

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

UFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDININ FİNANSAL ETKİLERİ:
BİST’TE PERAKENDE TİCARET SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR
ARAŞTIRMA

Yaşam DÖĞÜŞ
115668015

Dr. Öğr. Üyesi Derya ÜÇOĞLU

İSTANBUL
2020

UFRS 16 Kiralamalar Standardının Finansal Etkileri: BİST'te Perakende Ticaret
Sektörü Üzerine Bir Araştırma

Financial Effects of IFRS 16 Leases Standard: A Research on the Retail Trade
Sector in BIST

Yaşam Döğüş
115668015

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

Tezin Onaylandığı Tarih : 12.06.2020

Toplam Sayfa Sayısı: 107

Anahtar Kelimeler (Türkçe)

Anahtar Kelimeler (İngilizce)

- 1) Kiralama İşlemleri
- 2) UFRS 16
- 3) UMS 17
- 4) Finansal Kiralama
- 5) Faaliyet Kiralaması

- 1) Lease Transactions
- 2) IFRS 16
- 3) IAS 17
- 4) Finance Lease
- 5) Operating Lease

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim süresince, çalışmamın her aşamasında değerli tecrübesini ve engin bilgisini benden esirgemeyen; yapıcı yaklaşımıyla çalışmamın her aşamasında bana yol gösteren, akademik gelişimimde bana destek olan ve mesleki yardımlarını aldığım değerli hocam Dr. Derya Üçoğlu'na,

Yaşamım süresince hedeflerime ulaşmada maddi manevi her türlü desteğini benden esirgemeyen sevgili aileme,

Doğumuna kısa bir süre kalan, şimdiden bana amcalık duygusunu tattıran sevgili yeğenim Devin'e sonsuz teşekkür ederim.

Her Şey Çok Güzel Olacak.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR	viiix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	x
TABLolar LİSTESİ.....	xi
ÖZET.....	xiii
ABSTRACT	xiii
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
KİRALAMA İŞLEMLERİ	3
1.1. KİRALAMA VE FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI	3
1.2. KİRALAMA İŞLEMLERİ VE GENEL İŞLEYİŞİ	5
1.3. DÜNYA'DA KİRALAMA SİSTEMİNİN GELİŞİMİ	6
1.4. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE KİRALAMA SİSTEMİ	8
1.4.1. İngiltere.....	8
1.4.2. Japonya.....	9
1.4.3. ABD.....	9
1.5. TÜRKİYE'DE KİRALAMA SİSTEMİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	9
1.6. FİNANSAL KİRALAMADA TARAFLAR.....	11
1.6.1. Satıcı.....	11
1.6.2. Kiracı	12
1.6.3. Kiralama Şirketi	13
1.7. KİRALAMANIN TÜRLERİ	14

1.7.1. Sözleşme Süresi Açısından Finansal Kiralama.....	14
1.7.1.1. Faaliyet Kiralaması	14
1.7.1.2. Satış ve Geri Kiralama	16
1.7.1.3. Finansal Kiralama	16
1.7.2. Tarafları Açısından Finansal Kiralama	19
1.7.2.1. Dolaylı Kiralama.....	19
1.7.2.2. Doğrudan Kiralama.....	20
1.7.3.Konuları Açısından Finansal Kiralama	20
1.7.3.1. Yatırım -Tüketim Malları Kiralama	21
1.7.3.2. Taşınır – Taşınmaz Varlık Kiralama.....	21
1.7.3.3. Açık ve Kapalı Uçlu Kiralama.....	21
1.7.3.4. Birinci El-İkinci El Kiralama	22
1.7.3.5. Özel Kiralama	22
1.7.4. Kiracının Bulunduğu Yer Açısından Finansal Kiralama	22
1.7.4.1. Yurtiçi Kiralama.....	22
1.7.4.2. Yurtdışı Kiralama.....	24
1.7.5. Özel Finansal Kiralama	24
1.7.5.1. Swap Finansal Kiralama.....	25
1.7.5.2. Kaldıraçlı Finansal Kiralama.....	25
1.7.5.3. Satışa Yardımcı Finansal Kiralama.....	26
1.7.5.4. Tam Ödemeli Kiralama	26
1.7.5.5. Seken Ödemeli Kiralama	26
1.8. KİRALAMA İŞLEMLERİNE YÖNELİK GETİRİLEN YASAL DÜZENLEMELER.....	27
1.8.1.Vergi Kanunu.....	27

1.8.2.Borçlar ve Ticaret Kanunu	28
1.8.3.Factoring ve Finansal Kiralama Kanunu	30
1.9. FİNANSAL KİRALAMADA AVANTAJLAR VE DEZAVANTAJLAR	31
1.9.1. Finansal Kiralamanın Avantajları.....	31
1.9.2. Finansal Kiralamanın Dezavantajları	33
İKİNCİ BÖLÜM	35
UFRS 16 VE UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARTLARI VE BİRBİRLERİYLE KARŞILAŞTIRILMASI	35
2.1. UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI	35
2.1.1.Amacı	37
2.1.2.Kapsamı.....	37
2.1.3.Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi	39
2.1.3.1. Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi	39
2.1.3.1.1. Finansal Kiralamalar	39
2.1.3.1.2. Faaliyet Kiralaması	4400
2.1.3.2. Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Açısından	
Muhasebeleştirilmesi	40
2.1.3.2.1. Finansal Kiralamalar	40
2.1.3.2.2. Faaliyet Kiralaması	40
2.2. UMS 17 STANDARDININ DEĞİŞTİRİLMESİNDE ETKİLİ OLAN NEDENLER	41
2.3. UFRS 16 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI	42
2.3.1.Amacı	42
2.3.2. Kapsamı.....	43
2.3.3. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.....	44

2.3.3.1. Kiracı Açısından Muhasebeleştirme	44
2.3.3.1.1. Kullanım Hakkının Kazanımı (Kira Başlangıcında Muhasebe)	45
2.3.3.1.2. Kullanım Hak Bedelinin (Yükümlülüğün) Tespit Edilmesi ..	46
2.3.3.1.3. Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü	46
2.3.3.1.4. Sonraki Raporlama Dönemlerinde Değerleme	48
2.3.3.1.5. Kiralamaların Finansal Tablolarda Sunumu	48
2.3.3.2. Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirme	49
2.4. UFRS 16 VE UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARTLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	50
2.4.1. Kiracı Tarafından Yapılacak İşlemler Açısından	50
2.4.2. Kiraya Veren Tarafından Yapılacak İşlemler Açısından.....	52
2.5. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞİN SAĞLAYACAĞI KAZANÇLAR	55
2.6. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞTE ORTAYA ÇIKAN MALİYETLER	56
2.7. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞİN FİNANSAL TABLOLAR ÜZERİNDEKİ OLASI ETKİLERİ.....	57
2.8. UFRS 16'NIN ETKİSİNİ ÖLÇMEK AMACIYLA YAPILMIŞ OLAN ÇALIŞMALAR	61
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	64
BİST'TE PERAKENDE TİCARET SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA	64
3.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU VE ÖNEMİ	64
3.2. ARAŞTIRMANIN AMACI.....	64
3.3. ARAŞTIRMANIN KISITLARI.....	65

3.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ	65
3.5. BİST’TE PERAKENDE TİCARET SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA	66
3.5.1. Örnek İşletmelerin TMS 17 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları ve Rasyoları	67
3.5.2. Örnek İşletmelerin UFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları ve Rasyoları	70
3.5.3. Örnek İşletmelerin Finansal Tablo ve Rasyolarının TMS 17 ve TFRS 16 Kapsamında Karşılaştırmalı Olarak Analizi.....	73
SONUÇ.....	82
KAYNAKÇA	85

KISALTMALAR

- ABD** : Amerika Birleşik Devletleri
- BDDK** : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
- ERA** : European Leasing Association (Avrupa Finansal Kiralama Birliği)
- FAVÖK** : Faiz Amortisman ve Vergi Öncesi Kar
- FFFK** : Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
- IASB** : International Accounting Standards Board (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu)
- IASC** : International Accounting Standards Committee (Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi)
- IFC** : International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
- KGK** : T.C Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
- TDK** : Türk Dil Kurumu
- UFRS** : Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (International Financial Reporting Standarts- IFRS)
- UNIDO** : United Nations Industrial Development Organisation (Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı)
- UNIDROIT** : International Institute for the Unification of Private Law (Milletlerarası Özel Hukuku Birleştirme Enstitüsü)
- VUK** : Vergi Usul Kanunu

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü 47



TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1.1 Finansal Kiralama İle Faaliyet Kiralamasının Karşılaştırılması..	18
Tablo 2.1. Kira Bakiyelerinin ve İşlemlerinin Sunumu.....	59
Tablo 3.1 Örnek İşletmelerin TMS 17 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları (Özet /31.12.2019	68
Tablo 3.2 Örnek İşletmelerin TMS 17 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları (31.12.2019).....	69
Tablo 3.3 Örnek İşletmelerin UFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları (Özet /31.12.2019)	71
Tablo 3.4 Örnek İşletmelerin UFRS 16 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları (31.12.2019).....	72
Tablo 3.5 TMS 17 ile UFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tablolarının Kıyaslanması (31.12.2019)	76
Tablo 3.6 TMS 17 ile UFRS 16 Uygulanmış Tablolar Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoların Kıyaslanması (31.12.2019).....	77
Tablo 3.7 TFRS 16'nın Artışa Neden Olduğu Kalemler	78
Tablo 3.8 TFRS 16 ile Değişim göstermeyen Kalemler	79
Tablo 3.9 TFRS 16'nın Azalışa Neden Olduğu Kalemler	79
Tablo 3.10 TFRS 16'nın Azalışa Neden Olduğu Rasyolar	80
Tablo 3.11 TFRS 16'nın Artışa Neden Olduğu Rasyolar	81

ÖZET

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme işlemleri 1 Ocak 2019'a kadar UMS/TMS 17'ye göre yapılmaktaydı. Fakat UFRS/TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile beraber UMS/TMS 17'nin uygulanmasına son verilerek, UFRS/TFRS 16 Standardı uygulanmaya başlanmıştır. Bu yeni bir standardın getirilmesinin temel nedeni mevcut standardın, finansal tablolara gerekli bilgileri yansıtmıyor olması ve finansal/operasyonel kiralamaların muhasebeleştirilme işlemlerindeki farkların ortadan kaldırılmasıdır. UFRS 16'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte finansal tabloların, kullanıcılarına açık, anlaşılır, açıklanabilir ve şeffaf bilgi vermesi, finansal tablo kullanıcılarını yanıltacak herhangi bir yanlış ya da eksik bilgiye yer verilmemesi sağlanmıştır.

Bu çalışmada UFRS 16 Standardının uygulanması ile oluşan etkiler ve finansal tablolar üzerindeki değişiklikler açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın amacı, UFRS 16'nın uygulamaya başlanması ile başlıca varlıklarını faaliyet kiralaması yolu ile kullanmakta olan kiracı konumundaki şirketlerin finansal tablolarında raporlanan varlık ve yükümlülüklerinde artış meydana getirme durumu ve bu artışın kiracıların finansal göstergelerini hangi ölçüde değiştirdiğinin finansal rasyolar aracılığı ile ortaya konulmasıdır.

Çalışma sonucunda UFRS 16 Standardının en fazla varlık ve yükümlülük kalemlerini etkilediği bu bağlamda duran varlık ve uzun vadeli yükümlülük kalemlerinde artış olduğu görülmüştür. Ayrıca UFRS 16 standardının örnek işletmelerin hasılat ve stoklar kaleminde herhangi bir değişim oluşturmazken, işletmelerin likiditesini gösteren oranlarda genel olarak bir azalış meydana geldiği görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Kiralama İşlemleri, UFRS 16, UMS 17, Finansal Kiralama, Faaliyet Kiralaması.

ABSTRACT

Until January 1, 2019, accounting for lease transactions were made according to IAS / TAS 17. However, with the enforcement of IFRS / TFRS 16 Leases Standard, the application of IAS / TMS 17 has been terminated and the application of IFRS / TFRS 16 has started. The main reason for introducing this new standard is that the current standard does not reflect the necessary information in the financial statements and the differences in the accounting of financial / operational leases are eliminated. With the enforcement of IFRS 16, the financial statements are provided to provide clear, understandable, clear and transparent information to their users, and do not include any false or incomplete information that would mislead the users of the financial statements.

In this study, it is tried to explain the effects and changes on the financial statements that occur with the application of IFRS 16 Standard. The aim of the study is to determine the extent of the increase in the assets and liabilities of the companies that are in the tenant position, whose main assets are used by operating leases, and the extent of this increase in the financial indicators of the tenants.

As a result of the study, it was observed that IFRS 16 Standard affected the assets and liabilities most, and in this context, an increase was observed in fixed assets and long-term liabilities. Moreover, while the IFRS 16 standard did not cause any changes in the revenue and inventories item of the sample enterprises, it was observed that there was a general decrease in the rates indicating the liquidity of the enterprises.

Keywords: Lease Transactions, IFRS 16, IAS 17, Finance Lease, Operating Lease.

GİRİŞ

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme işlemleri 1 Ocak 2019'a kadar UMS/TMS 17'ye göre yapılmaktaydı. Fakat UFRS/TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile beraber UMS/TMS 17'nin uygulanmasına son verilerek, UFRS/TFRS 16 Standardı uygulanmaya başlanmıştır. Bu yeni bir standardın getirilmesinin temel nedeni mevcut standardın, finansal tablolara gerekli bilgileri yansıtmıyor olması ve finansal ve faaliyet kiralamalarının muhasebeleştirilme işlemlerindeki farkların ortadan kaldırılmasıdır.

UMS 17'yi tatbik eden kiracı kuruluşlar; kiralama işlemini muhasebeleştirirken ilk olarak söz konusu işlemin bir finansal kiralama mı yoksa bir faaliyet kiralaması mı olduğunu belirlemek zorunda iken, UFRS 16 ile birlikte bu uygulamaya son verilmiştir. Yani artık kiracının bir kiralama işlemini ilk muhasebeleştirmede işlemin hangi kiralama türü kapsamında yer aldığını tespit etmesine gerek kalmamıştır. Bu sayede finansal tabloların, kullanıcılarına açık, anlaşılır, açıklanabilir ve şeffaf bilgi vermesi, finansal tablo kullanıcılarını yanıltacak herhangi bir yanlış ya da eksik bilgiye yer verilmemesi sağlanmıştır.

1 Ocak 2019 öncesinde tüm işletmeler finansal tablolarını UMS 17'ye göre oluşturmaktaydılar. Buna göre işletmeler finansal raporlarında faaliyet kiralama sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri (faiz ve amortisman) göstermeyip sadece dipnot açıklamalarında belirtmekteydi. Ancak 1 Ocak 2019 itibariyle UFRS 16 standardı yürürlüğe girmiş, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımı ortadan kalkmıştır. Böylece kiralama sözleşmeleri hiçbir ayırım yapılmaksızın finansal raporlarda gösterilmeye başlamıştır.

Bu bağlamda çalışmada UFRS 16 Standardının uygulanması ile oluşan etkiler ve finansal tablolar üzerindeki değişiklikler açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın amacı, UFRS 16 Standardının kiracıların finansal göstergelerini hangi ölçüde değiştirdiği ve bu değişimin finansal rasyolar aracılığı ile ortaya konulmasıdır. Bu amaç doğrultusunda gerçekleştirilen çalışmada KAP'ta Mayıs 2020 itibariyle

“Perakende Ticaret” sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış 12 işletme üzerinde analiz yapılmıştır. Ancak UFRS 16’nın ilk defa uygulandığı 2019 yılı finansal tablolarında yapılan incelemeler sonucunda, yapılacak analizlere ilişkin olarak TFRS 16 etkisi ile ilgili gerekli detaylı bilgileri açıklamış olan 6 işletme tespit edilmiş, KGK tarafından yayımlanmış Muhasebe ve Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış 31 Aralık 2019 tarihli, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo ve dipnotlarından yola çıkılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde “Kiralama İşlemleri” başlığı altında; kiralama ve finansal kiralama kavramı, kiralama işlemleri ve genel işleyişi, Dünya’da kiralama sisteminin gelişimi, gelişmiş ülkelerde kiralama sistemi, Türkiye’de kiralama sisteminin tarihsel gelişimi, finansal kiralamada taraflar, kiralamanın türleri, kiralama işlemlerine yönelik getirilen yasal düzenlemeler ve finansal kiralamada avantajlar ve dezavantajlar konularına yer verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde “UFRS 16 ve UMS 17 kiralama işlemleri standartları ve birbirleriyle karşılaştırılması” başlığı altında; UMS 17 kiralama işlemleri standardı, UMS 17 standardının değiştirilmesinde etkili olan nedenler, UFRS 16 kiralama işlemleri standardı, UFRS 16 ve UMS 17 kiralama işlemleri standartlarının karşılaştırılması, UFRS 16 standardına geçişin sağlayacağı kazançlar, UFRS 16 standardına geçişte ortaya çıkan maliyetler, UFRS 16 standardına geçişin finansal tablolar üzerindeki olası etkileri ve UFRS 16’nın etkisini ölçmek amacıyla yapılmış olan çalışmalara yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise UFRS 16 Standardının uygulanması ile oluşan etkiler ve finansal tablolar üzerindeki değişiklikler, KAP’ta Mayıs 2020 itibariyle “Perakende Ticaret” sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış 6 işletmenin KGK tarafından yayımlanmış Muhasebe ve Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış 31 Aralık 2019 tarihli, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo ve dipnotlarından yola çıkılarak açıklanmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRALAMA İŞLEMLERİ

1.1. KİRALAMA VE FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI

Kiralama, herhangi bir şeyin sahibi tarafından belli bir süreliğine ve belli bir bedel karşılığında bir başkasına verilmesidir. Türk Dil Kurumu (TDK) ise kiralama sözcüğünü “bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir kira karşılığında kiracıya verilmesi” olarak ifade etmektedir (Acar ve ark., 2017, s.593). Başka bir ifade ile kiralama, bir hak ya da varlığın kullanımının belli bir bedel karşılığında ve yine belli bir süre için bir başkasına devredilmesidir (Akdoğan, 2019, s.3).

İlk kiralama faaliyetlerinin Sümerlerin Ur şehrinde gerçekleştiği bilinmektedir. O dönem devlet adına çalışan rahiplerin, çiftçilere tarımsal ekipmanlar kiralamasıyla kiralamaya ilişkin ilk uygulamaları hayata geçirdikleri ifade edilmektedir (Günlük ve Çeken, 2003). Bu bağlamda kiralama işlemlerinin M.Ö.2000’li yıllara kadar dayandığını söylememiz mümkündür. Kiralama faaliyetleri daha sonra Roma döneminde daha da belirginleşmiş ve Orta çağ’ da bina ve araziler de kiralamaya konu olmuştur (Pektaş, 2009, s.17). İlerleyen süreçte ise kiralamaya yönelik uygulamaların farklı şekillerde ve farklı varlıklar üzerinde yapıldığı görülmektedir. Söz konusu bu uygulamalar arasında en dikkate değer olanı ise ABD’de 1870’li yıllarda lokomotiflerin, demir yolu taşıtları ve filikaların teçhizat karşılığında ve tröst sertifikaları adı altında kiralanmış olmasıdır. Bir diğer önemli kiralama faaliyeti ise Singer firmasının dikiş makinelerini aylık 5\$ karşılığında kiralaması ile gerçekleşmiştir. İlk kiralama şirketi ise 1952’ de ABD’de kurulmuştur (Crutcher, 1986).

