

Sat ve geri kiralama işleminde kiracı ve kiraya verenin yapacağı muhasebe kayıtları aşağıda verilmiştir (Öğredik ve Denge, 2014: 6-8).

Örnek 4: Aktif tutarı 4.000.000 TL ve birikmiş amortismanı 2.000.000 TL olan taşınmazın, piyasa değerinin 10.000.000 TL olduğu anlaşılmıştır. Kiralama şirketi de yaptırdığı inceleme sonucunda taşınmazın değerinin aynı olduğunu belirlemiştir. Şirket, sat ve geri kirala sözleşmesi ile taşınmazını finansal kiralama şirketine devretme kararını almıştır. Finansal kiralama şirketi ekspertiz değerinin %80’i kadar bir tutar üzerinden ilgili sözleşmeyi yapabileceğini belirterek, şirket de bu teklifi uygun görmüştür.

Satış Tutarı: 8.000.000 TL (10.000.000*%80)

Net defter değeri: 2.000.000 TL

Satış Kazancı: 6.000.000 TL

Kiracı tarafından yapılacak muhasebe kaydı aşağıda verilmiştir.

1			
	102 Bankalar	8.000.000	
	257 Birikmiş Amortismanlar	2.000.000	
	252 Binalar		4.000.000
	676 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		6.000.000
	Kiracının satış kaydı.		
2			
	265 Finansal Kiralama Konusu İktisadi Kıymetler	8.000.000	
	302 Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	750.000	
	402 Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	1.250.000	
	301 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		3.750.000
	401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		6.250.000
	Anapara ve faiz ödemesi kaydı.		

Bu kayıt işleminde finansal kiralama şirketinin binaya ilişkin ödeme planında anapara olarak 8.000.000 TL, faiz ise 2.000.000 TL olarak sunduğu ve faizin 750.000 TL'nin ilgili döneme ait olduğu 1.250.000 TL'nin de gelecek dönemlere ait olduğu farz edilerek işlem yapılmıştır. Bundan sonra ki süreç finansal kiralama kayıtlarına uygun olarak devam edecektir. Her ay gelecek finansal kiralama taksidi faturasına istinaden, 302 hesaptan 780 Finansman Giderleri hesabına kaydedilecek, anapara ve faiz toplamı kadar taksit bedeli ödendiği zaman 102 Bankalar hesabı karşılığında 301 hesaptan eksiltilecektir. Ayrıca kiracı, 265 hesaptaki tutar üzerinden binaların faydalı ömrüne

göre amortisman hesaplaması yapar. İlk yıla isabet eden faizleri maliyete ekleyerek doğrudan gider olarak kayıt altına almayacaktır.

Kiralayan tarafından yapılacak muhasebe kaydı aşağıda verilmiştir.

3	252 Binalar	8.000.000	
	102 Bankalar		8.000.000
	Kiralayanın ödeme kaydı.		
4	120 Alıcılar	3.750.000	
	220 Alıcılar	6.250.000	
	124 Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri		750.000
	224 Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri		1.250.000
	252 Binalar		8.000.000
	Taşınmazın anapara ve faiz tutarı kaydı.		

Yukarıda sat ve geri kirala işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması halinde yapılacak muhasebe kaydı örneği yapılmıştır. Faaliyet kiralaması ile sonuçlanması halinde ortaya çıkacak durumlar ve her durum ile ilgili örnek muhasebe kaydı aşağıda gösterilmiştir (Otlu ve Durmuş, 2018: 10-13) .

- Satış fiyatı ürünün gerçeğe uygun değerine eşit olması,
- Satış fiyatı ürünün gerçeğe uygun değerinin üstünde olması,
- Satış fiyatının gerçeğe uygun değerinin altında olması,
- Satış fiyatının hem gerçeğe uygun değerinin hem de defter değerinin altında olması,

Örnek 5: ABC işletmesi 01.05.2015 tarihinde 500.000 TL'ye almış yararlı ömrü 10 yıl, birikmiş amortismanı 150.000 TL ve gerçeğe uygun değeri 380.000 TL olan bir tomografi cihazını peşin olarak bir finansal kiralama şirketine 01.03.2018 tarihinde satmıştır.