Kiralama işlemlerine finansal olarak bakıldığında, kiralamanın temelinde para haricinde iktisadi bir varlığın borç olarak alındığını söylememiz mümkündür. Burada kiracı, kira sözleşmesiyle sabit bir yükümlülüğün altına girmiş olmaktadır (Akgüç, 2013, s.618).

“Kiralamak” ya da “kiraya vermek” anlamına gelen leasing kelimesi İngilizce ’de “lease” kelimesinden türemiştir (Kocaağa, 1999, s.28). Leasing, herhangi bir varlığın mülkiyetini devralmaksızın yalnızca belirli bir süreliğine kullanım hakkını elde etmektir. Başka bir ifade ile herhangi bir yatırım malının mülkiyet hakkının herhangi bir finansal kiralama şirketinde kalması koşulu ile belirlenen bir kira bedeli karşılığında, kullanım hakkının kiracıya geçmesini sağlayan finansal bir araçtır. Daha geniş anlamı ile leasing, kiraya veren ve kiralayan arasında imzalanan, kiraya verenin kiracının talebine uygun olarak satın aldığı ya da farklı bir biçimde elde edilen bir varlığın kullanım hakkını kiracıya devrederken mülkiyetini kiraya verende bırakan bir tür sözleşmedir (Korkmaz, 2001, s.327).

Avrupa Finansal Kiralama Birliği (ERA) ise finansal kiralamanın, finansal kaynaklara ulaşmak için kullanılan bir yol olduğunu ifade etmiştir. ERA’ya göre finansal kiralama, taraflar arasında yapılan bir sözleşme neticesinde herhangi bir varlığın belirli bir bedel karşılığında ve belirli bir süreliğine taraflardan birinin diğerine kullandırılmasıdır. Bu sözleşme ile kiraya konu olan varlık, belirli bir kira karşılığında kiracının kullanımına bırakılmaktadır (Koç, 2004, s.5). Leasing geliri, söz konusu varlığın mülkiyet hakkını elde tutarak değil, varlığı kullanarak elde edilmesi esasına dayanmaktadır (Akdoğan, 2019, s. 4).

Kiralamaya konu olabilecek çok sayıda varlık söz konusudur ve kiralama anlaşmalarında minimum iki taraf bulunmaktadır. Kiralama kavramı, farklı birçok işlemde tanımlanabilmektedir. Kiraya verilen varlığın kullanım hakkını belirli süre için kiralayana devreden sözleşmeler kiralama olarak sayılırken, uzun vadeli kiralananmış olan bir varlığın kullanım hakkının kiracıya devredilmesini sağlayan sözleşmeler de yine kiralama kavramı içerisinde yer almaktadır (Ulga, 2015).

Ancak, belirli bir süre sonunda kiraya verilen varlığın kiracıya devrini sağlayan bu tür sözleşmeler bir finansman şeklidir. Kaldı ki firmalar burada bir kredi kurumuna değil, finansman kuruluşlarına başvurmaktadır. Dolayısıyla kiralama işlemlerini, “faaliyet kiralamaları” ve “finansal kiralamalar” olmak üzere iki grupta değerlendirmemiz mümkündür (Parlak, 2018, s. 21).

Kiralama, şirketler açısından orta vadeli alternatif bir finansman aracıdır. Şirketler kiralama işlemleri ile fon sağlamak ve bu sayede yeni teknolojileri kullanarak rekabette avantaj elde edebilmektedir (Okka, 2010, s.513). İşletmeler ayrıca maliyeti yüksek olan ekipmanları satın almak yerine kiralama yoluna gitmekte ve böylece finansman bakımından daha iyi bir pozisyona ulaşabilmektedir (Aslan, 2018, s. 56).

1.2. KİRALAMA İŞLEMLERİ VE GENEL İŞLEYİŞİ

Kiralama sisteminde, kiraya konu olan varlık kiralayan tarafından belirlenirken, söz konusu varlık kiraya verence satın alınmaktadır. Kiraya veren teşekkül varlık ile alakalı gerekli analizleri yapar ve gerekli değerlendirmelerin akabinde kiralayan şirkete teklifte bulunur. Taraflara arasında anlaşma sağlanması halinde kiraya veren ile kiralayan arasında bir kira sözleşmesi imzalanır. Noter onaylı olan bu sözleşme neticesinde sözleşmeye konu olan varlık bedeli karşılığında kiraya veren şirket tarafından satın alınarak kiralayana teslim edilir. Sözleşme boyunca kiraya konu olan varlığın kullanım hakkı kiralayana verilirken, mülkiyet hakkı ise kiralayan şirkette kalır. Böylece işletmeler kiralama sistemi sayesinde sermayelerini daha etkin kullanabilme olanağı sağlayabilmektedir (Köksal ve Beller, 2013, s. 150).

6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu gereğince, sabit kıymet niteliğinde olan bütün taşınır ya da taşınmaz varlıklar kiralama işlemlerine konu olabilmektedir. Buna göre kiralamaya konu olabilecek malların özellikleri şu şekildedir (Parlak, 2018, s. 21);

- Tüketim malzemesi niteliğinde olmaması,
- Bir yılın üzerinde kullanılabilir olması,
- Bağımsız olarak kullanılabilmesi ve
- Kiralama süreci sona erdikten sonra temel özelliklerini yitirmemesidir.

Kiralamada kiralayanın söz konusu varlık üzerindeki bazı haklarını kiralayana devretmesi söz konusu olduğundan satın alma gibi nitelendirilebilmektedir. Fakat kiralama sisteminde devir edilen bu haklar, varlığa sahip olabilmenin getirdiği hakları içermemektedir. Başka bir ifade ile varlığı kiralayan, yalnızca kiraladığı varlığın kullanım hakkını elde eder (Gökgöz, 2013, s. 59).

1.3. DÜNYA'DA KİRALAMA SİSTEMİNİN GELİŞİMİ

Kiralama sisteminin gelişimini Dünya çapında incelediğimizde tarihi kaynakların birçoğunda kiralama uygulamalarının M.Ö. 2000 yıllarında Sümerliler tarafından başlatıldığı anlaşılmaktadır.

Aristoteles, M.Ö. 4.yüzyılda refahın veya zenginliğin mülkiyet ile değil, kullanım sonucunda elde edilen faydadan sağlandığını ifade etmiştir. Adam Smith ise 18.yüzyılda “sermayenin üretim araçlarına sahip olmakla değil bu araçların etkin kullanımı ile olabileceğini” ileri sürerek kiralama uygulamalarının temelini oluşturmuştur (Altop, 1995, s. 3). Bugünkü anlamını ise 1877 yılında ABD’de faaliyet gösteren Bell Telephone Company’ nin telefon satışı yerine telefonları kiraya vermesi ve çok sayıda firmanın da böyle bir uygulamayı devam ettirmesi neticesinde kazanmıştır. (Kırpıcı, 2001, s. 7).

ABD, 1929’da ortaya çıkan ekonomik buhran neticesinde yaşanan finansal krizi aşabilmek için kiralama sistemini alternatif bir yöntem olarak görmüştür (Özcan, 2011, s. 16). 1952’de ABD’de “United States Leasing International Inc” adı altında ilk kiralama şirketi, 1956 yılında ise Uluslararası Finans Kurumu (IFC) kurulmuştur. Dünya Bankası çatısı altında faaliyet gösteren bu kuruluşun en temel özelliği devlet garantisi olmadan da finansman desteği vermesidir. Kuruluşun en büyük amacı, özel sektöre teknik destek vermek ve gelişmekte olan ülkelerin iktisadi kalkınmasına katkı sağlamaktır. IFC, kiralama sisteminin yaygınlaştırılması maksadı ile ilk olarak finans merkezlerinden ve sanayi bakımından gelişmiş ülkelere uzman danışmanlar atar. Atanan bu danışmanlar gerekli araştırmaları yaptıktan sonra ülkenin kiralama sistemini olumsuz etkileyecek bir durum olması halinde ülke yetkililerini ikaz eder. IFC, sistemi

olumsuz etkileyen durumlara ilişkin gereken düzenlemeler yapıldıktan sonra yabancı kiralama şirketleri ve o ülkedeki kuruluşlar ile iletişim kurarak kiralama şirketi kurulmasını sağlar. Peru ve Tayland başta olmak üzere çok sayıda ülkede IFC' nin kurmuş olduğu kiralama şirketleri mevcuttur (Kondak, 2002, s. 6).

1966'da Viyana'da UNIDO (Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı) kurulmuştur. Bu teşkilat, gelişmekte olan ülkelerde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek ve kendi uzmanlıkları ile küresel olanakları bir araya getirerek fakir ülkelerin yaşam koşullarını değiştirmek amacıyla kurulmuştur. Üye sayısı 172 ülke olan UNIDO, 1985' de Birleşmiş Milletler uzman kuruluşları arasında yer almıştır. Fakirliği azaltmak için çalışan teşkilatın ana faaliyetleri arasında üretim faaliyetlerini ve ticari işlem hacmini arttırmak ve gelişmiş ülkelerde kiralama konusu üzerine IFC ile ortak hareket ederek kiralama sisteminin gelişmesine destek vermektedir (Parlak, 2018, s. 25).

Kiralama işlemleri 1960'lı yıllarda yaygınlaşmış ve çok uluslu şirketlerin aracılığı ile 1970'li yıllarda bütün dünya tarafından uygulanır hale gelmiştir. Böylece kiralama sistemi 1980'li yıllarda uluslararası bir nitelik kazanmıştır (Tuğlu ve Özkan, 2005, s. 21)

Ancak uluslararası kiralama işlemlerindeki hızlı artış birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. 1972 yılında sorunların değerlendirilmesi amacıyla 15 üye ülkenin ulusal kiralama birliklerinin katılım gösterdiği "Avrupa Finansal Kiralama Birliği" kurulmuştur. 1974'de merkezi Roma'da bulunan UNIDROIT (Uluslararası Özel Hukukun Birleştirilmesi) kurulmuştur. UNIDROIT 'in amacı, kiralama işlemlerinde birliğin sağlanması ve sektörlerin benzer koşullar altında değerlendirilmesidir (Kondak, 2002, s. 7). UNIDROIT aynı zamanda sistemi bir hukuk sınırları içerisine almayı ve gelişmelerin de yine bu sınırlar içerisinde kalmasını sağlamayı amaçlamaktadır.

Öte yandan teknolojik alanda sağlanan gelişmeler ve küreselleşme ülkeler arasındaki iletişimin ve uluslararası yatırım olanaklarının daha etkin olmasını sağlamış ve finansal piyasalardaki işlem hacminin artmasında önemli rol oynamıştır

(Anderson, 1993, s. 52). Bu durum muhasebe sistemlerindeki farklılıklardan ötürü ülkeler arasında bazı sorunların yaşanmasına neden olmuştur. Bu süreçte hem sorunların giderilmesi hem de ortak bir sistemin geliştirilmesi amacıyla 1973’de IASC (Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi) kurulmuştur. (Çankaya ve Dinç, 2012, s. 82). IASC, kuruluşundan itibaren vâkıfa dönüştürüldüğü 2001 yılına kadar birçok muhasebe standardı yayınlamış, 2001 yılında ise Uluslararası Muhasebe Standartlarını yayımlamak amacı ile IASB (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu) ‘ı kurmuştur. (Canarslanlar, 2017, s. 11).

1.4. GELİŞMİŞ ÜLKELERDE KİRALAMA SİSTEMİ

Çalışmanın bu bölümünde İngiltere, Japonya ve ABD’de kirala sistemi ve sistemin işleyişi ele alınmaktadır.

1.4.1. İngiltere

İngiltere’de kiralama sistemi, 1800’li yılların gelmesiyle birlikte gelişme göstermeye başlamış ve 1840 yılında demiryolu vagonlarının kiralanmasıyla da önemli bir hız kazanmıştır. İlk kiralama şirketi yine İngiltere’de aynı dönemde “Birmingham Wagon Company” adı altında kurulmuş, daha sonra 1960 yılında kurulan “The Mercantile Leasing Company” isimli kiralama şirketi ile birlikte kiralama sistemi, finansman yöntemleri arasında bir alternatif olarak görülmeye başlamıştır (Erol ve diğerleri, 2011, s. 44).

1971 yılında “Finance Act (Finans Sözleşmesi)” yürürlüğe girmiş ve kiracı bu sözleşme ile varlık üzerinde sahip olduğu hakları üçüncü bir kişiye devretme ya da satma imkânı bulmuştur (Balkaya, 1988, s.26). 1980’lerde kiralama sektöründeki gelişmeler hızlanmış ancak katlandıkları riskin kazançları karşısında yüksek olması nedeniyle yabancı kiralama şirketleri sayıca az kalmıştır (Söyler, 2007, s. 41).

1.4.2. Japonya

Japonya’da kiralama faaliyetleri 1960’larda başlamıştır. 1971’ de Japan Leasing Association ‘ın (Japon Kiralama Birliği) kurulması ile birlikte kiralamada önemli gelişmeler yaşanmış ve Japon ekonomisi banka ve ticari şirketlerin finansal kiralama şirketleri ile olan bu iş birliğinden olumlu etkilenmiştir (Kondak, 2002, s.4).

Dünya kiralama işlemlerinde önemli bir hacme sahip olan Japonya, kiralama sektörünün hızla geliştiği bir ülke konumundadır. Sektördeki hızlı gelişme şirketler arasındaki rekabetin artmasını sağlarken, kiralama işlemlerinden elde edilen kârın da azalmasına neden olmuştur (Nuray ve Dumanoglu, 2003, s. 63).

1.4.3. ABD

ABD, kiralamanın gelişme sağlandığı ülkeler arasında yer almakta ve dünya kiralama işlemlerinde ilk sırada bulunmaktadır. Ülkede 19. yy. da vinçler kiralama yöntemi ile finanse edilmiştir (Pektaş, 2009, s. 39). Kiracı şirketler yatırımları için gerekli finansmanı sağlayabilmek için geleneksel metotları kullanmak yerine kiralama yöntemini alternatif olarak kullanmışlar, bu da kiralama sektörünün gelişmesinde önemli katkı sağlamıştır. 1981’de “Vergi Sözleşmesinin Ekonomik Geri Dönüşü” (Economic Recovery Tax Act) ile iş hayatına ilişkin sistemler üzerinde farklı bir görüş kazandırılmış ve kiralama sistemi bu tarihten itibaren Avrupa’da hızla yayılmıştır (Şoğur, 1989, s. 57).

1.5. TÜRKİYE’DE KİRALAMA SİSTEMİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Türkiye’de kiralama sistemi ile ilgili ilk yasal düzenleme 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile getirilmiştir. 16.12.1983 tarihli ve 83/7506 sayılı bakanlar kurulu kararı ile yapılan bu kanun kapsamında “kiralama” ve “finansal kiralama” kavramları benzer kavramlar olarak nitelendirilmiş ve kiralamanın hukuki anlamdaki alt yapısı 28.06.1985 tarihinde çıkan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile kurulmuştur (Aydemir, 2017, s. 137). Ancak 3226 sayılı Kanun ile

getirilen düzenlemelerin zamanla yetersiz gelmeye başlaması sonucu, kanun koyucunun yeniden bir düzenleme yaparak 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” nu yayınlanmasına gerek duyulmuştur (Ergüne, 2013).

6361 sayılı Kanun ile geçmiş uygulamalardan kaynaklanan birtakım sorunlar çözüme kavuşturulmuştur. Bu bağlamda (Yavuz, Acar ve Özen, 2013, s. 382);

- Uluslararası Anlaşma ve Muhasebe Standartlarına uyum ve Türk Vergi Kanunları Vergi Usul Kanunu 290. Maddesi tanım ve şartları başta olmak üzere uygulamadan kaynaklı farklılıklar geçmişte yargı kararları ile giderilmeye çalışılırken yeni kanunda çözüme ulaşmıştır.
- 3226 sayılı eski Kanuna göre sözleşmenin fesih edilemezliğine ilişkin getirilen zorunlu dört yıl süre şartı yeni düzenleme ile kaldırılmıştır.
- Asli nitelikte olan tamamlayıcı mallar ile bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshalarının finansal kiralamaya konu olması sağlanmıştır.
- 6361 sayılı Kanun ile “satıp geri kiralama yöntemi” ile finansal kiralama şirketi tarafından şahsen kiracıdan satın alınan malların finansal kiralaması mümkün olmuştur.
- Sözleşmelerin noter onaylı düzenlenmesi zorunluluğu kaldırılmış, yalnızca yazılı olarak yapılabileceği hükmüne yer verilmiştir.

Özetle; finansal sektörde birtakım değişikliklerin yaşanması ve uygulamada meydana gelen ihtiyaçlar nedeniyle hazırlanmış olan 6361 sayılı Kanun, şirketlerin etkin ve güvenilir olarak faaliyetlerini sürdürebilmeleri ve şirket faaliyetlerinin tek bir kanun çatısı altında düzenlenmesini sağlayabilmek için gerekli görülmüştür (Canarslanlar, 2017, s. 47).

1986 yılında ilk kiralama şirketi olan “İktisat Finansal Kiralama A.Ş.” kurulmuştur. 1992 yılında kiralama şirketlerinin kuruluşlarına ve çalışmalarına yönelik yönetmelik ile kiralama işlemlerinin süresinin ve sınırlarının tespitine yönelik yönetmelikler yayınlanmış ve böylece kiralamanın hukuki çerçevesi tam olarak belirlenmiştir (Uydacı, 2006, s. 8).

Kiralama ile ilgili tüm uluslararası sözleşmeler 2006 yılına kadar Hazine Müsteşarlığınca yürütülmüş ancak bu tarihten sonra değişikliğe gidilmiş ve BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) banka haricinde faaliyet gösteren bütün finans kuruluşlarını denetleme ve düzenleme yetkisini devralmıştır (Çakan, 2006, s. 36).

Türkiye’de finansal kiralama işlemleri 6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (FKK)” hükümlerince yürütülmeye devam etmekte, ilgili hükümlerin olmaması halinde ise Borçlar Kanunu (BK)’nun genel hükümleri ile sözleşmenin niteliğine bağlı olarak özel hükümler uygulamaya alınmaktadır (Canarslanlar, 2017, s. 19).

1.6. FİNANSAL KİRALAMADA TARAFLAR

Türkiye, finansal kiralama yöntemini alternatif bir yöntem olarak 1985 yılında 3226 sayılı “Finansal Kiralama Kanunu” ile birlikte etkin olarak kullanmaya başlamıştır. Finansal kiralama, kiraya veren ve kiralayan arasında imzalanan, kiraya verenin kiracının talebine uygun olarak satın aldığı ya da farklı bir biçimde elde edilen bir varlığın kullanım hakkını kiracıya devrederken mülkiyetini kiraya verende bırakan sözleşmelerdir (Korkmaz, 2001, s. 327). Söz konusu sözleşmeleri kiralayan “kiralama şirketi”, sözleşmeyi kabul eden “kiracı”, kiralama şirketine satan taraf ise “satıcı” olarak adlandırılmaktadır (Özdoğru, 2018, s. 21).

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralamanın tarafları satıcı (supplier), kiracı (Lessee) ve kiralama şirketi (Lessor) olmak üzere 3 balık altında ele alınmaktadır.

1.6.1. Satıcı

Satıcı, finansal kiralama konusu mal ya da malların satıcısı şeklinde ifade edilmektedir. Başka bir ifade ile satıcı, finansal kiralamanın konusu olan varlığı finansal kiralama şirketine satan taraftır. Satıcı, burada sözleşme konusu malın üreticisi olabileceği gibi söz konusu malın ticareti ile de uğraşabilmektedir. Satıcı aynı zamanda hem yurt içinde hem de yurt dışında olabilmektedir (Nuray ve Dumanoğlu, 2003).

Finansal kiralama ile ilgili hiçbir kısıtlama söz konusu olmadığından, finansal kiralamaya konu olan varlık sahipleri veya bu varlıkları üretebilecek vaziyette olanlar satıcı olabilmektedir. Satıcı konumunda olan taraf hem kiralayan hem de kiracı ile ilişkilidir (Altop, 1990, s. 32).

Satıcı, finansal kiralamaya konu olan varlığın yatırımını gerçekleştirecek kiracıyla anlaşma sağlaması ve yine kiracının söz konusu varlık için kiralama şirketinden finansman sağlaması neticesinde varlığı, kiracıya sözleşmede geçen koşullar dâhilinde kiracıya teslim etmekle mükelleftir. Satıcı, kiralamaya konu olan varlığı teslim etmesi halinde, finansal kiralama şirketinden varlık bedelini almaya hak kazanmaktadır (Aydoğdu, 2017, s. 11).

1.6.2. Kiracı

Kiracı, finansal kiralama sözleşmesi kapsamında sözleşmeye konu olan varlığı finansal kiralama şirketinden veya kiralayan şirketten kiralayan kişi ya da kuruluştur. Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na göre kiracı “finansal kiralamayı kabul edeni ifade eder” şeklinde ifade edilmiş, kiracıda olması gereken nitelikler hakkında hiçbir bilgiye yer verilmemişti (Akdoğan, 2019, s. 7).

Yasal işlem yapabilme yetisine sahip tüm tüzel ya da gerçek kişiler kiracı olabilmektedir. Hukuki çerçevede kiracının yalnızca “Genel sözleşme ehliyetine sahip olması” kriterine yer verilmişken, kiraya verenle alakalı birçok kısıtlama getirilmiştir. (Öcal, 2017, s. 12).

Kiracı, sözleşme süresince sözleşme konusu olan varlığın kullanma hakkını elde ederek sözleşmeden doğan tüm faydaları da elde etme hakkına sahip olmaktadır. Kiracı, sözleşmeye konu olan mala ilişkin sözleşmede belirtilen hükümlere ve şartlara riayet etmek zorundadır. Ayrıca kiracı, sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, söz konusu malın korunmasından ve bakımından da sorumlu olacaktır (Tuğlu ve Özkan, 2005).

1.6.3. Kiralama Şirketi

Finansal kiralama şirketi, kiralayanın belirlemiş olduğu malı üreticiden alarak kiralama sözleşmesindeki kriterlere uygun olarak kiralayana veren taraftır. Kiralama sözleşmesi boyunca, sözleşmeye konu olan varlığın yasal sahibi yalnızca kiraya veren taraf olmaya devam etmektedir. Finansal kiralama 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu çerçevesinde sadece “Özel Finans Kuruluşlar”, “Finansal Kiralama Şirketleri” ve “Yatırım ve Kalkınma Bankaları” tarafından yapılabilmektedir (Ergül ve Dumanoğlu, 2003, s. 6).

FFFK madde 4’de göre kiralama şirketlerinin kuruluş izninin olması ve gerekli şartları yerine getirmiş olması gerektiği ifade edilmiştir. FFFK madde 5’te kuruluş koşulları;

- *Anonim şirket şeklinde kurulması ve kurucu ortak sayısının beşten az olmaması,*
- *Pay senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması,*
- *Ticaret unvanında “Finansal Kiralama Şirketi”, “Faktoring Şirketi” veya “Finansman Şirketi” ibarelerinden birinin bulunması,*
- *Kurucularının bu Kanunda belirtilen şartları haiz olması,*
- *Yönetim kurulu üyelerinin bu Kanunun kurumsal yönetim hükümlerinde belirtilen nitelikleri ve planlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek mesleki tecrübeyi haiz olması,*
- *Nakden ve her türlü muvazaadan ari olarak ödenmiş sermayesinin en az yirmi milyon Türk Lirası olması,*
- *Ana sözleşmesinin bu Kanun hükümlerine uygun olması,*
- *Kurumun etkin denetimini engellemeyecek şeffaf ve açık bir ortaklık yapısına sahip olması,*
- *Öngörülen faaliyet konularına ait iş planlarını, kuruluşun mali yapısı ile ilgili projeksiyonlarını, ilk üç yıl için bütçe planını ve yapısal*

örgütlenmesini gösteren bir faaliyet programını ibraz etmesi, şarttır.”

Şeklinde belirlenmiştir.

Finansal kiralama şirketlerinin yurt içi ya da yurt dışında şube açmaları kanun kapsamında izin koşuluna tabi tutulmuştur. Dış kaynaklı kiralama şirketlerinin Türkiye’de şube açması ise yeni FFFK’ da yasaklı kılınmıştır. Bu durum FFFK madde 3/f.1-1’da “Şirket: Türkiye’de kurulu finansal kiralama şirketleri faktöring ve finansman şirketlerini ifade eder” şeklinde ifade edilmiştir (Özdoğru, 2018, s. 23).

1.7. KİRALAMANIN TÜRLERİ

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralamanın türleri “Süresi Açısından”, “Tarafları Açısından”, “Konuları Açısından”, “Kiracının Bulunduğu Yer Açısından” ve “Özel Finansal Kiralama” açısından olmak üzere beş başlık altında ele alınmaktadır.

1.7.1. Sözleşme Süresi Açısından Finansal Kiralama

Finansal kiralama sözleşme süresi açısından faaliyet kiralaması, satış ve geri kiralama ve finansal kiralama olmak üzere üç başlık altında değerlendirilmektedir.

1.7.1.1. Faaliyet Kiralaması

Şirket faaliyetlerinin sürdürülmesinde gereksinim duyulan donanımlar için finansman elde edilmesini ve kiraya konu olan varlıkların kullanımına ilişkin kiracıya bazı kolaylıklar sağlayan kısa süreli kiralama çeşididir (Akdoğan, 2019, s. 10). Faaliyet kiralaması türü “şirket hakkı kiralaması” ya da “kısa süreli finansal kiralama” olmak üzere iki şekilde ifade edilmektedir Faaliyet kiralamalarında kiracı, sözleşme süresi dolmasa dahi önceden bildirmek şartı ile sözleşmeden cayabilmektedir. Bu durumda kiraya veren taraf ise, kiraya konu olan varlığı belirlenen sürenin sonunda ikincil piyasaya değerinin üzerinde bir fiyat ile kiralayabilmekte veya satışını gerçekleştirebilmektedir (Parlak, 2018, s. 29).

Faaliyet kiralaması, kiralamaya konu olan varlığın kullanım hakkının belirli bir süreliğine kiralayana verilmesinden ötürü kiralayan tarafı koruma altına almaya yönelik gerçekleştirilen bir kiralama çeşididir. Faaliyet kiralamasında sözleşmeler belirli bir süreyi kapsadığında, bu süre sona ermeden kiracı sözleşmeyi feshedebilmektedir (Koç, 2004, s. 5).

Faaliyet kiralamasında kiracı taraf hukuken sözleşmeye konu olan varlığa sahip olamaz. Bunun nedeni, kiralama şirketinin sözleşmeye konu olan malın faydalı ömrü süresince veya amortisman ayırma süresi sona erdikten sonra da söz konusu varlığı kullanmayı sürdürmesi ya da varlığı satması halinde kalıntı değeri üzerinden kazanç elde etme hakkına sahip olmaktadır (Ergül ve Dumanoglu, 2003, s. 5).

Bu tür kiralamalarda sözleşmeye konu olan varlığın bakımı kiralama şirketinin yükümlülüğü altında olduğundan, bakım bedeli ya kiraya eklenebilmekte ya da başka bir sözleşmeye konu olabilmektedir (Tuğlu ve Atila, 2005, s. 29).

Faaliyet kiralalarında kiralama süresi, kiraya konu olan malın faydalı ömründen kısadır. Bu nedenle sözleşmede geçen toplam kira tutarı, sözleşmeye konu olan malın maliyet tutarını karşılamaz. Yatırımcıların faaliyet kiralamasını tercih etmesinde şirketlerinin ihtiyaç duyduğu varlığı tedarik edebilmeleri ve yeni teknolojiye sahip olabilmeleri önem arz etmektedir (Kuntalp, 1998, s. 12). Bu bağlamda faaliyet kiralamasının avantajları aşağıdaki gibidir (Boobyer, 2003, s. 338-339);

- Faaliyet kiralamasında gelir-gider mukayesesi yapılabildiğinden, nakit akışı korunabilmektedir.
- Sözleme sona erdiğinde ve varlığın elden çıkarılması durumu söz konusu olduğunda, kiracı tarafın söz konusu varlığı satın alma hakkı bulunmaktadır.
- Faaliyet kiralamasında risk ve yararın kalıntı değeri kiracıya aittir. Kiracı, sözleşmeye konu olan varlıktan en düşük maliyet ile faydalanır.
- Faaliyet kiralaması bilanço dışında tutulur ve tahvil hesaplamalarında tutulur.

Faaliyet kiralalarında sözleşmeye konu olan mallar arasında bilgisayar, fotokopi makinesi, otomobil ve ulaşım araçları gibi değişim hızı yüksek olan teknoloji ağırlıklı mallar bulunmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2008, s. 39).

1.7.1.2. Satış ve Geri Kiralama

Uzun süreli kiralama koşulu ile varlığın satılması işlemidir. Satış ve geri kiralama, işletmenin tüm varlıklarını ya da varlıklarının bir bölümünü kendisine kiralanması koşuluyla satması ve böylece üretim kapasitesi daralmadan varlıklar bedeli kadar fon elde etmesi söz konusudur. Şirket buna karşılık olarak her sene belirli bir kira ödemek durumundadır (Akgüç, 2010, s. 620). Türkiye’de çok fazla uygulama alanı olmayan bu finansman yönteminde varlığı sattıktan sonra kiralayan taraf ve varlığı satın aldıktan sonra kiraya veren taraf olmak üzere iki taraf bulunmaktadır (Hondu, 2000, s. 60). Satış ve geri kiralama yönteminin diğer kiralama türlerinden ayrılmasını sağlayan kriterler aşağıdaki gibidir (Cengiz, 2017, s. 43);

- Satış ve geri kiralama daha çok orta ve uzun sürelidirler.
- Kiracı şirketler açısından mülkiyet riskini ortadan kaldırır.
- Likiditenin artmasında olanak sağlarlar.

1.7.1.3. Finansal Kiralama

Sözleşmeye konu olan malın mülkiyetinin yasal olarak finansal kiralama şirketinde olmasına karşın, kullanım hakkını kiracıya devreden bir kiralama türüdür. Bu yöntemde kiracı malın fiili sahibidir. Finansal kiralama yönteminde kiracı tarafın ödediği toplam kira bedeli ile sözleşme bitimi anındaki malın bedeli ile aynı tutarda olması sağlanmaktadır (Toroslu, 1998, s. 115).

Günümüzde sıkça uygulanan finansal kiralama, sözleşme süresi sona erdiğinde söz konusu varlığın mülkiyet hakkının kiracı tarafa devredilip devredilmediğine bakılmadan, iktisadi bir mülkiyetin sahibi olmasından doğan tüm fayda ve risklerin kiracıya ait olmasıdır (Pektaş, 2009, s. 12).

Finansal kiralama yönteminde sözleşmeye konu olan varlığın mülkiyeti sözleşme süresince kiraya veren şirket tarafında olduğundan, söz konusu varlığa ait giderler kiraya veren şirketçe karşılanmaktadır (Parlak, 2018, s. 31).

Finansal Kiralama sözleşmelerinde olması gereken hükümler şunlardır (Akgüç, 2010, s. 622-623);

- Kiracı taraf, kiraya veren şirketin izni olmaksızın kiraya konu olan malı bir başkasına devredemez ya da kiraya veremez.
- Kiracı taraf, sözleşmeye konu olan malı amacı dışında kullandığı takdirde, ortaya çıkacak zararı karşılamak zorundadır.
- Kiracı tarafın iflas etmesi halinde, sözleşmeye konu olan varlığın mülkiyetinin kiraya veren şirkette olduğunu bildirme yükümlülüğü kiracı tarafa aittir.
- Sözleşmeye konu olan varlıkların güvenliği ve bakım işlemleri kiracı tarafa aittir.
- Kiraya veren şirket, kiracı tarafın belirlediği ancak satın almadığı malın kullanım hakkını belirli bir süre için kiracı tarafa devretmektedir.
- Kiraya veren şirket, ilgili sözleşmenin feshinin imkânsız olduğu durumda, elde ettiği kârın dışında, sözleşmeye konu olan varlığın toplam maliyetini ya da maliyetinin minimum %75'ni almaktadır.
- Sözleşme konu olan malın mülkiyeti kiraya veren tarafa ait olduğu için denetleme yetkisi de yine kiraya veren tarafa aittir.
- Kiralama sözleşmesi belirli bir sürenin sonunda feshedildiğinden, sözleşmeye konu olan varlığın bu süre zarfında demode olma riski kullanıcıya yani kiracı tarafa aittir.
- Sözleşmeye konu olan varlık sabit bir varlığa monte edilirse, bu varlığın bir uzantısı veya ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilemez.
- Kiralama sözleşmesi sona erdiğinde kiracı tarafa söz konusu varlığı yeniden kiralama, varlığı satın alma ya da satıştan pay alma imkânı sağlanabilir.

Tablo 1.1.' de finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasındaki farklar yer almaktadır.

Tablo 1.1. Finansal Kiralama ile Faaliyet Kiralamasının Karşılaştırılması

Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Orta ve uzun süreli kiralamalardır.	Kısa süreli kiralamalardır.
Kiralama süresi sona erdiğinde varlığın mülkiyeti kiralayan tarafa geçer.	Kiralama süresi sona erdiğinde varlığın mülkiyeti kiralayan tarafa geçmez.
Yatırıma konu olan varlığın öncesinde belirlenen bir bedel karşılığında satışı söz konusu olabilir.	Yatırıma konu olan varlığın öncesinde belirlenen bir bedel karşılığında satışı mevzu bahis olmaz.
Ekipman süresi kiralama süresinden daha kısadır.	Ekipman süresi kiralama süresinden daha uzundur.
Ödenmesi gereken kira bedelinin toplamı güncel ekipman bedelinden fazladır.	Ödenmesi gereken kira bedelinin toplamı güncel ekipman bedelinden fazla değildir.
Kiracı tüm ekipman bakım ve onarım giderlerini karşılar.	Kiracı tüm ekipman bakım ve onarım giderlerini karşılar.
Finansal kiralama şirketi tarafından hizmet sunulur.	Kiralamalar üretici, tüccar ve imalatçı tarafından yapılır.

Kaynak: (Akdoğan, 2019, s. 10)

Finansal kiralamada orta vadeli yatırım kredisi, kira ve taksitli satışlar olmak üzere üç ayrı işlem uygulanmaktadır. Finansal kiralama, diğer kiralama yöntemleri ile benzer özellikleri sahiptir. International Accounting Standards Committee' ye (IASC) göre, kiralama sözleşmelerinin finansal kiralama olmasını sağlayan kriterler aşağıdaki gibidir (Arıkel, 1986, s. 2; Öcal, 2017, s. 13);

- Sözleşmeye konu olan varlığın mülkiyeti, sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiracıya devredilmektedir.
- Kiracıya sözleşmeye konu olan varlığı sözleşme sonunda rayiç bedelinin altında satın almasına hak tanımaktadır.

- Kiralama süresi, söz konusu varlığın ekonomik ömrünün %80'nin den fazladır.
- Kira taksitlerinin toplamı, sözleşmeye konu olan malın rayiç bedelinin %90'ından fazladır.

1.7.2. Tarafları Açısından Finansal Kiralama

Çalışmanın bu bölümünde taraflar açısından finansal kiralama dolaylı ve doğrudan kiralamak olarak iki ayrı şekilde ele alınmaktadır.

1.7.2.1. Dolaylı Kiralama

Finansal kiralama türlerinin başında yer almaktadır. Finansal kiralamada taraflar arasında üretici ya da satıcı niteliği taşımayan finansal kiralama şirketi bulunuyorsa burada dolaylı kiralamadan söz edilmektedir. (Sayılğan, 2004, s.364). Başka bir ifade ile dolaylı kiralama, malın üretimi ile doğrudan ilgisi bulunmayan kiralama şirketi ve kiracı arasında kurulan bir kiralama sözleşmesidir (Altop, 1995, s. 50-51). Burada kiraya veren taraf, sözleşmeye konu olan malı kiracı şirketin tercihine göre bir üreticiden ya da satıcıdan temin ederek belirlenen bir bedel karşılığında kiracı tarafa kullanım hakkını devretmektedir (Kocaağa, 1999, s. 52).

Dolaylı kiralamada kiralayan taraf, kiraya veren taraf ve sözleşmeye konu olan varlığın temin edildiği satıcı taraf olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Kiracı taraf ile kiraya veren taraf arasında sözleşmeye konu olan varlığın kullanım hakkının devredilmesine ilişkin bir sözleşme yapılması söz konusu iken, kiraya veren ile kiracı taraf ya da satıcı taraf arasında sözleşmeye konu olan varlığın elde edilmesine yönelik de bir sözleşme yapılmaktadır (Kara, 2012, s. 20).

Başka bir ifade ile dolaylı kiralama yönteminde üretici şirket ve kiracı şirket arasında yatırım yapılmak istenen varlıklar üzerinden bir satış sözleşmesi düzenlenmektedir. Kiralama şirketi burada sözleşme koşullarına uygun olarak satın aldığı varlıkları yine kendisine kiralanması konusunda bir anlaşma yapmakta ve üretici şirketten satın almış olduğu taşınır ya da taşınmaz malların kullanım hakkını kiracı tarafa yine sözleşme ile devretmektedir (Akgüç, 2010, s. 619). Kiracı taraf

kullanım hakkını devraldığı bu malın bakım ve onarım giderlerini karşılamakla yükümlüdür (Öztaş, 2010, s. 24).

1.7.2.2. Doğrudan Kiralama

Sözleşme konusu olan varlıkların kullanım hakkının doğrudan satıcı taraf ve kiralayan tarafından devredilebildiği kiralama türüdür (Kara, 2012, s. 22). Satıcı, kiralamaya konu olan varlığı kiracı tarafa doğrudan devretmekte, kiralama şirketi ise satıcının sözleşmesini üstlenerek alıcının yerine geçmektedir. Teslimat masrafları ile bakım ve onarım giderlerini satıcı taraf üstlenmektedir (Öztaş, 2010, s. 24).

Doğrudan kiralama yönteminde kiracı taraf ve kiraya veren taraf olmak üzere iki taraf bulunmaktadır. Burada kiraya veren taraf sözleşmeye konu olan malın üreticisi olabildiği gibi satıcısı da olabilmektedir (Kocaağa, 1999, s. 53).

Doğrudan kiralamanın dolaylı kiralamadan farkına baktığımızda; kiralamaya konu olan varlığın doğrudan kiralama yönteminde satıcı tarafından kiracı tarafa doğrudan devredildiği, dolaylı kiralama yönteminde ise söz konusu varlığın kiracıya bir kiralama şirketi aracılığı ile devredildiği görülmektedir. Yine doğrudan kiralama yönteminde asıl amaç varlığın sürümünü arttırmak iken, dolaylı kiralamada amaç finansman elde etmektir. Ayrıca dolaylı kiralama yönteminde kiracı taraf, satıcı şirket veya üretici şirket ile değil, kiralama şirketi ile anlaşmaktadır (Parlak, 2018, s. 14).