1- Varlığın gerçeğe uygun değeri ile yani 380 TL ile satılması

Varlığın gerçeğe uygun değeri ile satılması halinde her türlü kâr veya zararın hemen muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. İlgili kira ödemeleri ile satış fiyatının gerçeğe uygun değerinde olması, normal bir satış işlemini andıracağından her türlü kâr veya zarar muhasebeleştirilmelidir. Tomografi cihazının satışıyla ilgili 01.03.2018 tarihinde yapılacak muhasebe kaydı aşağıda gösterilmiştir.

1			
	102 Banka	448.400	
	257 Birikmiş Amortismanlar	150.000	
	253 Tesis Makine ve Cihazlar		500.000
	391 Hesaplanan KDV		68.400
	679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		30.000
	Cihaz satışının kaydı.		

Faaliyet kiralaması türünde kiracı, kiralama ile ilgili herhangi bir muhasebe kaydı yapmaz. Ancak, diğer bir yaklaşım kiracının beklediği faydanın zamanlamasını yansıtmadığı sürece, yapılacak kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresince gider tarafta kayda alınır.

2- Varlığın gerçeğe uygun değerinin üzerinde yani 410.000 TL'ye satılması

Bu durumda yapılacak işlem, gerçeğe uygun değer üzerinde olan miktar ertelenir ve ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa edilir. İlgili varlığın 410.000 TL + %18 KDV ile satıldığını farz edilerek, bu cihazın satışının ve satış kârının 01.03.2018 tarihindeki muhasebe kaydı aşağıda verilmiştir.

$410.000 - 350.000 = 60.000$ satış kârı olarak hesaplanır. Bunun 30.000 TL'lik kısmı dönem kârı olarak kayıt altına alınırken, diğer 30.000 TL'lik kısım ise gerçeğe uygun değeri aşan kısım olarak ertelenir ve bu varlığın beklenen kullanım süresince itfa edilecektir. İlgili varlığın kira süresi 5 yıl olduğundan, $30.000 / 60 = 500$ TL kira süresince her ay eşit taksit olarak itfa edilir.

2	102 Banka	483.800	
	257 Birikmiş Amortismanlar	150.000	
	253 Tesis Makine ve Cihazlar		500.000
	391 Hesaplanan KDV		73.800
	679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		30.000
	380 Gelecek Aylara Ait Gelirler		5.000
	480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler		25.000
	Cihazın satışının ve satış kârının kaydı.		

31.03.2018 tarihinde ilk kiranın ödenmesi ve ertelenen gelirin itfa edilmesi sonucunda yapılacak muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

Kira giderinin ödenmesinin muhasebe kaydı:

3	770 Genel Yönetim Giderleri Hesabı	1.000	
	102 Banka Hesabı		850
	360 Ödenecek Vergi Fonlar Hesabı		150
	Kira giderinin ödenmesi kaydı.		

Ertelenen satış kârının itfa edilmesinin muhasebe kaydı:

4	380 Gelecek Aylara Ait Gelirler Hesabı	500	
	679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar Hesabı		500
	Ertelenen satış kârının itfa edilmesi kaydı.		

3- Varlığın gerçeğe uygun değerinin altında bir değer ile satılması

İlgili varlığın gerçeğe uygun değerinin altında ve defter değerinin üzerinde bir değer ile satılması halinde ortaya çıkacak her türlü kâr ve zararın hemen muhasebe kaydı yapılır. Bu durumda, satış fiyatı defter değerinin üzerinde olmasından dolayı ortada bir satış karı olacaktır. Bu satış kârı ertelenmeden kâr ve zarar hesabında kayda alınacaktır. Böylelikle; varlığın gerçeğe uygun değeri 380.000 TL, satış fiyatı 360.000

TL, defter değerinin de 350.000 TL olduğu varsayılarak, ilgili varlığın satış ve satış kârının kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

5	
102 Banka	424.800
257 Birikmiş Amortismanlar	150.000
253 Tesis Makine ve Cihazlar	500.000
391 Hesaplanan KDV	64.800
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar	10.000
Cihaz satışının ve satış kârının kaydı.	