1.7.3. Konuları Açısından Finansal Kiralama

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralama türleri sözleşme konuları açısından “yatırım/tüketim malları kiralama”, “taşınır/taşınmaz varlık kiralama”, “açık ve kapalı uçlu kiralama”, “birinci el/ikinci el kiralama” ve “özel kiralama” şeklinde anlatılmaya çalışılmaktadır.

1.7.3.1. Yatırım -Tüketim Malları Kiralama

Yatırım malları kiralama yöntemi, üretime yönelik yatırım mallarına ilişkin uygulanan bir finansal kiralama türü olup, işletme kiralamaları ve ekipman kiralamaları olmak üzere iki grupta ele alınmaktadır (Öztaş, 2010, s. 25).

Tüketim malları kiralama yöntemi ise faaliyet kiralaması yöntemi ile benzer şekilde uygulanmaktadır (Bengü, 2007, s. 14). Yatırım mallarının konusu üretim odaklı tesisat ve makinelerden oluşurken, tüketim mallarının konusu dayanıklı tüketim mallarına dayanmaktadır (Erol ve diğerleri, 2011, s. 79).

1.7.3.2. Taşınır – Taşınmaz Varlık Kiralama

Finansal kiralama yöntemlerinden biri olan taşınır ve taşınmaz varlık kiralama sözleşmesinde sözleşmeye konu olan varlıklar hem taşınır(menkul) hem de taşınmaz (gayrimenkul) varlıklardan oluşabilmektedir. Taşınır varlık kiralamalarında sözleşmeye konu olan varlıklar; taşınması kolay olan ve taşıma esnasında bütünlüğünü yitirmeyen bilgisayar ve makineler ile kara, deniz ve hava nakil araçları iken, taşınmaz varlık kiralamalarında sözleşme konusu taşınmazın mülkiyeti kiralama şirketinde kalmak koşulu ile kiralanması söz konusudur (Tuğlu ve Atila, 2005, s. 30). Burada kiracı tarafın kiralama sözleşmesi yapmadan taşınmazın mülkiyetine sahip olmayı istemesi ve söz konusu varlığı uzun süreli kullanımı söz konusudur (Bengü, 2007, s. 30).

1.7.3.3. Açık ve Kapalı Uçlu Kiralama

Kiracı şirketin, kira sözleşmesinde belirtilen şartlara uyması halinde, kiralamaya konu olan varlığın kiracı şirkete devredilmesine “açık uçlu kiralama” denilmektedir (Ergül ve Dumanoglu, 2003, s. 31).

Kiralamaya konu olan varlığın kiralama sona erdiğinde kiraya veren tarafın olduğu ve kiracı şirketin söz konusu varlığı hiçbir şekilde elde edemeyeceği kiralama türüne ise “kapalı uçlu kiralama” denilmektedir (Ceylan, 2003, s. 111). Kapalı uçlu kiralama yönteminde kiracı taraf sözleşmeye konu olan varlığa sahip olamazken, açık uçlu kiralama yönteminde kiralama sona erdiğinde kiraya konu olan varlığın

mülkiyeti daha önce belirlenmiş kriterler çerçevesinde kiracı tarafa devredilmektedir (Tuğlu ve Atila, 2005, s. 30).

1.7.3.4. Birinci El-İkinci El Kiralama

Birinci el kiralama, kiralamaya konu olan varlığın öncesinde hiç kullanılmamış olması halinde uygulanan kiralama yöntemidir. Daha önce kullanılan varlığın kiralınması ise ikinci el kiralama olarak adlandırılmaktadır.

Türkiye’ de, Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine göre; kiralama konusu varlığın kati suretle yeni olması koşulu aranmamaktadır. Fakat bu konuda kiralama şirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin yönetmeliklerde işleyişin doğru olarak sağlanabilmesi açısından birtakım tedbirler alınmıştır. Kiralamaya konu olan varlıklar ikinci el olsa bile söz konusu bu tedbirler Hazine Müsteşarlığınca belirlenmektedir (Koç, 2004, s. 18).

1.7.3.5. Özel Kiralama

Bu tür kiralamada, sipariş olarak üretilen ve kiraya veren şirket nezdinde herhangi bir değer taşımayan varlıkların mülkiyetinin sözleşme sonunda kiracıya devredilmesi söz konusudur. Burada sözleşmeye konu olan varlığın kiralama şirketince üretilmemiş olması şartı ile FKK’ da özel kiralama yöntemine yönelik hiçbir kısıtlamaya yer verilmemektedir (Özgür,2016, s. 10).

1.7.4. Kiracının Bulunduğu Yer Açısından Finansal Kiralama

Çalışmanın bu bölümünde kiracının bulunduğu yer açısından finansal kiralama “yurtiçi kiralama” ve “yurtdışı kiralama” olmak üzere iki başlık altında anlatılmaya çalışılmaktadır.

1.7.4.1. Yurtiçi Kiralama

Bu kiralama türünde kiraya konu olan varlığın, yurtiçindeki bir kiracıya yine yurt içinde bulunan bir kiraya veren tarafından kiralınması söz konusudur. Burada kiraya veren taraf, kiralamaya konu olan varlığı yurtiçinden temin edebileceği gibi

yurt dışından da temin edebilmektedir. Bu kiralama türünde önemli olan husus sözleşme taraflarının yurt içinde bulunmasıdır (Evsen, 2010, s. 24).

Yurtiçi kiralamada kiralamaya konu olan malın ithalatlı ya da ithalatsız olup olmadığına bakılmaktadır. İthalatsız yurtiçi kiralama yönteminde yatırımcı taraf, leasing kuruluşu, Türkiye sınırları içerisinde faaliyet gösteren satıcı taraf ve leasing kuruluşu tarafından ön görülen teminat kurumları olmak üzere dört taraftan oluşmaktadır (Parlak, 2018, s. 37).

Yurtiçi kiralamada takip edilen adımlar aşağıdaki gibidir;

- Yatırımcı taraf, finansal kiralama şirketine başvuruda bulunur.
- Yatırımcı taraf, kiralama konusu olan varlığı tespit eder ve satıcı taraf ile sözleşme imzalar.
- Kiralama şirketi, yatırımcının mali durumunu ve üzerine yatırım yapılan malın ekonomik ömrü ile sözleşme sonunda satıla bilirlilik olasılığını değerlendirir.
- Kiralama şirketi tarafından yapılan incelemelerin ve değerlendirmelerin olumlu olması halinde yatırımcı (kiracı), mali durumuna göre bir ödeme planı belirler ve kira sözleşmesini imzalar.
- Gerek duyulması halinde kiralama şirketi tarafından teminat gösterilir.
- Kiralama şirketi, kiralamaya konu olan varlığa ilişkin vergi, sigorta ve bakım giderleri gibi tüm giderleri karşılamakla yükümlüdür.
- Yatırımcı (kiracı) ise sözleşme sona erene kadar kira ödemelerini gerçekleştirmekle yükümlüdür.
- Kiralama şirketi sözleşmeye konu olan varlığı yatırımcıya yani kiracıya teslim eder ve varlığın bedelini satıcı tarafa öder. Yatırımcı kira süresinin sonunda ya daha az taksitlendirme ile sözleşmeyi uzatabilir, ya sözleşmeye konu olan malı geri vererek sözleşmeyi sonlandırabilir ya da sözleşme yapılmadan önce belirlenmiş olan bir fiyat karşılığında söz konusu varlığın mülkiyetinin kullanım hakkını alabilir (Ceylan, 2002, s. 34).

İthalatlı yurtiçi finansal kiralama ile ithalatsız yurtiçi finansal kiralama sözleşmeleri işleyiş bakımından benzer olmakla birlikte aralarında sadece sözleşmeye konu olan varlığın teminini sağlayan satıcının yurt dışında olması bakımından bir fark bulunmaktadır (Pektaş, 2009, s. 16).

1.7.4.2. Yurtdışı Kiralama

Sözleşmede kiraya veren taraf ile kiracının ikametinin farklı ülkelerde olması durumunda uygulanan bir kiralama yöntemidir. Yurtdışı kiralama, kiralama yasaının her ülkede farklı olması nedeniyle karmaşık bir işlem olarak görülmektedir (Balık, 2013, s. 15). Yurtdışı kiralama sözleşmesinin düzenlenmesinde döviz riski, vergi, uygulamadaki yasalar ve muhasebeleştirme sistemleri birtakım karışıklıkların oluşmasına neden olmaktadır (Öcal, 2017, s. 18).

Uluslararası kiralama sözleşmelerinde ortaya çıkabilecek engeller aşağıdaki gibidir (Ersan, 1993, s. 7);

- Para birimi riskleri,
- Gelir ve stopaj vergisi,
- Uygulamadaki yasalar,
- Kambiyo kontrolleri,
- Uygulamadaki güçlükler,
- Farklı muhasebeleştirme yöntemleri ve
- İhracat ve ithalat gümrükleridir.

Yurtdışı kiralama yöntemi, daha çok ihracatın gelişmesi açısından uygulanan bir pazarlama stratejisidir.

1.7.5. Özel Finansal Kiralama

Çalışmanın bu bölümünde özel finansal kiralama “Swap Finansal Kiralama”, “Kaldıraçlı Finansal Kiralama”, “Satışa Yardımcı Finansal Kiralama”, “Tam ödemeli Kiralama” ve “Seken Ödemeli Kiralama” olmak üzere beş başlık altında ele alınmaktadır.

1.7.5.1. Swap Finansal Kiralama

Trampa olarak da ifade edilen swap kelimesi, değiş tokuş anlamına gelmektedir. Bu kiralama yönteminde, finansal kiralama ekipmanları arasında bulunan ve kiracı tarafa ait olan malların değiştirilebilmesine olanak sağlanmaktadır. Böylece kiracı taraf, makine ve teçhizatlarının bakım ve onarım masraflarından ve zaman kaybından korunmuş olmaktadır (Bengü, 2007, s. 11). Kiracı taraf bu değişim neticesinde bakım ve onarımın neden olacağı zaman kaybına uğramayacak ve üretimini devam edebilecektir (Akgüç, 2010, s. 625).

Başka bir ifade ile Swap finansal kiralama yönteminde, kiraya konu olan varlığın bakımı ve onarımından dolayı oluşabilecek masraflardan ve bu işlemlerin neden olacağı zaman kaybından korunması için kiracı tarafa sözleşmeye konu olan varlığı değiştirebilme olanağı tanınmaktadır (Tuğlu ve Özman, 2005, s. 36).

1.7.5.2. Kaldıraçlı Finansal Kiralama

Bu tür kiralamalar büyük sermaye gerektiren yatırımlarda kullanılmaktadır. Kiralama şirketi, kiraya konu olan varlığı satın alabilmek için ihtiyaç duyduğu finansmanın önemli bir kısmını finans kuruluşlarından ya da bankalardan kredi olarak sağlamaktadır (Erol vd., 2011, s. 81).

Kaldıraçlı kiralamadan söz edebilmek için sözleşmeye konu olan malların satın alınmasında gerekli olan fonların büyük bir bölümünün kredi veren kuruluşlardan veya bankalardan karşılanmış olması gerekmektedir. Günümüzde leasing kiralamaları kaldıraçlı finansal kiralama şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kaldıraçlı kiralama yönteminin asıl amacı düşük sermaye ile yüksek maliyetli projelerin finanse edilmesidir (Uydacı, 2006, s. 28).

Kaldıraçlı finansal kiralama yönteminde leasing şirketi yatırım tutarının %20 si ile %40 arasında destek vermelidir. Sözleşmeye konu olan malın mülkiyeti daima kiralama şirketine aittir. Kiralama şirketi banka ya da finans kuruluşlarından aldığı kredinin anapara ve faiz ödemelerini kiracının ödediğı taksitlerle birlikte ödemelidir (Bengü, 2007, s. 14).

1.7.5.3. Satışa Yardımcı Finansal Kiralama

Ürün kalitesini arttırabilmek ya da buldukları yerlere değer katabilmek için finansal kiralama şirketleri tarafından özel finansman avantajları sunulmaktadır. Finansal kiralama şirketlerinin satıcı ya da üreticilere sunmuş oldukları bu avantajlı hizmete “Satışa Yardımcı Finansal Kiralama” yöntemi denilmektedir. Böylece satıcı firma, kiralama şirketinin kendisine sunduğu imkanları da kullanarak müşterilerine alternatif kiralama seçeneği sunabilmektedir (İzmirli, 2008, s. 12).

1.7.5.4. Tam Ödemeli Kiralama

Tam ödemeli kiralama yönteminde kira bedelinin toplamı, sözleşmeye konu olan varlığın temin bedelini ve diğer masrafları karşılamakta ve kiraya veren taraf belli bir oranda kâr sağlamaktadır (Mastar Özcan, 2011, s. 21)

Tam ödemeli Kiralama yönteminde, kiracı ve kiralama şirketi arasında düzenlenmiş olan sözleşmede belirtilen kira taksitleri yalnızca kiraya konu olan varlığın satın alınmasını değil, ilgili fonun fırsat maliyetini de kapsamaktadır (Canarlanlar, 2017, s. 26)

Başka bir ifade ile kira bedeli, sözleşmeye konu olan varlığın satın alınabilmesi için gerekli olan kaynağın dışında kiraya veren tarafın belirli bir getiri kazanmasını da sağlamaktadır (Akgüç, 2010, s. 626). Dolayısıyla kiralama şirketi sözleşmeye konu olan varlığın elde edilmesi için gerekli olan masrafların tamamını karşılamış olmaktadır (Uydacı, 2006, s. 25).

Türkiye’de genellikle sözleşme süresinin sonunda sözleşmeye konu olan varlığın mülkiyeti belirli bir bedel karşılığında kiracı tarafa devredilmesi ön görülmektedir. Bu nedenle kira sözleşmelerinin birçoğu “tam ödemeli kiralama” sözleşmeleri şeklinde uygulanmaktadır (Öztaş, 2010, s. 24).

1.7.5.5. Seken Ödemeli Kiralama

Seken ödemeli kiralama, sözleşmeye konu olan varlığın kullanılmadığı dönemlerde kira bedelinin ödenmemesine ilişkin düzenlenen bir kiralama yöntemidir (Erol vd., 2011, s. 83)

1.8. KİRALAMA İŞLEMLERİNE YÖNELİK GETİRİLEN YASAL DÜZENLEMELER

Dünya da olduğu gibi Türkiye’de de birçok sektörün yaygın olarak kullandığı “kiralama” işlemleri ile alakalı çok sayıda düzenleme mevcuttur. Söz konusu bu düzenlemelerin bazıları kiralama işlemlerinde taraf olanların hak ve yükümlülüklerini hukuk çerçevesinde belirlerken, bazıları ise kiralama işlemlerinin finansal olarak işletmedeki kayıt kurallarını belirlemektedir.

Çalışmanın bu bölümünde kiralama işlemlerine yönelik getirilen yasal düzenlemeler “Vergi Kanunu”, “Borçlar ve Ticaret Kanunu” ve “Faktoring ve Finansal Kiralama Kanunu” olmak üzere üç başlık altında ele alınmaktadır.

1.8.1.Vergi Kanunu

Finansal Kiralama işlemlerine yönelik düzenlemeler, vergi mevzuatı bakımından 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 290. Maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu 290. Maddenin uygulanmasına yönelik açıklamalar, Maliye Bakanlığı tarafından 1 Temmuz 2003 tarihinde 25155 no’lu Resmî Gazete’ de yayımlanan 319 Sıra no’lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde yer almaktadır (GökGöz, 2013, s. 109).

Finansal kiralamanın tanımı, mükerrer 290. maddede “Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan riskler ile yararların tamamının veya tamamına yakınının belli bir dönemde belli bir bedel karşılığı kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalar” şeklinde yapılmıştır (Akdoğan, 2019, s. 14).

Buna göre tebliğde; 1 Temmuz 2003 tarihinden önceki finansal kiralama işlemlerinin değerlemesinde hem finansal kiralama şirketleri hem de kiracılar için önceki uygulamalar geçerli olacağı hükmü verilmiştir. Finansal kiralama kapsamında bulunan tüm işlemler, vergi kanunundaki bu düzenleme ile FKK’dan bağımsız bir şekilde tanımlanmıştır. Bu nedenle, mükerrer 290. maddede ifade edilen kriterler kapsamındaki kiralama işlemleri, bütün taraflar açısından yeni

düzenlemeye göre değerlendirilecektir. Dolayısıyla, finansal kiralama şirketleri tarafından FKK çerçevesinde yapılan kiralamalar, mükerrer 290. maddede belirtilen kriterlerin dışında kalıyorsa bu kiralamalar finansal kiralama niteliği taşımayacaktır. Başka bir ifade ile finansal kiralama şirketleri tarafından yapılan kiralamalar, mükerrer 290. maddede yer alan kriterleri taşıyıp FKK kapsamında yer almıyorsa bile finansal kiralama niteliği taşıyacak ve değerlemesi buna göre yapılacaktır (Altındağ, 2004, s. 1).

1.8.2.Borçlar ve Ticaret Kanunu

Kiralamaya ilişkin sözleşmeler genel manada Borçlar Kanunu kapsamında düzenlenmiştir. Bu tür sözleşmeler kiraya konu olan varlığı karşı tarafa kullandırma borcu doğurmaktadır. Başka bir ifade ile kira sözleşmelerinde taraflardan biri kiraya konu olan varlığın kullanım hakkı için belirli bir bedel ödemeyi taahhüt ederken, taraflardan diğeri elinde bulunan varlığın kullanım hakkını karşı tarafa devretmeyi taahhüt etmektedir. Burada söz konusu varlığın yalnızca kullanım hakkı devredilmekte, mülkiyet devri söz konusu olmamaktadır (Eren, 2012).

6098 Sayılı Borçlar Kanunu, 11 Ocak 2011’de kabul edilmiş olup 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Böylece daha önce yürürlükte olan 818 Sayılı eski Kanunda “Adi Kira” ve “Hasılat Kirası” olarak ikiye ayrılan kira sözleşmeleri, bu yeni kanun ile birlikte “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyerleri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç başlık altında yeniden düzenlemiştir.

6098 Sayılı Borçlar Kanunu’ da kira sözleşmesi, “*Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmaktadır. Kanunda kira sözleşmesinin belirli bir süreliğine ya da süresi belirtilmeden de yapılabileceği ise “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*” ifadesiyle belirtilmektedir. Sözleşmeye konu olan varlığın

mülkiyet devri ile alakalı ise Borçlar Kanunu'nda hiçbir hüküm yer almamaktadır (TBK m299-300).

Kiracı, kira sözleşmesi gereğince kiraya konu olan varlığın kullanım hakkını almaktadır ve bu hak kişisel bir alacak niteliğindedir. Kiracı, kira sözleşmesi ile kiraya konu olan varlık üzerinde hiçbir şekilde kazanç ya da oturma hakkı gibi aynı haklar talep edemez (Akdoğan, 2019, s. 12).

Kira sözleşmelerinin geçerliliği ile ilgili belirli bir şekle uyulması zorunlu olmasa da T.C Maliye Bakanlığı'na ait kira sözleşmesi nüshalarının uygulandığı görülmektedir. Bu belgeler delil niteli taşımaktadır (Yavuz ve Diğerleri, 2012, s. 182).