4- Varlığın defter değerinin altında bir bedel ile satılması

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kiralamalarda satış ve geri kiralama işleminin gerçekleştiği tarihte varlığın gerçeğe uygun değeri, defter değerinden düşük olması halinde satış işlemi yapılmadan önce aradaki farkın muhasebe kaydı yapılması gerekmektedir. Bu durumda; varlığın gerçeğe uygun değeri 340.000 TL, satış fiyatı 320.000 TL, defter değerinin ise 350.000 TL olduğu varsayılırsa, gerçeğe uygun değer ile defter değeri arasındaki farkın muhasebe kaydı yapıldıktan sonra satış işlemi gerçekleştirilecektir. Tomografi cihazının satışı ve satış kârının kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

6	
654 Karşılık Giderleri Hesabı	10.000
257 Birikmiş Amortismanlar	10.000
Birikmiş Değer Düşüklüğü Karşılıkları	500.000
Cihaz satışının ve satış kârının kaydı.	

Tomografi cihazının satışı ve satış zararının kaydı aşağıda gösterilmiştir.

7			
	102 Banka	377.600	
	257 Birikmiş Amortismanlar	160.000	
	689 Diğer Olağandışı Gider Zararlar	20.000	
	253 Tesis Makine ve Cihazlar		500.000
	391 Hesaplanan KDV		57.600
	Cihaz satışının ve satış zararının kaydı.		

Sat ve geri kirala işlemlerinde satış fiyatının gerçeğe uygun değerinden yüksek olduğu durumlarda satıcı-kiracı ve alıcı- kiraya verenin yapacağı muhasebe kayıtları aşağıdaki örnekte verilmiştir (Otlı, 2019, Malatya).

Örnek 6: Satıcı bir kurum kendisine ait olduğu bir malı kiraya veren bir işletmeye 2.000.000 TL'ye satışını yapmıştır. Satış zamanında malın gerçeğe uygun değeri 1.800.000 TL olduğu tespit edilmiştir. İlgili malın maliyeti 1.200.000 TL, birikmiş amortismanı 200.000 TL ve defter değeri 1.000 000 TL olarak değerlendirilmiştir. Kiracı ile kiraya veren işletme arasında bir kira sözleşmesi imzalanarak, aynı malı yıllık 120.000 TL ile 18 yıllığına kiralamıştır. İlgili varlığın devri TFRS 15 Standartlarına göre bir satış işlemi olarak kabul görmüştür. Varlığın satış bedeli gerçeğe uygun değeri ile olmadığından, her iki tarafta işlemi gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirme için düzeltme işlemi gerçekleştirecektir.

Satıcı-kiracı tarafından yapılacak işlemler:

Varlığın; Net defter değeri: 1.000.000 TL

Gerçeğe uygun değeri: 1.800.000 TL

Satış bedeli: 2.000.000 TL

Varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış değerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark dikkate alınarak düzeltme işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu iki değer arasında olan 200.000 TL'lik fark kiraya veren tarafından kiracıya sağlanan bir ek finansman olarak kayıt altına alınacaktır.

Kiracı için borçlanma faiz oranı %4,5 olarak kabul edilmiştir. Bu orandan yararlanarak kira ödemelerinin bugünkü değeri 1.459.200 TL olarak belirlenmiştir. Kiraya verenin kiracıya sağlamış olduğu ek finansman desteği bu tutardan

çıkartıldığında, kiracı için kiralamanın bugünkü değeri 1.259.200 TL olarak bulunacaktır. Hesaplamalar aşağıda gösterilmiştir.

	Gerçeğe Uygun Değer	Oran	Defter Değeri	Kâr / Zarar
	1.800.000 TL	100	1.000.000 TL	-
Kullanım Hakkı Olarak Devralınan Kısım	1.259.200 TL	0,6995	699.555 TL	-
Alıcıya Devredilen Kısım	540.800 TL	0,3005	300.445 TL	240.355 TL

Bu durumda satıcı-kiracının yapacağı satış ve geri kiralama işleminin muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

1	01.01.2018		
	102 Bankalar	2.000.000	
	260 Haklar	699.555	
	Kullanım Hakkı Varlığı		
	257 Birikmiş Amortismanlar	200.000	
	252 Binalar		1.200.000
	301 Kiralama Borçları		XXX
	401 Kiralama Borçları		1.459.200
	640 Satış ve Geri Kiralama Kazancı		240.355
	Sat ve geri kiralama işleminin kaydı.		

Kiraya veren, bu kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırıp, bina alımının muhasebe kaydını aşağıdaki gibi yapacaktır.

1	01.01.2018		
	250 Binalar	1.800.000	
	236 Diğer Çeşitli Alacaklar	200.000	
	102 Bankalar		2.000.000
	Taşınmazın alış kaydı.		

Bu örnekte, kiraya veren tarafından her yıl elde edilecek 120.000 TL'nin 16.447 TL'si alacak tutarı (yıllık %4.5 iskonto oranı), geriye kalan 103.553 TL'si ise kira tutarı olarak kayda alınacaktır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

İşletmeler ihtiyaç duydukları fonları tedarik etmede farklı yollar denemektedirler. Bu yollardan bir tanesi de işletmeler için önem arz eden kiralamalardır. Kiralamalar iki taraf arasında sözleşmeye bağlı, tarafların ise kiracı ve kiralayan olan bir anlaşmadır. Kiralamaların geçmişi milattan önce 2000'li yıllara dayansa da 1930'lu yıllarda Amerika'da, 1960'lı yıllarda Avrupa'da ve Ülkemizde ise konum olarak yakın olduğumuz Avrupa kıtasında kullanılan Uluslararası Muhasebe Standartlarına uyumlu olarak 1985 yılında uygulanmaya başlanmıştır. Ortaya çıkan teknolojik gelişmelere bağlı olarak işletmelerin çeşitli yatırımlar yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu yatırımları yapmak için farklı bir yöntem olan kiralamalara ihtiyaç duyulmuştur. Kiralamalar genel itibarı ile nakit yetersizliği yaşayan işletmeler için oldukça önemli bir uygulamadır. Çeşitli kanuni düzenlemelerle yasal hale getirilen kiralamalar, işletmelerin devamlılığı için kullanılan önemli bir yöntem olmuştur. Kiralama yöntemi işletmelere önemli avantajlar sağlar. Bunlardan en önemlisi, işletmelerin aktiflerinde yer alan nakit varlıkları harcamadan çeşitli mülkleri kullanma imkânı elde etmeleridir.

Kiralamalar çeşitli türlere ayrılmıştır. Bu türlerden ilk olarak 2003 yılında Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu tarafından yayımlanan TMS 17 olmuştur. Finansal kiralama ve faaliyet kiralamaları olarak uygulanan TMS 17 kiralama standardında, finansal kiralama türünde varlık ve yükümlülükler finansal tablolarda gösterilirken, faaliyet kiralamalarında varlık ve yükümlülükler finansal tablolara yansıtılmamaktadır. Faaliyet kiralamaları türünde varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosu dışında kaldıklarından dolayı işletmelerin gerçek değerleri objektif bir şekilde analiz edilememiştir. Bu durumu ortadan kaldırmak için faaliyet kiralamalarını kapsayacak, finansal durum tablosunu daha şeffaf hale getirecek ve TMS 17 kiralama standardındaki eksiklikleri giderecek olan TFRS 16 kiralama standardı 2018 yılında yayımlanmıştır. Bu standardın faaliyet kiralamalarındaki faaliyetleri de içine alması ile işletmelerin aktifinde yer alan duran varlık toplamalarında bir artış meydana gelmiştir. Dolayısıyla aktifte yer alan duran varlıklarda artış meydana gelmesi, pasif tarafta yer alan varlıklarda da artışa sebebiyet verecektir. Yani bu standart ile işletmelerin finansal durum tabloları daha açıklanabilir ve şeffaf hale gelmiş, ancak bu standardı borsada işlem gören işletmeler tarafından uygulandığından uygulama alanı dar kalmıştır. Bu nedenle bu standardı uygulamayan işletmeler söz konusu olmuştur. Bu standardı

uygulama alanı dışında kalan işletmeler için bağımsız denetime tabi, 27 yedi bölümden oluşan ve kiralama kısmının bölüm 15'te yer alan BOBİ FRS standardı 2017 yılında yayınlanmıştır. BOBİ FRS halka açık olmayan işletmeler tarafından da kullanılması, bu işletmelerin uluslararası arenada finansal raporlama konusunda sıkıntı yaşamalarına engel teşkil etse de, tam set standartlarının karmaşık olmasından dolayı daha sade ve anlaşılır olması ve uygulamada kolay bir yöntem olması nedeniyle BOBİ FRS daha da önemli bir hale gelmiştir. Bu standart TMS 17'ye benzer olarak finansal kiralama ve geleneksel kiralama olarak uygulanmaktadır. Bölüm 15'te varlıkların kullanım hakları kiracıya geçmekte ve kira süresi sonunda varlığın devrinin yapıp yapılmadığına bakmaksızın, bu kira konusu varlıklardan doğacak bütün risk ve faydaların kiracıya devredildiği kiralama finansal kiralama olarak geçmektedir. Bunun dışında kalan diğer kiralama geleneksel kiralama kapsamına dâhildirler. İsteğe bağlı olarak TFRS setini uygulayan işletmeler iki yıl geçmediği sürece BOBİ FRS standardını uygulayamazlar.