6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nda Finansal Kiralama Şirketleri tarafından hazırlanan raporlara yönelik düzenlemeler için, T.C Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK)' nca yayımlanan standartlar referans olarak gösterilmiş olup, finansal kiralama ile ilgili ayrıca bir düzenleme getirilmemiştir. Bu bağlamda 6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 528. maddesinde;

- “ (1) Bankalar ile diğer kredi 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 Gözetimi, 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.
- (2) 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.
- (3) Kooperatiflerin finansal tabloları ile konsolide finansal tablolarına ilişkin özel hükümler saklıdır.” İfadesi yer almaktadır (TTK md. 528)

1.8.3. Faktoring ve Finansal Kiralama Kanunu

Türkiye’de kiralama işlemlerinin finansal kiralama sayılabilmesi için gerekli olan koşullar 21 Kasım 2012’de kabul edilen 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nda belirtilmiştir. Buna göre (Canarlanlar, 2017, s. 46);

- Kiralama işleminin finansal kiralama sözleşmesine bağlı olması,
- Sözleşmeye konu olan varlığın, kanunda ve mevzuatta belirtilen bir kiraya veren tarafından kiraya verilmiş olması,
- Sözleşmede belirtilen kira süresi sona erdiğinde kiraya konu olan varlığın mülkiyetinin kiracı tarafa devrediliyor olması,
- Sözleşmede belirtilen kira süresi sona erdiğinde kiracı tarafa, kiraya konu olan varlığı rayiç bedelinin altında satın alma hakkı verilmesi,
- Kiralama süresi, kiraya konu olan varlığın ekonomik ömrünün %80 ‘nden daha fazla olması ya da kira ödemelerinin bugünkü değerleri toplamı, kiraya konu olan varlığın rayiç bedelinin %90’ndan fazla olması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen koşulların bir tanesini bile sağlayan kiralama sözleşmeleri “finansal kiralama” niteliği kazanırken, bu koşulların dışında kalan bütün kiralamalar “faaliyet kiralaması” olarak nitelendirilmektedir. FKK’na göre bir finansal kiralama sözleşmesinin kiralayan ve kiracı taraf olmak üzere iki tarafı bulunmaktadır. Burada kiracı, kiralamaya konu olan varlığı kiralamayı kabul eden tarafı, kiralayan taraf ise finansal kiralama şirketlerini, yatırım bankalarını ve katılım bankalarını ifade etmektedir (Yavuz, Acar ve Özen, 2013, s. 382)

6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’nda finansal kiralama sözleşmesi; “*Kiralayan tarafın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı ya da farklı bir şekilde temin ettiği ya da daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmaktadır (6361 FKK M.18-19).

1.9. FİNANSAL KİRALAMADA AVANTAJLAR VE DEZAVANTAJLAR

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralamanın avantajları ile dezavantajları anlatılmaya çalışılmaktadır.

1.9.1. Finansal Kiralamanın Avantajları

Finansal kiralama yöntemi hem kiracı ve kiraya veren taraf hem de ülke ekonomisi açısından birçok avantaj sağlamaktadır.

Finansal kiralama yöntemi ile kiracı açısından sağlanan avantajlar şunlardır (Parlak, 2018, s. 43);

- Finansal kiralamanın kiracı açısından ilk avantajı, kiraya konu olan varlığı satın almak yerine kiralaması ve söz konusu varlığı bu çerçevede kullanarak bir gelir elde etmesidir.
- Finansal kiralamanın kiracı açısından sağladığı bir diğer avantaj ise değişen dünya koşulları göz önünde bulundurulduğunda, kiracının sözleşmeyi iptal ederek kiraya konu olan varlığı değiştirebilme imkânına sahip olmasıdır.
- Küçük ve orta ölçekli şirketler finansal kiralama yöntemi sayesinde orta ve uzun dönemli finansman olanaklarını genişletmekte, büyük ölçekli şirketlerse mevcut sermayelerini farklı şekillerde değerlendirebilmektedirler.
- Sözleşme koşulları finansal kiralama sözleşmelerinin imzalandığı tarihte belirlenmiş olduğundan, kiracı ekonomik değişikliklerden etkilenmemektedir.
- Ödeme planı taraflar arasında karşılıklı anlaşmaya bağlı olarak belirlendiğinden, banka kredilerine oranla daha esneklerdir.
- Kiraya konu olan varlığın mülkiyeti, sözleşme boyunca kiralama şirketine ait olduğu için banka kredisinin altında bir teminat yeterli olmaktadır.
- Kiralamaya konu olan varlığın satın alınmasına ilişkin tüm işlemler kiralama şirketince yürütüldüğünden, enflasyon, faiz değişimi ve kur artışı gibi faktörler kiracıyı etkilememektedir.

- Kiracı, finansal kiralama yöntemi sayesinde yatırım varlıkları kadar bir finansman sağlar ve bunun için hiç sermaye birikimine gereksinim duymamaktadır.
- Kiraya konu olan varlığın mülkiyeti kiraya veren tarafa ait olduğundan, kiracı tarafın iflası halinde varlığın haczedilmesi söz konusu olmamaktadır.
- Kiralama işlemi neticesinde elde edilen gelirlerin tümü, vergi hesaplamaları çerçevesinde gider olarak gösterilebilmekte, bu da kiracı şirketler açısından bir vergi tasarrufu sağlamaktadır.

Finansal kiralama yöntemi ile kiraya veren açısından sağlanan avantajlar şunlardır (Söyler, 2007, s.40; Canarslanlar, 2017, s.36);

- Kiraya veren taraf kiraya konu olan varlığın üreticisi ise, finansal kiralama yöntemi sayesinde, üretmiş olduğu varlıklar için daha geniş bir pazara sahip olmakta ve böylece geliri artmaktadır.
- Kiraya konu olan varlığın mülkiyeti kiralayan şirkete ait olduğu için, kira ödemelerinde aksaklık yaşanması halinde kiralayan taraf söz konusu varlığı geri alabilmektedir.
- Kiraya konu olan varlığın mülkiyeti kiralayan şirkete ait olduğu için, kiracının iflas etmesi halinde herhangi bir kayıp söz konusu olmamaktadır.
- Kiralama yöntemi, yabancı sermaye bakımından daha güvenli bir yöntem olarak görülmektedir.
- Kiralama sisteminde kiraya veren şirket, vergi ve teşvik gibi bazı imkânlardan yararlanabilmektedir.

Finansal kiralama yöntemi aynı zamanda ülkedeki yatırımları ve istihdam imkânını da arttırmaktadır. Bu yöntem sayesinde işletmeler finansman ihtiyaçlarının önemli bir bölümünü karşılayabilmekte ve üretim hacmini genişletebilmektedirler. Şirketler yine bu yöntem sayesinde yeni teknolojiye sahip olabilmekte bu da ülke ekonomisi açısından önemli bir alt yapı oluşturmaktadır. Aynı zamanda bu yöntem sayesinde kaynakların esnek kullanımı söz konusu olabildiğinden, sermaye birikimi açısından önemli bir katkı sunmaktadır (Kocaağa, 1999, s. 41).

1.9.2. Finansal Kiralamannın Dezavantajları

Finansal kiralama yöntemi ile sağlanan avantajlar dışında birtakım dezavantajlarının da olduğunu söylememiz mümkündür. Buna göre;

- Finansal kiralama yöntemi, daha çok sermaye yapısı bakımından zayıf firmalar tarafından tercih edildiği için, küçük ve orta ölçekli işletmeler genel olarak daha fazla risk almaktadır. Bu sebeple finansal kiralama şirketleri maliyetlerini artırma yoluna gitmektedirler (Ceylan, 2003, s. 30).
- Kiracının, kiraya konu olan varlığı satın alma seçeneğinin olmadığı hallerde; bilhassa enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde yani söz konusu varlığın hurda değerinin yüksek olduğu dönemlerde kiracı bu değer artışlarından faydalanamamaktadır (Çakan, 2006, s. 37).
- Kiralama işlemi, kiralamaya konu olan varlığın kullanımında sınırlamalara neden olmaktadır. Başka bir ifade ile kiracının, kiraya konu olan varlığın bakımı ve değiştirilmesi gibi işlemleri finansal kiralama şirketinin izni dışında gerçekleştiremiyor olması, kiracının esnek çalışmasına engel olmaktadır.
- Kira konusu varlık ile yapılan faaliyetler neticesinde elde edilen gelirin para birimi ile kira taksitlerinin ödendiği para birimi farklı ise kur riski oluşabilmektedir.
- Bilhassa uzun süreli yurt dışı finansal kiralamalarda, hızla değişen teknoloji karşısında rekabet şartlarının bozulması ve teknolojik olarak geri kalmış malların ülkeye girişi söz konusu olabilmektedir (Söyler, 2007, s. 44).
- Uluslararası kiralama işlemlerinde tarafların farklı ülkelerde oluşu, sözleşme koşulları ile hak ve borçlar hususunda güçlükler neden olabilmektedir (Söyler, 2007, s. 45).
- Kiracının, yatırıma konu olan varlığı finansal kiralama yöntemi ile edinmesi durumunda, yatırım indiriminin sunduğu vergi avantajlarından faydalanamamaktadır (Vural, 2006, s. 72).

Diğer taraftan finansman ihtiyacı yüksek olan kiralama işlemlerinde sermaye ve borçlanma koşulları mevzuattan dolayı kiralayan şirket açısından kredi alımında güçlükler ortaya koyabilmektedir (Yıldırım, Albez ve Küçük, 2006, s. 361).



İKİNCİ BÖLÜM

UFRS 16 VE UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARTLARI VE BİRBİRLERİYLE KARŞILAŞTIRILMASI

2.1. UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI

Muhasebe uygulamalarında ve raporlamalarda gerçeği yansıtacak bilgilerin verilmesi amacıyla, uzun senelerdir muhasebe alanında faaliyetler yapılmaktadır. İlerlemiş ülkelerin teşekkül ettirdikleri kurul veya komitelerin ortaya koydukları standartlar ile bu amaca ciddi oranda katkı sağlamışlardır. Her ülkenin muhasebe standartlarının farklı oluşu sağlanan mali bilgilerin kıyaslanmasını güçleştirmekte, sermaye piyasalarından kaynak sağlanması sürecinde ciddi bir mâni teşkil etmekte ve milletlerarası şirket alım-satım ve birleşmelerinde zorluklar yaşanmasına yol açmaktadır. Tüm bu olumsuz durumların ortadan kaldırılması, değişik ülkelerde tatbik edilen değişik muhasebe standartlarının birbiriyle uyumlu bir hale sokulmasını ve bütün ülkelerde aynı muhasebe standartlarının yürütülmesini gerekli kılmıştır. Nitekim, ilerlemiş ülkelerin öncülüğünde ve ilerlemekte olan ülkelerin iştirakiyle, 1973 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) oluşturulmuş ve Uluslararası Muhasebe Standartları (IAS) yayınlanmaya başlanmıştır (Korkmaz vd., 2007, s. 96-97).

Uluslararası Muhasebe Standartları, 1973 senesinden 2000 senesine dek Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) aracılığıyla yayınlanmıştır. Ancak IASC 2001 senesinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) adını almıştır. Bu değişiklik ile birlikte IAS adından IFRS 'ye geçilmiş ve yeni standartların eskilerinin yerine geçene kadar adlarının IAS olarak bırakılması ve geliştirilecek yeni standartların da IFRS ismiyle yayınlanması doğrultusunda karar alınmıştır (Yalkın vd., 2006, s. 293).

Yani kurul, komite olarak etkinliklerini sürdürürken geliştirdiği standartların adlarını değiştirmeyerek Muhasebe Standardı (IAS) ismiyle bünyesinde tutmuştur. Böylelikle kurulun standartlar setinde eski tarihli standartlar IAS (TMS) ismiyle, yeni geliştirilen veya değiştirilen standartlar IFRS (TFRS) ismiyle

yayımlanmaktadır. TMS (IAS) veya TFRS (IFRS) ismiyle karşılaştığımız bu standartların ad farklılığı haricinde hiçbir farkları olmayıp, aynı amaç için çalışmaktadırlar.

Global ölçekte iktisadi alanda meydana gelen gelişmeler, sınırları ortadan kaldırmış ve ülke ekonomilerini birbirleriyle bağımlı hale getirmiştir. Bu durum ise mali tabloların düzenlenmesinde ve raporlanmasında müşterek muhasebe prensiplerinin oluşturulmasını bir zorunluluk haline getirmiştir. Uluslararası muhasebe standartlarına (UMS) gereksinim duyulmasındaki en önemli faktörler, bilgilerin milletlerarası arenada paylaşılabilir ve mukayese edilebilir olması, uluslararası ticaret ve yatırım faaliyetlerinin sınırları yok ederek küresel bir boyut kazanması ve bunun neticesinde de karmaşıklaşan iş dünyasının müşterek bir muhasebe diline gereksinim duymasıdır (Kocamaz, 2012, s. 106).

Muhasebe standartları, muhasebe uygulamalarına yeni bir biçim veren ve mali tabloları yararlanılabilecek bir duruma getiren kurallar ve mali tablolar prensiplerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlayacak olan yöntemlerdir. Muhasebe standartları (Ataman vd., 2004, s. 5-6);

- Kuruluşlara mali performanslarını aynı temelde değişik dönemler bakımından mukayese etme imkânı vererek, hayati öneme sahip hususlarda doğru kararlar almalarına katkı sağlarlar,
- Kuruluşların mali performanslarının doğru analiz edilmesiyle birlikte geleceğe dönük gerçekçi planların yapılmasına ve uygun amaçların belirlenmesine katkı sağlarlar,
- Kuruluşların denetimlerinin kolay bir hale gelmesini sağlarlar,
- Muhasebe eğitimini kolaylaştırırlar.

Çalışmanın bu bölümünde UMS 17 kiralama işlemleri standardının amacı, kapsamı ve muhasebeleştirilmesi ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.

2.1.1. Amacı

Kiralama işlemlerinin muhasebesi 17 no'lu Uluslararası Muhasebe Standardının (IAS) çevirisi olarak Resmî Gazete 'de yayımlanmış olan "TMS 17 Kiralama İşlemleri" Standardı ile kolay bir hale getirilmiştir. TMS 17'nin amacı; gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları belirlemektir. Söz konusu bu standart, finansal kiralamalarda, kiracı ve kiralayan için tatbik edilecek olan lüzumlu muhasebe politikalarını ve bilgileri kapsamaktadır (Akbulut, 2013, s. 86).

2.1.2. Kapsamı

Standardın içeriği, aşağıda yazanların dışında her nevi kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde kullanılmaktadır (Gönen ve Akça, 2014, s. 75):

- Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri tekrardan oluşumu olanaksız olan kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ait kiralama işlemleri ile
- Sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmaları.

Fakat bu standart aşağıda belirtilen varlıkların ölçülmesinde kullanılmamaktadır:

- Kiracıları aracılığıyla yatırım maksatlı olarak elde bulundurulmuş gayrimenkuller,
- Kiraya verenlerin faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verdikleri yatırım amaçlı gayrimenkuller,
- Kiracıları aracılığıyla finansal kiralama çerçevesinde elde bulundurulmuş canlı varlıklar veya
- Kiraya verenleri aracılığıyla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilen canlı varlıklar.

Bu standart, kiralama sözleşmesine konu varlıkların kullanımı ve bakımıyla ilgili önemli hizmetlerin kiraya verenden talep edilebildiği sözleşmeler de dâhil olmak üzere, bu varlıkların kullanım hakkının kiracıya devredildiği sözleşmelere tatbik

edilir. Bu Standart, sözleşmeye taraf olanlardan her birinin ötekine sözleşme konusu varlığın kullanım hakkını devredilmediği hizmet sözleşmelerine tatbik edilmez (TMS 17, md. 3).

Kiralama işlemlerine ilişkin daha önce uygulamada olan UMS (IAS) 17'ye göre kiralama işlemleri “faaliyet kiralaması” ve “finansal kiralama” olmak üzere ikiye ayrılıyordur (Özerhan ve Yanık, 2012, s. 404).

Finansal Kiralama: Kiralayanın, kiracının isteği ve seçimi doğrultusunda üçüncü kişiden veya doğrudan kiracının kendisinden satın aldığı, başka biçimde elde ettiği ya da daha önce mülkiyetine geçirmiş olduğu bir malın fiili hâkimiyetini, her çeşit yararı sağlamak için kira bedeli karşılığında, kiracıya devretmesini öngören sözleşmedir. Finansal kiralamada;

- Riziko ve faydaların tümü devredilmektedir.
- Mülkiyet, kira döneminin bitiminde kiracıya verilmektedir.
- Kiracıya, varlığın gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir fiyatla satın alma olanağı sağlamaktadır.
- Kira süresi, kiralanan varlığın iktisadi ömrünün büyük bir bölümünü (%80) içermektedir.
- En düşük kira ödemelerinin bugünkü değeri, varlığın gerçeğe uygun değerine eşittir.
- Kiralanan varlık yalnızca kiracının kullanılabileceği özel bir yapıdadır.

Faaliyet Kiralama: Finansal kiralamanın kapsamı dışında kalan kiralamalardır. Kira konusu varlığın kullanım hakkını kısa bir süreliğine kiracıya devreden ve kiracıyı koruyan bir kiralama çeşididir.

Kuruluşlar, çalışmalarını sürdürebilmek amacıyla kendilerine lüzumlu olan varlıkları, “satın alma” ya da “kiralama” yöntemiyle temin edebilmektedir. Varlığı satın almak için bir kaynağı olmayan veya mevcut kaynaklarını bir varlığa tahsis etmek istemeyen kuruluşlar, bu varlıkları kiralama yöntemiyle sağlamaktadırlar. Kuruluşlara, bazen bir varlığı kiralamak, o varlığı satın almaktan daha cazip

gelmektedir. Bunun en önemli nedeni, kuruluşların ellerindeki kaynakları varlıkların satın alınmasına ayırmayarak kendilerine ciddi miktarda finansman sağlamasıdır (Gökgöz, 2019, s. 319).

2.1.3. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Standartta finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, kiracı açısından ve kiraya veren açısından olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur. Daha sonra kendi içinde finansal kiralama ve faaliyet kiralaması açısından olmak üzere tekrardan bir ayrıma tabi tutularak muhasebeleştirme işlemleri açıklanmıştır.

2.1.3.1. Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralama ile faaliyet kiralama işlemlerinin kiracı açısından muhasebeleştirilmesi anlatılmaya çalışılmaktadır.

2.1.3.1.1. Finansal Kiralamalar

Standartta göre, finansal kiralama işlemleri kiralama süresinin başlangıcında kiralamaya konu varlığın “gerçeğe uygun değeri veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden” kiracının finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilmektedir (TMS 17, md. 20). Dönem sonlarında ise, kiralama işlemleri yüzünden ortaya çıkan faiz ve varlık için tahsis edilen amortisman kapsamlı kar/zarar tablosunda gider şeklinde yer almaktadır (TMS 17, md. 25, md. 27). Kiralama işlemleri ve öteki olaylar, işlemlerin hukuki biçimlerinin yanında, esasları ve iktisadi unsurlarına da uygun bir şekilde muhasebeleştirilmekte ve sunulmaktadır. (TMS 17, md. 21). Bu çeşit kiralama işlemlerinin kiracının bilançosunda gösterilmemesi halinde, söz konusu kuruluşun iktisadi kaynak ve mükellefiyeti olduğundan düşük gösterilmiş, bundan ötürü sözü edilen kuruluşun mali oranlarında bir bozulma ortaya çıkmış olmaktadır. Dolayısıyla, finansal kiralama işlemlerinin kiracının bilançosuna hem varlık hem de gelecek kira tutarlarının ödenme yükümlülüğü biçiminde geçirilmesi gerekmektedir. (TMS 17, md. 22). Ayrıca kiracının, doğrudan finansal kiralama işlemine yüklenen faaliyetlerine ait maliyetler, varlık olarak muhasebeleştirilen tutara ilave edilmektedir (TMS 17, md. 24).

2.1.3.1.2. Faaliyet Kiralaması

Faaliyet kiralamasında, değişik bir sistematik yaklaşım kiracının beklediği yararın zamanlamasını daha iyi yansıtmadıkça, gerçekleştirilen kira ödemeleri eşit bir şekilde kiralama süresince gider biçiminde muhasebeleştirilmektedir (TMS 17, md. 33). Kiracı aynı zamanda bilançoların dipnotlarında iptal edilemeyen faaliyet kiralamalarını bir seneden az, bir seneden fazla ve beş seneden az, beş seneden fazla biçiminde dönemler bakımından izah etmek zorundadır (TMS 17, madde 35).

2.1.3.2. Kiralama İşlemlerinin Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde finansal kiralama ile faaliyet kiralama işlemlerinin kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi anlatılmaya çalışılmaktadır.

2.1.3.2.1. Finansal Kiralamalar

Kiraya verenler, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları bilançolarında gösterip, net kiralama yatırımı tutarına eşit tutarda bir alacak şeklinde yansıtmaktadırlar (TMS 17, md. 36). Finansal kiralamada, bir varlığa hukuksal olarak sahip olmaktan ortaya çıkan bütün riziko ve faydalar kiraya veren aracılığıyla devredildiğinden, kiraya verenin alacaklı olduğu kira ödemeleri, kendisinin gerçekleştirmiş olduğu yatırım ve öteki hizmetlerini karşılamak ve kendisine bir yarar sağlamak amacıyla, yatırmış olduğu anaparanın geri dönüşü ve finansman geliri biçiminde dikkate alınmaktadır (TMS 17, md. 37). Başlangıç doğrudan maliyetleri ise, çoğunlukla kiraya verenler aracılığıyla yüklenilmekte olup, komisyonlar, hukukla ilgili giderler ve dahili maliyetler gibi kiralama sözleşmesinin müzakeresi ve tanzimine bağlı olarak oluşan ve bunlara doğrudan yüklenilen maliyetleri kapsamaktadır. Satış ve pazarlama işlemlerinden ortaya çıkanlar gibi genel masrafları kapsamamaktadır. (TMS 17, md. 38).

2.1.3.2.2. Faaliyet Kiralaması

Kiraya verenler, faaliyet kiralamasına konu olan varlıkları niteliğine göre bilançolarında göstermektedirler (TMS 17, md. 49) ve kira gelirlerini kiralama süresince kapsamlı kar/zarar tablosunda gelir olarak muhasebeleştirmektedirler

(TMS 17, madde 50). Kira gelirinin sağlanmasında katlanılan maliyetler, amortismanlar da içinde olmak üzere, gider şeklinde muhasebeleştirilmektedir (TMS 17, md. 51). Kiracılar aracılığıyla herhangi bir faaliyet kiralamasının müzakere edilmesi ve düzenlenmesi amacıyla katlanılan başlangıç doğrudan maliyetleri, kiralanan varlığın defter değerine ilave edilmekte ve kiralama geliriyle aynı biçimde kiralama süresince gider şeklinde muhasebeleştirilmektedir (TMS 17, md. 52). Kiraya verenin, kiralama konusu varlığın üreticisi veya satıcısı durumunda olduğu bir kiralamada, kiraya veren, mevzubahis işlem satışa eşit olmadığından, faaliyet kiralamasına aiy olarak herhangi bir satış kârı muhasebeleştirilmemektedir (TMS 17, md. 55).

2.2. UMS 17 STANDARDININ DEĞİŞTİRİLMESİNDE ETKİLİ OLAN NEDENLER

Kiralama işlemlerinin gerek kiracılar gerekse kiraya verenler bakımından nasıl muhasebeleştirileceği ile alakalı yürürlükte olan düzenlemeler farklı yönlerden eleştirilere maruz kalmıştır. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, kiralama işlemlerini finansal kiralama ve faaliyet kiralaması biçiminde ikiye ayırarak ele almış ve bunların raporlanması noktasında farklı yaklaşımlar ortaya koymuştur. Finansal kiralama işlemleri bilançosunda ve kapsamlı kar/zarar tablosunda raporlanırken, faaliyet kiralaması yalnızca kapsamlı kar/zarar tablosunda kira gideri biçiminde raporlanmaktaydı. Bu durum birbirine çok benzer işlemlerin yalnızca sınıflandırma farklılığından ötürü değişik biçimlerde raporlanmasına yol açmış ve standart mali bilgi kullanıcıları tarafından kuruluşun varlık ve borçlarını daha az göstererek mali durumunu gerçeğe uygun bir biçimde yansıtmadığı noktasında sert biçimde eleştirilmiştir. Bu eleştirileri göz önünde bulunduran IASB, 1 Ocak 2019 tarihinde “UFRS 16 Kiralamalar” isimli yeni Standartı yürürlüğe sokmuştur. Kiracılar bakımından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması farklılığına son veren yeni standardın, bilhassa çalışmalarında yüksek değerli maddi duran varlık kullanan ve bu varlıkları çoğunlukla kiralama yöntemiyle sağlayan kuruluşların bilançolarını ve mali oranlarını ciddi oranda etkilemesi beklenmektedir (Aktaş vd., 2017, s. 860).

2.3. UFRS 16 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDI

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme işlemleri 1 Ocak 2019'a kadar UMS/TMS 17'ye göre yapılmaktaydı. Fakat UFRS/TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile beraber UMS/TMS 17'nin uygulanmasına son verilerek, UFRS/TFRS 16 Standardı uygulanmaya başlanmıştır. 1 Ocak 2019 tarihinden başlamak üzere uygulanmaya başlanan UFRS/TFRS 16 ile bazı en önemli değişiklikler getirilmiştir. Bu önemli değişikliklerin en başında ise finansal ve operasyonel kiralamaların muhasebeleştirilme işlemlerindeki farkların ortadan kaldırılması ve UMS/TMS 17 Standardına göre daha önce bilançosunda yer verilmeyen operasyonel kiralamaya konu varlıkların bilançosunda muhasebeleştirilmesi gelmektedir. Bununla birlikte UFRS/TFRS 16 Standardı kiraya veren için kayda değer bir değişiklik getirmemiştir (Aktaş, 2019, s. 16).

2.3.1. Amacı

Uygulamadan kaldırılan UMS 17'nin amacı; yapılan kiralama işlemleri ile ilgili olarak kiracı ve kiraya veren tarafından yürütülmesi gereken muhasebe yöntemlerini ve gerçekleştirilecek açıklamaları tayin etmektir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 2). Fakat UFRS 16'nın amacına bakıldığında ise; standardın, UMS 17'deki esneklikten uzak bakış açısını terk ederek hem kiracıların hem de kiraya verenlerin kiralama ile ilgili işlemlerini gerçeğe uygun bir biçimde sunması amacıyla gerekli olan bilginin elde edilmesine odaklandığı görülmektedir. Bu doğrultuda, bilançoda ve dipnotlarda kiralama işlemleri ile ilgili olarak elde edilecek bilginin; bilanço kullanıcılarına kuruluşun mali durumu, mali performansı ve nakit akışları konusunda gerekli değerlendirmeyi gerçekleştirebilmeleri amacıyla bir altyapı oluşturacağı önemle belirtilmiştir. Özetle UFRS 16 gerçeğe uygun, anlatımı çok açık, yalın ve düzgün bir sunum ile önemlilik prensiplerini karşılayan bir yaklaşımla hazırlanmıştır (Öztürk, 2016, s. 10).

UMS 17'nin yürürlükten kaldırılmasıyla birlikte kiralamaya ilişkin işlemler "kiracı" ve "kiraya veren" açısından yeniden düzenlenmiştir. Buna göre kiralama işlemleri kiracı açısından; işlemin finansal kiralama işlemi veya faaliyet kiralaması

işlemi olmasına göre değişiklik arz etmektedir. Bundan ötürü muhasebeleştirmede kiracı bakımından asgari müştereklerde birleşilmiş bir yapı söz konusu değildir. Şöyle ki kiracı, finansal kiralama işlemi söz konusu kiralama işleminden doğan varlıkları ve borçları bilançosunda muhasebeleştirmesi gerekirken; faaliyet kiralamasında kiralama işleminden kaynaklanan varlıkların ve borçların bilançosunda raporlanması gerekmemektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 6-8; IASB, 2016a, s. 6). Bu kapsamda; IASB, UFRS 16'yı hazırlarken üç esas gerekçe ortaya koymuştur. Bunlar aşağıdaki biçimde anlatılmıştır (IASB, 2016b, s. 7-8):

- Faaliyet kiralaması işlemlerinden doğan varlık ve borçların kuruluşun mali tablolarında bulunmaması; şeffaflık prensibinin gerçekleşmemesine yol açmıştır. Mali tablo kullanıcılarına gerekli olan uygun bilgiler elde edilememiştir. Faaliyet kiralaması işlemleri bir finansman ve borçlanma ortamının oluşmasına zemin hazırlamaktadır. Bundan dolayı kiraya veren taraf; kiracının borç yükünü kolay ve anlaşılır bir biçimde görmesi gerekirken görememiş ve tahmine dayalı değişik hesaplama metotları kullanmıştır.
- Finansal kiralama işlemlerinin bilançoda gösterilmesine karşın, faaliyet kiralaması işlemlerinin bilançoda gösterilmemesi, karşılaştırılabilirlik ilkesine zarar vermiştir. Karşılaştırılabilirliğin temini amacıyla mali tablo kalemlerinin faaliyet kiralaması işlemlerini gerçeğe uygun olarak yansıtmak biçimde tekrardan düzenlenmesi gerekli olmuştur.
- UMS 17'de kiraya veren tarafın kiralama işleminden ötürü karşı karşıya kalabileceği kredi riski ile kiraya verdiği varlıktan doğan varlık riskine ait açıklamalara yeterince dikkat çekilememiştir.

2.3.2. Kapsamı

UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının kapsamı, standardın 3. ve 4. maddelerinde belirtilmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 1):

3. Kuruluş, bu standardı, aşağıdakilerin dışında, bir alt kiralamadaki kullanım hakkı varlıklarına ait kiralamalar da içinde olmak üzere bütün kiralamalara tatbik eder.

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

4. Kiracı, mecburi olmamakla beraber, bu Standardı 3(e) paragrafında belirtilenlerin haricinde kalan maddi olmayan duran varlıklara ait kiralamalara tatbik edebilir.

2.3.3. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi “kiracı” ve “kiraya veren” açısından olmak üzere iki başlık altında ele alınmaktadır.

2.3.3.1. Kiracı Açısından Muhasebeleştirme

UFRS 16'nın yeni bakış açısına göre, varlık kullanımının kiracı tarafından kontrol edilebilmesi, kiralayanın raporlaması için yeterlidir. Bunun yanında risk ve kazançların kiracıya aktarılması için bir test uygulanması gerekmemektedir. Bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olarak nitelendirilmesi için aşağıda ifade edilen konular kâfi görülmektedir (Kaval, 2018, s. 14):

- a) Kiralanan malın kullanımından elde edilecek iktisadi faydaların tümüne yakınının kiracıya aktarılması söz konusu olmalıdır. Mülkiyeti mecburi değildir. Yani kiracı söz konusu varlığın kullanımını toplam veya toplama

yakın iktisadi ömrü boyunca değil, asgari bir senelik bir kira süresi içinde kontrol edebilmelidir.

- b) Kiralama işlemi söz konusu malın tam kapasitesi ile kullanımını gerektirmemektedir. Kira sözleşmesinde varlığın kullanımının bir bölümü sınırlanmış ise, kiracı bu sınırlandırmaları göz önünde bulundurarak söz konusu malı dilediği gibi kullanabilir.
- c) Bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olarak tanımlanabilmesi için, kira süresi boyunca tedarikçi veya kiralayanın malın asli ikame haklarını elde tutuyor olmaması gerekmektedir.

Bir sözleşmenin kira sözleşmesi olduğu tanımlandıktan sonra, sıra söz konusu sözleşmenin muhasebeleştirilmesine gelmektedir. Muhasebeleştirme işlemleri öteki varlık gruplarındaki gibi, ilk iktisap tarihinde ve daha sonraki değerlendirme (raporlama) dönemlerinde yapılmaktadır.

2.3.3.1.1. Kullanım Hakkının Kazanımı (Kira Başlangıcında Muhasebe)

Kiracı, kiralama süresinin başlangıç tarihinde kullanım hakkı sağlanan malı ve kira ödemelerine ait borcu bilançosuna kaydetmektedir. Böylelikle, TFRS 16 ile kiracıların hemen hemen tüm kira sözleşmelerini bilançolarında kullanım hakkı varlıkları olarak, ayrıca ilgili kira yükümlülüklerini de yükümlülük olarak kaydetmeleri gerekecektir. TFRS 16'ya göre kiracının finansal tablolarında kiralamanın gösterimini şöyledir (Karataş, 2019, s. 61):

- a) Malın kullanım hakkı ilk muhasebeleştirmede maliyeti üzerinden ölçülmektedir.
- b) Yükümlülükler daha gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden gösterilmektedir.
- c) Varlığın kullanım hakkı mülkiyet hakkına sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı amortisman uygulamasına tabi tutulur ve
- d) Sözleşme çerçevesinde gerçekleştirilen kira ödemeleri faiz ve anapara ödemeleri şeklinde ayrılmaktadır.

2.3.3.1.2. Kullanım Hak Bedelinin (Yükümlülüğün) Tespit Edilmesi

İlk önce sözleşmeye göre tespit edilen kira ödemeleri ve ödemelerin net bugünkü değerlerinin saptanması gerekmektedir. Kira ödemeleri yalnızca kira ismi altında yapılmayabilir, fakat sabit ödemelerin yapılacağı hususunda uzlaşmaya varılmış olunmalıdır. Sözleşmenin bitiminde bir kalıntı değer ortaya çıkması veya kira süresinin bitiminde bir satın alma seçeneğinin söz konusu olması durumları da göz önünde bulundurulmaktadır. Kiralama süresi boyunca verilecek kira miktarları sözleşmede yer alıyor ise kiralaayanın tatbik ettiği faiz oranı ile yer almıyorsa kuruluşun aynı özellikteki malları kredili satın alma mecburiyetinde kalması halinde ödeyeceği en düşük faiz oranı ile indirgenerek net bugünkü değere erişilmektedir. Elde edilen bu meblağ, bilançoya bir borç olarak kaydedilmektedir. Ayrıca bu meblağ kiralanan malın kullanım hakkı bedeli olup, maliyeti değildir. Kira bedelinin saptanmasında değişken ödemeler göz önünde bulundurulmaktadır. Örneğin ciro üzerinden ödenecek bedeller, gelecekte herhangi bir durumun ortaya çıkması sebebiyle verilecek tutarlar ve performans primleri sabit ödeme niteliği barındırmamalarından ötürü kira bedeline geçirilmemektedir. Kira ödemelerinin olağan kira ödemeleri yanında verilecek farklı hizmetleri de içermesi halinde, bu miktarlar kira ödemesi şeklinde nitelendirilmemektedir. Bunların birbirinden ayrılarak ayrı ayrı muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Fakat kuruluş bu birbirinden ayırma işlemini tercih etmeyebilmektedir (UFRS 16, Kiralamalar md.14-16). Örneğin kiralanan malın dönemsel bakımları, temizliği, taşıt araçlarının sigorta, bakım onarım ve servis masrafları gibi hizmet bedellerinin kira içerisine dâhil edilmesinde kiracılar özgürdür.

2.3.3.1.3. Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü

Kiralama yükümlülüğünün hesap edilmesi, kullanım hakkı varlığının ölçümünün ilk basamağını oluşturmaktadır. Kiralama yükümlülüğü ilk ölçümde alacaklandırılarak muhasebe kaydına kullanım hakkı varlığı olarak geçmektedir. Kullanım hakkı varlığının ilk ölçümü genellikle bir kiracının başlangıçta maliyetiyle ölçülen diğer finansal olmayan varlıklarla eşdeğerdir. Kiracının

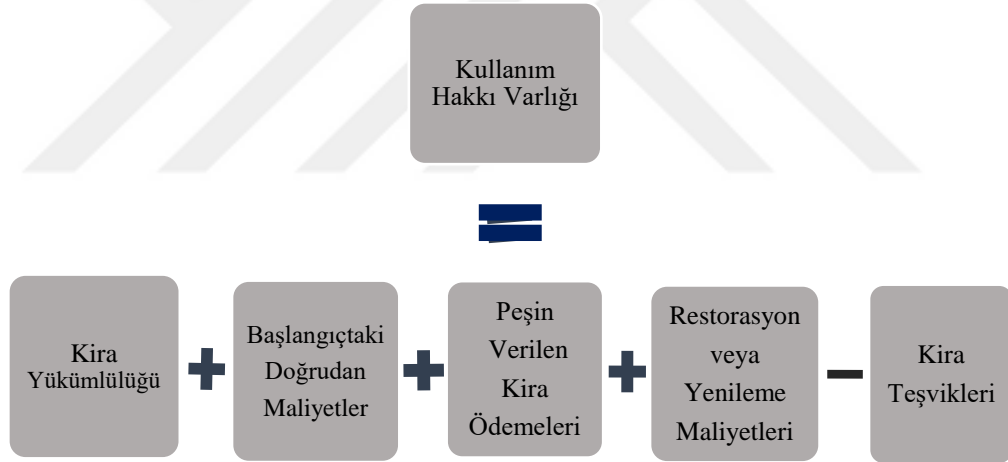
başlangıçtaki doğrudan maliyetleri, tersi meydana gelmedikçe, bir kiralamada bulunmanın alternatif maliyetleridir. Bunlar, (Karataş, 2018, s. 80-81):

- Komisyonlar (emlakçılara ya da aracılara verilen komisyonlar),
- Kanuni ücretler (noter gibi) ve
- Kira sözleşmesinin şartlarının danışma giderleridir.

Başlangıç doğrudan maliyetlere katılmayan kalemler ise şunlardır:

- Genel giderleri satış veya pazarlama departmanı tarafından tahsil edilenler,
- Muhtemel kiracının mali durumunu değerlendirme giderleri ve
- Muhtemel kiralamar için teklif alma giderleridir.

Şekil 2.1 Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü



Kaynak: (Karataş, 2018, s.80).

Kira teşvikleri, kiraya veren tarafın kiralama ile alakalı olarak kiracıya gerçekleştirdiği ödemeleri kapsamaktadır. Kiraya veren taraf kiracı tarafın kira sözleşmesine imza atması için ona teşvik verebilmektedir. Bu kira teşvikleri; kira ile alakalı kiracı namına veya namına gerçekleştirilen ödemeler ile kiracının masraflarını kiraya veren tarafından düşürülmesinin farz edilmesini kapsamaktadır. Kiracı tarafın yaptığı peşin ödenmiş bir yükümlülük şeklinde değerlendirilmemekte, direkt kullanım hakkı varlığına aktarılmaktadır. Ayrıca

peşin ödenmiş olmaları sebebiyle iskonto edilmeden kullanım hakkı varlığına aktarılmalıdır (Karataş, 2018, s. 81-82).