Çalışmamızın son bölümünde yer alan sat ve geri kirala işlemleri, şirketler öz kaynak yetersizliklerinden dolayı finansal tablolarında yer alan ve ekonomik değeri yüksek duran varlıklarını bir finansal kuruluşa satıp ve bu sattıkları varlıkları geri kiralama ile kullanma hakkı elde etmeleridir. Şirketler, bu kiralama türü ile bilançolarında bulunan nakit varlıkları farklı alanlarda değerlendirme imkânı sağlarlar. Nakit ihtiyacı olan şirketler için önem arz eden sat ve geri kiralama yöntemi ile kendi sermayelerine bir finansman getiri sağlamış olurlar. Bu gelir ile aktiflerinde yer alan nakit varlıkları harcamadan, kendi işletmeleri için farklı yatırımlar yapma olanağı elde ederler. Sat ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme işlemi kiralamanın şekline bağlıdır. Yani sat ve geri kiralama finansal kiralama ile sonuçlanması halinde satış gelirleri defter değerinin üzerinde ise bu fazla olan kısım satıcı tarafından hemen kayıt altına alınmayarak, kiralama süresine yayarak itfa edilmektedir. Faaliyet kiralaması ile sonuçlanması halinde ise ilgili işlem gerçeğe uygun değerinin üzerinden yapıldığının belli olması halinde her türlü kâr veya zararın muhasebe kaydı hemen yapılır.

Bu bağlamda; TMS 17 finansal ve faaliyet kiralamaları diye ayrıldığından ve faaliyet kiralamasında yapılan işlemler bilançoda gösterilmediğinden, 2018 yılında yürürlüğe konulan TFRS 16 standardının kullanılması bilançodaki verilerden yararlanacaklar için daha uygundur. Çünkü TFRS 16 kapsamında yapılan işlemler

bilançoda gösterilerek daha doğru ve şeffaf hale getirilmiştir. Aynı zamanda 2018 yılında yürürlüğe giren ve bağımsız denetime tabi işletmelerin kullandığı BOBİ FRS'nin daha etkin ve verimli kullanılması için ilgili paydaşlara eğitim verilmeli ve konu hakkında daha çok bilgilendirilmelidirler. Kiralamalar konusunda işletmelere en avantajlı olacak yöntem ise sat ve geri kiralama olarak karşımıza çıkar. Bu konuda işletmeleri bu yönetime yönlendirmek için daha çok vergisel türü avantajlar sağlanmalı ve çeşitli yollarla ilgili kullanıcılara bilgi verilmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akat, Mustafa. 2019, “Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile Yasal Düzenlemeler Açısından İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları”, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Akbulut, D. Halit. 2016, “Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlanması ve Muhasebeleştirilmesi: Borsa İstanbul Şirketlerinde Bir Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul.
- Akça, Neslihan. 2013, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- Akçaal, M. A. Uyumaz, 2013, “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013, Cilt: 21 Sayı: 1.
- Akdoğan, H. Nihan. 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, Doktora Tezi, Başkent Üniversitesi, Ankara.
- Akgüç, Öztin. 2010, “Finansal Yönetim”, 7. Baskı, Avcıol Yayınevi, İstanbul.
- Akgüç, Öztin. 2013, “Finansal Yönetim”, 9. Baskı, Avcıol Yayınevi, İstanbul.
- Aksoy Hazır, Çağrı. 2018, “Kiralama İşlemlerinin TFRS 16’ya göre Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi”, Mali Çözüm Dergisi, 2018, Sayı: 149.
- Aktaş, Karğın, Nuray D. Arıcı, “Yeni Kiralamalar Standardı UFRS 16’nın Getirdiği Yenilikler ve İşletmelerin Finansal Tablolarına ve Finansal Oranlarına olası Etkilerinin Değerlendirilmesi”, İşletme Araştırmaları Dergisi, 2017, Cilt: 9 Sayı: 4.
- Alagöz, H. Merve. 2019, “Kiralama İşlemlerinde Kullanılan Raporlama Esaslarının İşletme Finansal Yapısı ve Karlılığı Üzerine Etkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Ankara.
- Alagöz, A. T. Eren, 2010, “Sat ve Geri Kirala İşleminin TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi, 2010, Cilt: 3, Sayı: 2.