2.3.3.1.4. Sonraki Raporlama Dönemlerinde Değerleme

Sonraki raporlama dönemlerde değerlendirme aktif ve pasif olmak üzere iki şekilde gerçekleşmektedir. Varlıklar, birikmiş amortismanlar ile değer düşüklüğü indirilerek ölçülmekte ve maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilmektedir. değerlendirilerek, birikmiş amortismanlar ve değer düşüklüğü zararları indirilerek ölçülmekte ve muhasebeleştirilmektedir. Şayet öteki standartlar müsaade ediyor ise, tekrardan değerlendirme bile yapılabilmektedir. Yani, duran varlık kira süresi bitiminde devredilmeyecekse malın kalan iktisadi ömrüne, şayet mal kira süresi bitiminde kiralayana geri verilecek ise kira süresinin sonuna kadar olan süreye uygun bir oran belirlenerek amorti edilecektir. Amortisman harcamaları malın kullanıldığı yer ve kullanım şekline göre muhasebeleştirilecektir. Pasifte bulunan kullanım hak bedeline ilişkin oluşan faiz itfa payları ise faiz giderlerinde olduğu gibi IAS 1 (82(b))' a uygun olarak finansman gideri şeklinde kaydedilmektedir (Kaval, 2018, s. 16-17).

2.3.3.1.5. Kiralamaların Finansal Tablolarda Sunumu

TFRS 16, kullanım haklarının ve yükümlülüklerinin finansal durum tablosundaki sunuş biçimine birtakım yenilikler getirmiştir. Esasen kira varlıkları ve kira yükümlülükleri diğer varlık ve yükümlülüklerden ayrı olarak finansal durum tablosunda yer alması gerekmektedir. Fakat standart ile birlikte, kuruluşların tercih etmesi halinde bunların aynı kategorilerde gösterilmesi mümkün kılınmıştır. Şayet kiralanmış şey otomobil ise, taşıtlar hesabına, fabrika ise bina hesabına kaydedebileceklerdir. Kira yükümlülükleri içinde aynı ilkeler söz konusu olup ya finansal durum tablosunda ayrı olarak sunulacak ya da benzeri kategorilerin arasında gösterilecektir. Fakat, tercih sebepleri ve değerler dipnotlarda detaylı bir biçimde izah edilecektir. Kar Zarar Tablosunda ise giderler kullanım hakkı yükümlülüğünün itfa payları olan faiz gideri ve amortisman gideri olmak üzere iki ayrı şekilde yer alacaktır. Faiz gideri, kur farkından doğan giderler ve diğer faiz

giderleri ile birlikte “finansman giderleri” grubunda ayrıca muhasebeleştirilecektir. Amortisman giderleri ise kiraya konu olan malın kullanım yeri ve kullanım şekline göre üretim ya da faaliyet giderleri ile birlikte muhasebeleştirilecektir. Fakat burada ne kadarlık kısmın kiraya ilişkin olduğu belirtilmelidir. Kira ödemeleri nakit akış tablosunda iki bölüm halinde muhasebeleştirilecektir. Her yıl ödenen kira bedeli “faiz” ve “anapara” olarak ayrılacak; anapara finansman harcamaları kaleminde, faiz ise TMS 7’ de öngörülen hükümler doğrultusunda muhasebeleştirilecektir (Kaval, 2018, s. 17-18).

2.3.3.2. Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirme

Kiraya veren bakımından TFRS 16 ve TMS 17’nin muhasebe politikaları mukayese edildiğinde kayda değer bir fark göze çarpmamaktadır. Kiraya veren yönünden kiralama işlemlerinde “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” ayrımı sürmektedir. Dolayısıyla kiraya veren tarafın kiralama konusu malın muhasebeleştirilmesinde hangi kiralama türüne dâhil olduğunu belirlemesi gerekmektedir. Bir kiralamanın hangi kiralama türü kapsamında yer aldığının belirlenmesinde, sözleşmenin biçiminden çok işlemin özü temel alınmaktadır. Normalde, bir kiralamanın finansal kiralama olarak tanımlanmasına sebep olabilecek durumlar şunlardır (Kamu Gözetimi Kurumu, 2019, s. 8):

- (a) Kiralamaya konu olan malın mülkiyetinin kiralama sonunda kiracıya devredilmesi.
- (b) Kiralanan malın beklenen değer çok daha altında kiracıya satın alma opsiyonu sunulması sebebiyle, kiracının bu opsiyonu kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihinde kullanılacağı kesinleşmiş olması.
- (c) Kiralama süresince malın iktisadi ömrünün büyük bir kısmını kapsaması.
- (d) Sözleşmesinin başlangıcından sayılmak üzere, en düşük kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en azından, kiralanan malın gerçeğe uygun değerine önemli oranda eşit olması.

(e) Kiraya konu olan malın, üzerinde ciddi değişiklikler gerçekleştirilmediği müddetçe, yalnızca kiracının kullanılabileceği özel bir yapıya sahip olması.

Kiraya veren taraf, finansal kiralama içerisinde yer alan varlıkları bilançolarında muhasebeleştirmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2019, s. 9). Kiralama işlemi ile birlikte, sahiplikten doğan risk ve getirilerin neredeyse tümü kuruluştan kiracıya aktarılmıştır (Kamu Gözetimi Kurumu, 2019, s. 8). Yani kiracı, kiralamanın başında malın sahibi durumuna gelmiştir. Kiraya veren ise “faaliyet kiralaması” olarak kiraladıkları mallardan sağladıkları kira gelirlerini doğrusal yöntem ile gelir şeklinde kaydedecektir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2019, s. 11).

2.4. UFRS 16 VE UMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARTLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

2.4.1. Kiracı Tarafından Yapılacak İşlemler Açısından

UMS 17’yi tatbik eden kiracı kuruluşlar; kiralama işlemini muhasebeleştirirken ilk olarak söz konusu işlemin bir finansal kiralama mı yoksa bir faaliyet kiralaması mı olduğunu belirlemek zorundadır. Bu doğrultuda kiracı, UMS 17’nin 10. ve 11. maddelerini dikkate alarak kiralama işleminin bir finansal kiralama olup olmadığını tespit etmesi gerekmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 5). İlgili maddelerden bir veya birkaçını yerine getiren kiralama işlemi; finansal kiralama işlemi şeklinde değerlendirilmekte ve bu işlem kiracı kuruluşun finansal durum tablosuna varlık ve borç olarak kaydedilmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 6).

Buna karşılık; UFRS 16 ile birlikte bu uygulamaya son verilmiştir. Yani artık kiracı tarafın işlemin hangi kiralama kapsamında olduğunu tespit etmesine gerek kalmamıştır. UFRS 16’nın uygulanmaya başlanması ile kiracı bakımından UMS 17’ de yer alan kiralama işleminin özünün saptanmasına ait hükümler geçerliliğini kaybetmiştir (IASB, 2016a, s. 12).

UMS 17’de finansal kiralama işlemlerine ait olarak finansal durum tablosuna ilk muhasebeleştirmede aktarılacak olan bedel; kiralama sözleşmesinin başlangıcında

belirlenen, gerçeğe uygun değer ya da en düşük kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı biçiminde ifade edilmiştir (Kamu Gözetimi Kurumu 2005, s. 6).

UFRS 16'da ise kiralama işlemlerinde gerçeğe uygun değerın tespit edilmesi bir ölçüt olmaktan çıkarılmıştır. Nitekim bugünkü değerın belirlenmesi, ilerideki kira ödemelerinin belirli bir faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesini gerekli kılmakta ve tespiti gerçeğe uygun değerın bulunmasından daha kolay olmaktadır (Ciesielski and Weirich, 2010, s. 52). Bu hesap etme biçimi; itfa edilmiş maliyet şeklinde isimlendirilmektedir.

Kiralanan mallar; kullanım hakkı elde bulundurulan malları ifade etmektedir. Bu malların ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile muhasebeleştirilmesi gerekmektedir (IASB, 2016a, s. 12). Ancak bu konuyla alakalı olarak UMS 17'de bu malların maliyet bedeli ile muhasebeleştirileceğini hakkında açık bir hüküm bulunmamakta, kaydın bu şekil yapılması gerektiği üstü kapalı olarak anlaşılmaktadır. UFRS 16'da kullanım hakkı elde bulundurulan malın maliyet bedeli ile kaydedileceği ifade edilmiştir. Söz konusu maliyet bedelinin saptanmasında hangi kalemlerin dikkate alınacağı da maddeler halinde sıralanmıştır (IASB, 2016, s. 12).

UFRS 16; UMS 17'den farklı olarak satın alma opsiyonunun tatbik edilmesi ve uygulama fiyatının tespit edilmesi ile bunların değerlendirilmesi ile alakalı olarak bir uygulama rehberi sunmuştur (IASB, 2016a, s. 36-37).

UFRS 16 ile gelen bir başka yenilik ise kısa süreli kiralama işlemleri ile düşük değerdeki kiralamaya konu malların finansal durum tablosunda gösterilmesinin mecburi olmamasıdır (IASB, 2016a, s. 9).

UMS 17'de kiracı kuruluşun; kullanım hakkı elde bulundurulan malı takip eden dönemlerde hangi metoda (maliyet modeli veya yeniden değerlendirme modeli) göre izleyeceği açık bir şekilde ifade edilmemiştir. Fakat; amortisman tahsis edilmesi ile ilgili UMS 16 ve UMS 38 standartlarına yapılan göndermeler, kiralamaya konu varlıkların aslında maliyet modeline göre izleneceğini göstermektedir (Kamu

Gözetimi Kurumu, 2005, s. 7; IASB, 2016a, s. 13). Fakat UFRS 16'da UMS 17'den farklı olarak UMS 16 kapsamındaki yeniden değerlendirme modelinden söz edilmektedir (IASB, 2016a, s. 14).

UMS 17' de finansal kiralama işlemlerinin kuruluşun bilançosunda aktifte bir varlık, pasifte ise bir borç şeklinde yer alması gerektiği ifade edilmiştir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 7). Bunun haricinde; kiralama işleminin finansal durum tablosunda gösterimine ait ilave bir açıklama getirilmemiştir. UFRS 16' da ise kiralama işlemlerinin bilançoda nasıl sunulması gerektiği hem kullanım hakkı elde bulundurulmuş mallar bakımından hem de kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar bakımından ayrı ayrı düzenlenmiştir (IASB, 2016a, s. 16).

UMS 17'de yalnızca finansal kiralamaya konu mallar; aktife kaydedildiğinden ve bunlara ait borçlar da pasifte bulunduğundan, bu mallara ait olarak dönemsellik prensibi doğrultusunda amortisman tahsis edilmesi ve kiraların taksitler şeklinde ödenmesinden doğan faiz giderlerinin de bir finansman gideri olarak raporlanması gerekmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 7). Faaliyet kiralalarında; tahakkuk eden kiralar doğrudan faaliyet giderleri olarak kaydedilmektedir (Kamu Gözetimi Kurumu, 2005, s. 8). UFRS 16'da ise kiracı açısından bütün kiralama işlemleri, finansal kiralama işlemi olarak değerlendirileceğinden kiralamaya konu tüm mallar için amortisman tahsis edilecek ve bu mallara ait olarak ilerideki kira ödemelerinin tahakkuku sırasında kaynaklanacak faiz giderleri de bir finansman gideri olarak muhasebeleştirilecektir (IASB, 2016a, s. 16).

UMS 17'de kiralama işlemlerine ilişkin nakit çıkışlarının nakit akış tablosunda gösterimi hakkında hiçbir bilgiye yer verilmezken, UFRS 16'da kiralama işlemlerinden doğan borcun anapara tutarı kadarının finansman faaliyeti olarak raporlanması gerektiği ifade edilmektedir (IASB, 2016a, s. 17).

2.4.2. Kiraya Veren Tarafından Yapılacak İşlemler Açısından

Kiraya veren bakımından UFRS 16 ve UMS 17 kıyaslandığında önemli farkların olduğu görülmektedir. Kiraya veren bakımından daha önceki gibi “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” ayrımı sürmekte ve bundan dolayı kiraya veren

taraf kiraya verecek malını muhasebeleştirirken bunun hangi kiralama çeşidi olduğunu belirlemek zorundadır (IASB, 2015, s. 19).

UMS 17’de kiraya veren taraf finansal kiralama işlemlerinde; kiralanan mali bilançoya finansal kiralamaya konu varlık şeklinde kaydetmekte ve net kiralama yatırımına eşit miktarda bir alacak olarak yansıtmaktadır (Kamu Gözetimi Kurumu 2005, s. 9). Nitekim; kiracı tarafı ilerideki kira ödemelerini ilk muhasebeleştirmede nasıl bugünkü değeriyle muhasebeleştiriyor ise, kiraya veren tarafta eş zamanlı bir şekilde ilerideki kira alacaklarını ilk muhasebeleştirmede bugünkü değeri ile muhasebeleştirmektedir. UFRS 16 bu noktada UMS 17’den ayrılmaktadır. Çünkü UFRS 16’da kiracının tüm kiralama işlemleri bir finansal kiralama işlemi olarak kabul edildiğinden ilerideki kira ödemelerinin kapsamı tekrardan saptanmaktadır. Böylece kiracıda yapılan değişikliğin; kiraya veren açısından da finansal kiralamaya yansması söz konusu olmuştur (IASB, 2016a, s. 28).

Kiraya veren bakımından bu başlık altında söz edilecek son konu; UFRS 16 ile iyileştirilen kiraya veren tarafa ilişkin finansal tablo dipnotlarıdır. UFRS 16’da bu dipnotlar; kiraya veren tarafın bilançosu, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosu ile irtibatlı bir şekilde oluşturulmuştur (IASB, 2016a, s. 23). Dipnotlar; ifade edilen bu üç finansal tablodan kiraya veren bakımından sağlanacak mali duruma, mali performansa ve nakit akışına ait mali bilgileri desteleyecek biçimde düzenlenmiştir. Dolayısıyla; bu dipnotlar, kiraya veren taraf bakımından da UMS 17’den farklı bir durum arz etmektedir.

Aşağıda UFRS 16 ve UMS 17 kiralama işlemleri standartlarının karşılaştırılmasında örnek bir uygulama yer almaktadır.¹ Veriler şu şekilde oluşturulmuş olsun;

1. Yıllık kira ödemeleri, temizlik hizmetleri de dâhil olmak üzere, tümü ödenmemiş olarak ödenecek (yıl sonunda) 10.000 TL'dir.
2. Uygun ıskonto oranı %5'tir.

¹ : “b / f” “öne getirilmiş (yıl başında)”, “c / f” “ileri taşınmış (yıl sonunda)” anlamına gelmektedir.

3. Kiralama süresi 3 yıldır.

Yıl	Kira borcu b / f	% 5 faiz ekleyin	Daha az tutar ödenmiş	Kira yükümlülüğü c / f
1	23341	1167	-8571	15937
2	15937	797	-8571	8163
3	8163	408	-8571	0
Toplam	n/a	2372	-25713	n/a

Kira yükümlülüğü, kiralama süresi boyunca kira ödemelerinin bugünkü değerinden hesaplanır. Bu durumda, 8.571 TL'lik (sadece kiralama elemanı) 3 ödemenin bugünkü değerini %5 olarak, yani 23.341 TL'yi hesaplamamız gerekir.

UFRS 16 kapsamındaki muhasebe kayıtlarının özeti:

Ne zaman	Ne	Ne kadar	Borç	Kredi
Başlangıçta	Kullanım hakkı varlığı + kira yükümlülüğü	23.341	Kullanım hakkı varlığı	Kira yükümlülüğü
	Faiz	1.167	P / L: Faiz gideri	Kira yükümlülüğü
	Kira ödemesi	10.000		Nakit (banka hesabı)
1 Yıl sonunda		8.571	Kira yükümlülüğü	
		1.429	P / L: Temizlik hizmetleri giderleri	
	Amortisman	7.780	P/L: Amortisman	Kullanım hakkı varlığı

Karşılaştırma:

UMS 17 uyarınca, kar veya zarara tam kira ödemesini tanıdığımız için, 1. yıldaki kâr veya zarar üzerindeki etki 10.000 TL'dir. UFRS 16 uyarınca, 1 yıldaki kâr veya zarar üzerindeki etki:

1. 1 167 TL'nin faizi
2. 7.780 TL değer kaybı,
3. 1.429 TL temizlik hizmeti gideri.
4. TOPLAM 10.376 TL dir.

Toplamda, her iki model de toplam kiralama süresi boyunca aynı kâr veya zarar etkisine sahiptir.²

Gider türü	UMS17	UFRS16	NOT
Kira gideri	30.000	-	3'10.000
Faiz gideri	-	2.372	Yukarıdaki tablo
Amortisman	-	23.341	3'7.780
Temizlik giderleri	-	4.287	3'1.429
Toplam	30.000	30.000	

Kaynak: <https://www.ifrsbox.com/ifrs-16-ias-17-leases/>

Sonuç olarak UMS 17 veya UFRS 16 uygulanmış olsa da aynı tutarlar ödenmektedir. Ayrıca kiraya verenler tarafından yapılan kiralamaların muhasebesi ise neredeyse hiç değişmemektedir.

2.5. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞİN SAĞLAYACAĞI KAZANÇLAR

İşletmelerin UFRS 16'yı uygulayarak faaliyet kiralaması işlemlerini finansal tablolarında muhasebeleştirilmelerinin, işletmenin mali durumuna dair daha sağlıklı bilgiler sunulması noktasında ciddi katkılar sağlayacağı söylenmektedir. Bu sayede olası yatırımcılar ve analistler işletmenin mali durumu hakkında daha doğru değerlendirmeler yapabileceklerdir. UFRS 16 ile beraber finansal durum tablosu dışı raporlanan faaliyet kiralamalarından doğan tutarların düzeltilmesi gereksinimi de giderilmiştir. Bununla birlikte gerçekleştirilen düzeltme işlemlerinde düzeltmeyi

² Teknik olarak kira muhasebesinin bir parçası olmamasına rağmen, tüm sözleşmenin toplam etkisini göstermek için temizlik masrafları gösterilmektedir.

gerçekleştiren kimselerin hatalarından kaynaklanan işletmeyi gerçekte olduğundan daha farklı değerlendirme riski de UFRS 16 ile birlikte ortadan kalkmıştır (Acar ve ark., 2017, s. 597).

İşletmelerin bütün kiralama işlemlerinden doğan varlık ve yükümlülüklerini aynı metotla değerlemesi ve sadece kiralama işleminden doğan hak ve yükümlülükleri hesaba katmasının muhasebe bilgilerinin kıyaslanabilirliği üzerinde yapıcı etkilerinin olacağı dile getirilmektedir. Kiralama işleminin iktisadi olarak kiralamaya konu olan malın borçlanarak satın alınmasına benzer olduğu durumlarda (bir malın yararlı ömrü süresince kiralanması) söz edilen iki durum arasında mali tablolarda bulunan bilgiler bakımından bir ayrım oluşmamaktadır. Fakat kiralama işleminin iktisadi olarak malın borçlanarak satın alınmasından farklılaştığı durumlarda (bir malın yararlı ömründen daha kısa bir müddet için kiralanması) UFRS 16 uygulamaları söz edilen farklılığı finansal tablolara yansıtmış olmaktadır (UMSK, 2016).