- Altıntaş, T. Sarı, E. Selçuk, 2012, “KDV Oranlarındaki Değişikliğin Türk Finansal Kiralama Sektörüne Etkisi”, Mali Çözüm Dergisi, Kasım-Aralık 2012, Sayı 144.
- Arslan, M. 2019, “Sat ve Geri Kirala Sözleşmelerinde Muhasebe ve Denetim Süreçleri ve Bir Örnek Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Ataman, B. H. Cavlak, 2017, “Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) ile Tam Set Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının (TMS/IFRS) Karşılaştırılması”, Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 2017, Cilt: 2, Sayı: 3.
- Ceylan, Ali. 2003, “Finansal Teknikler”, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa.
- Ceylan, A. T. Korkmaz, 2018, “İşletmelerde Finansal Yönetim”, 16. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa.
- Çetin, Gökçe. 2018, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 ve Vergi Usul Kanunu Açısından İncelenmesi ve Muhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi, Ankara.
- Demirci, Ş. D. M. Kıymaz Kıvraklar, 2018, “Ulusal ve Uluslararası Düzenlemeler Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi, 2018, Özel Sayı.
- Durmuş, A. Fethi. F. Otlu, 2019, “Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin TFRS 16’ya göre Muhasebeleştirilmesi ve BOBİ FRS ile karşılaştırılması”, II. Uluslararası Sosyal Bilimler ve İnovasyon Kongresi, Nisan 2019, Elazığ.
- Ergi, Ş. 2019, “Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS): Muhasebe uygulayıcılarına Yönelik Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, Kırklareli Üniversitesi, Kırklareli.
- Erol, Ahmet. 2011, “Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing) İhtihatl-Gerekçeli”, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Ersan, J. H. Sola, 2018, “Yeni Kiralama Standardı 16 Perakende Sektörüne Etkileri ve Uygulama Projesi”, Sinerji Avrupa Finansal Danışmanlık Hizmetleri, 12.01.2020.
- Evsen, E. 2010, “Küçük ve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

- Gökgöz, A. 2019, “TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, Journal Of Accounting, Finance and Auditing Studies, 2019, Cilt: 5, Sayı: 1.
- Gönen, S. N. Akça, 2014, “Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi”, Muhasebe ve Finansman Dergisi, 2014, Sayı: 64.
- Güneş, N. H. Cavlak, Y. Cebeci, 2017, “Yasal Düzenlemeler ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından Sat ve Geri Kirala İşlemleri”, Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi, 2017, Cilt: 1, Sayı: 3.
- Hacıyev, H. 2017, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi: Azerbaycan ve Türkiye Uygulamalarının Karşılaştırılması”, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Samsun.
- Kamalı, A. M. Mustafa. 2017, “Kiralama İşlemleri ve Farklı Muhasebe Standartlarında Kiralama İşlemlerinin Karşılaştırılması”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Karahan, M. 2019, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler (BOBİ) Açısından Karşılaştırılması üzerine bir değerlendirme”, Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi, 2019, Cilt: 13, Sayı: 19.
- Karahan, Y. 2019, “Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) ile Tam Set Türkiye Muhasebe ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının (TMS/TFRS) Karşılaştırılması ve Bir Anket Çalışması”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- KGK (kamu gözetim kurumu). (t.y), 2018, “Büyük ve Orta boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı”, <http://kgk.gov.tr/bobi.frs.PDF>, (26.02.2020).
- Köksal, A. Gül, B. Beller. 2013, “Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17, Vergi Mevzuatı, BDDK Tebliği Açısından İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları”, Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi, 2013, Cilt: 6, Sayı: 2.
- Marşap, B. S. Yanık. 2019, “Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin IFRS 16 ve BOBİ FRS Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İİBF Dergisi, 2019, Cilt: 21, Sayı: 1.

- Marşap, B. S. Yanık. 2018, “IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi”, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Ekim 2018, Sayı 80.
- Otlu, F. A. F. Durmuş. 2018. “Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralaması Açısından Muhasebeleştirilmesi”, 2. Uluslararası Sosyal Bilimler Kongresi, Nisan 2018, Gaziantep.
- Otlu, F. 2019, “ TFRS 16 Kiralamalar”, İnönü Üniversitesi, Malatya, 2019. Yayınlanmamış Eser.
- Öcal, N. Hanım, 2017, “UFRS 16 Kiralama işlemleri Standardının Eski UMS 17 Kiralama Standardı ile Karşılaştırılması”, Yüksek Lisans Tezi, Atılım Üniversitesi, Ankara.
- Öğredik, G. M. Denge, 2014. “Sat ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal ve Vergisel Avantajları”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı: 122.
- Özdemir, S. Gizem. 2018, “Finansal Kiralama Sözleşmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Özcan, M. Pelin. 2011, “Finansal Kiralama İşlemleri ve Vergilendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Celal Bayar Üniversitesi, Manisa.
- Öztaş, S. 2010, “Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya Üniversitesi, Sakarya.
- Öztürk, M. Sami. O. Çarıkçı, 2018, “Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardının Muhasebe Meslek Mensupları Üzerinde Algı Düzeyinin Araştırılması”, Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 3.
- Parlak, N. 2018, “Kiralama İşlemlerinin UMS 17 ve UFRS 16 Standartlarına Göre Karşılaştırılmalı Olarak İncelenmesi ve Şirketlerin Finansal Durumuna Etkisi”, Doktora Tezi, Hitit Üniversitesi, Çorum.
- Pektaş, H. 2009, “İşletmelerde Finansal Kiralamanın (Leasing) Vergi ve Muhasebe Boyutu”, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Kırıkkale.
- Serçemeli, M. M. Öztürk, 2016, “Yeni Finansal Raporlama Standardı ‘IFRS 16 Kiralama İşlemleri’nin Getirdiği Değişimler Üzerine Bir Değerlendirme”, Mali Çözüm Dergisi, Sayı: 135.

- Şeker, K. İ. Çemberlitaş. 2018, “TMS 17 Kapsamında Finansal Kiralama İşlemlerinin Raporlanması”, Sosyal Bilimler Akademi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1.
- Şişman, D. M. Şişman. 2017, “Finansal Kiralama (Leasing) ve Ekonomi İçin Önemi: Riskler, Avantajlar”, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, Cilt: 15, Özel Sayı: 1.
- Toroslu, M. Vefa, 2000, “Leasing İşlemleri ve Muhasebesi”, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, İstanbul.
- Tuğlu, A. Ö. Atilla, 2007, “Finansal Kiralama İşlemleri”, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Tunçez, H. Arif, 2018, “Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) ile Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) Arasındaki Temel Farklılıklar”, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 11, Sayı: 61.
- Uçkaç, Z. 2019, “Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebesi ve Raporlanması”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Ulga, Ezgi. 2015, “Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 109.
- Uydacı, S. 2006, “Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Uygun. U. 2019, “Yeni Kiralamalar Standardı TFRS 16’nın İşletmelerin Finansal Durumuna Etkileri; BIST Şirketleri Üzerine Bir Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, Celal Bayar Üniversitesi, Manisa.
- Yılmaz, S. 2019, “BOBİ FRS’nin Muhasebe Meslek Mensupları Tarafından Algı Düzeylerinin Tespitine Yönelik Bir Araştırma: Gaziantep İli Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Kilis 7 Aralık Üniversitesi, Kilis.
- Türk Ticaret Kanunu, 2011, T.C. Resmi Gazete, 27846, 14/02/2011.
- Türkiye Borçlar Kanunu, 2011, T.C. Resmi Gazete, 27836, 04/02/2011.
- Vergi Usul Kanunu, 1961, T.C. Resmi Gazete, 10703-10704-10705, 10-11-12/01/1961.
- IFRS 16 Standardının Getirdiği Yenilikler Nelerdir, www.ifrs16hesaplama.com, (22/01/2020).
- TFRS 16 Kiralamalar, www.bilgidenetim.com/wp-content/uploads/TFRS-16-Kiralamalar, TFRS Bülteni, Kasım, 2018, (09/01/2020).

TFRS 16 Kiralamalar Standardı,

www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/TFRS_16,
(10/01/2020).

TMS 17 Kiralama İşlemleri,

<https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2011Seti/TMS17>,
(04/03/2020).