2.6. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞTE ORTAYA ÇIKAN MALİYETLER

UFRS 16 uygulamalarının sadece finansal kiralama gerçekleştiren işletmelere herhangi bir maliyet yüklemeyeceği fakat faaliyet kiralaması gerçekleştiren işletmelerin yeni standart ile birlikte birtakım maliyetlere katlanmak zorunda kalacağı ifade edilmektedir. Faaliyet kiralaması gerçekleştiren işletmeler yeni standart ile beraber muhasebe sistemlerinde bazı değişiklikler yapmak mecburiyetinde kalacaklar ve UFRS 16 uygulamaları ile alakalı eğitim programları düzenlemeleri gerekecektir. Finansal kiralama işlemleri gerçekleştiren işletmelerin hâlihazırda kullandıkları bir ıskonto oranının bulunması bahsedilen işletmelere ilave bir maliyet yüklemezken, faaliyet kiralaması gerçekleştiren işletmeler için bu durum tam tersi şekilde cereyan etmektedir. Eski standarda göre faaliyet kiralamalarında ıskonto oranı gerekmezken, UFRS 16 uygulamaları ile birlikte bir ıskonto oranına ihtiyaç duyulmuştur. Bununla birlikte UFRS 16'nın uygulanmaya başlanması bazı işletmelerin mevcut kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerini

tekrardan değerlendirmesini gerektirmiştir. Bu durum doğal olarak işletmeleri ilave maliyetlere katlanmak zorunda bırakmıştır (UMSK, 2016).

UFRS 16 ile birlikte azalması beklenen maliyetler de bulunmaktadır. Örneğin, eski standarda göre gerek finansal gerekse faaliyet kiralaması gerçekleştiren işletmelerin bundan böyle kiralama işlemlerini iki gruba ayırmalarına gerek kalmamıştır. UFRS 16 ile birlikte, 12 aydan kısa vadeli kiralama işlemlerini, yeni standardın uygulama tarihi başlangıcından itibaren 12 içinde vadesi dolacak kiralama işlemlerini ve düşük değerli varlık kiralamalarını (kişisel bilgisayar gibi) finansal durum tablosunda raporlama mecburiyeti bulunmamaktadır. Fakat buna benzer durumlarda kiralama işlemleri için eski standart hükümleri uygulanması gerekmektedir. Bahsedilen durumlara sahip işletmelerin UFRS 16 kapsamında değişiklik yapmasına gerek olmaması da maliyetleri düşürmektedir. Bununla birlikte UFRS 16'nın ilk uygulamaya koyulduğu zamanlarda karşılaştırmalı bilgilerin tekrardan yayınlaması zorunluluğunun bulunmaması maliyetlerin azaltılmasında önemli bir rol oynamıştır (Acar ve ark., 2017, s. 599).

2.7. UFRS 16 STANDARDINA GEÇİŞİN FİNANSAL TABLOLAR ÜZERİNDEKİ OLASI ETKİLERİ

UMS 17'ye göre, finansal kiralama ile ilgili varlık ve borçlar bilançoya yansıtılırken, faaliyet kiralaması ile alakalı varlık ve borçlar bilanço dışında tutulmaktadır. UFRS 16 ile birlikte tek bir kiralama modeli uygulamasına geçilmiş ve kiracı açısından tüm kiralamalar finansal kiralama olarak kabul edilmiştir. Bu modeli tatbik ederek finansal kiralama gerçekleştiren işletmeler aşağıdaki etkileri finansal tablolarına yansıtılmaktadırlar;

- a) 12 ayı geçen kiralama sözleşmeleri kapsamında kullanım hakkı sağlanan varlık ve kira yükümlülüklerin bilançoya dâhil edilmesi (düşük tutarlı varlıklar hariç kişisel bilgisayar gibi...).
- b) Kar veya zarar tablosunda finansal kiralama ile sağlanmış varlığın amortisman ve faiz maliyetinin birbirinde ayrılması.

UFRS 16 uygulamalarının finansal tablolar üzerindeki etkisi yalnızca finansal durum tablosu ile sınırlanmamıştır. Kiralama işlemleri “kredili varlık alış muhasebesi” ile benzerlik göstermektedir. Buna göre işletmeler kiralama süresince kira ödemelerini aylık ya da yıllık sabit ödemeler şeklinde yapsalar bile kira ödemelerini “anapara” ve “faiz gideri” şeklinde ayrı olarak kaydedeceklerinden, ilk senelerde daha fazla faiz gideri muhasebeleştirilmiş olacaklardır (Karataş, 2019, s. 23).

UFRS 16’nın “Kar veya zarar” tablosundaki muhtemel etkileri ise şöyledir: TMS 17 standardına göre faaliyet kiralamalarına ilişkin kira ödemeleri “faaliyet gideri” şeklinde kaydedilirken, TFRS 16 standardına göre kullanım hakkının itfasından oluşan amortisman giderleri ve faiz giderleri de muhasebeleştirilmelidir. Yoğun bir şekilde faaliyet kiralaması yapan işletmeler için, TFRS 16’nın, TMS 17 gereğince muhasebeleştirilen miktarlara oranla faiz ve amortisman öncesi karının (örneğin, faaliyet karı) daha yüksek miktarla neticelenmesi öngörülmektedir. Bunun sebebi ise işletmelerin, bilanço dışı kiralama için mevzubahis olmayan faiz ödemelerini bundan böyle muhasebeleştirmeleri gerektiğidir (Karataş, 2019, s. 24-25).

UFRS 16’nın nakit akış tablosu üzerindeki muhtemel etkileri ise şu biçimdedir: Kiralamalar finansman işlemi sayıldığından; işletme etkinliklerinden nakit akışlarının yükselmesi, finansman etkinliklerinden nakit akışlarının düşmesi buna karşılık toplam nakit akışının sabit kalması öngörülmektedir. TMS 17’nin uygulandığı raporlanan tutarlarla kıyaslandığında, TFRS 16’nın işletme etkinliklerinden nakit çıkışlarını azaltması ve bununla alakalı finansman etkinliklerinden nakit akışlarında bir artış olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi ise, TMS 17’nin, işletmelerin nakit çıkışlarını işletme etkinliklerinden doğan nakit akışları olarak göstermesidir. Bilindiği üzere TFRS 16’da, bütün kiralama yükümlülüklerine ait anapara geri ödemeleri, finansman etkinliklerinden doğan nakit akışları grubuna kaydedilmektedir. Kısacası muhasebe uygulamaları nakit ödemeleri üzerinde herhangi bir değişikliğe yol açmadığından, UFRS 16 raporlanan nakit akış tablosunun toplamını değiştirmeyecektir. Fakat UFRS 16 ile bilanço dışı hak ve yükümlülükler muhasebeleştirileceğinden bu değişikliğin nakit akış

tablosunun sunuluşunda bazı etkilerinin olacağı düşünölmektedir. Bunun yanında UFRS 16'nın operasyonel nakit çıkışlarını düşürmesi buna karşın finansman nakit çıkışlarını yükseltmesi öngörülmektedir (Karataş, 2019, s. 25).

Aşağıdaki örnekte UFRS 16 standardına geçişin finansal tablolar üzerindeki etkileri gösterilmektedir.

Kira bakiyelerinin ve işlemlerin sunumu ile ilgili hükümler aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

Tablo 2.1 Kira Bakiyelerinin ve İşlemlerin Sunumu

Finansal durum tablosu	Kâr ve Zarar Tablosu	Nakit Akış Tablosu
Kullanım hakkı varlıkları: kendi satır ögesinde mevcut veya maddi duran varlık ile birleştirilerek ayrı bir açıklama sunulur. *	- Diğer finansman maliyetleri ile faiz gideri	- Finansal kiralama borçlarının finansman faaliyetlerinden nakit olarak ödenmesi.
Kira yükümlölükleri: ayrı ayrı sunulur veya diğer yükümlölüklerle birlikte dahil edilir ve hangi satır kaleminin dahil edildiğini açıklar.	Kullanım hakkı varlıklarının itfa payları. **	- UMS 7'nin ödenen faiz şartlarına uygun olarak faiz ödemeleri.
		- İşletme faaliyetlerinde kısa vadeli, düşük değerli ve değışken kira ödemeleri.

Kaynak: (IFRS in Practice 2019, IFRS 16 Leases, 2019: s. 60-61).*

UFRS 16.47 (a) (i) maddesi, kiracı, kullanım hakkı varlıklarını diğer varlıklarla gruplandırmak istiyorsa, ilgili varlıkların, eğer varsa, karşılık gelen varlıkların içinde sunulacağı aynı satır ögesi içinde gruplanması gerektiğini belirtir. Örneğin, kiracının ağır ekipman kiralamasıyla ilgili bir kullanım hakkı varlığı varsa, bu

* Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımını karşılayan kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkullerle gruplandırılması gerekmektedir.

** UFRS 16, kullanım hakkı varlıklarının itfa paylarının gelir tablosunda ayrı olarak gösterilmesini gerektirmez veya amortisman giderinin hangi satır ögesine dahil edilmesi gerektiğini (kısmen işletme giderlerini 'fonksiyona göre' veya 'doğaya göre' sunar). Ancak, giderin dipnotlardaki dayanak varlık sınıfı tarafından açıklanması gerekmektedir.

kullanım hakkı varlığı, kiracı seçmedikçe, finansal durum tablosunda maddi duran varlık olarak gruplandırılır, ancak kullanım hakkı varlıklarını ayrı bir satır ögesi olarak sunar.

Kullanım hakkı varlıkları, finansal durum tablosunda maddi olmayan duran varlıklarla birleştirilmez. UFRS 16'nın sunum gereklilikleri, daha önce bilançoda muhasebeleştirilmesi gereken faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar sonucunda UMS 17'dekilerden önemli bir değişikliği temsil etmektedir. Kira gideri faaliyet gideri olarak tam olarak tahsil edilmekle birlikte, giderin bir kısmı artık kira yükümlülüğünün finansman gideri olarak sunulacaktır. Ücret dengesi, kullanım hakkı varlığının itfa payları, faaliyet kârı gelirlerinde yine de tahsil edilir, ancak maddi duran varlıkların amortismanı ile birlikte nakit dışı gider olarak sınıflandırılır.

Örnek 1- Önceden Faaliyet Olarak Sınıflandırılan Kiralamalar İçin Kar ve Zarar Üzerindeki Etkinin Gösterimi:

C işletmesi, bir ofis binasının katı için 5 yıllık bir kiralamaya sahiptir. Yılda 75.000 PB ödüyor ve %5'lik artımlı bir borçlanma oranına sahip (kiralamadaki zımnî oran kolayca belirlenemiyor). Aşağıdaki tablo, kiralamayı muhasebeleştirmek için UMS 17 veya UFRS 16'nın kullanılmasına bağlı olarak net gelir ve FAVÖK üzerindeki etkisini göstermektedir. İşletmenin her yıl 100.000 PB satış dışında başka bir işlemi olmadığını varsayalım.

	UMS17				UFRS16			
	Amortisman	Faizi	İşletme Maliyeti	Net gelir	Amortisman	Faizi	İşletme Maliyeti	Net gelir
Yıl 1	-	-	75.000	25.000	64.942	16.235	-	18.823
Yıl 2	-	-	75.000	25.000	64.942	13.297	-	21.761
Yıl 3	-	-	75.000	25.000	64.942	10.212	-	24.846
Yıl 4	-	-	75.000	25.000	64.942	6.972	-	28.086
Yıl 5	-	-	75.000	25.000	64.942	3.571	-	31.487
Toplam	-	-	375.000	125.000	324.711	50.289	-	125.000

Gösterildiği gibi, 5 yıllık dönemin tamamı için net gelir değişmez, ancak finansman unsurunun (faiz) kiralamanın başında daha yüksek olması ve zaman içinde azalması nedeniyle giderlerin muhasebeleştirilmesi zamanlaması UFRS 16'da daha hızlıdır. Daha önemli fark FAVÖK'ün hesaplanmasıdır:

	UMS17		UFRS16
Yıl 1	-	-	25.000
Yıl 2	-	-	25.000
Yıl 3	-	-	25.000
Yıl 4	-	-	25.000
Yıl 5	-	-	25.000
Toplam	-	-	125.000
			500.000

FAVÖK (faiz, vergi, amortisman ve itfa paylarından önceki kazançlar) çoğu sektör ve kuruluş için kısa vadeli karlılığın temel ölçüsüdür. UFRS 16, kiralama ile ilgili giderlerin (amortisman ve faiz gideri) tüm bileşenleri geri eklendiğinden UMS 17'ye göre önemli ölçüde yüksek FAVÖK ile sonuçlanmaktadır (IFRS in Practice 2019, IFRS 16 Leases, 2019, s.60-61).

2.8. UFRS 16'NİN ETKİSİNİ ÖLÇMEK AMACIYLA YAPILMIŞ OLAN ÇALIŞMALAR

Hem ülke içi hem de ülke dışında çalışmalarını sürdüren kuruluşların iş akışları içinde giderek daha çok yer alan faaliyet ve finansal kiralama işlemleri göz önünde bulundurulduğunda, bu hususta gerçekleştirilen çalışmaların geniş bir yer tuttuğu göze çarpmaktadır.

Gerçekleştirilen çalışmalara bakıldığında daha ziyade, yapılacak düzenlemelerle faaliyet kiralaması yükümlülüklerinin finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak iki kısımda muhasebeleştirilmesinin gerçekten kayda değer bir farka neden olup olmayacağı sorusuna yanıt arandığı görülmektedir. Finansal kiralamalara ait veriler zaten halihazırda finansal durum tablosunda ve gelir tablosunda yer alırken, birçok işletme faaliyet kiralamasına ait verileri dipnotlarında izah etmektedirler. Yatırımcıların faaliyet kiralamalarına ait bilgilere erişmelerinde bir sıkıntı bulunmadığı biçiminde bir algı oluşturulmuş olsa da (Goodacre, 2003a, s.33) gerçekleştirilen bazı çalışmalarda dipnotlarda bulunan bilgilerin yatırımcıların karar verme süreçlerinde finansal tablolarda yer alan bilgiler kadar açıklayıcı

olmadığı yönünde sonuçlar ortaya çıkmıştır (Ahmed vd., 2006; Espahbodi vd., 2002; Libby vd., 2006, s.24).

Fülbier ve arkadaşları (2006) Almanya’da, Bennett ve Bradbury (2003) Yeni Zelanda’da, Branswijck ve arkadaşları (2011) Belçika ve Hollanda’da iş yapan işletmeleri analiz etmişler ve muhtemel düzenlemelerden en çok ve olumsuz şekilde etkilenecek finansal oranların likidite ve borçluluk oranları ile faiz ve vergi öncesi kar/toplam aktif oranları olduğunu belirlemişlerdir. Söz konusu araştırmalarda ayrıca en düşük seviyede etkilenecek oranların ise çoğunlukla karlılık oranları olduğu saptanmıştır.

Sektörel bazda gerçekleştirilen çalışmalara bakıldığında ise kiralama sözleşmelerine ait aktifleştirme ve finansal tablolarda yer alma sürecinin sektörleri farklı seviyelerde etkilediği görülmüştür. Ocak 2016 tarihli kiralama sözleşmelerine ait Uluslararası Finansal Raporlama Standardı Etki Analizi raporuna göre dipnotlarda bulunan faaliyet kiralama sözleşmelerinin finansal durum tablosunda muhasebeleştirilmesi durumunda en fazla etkilenecek sektörün havayolu taşımacılığı sektörü olacağı ifade edilmiştir. Havayolu taşımacılığını izleyen diğer sektörlerin ise sırasıyla perakende, seyahat ve eğlence, taşımacılık, telekomünikasyon, enerji, medya, dağıtım, bilgi teknolojileri ve sağlık sektörleri olacağı belirtilmiştir. Goodacre (2003b) İngiltere’de iş yapan işletmeleri incelediği araştırmasında faaliyet kiralamalarının bilanço kayıtlarına intikal ettirilmesi durumunda bundan en çok etkilenecek sektörün perakende sektörü olduğunu saptamıştır (Goodacre, 2003b, s. 20).

Fülbier ve arkadaşları (2006) ise Almanya’da yaptıkları araştırmada en fazla etkilenen sektörlerin perakende ve modacılık sektörü olduğunu saptamışlardır. Kanada borsasında işlem gören işletmelerin incelendiği, faiz ve vergi öncesi kar/toplam aktif oranı üzerinden analizlerin gerçekleştirildiği bir diğer çalışmada ise aktifleştirme sürecinden en fazla etkilenecek olan sektörlerin bilhassa yakıt endüstrisi, finansal hizmetler, perakende ve konaklama sektörleri olacağı hakkında tahmin sonuçlarına ulaşılmıştır (Durocher, 2008, s.16).

Bunlara ilaveten Fitó ve arkadaşları (2013) gerçekleştirdikleri çalışmada süreçten bilhassa teknoloji, enerji, perakende mal ve hizmet sektörlerinin etkileneceği hakkında deneysel sonuçlara erişmişlerdir (Fitó et al., 2013). Yapılan çalışmaların ortak özelliği ise hepsinde etkilenecek sektörler arasında perakendecilik sektörünün yer almasıdır.

Faaliyet kiralaması işlemlerine ait UMS 17'de gerçekleştirilecek değişikliklerle birlikte uygulanmaya başlanacak olan UFRS 16'nın işletmeler üzerinde ne gibi bir etki yapacağı ile ilgili olarak Öztürk (2016) tarafından gerçekleştirilen bir çalışma ön plana çıkmaktadır. Öztürk (2016) UFRS 16'nın likidite ve mali yapı üzerindeki muhtemel etkilerini üç havayolu şirketi (Türk Hava Yolları, Lufthansa ve Pegasus Airlines) üzerinden değerlendirmeye almıştır. Bu değerlendirmeyi gerçekleştirirken de ilgili şirketlerin filolarında yer alan uçakları sahiplik ve kiralama türüne göre birbirinden ayırmış ve bu biçimde faaliyet kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal oranlar üzerinde ne çeşit bir etki yapacağına dair hipotezlerde bulunmuştur. Elde edilen neticelere göre genellikle faaliyet kiralaması yapan şirketlerde mali yapı oranlarının yükseldiği, likidite bakımından ise cari oranda düşüşler yaşandığı raporlanmıştır (Öztürk, 2016, s. 35).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BİST'TE PERAKENDE TİCARET SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

3.1. ARAŞTIRMANIN KONUSU VE ÖNEMİ

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme işlemleri 1 Ocak 2019'a kadar UMS/TMS 17'ye göre yapılmaktaydı. Fakat UFRS/TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile beraber UMS/TMS 17'nin uygulanmasına son verilerek, UFRS/TFRS 16 Standardı uygulanmaya başlanmıştır. Yeni bir standardın uygulamaya alınmasının temel nedeni mevcut standardın, finansal tablolara gerekli bilgileri yansıtmıyor olması ve finansal/faaliyet kiralamalarının muhasebeleştirilme işlemlerindeki farkların ortadan kaldırılmasıdır.

UMS 17'yi tatbik eden kiracı kuruluşlar; kiralama işlemini muhasebeleştirirken ilk olarak söz konusu işlemin bir finansal kiralama mı, yoksa bir faaliyet kiralaması mı olduğunu belirlemek zorunda iken, UFRS 16 ile birlikte bu uygulamaya son verilmiştir. Yani artık kiracının bir kiralama işlemini ilk muhasebeleştirmede işlemin hangi kiralama türü kapsamında yer aldığını tespit etmesine gerek kalmamıştır. Bu sayede finansal tabloların, kullanıcılarına açık, anlaşılır, açıklanabilir ve şeffaf bilgi vermesi, finansal tablo kullanıcılarını yanıltacak herhangi bir yanlış ya da eksik bilgiye yer verilmemesi sağlanmıştır. Bu bağlamda çalışmada UFRS 16 Standardının uygulanması ile finansal tablolar üzerindeki etkiler incelenmiştir.

3.2. ARAŞTIRMANIN AMACI

1 Ocak 2019 öncesinde tüm işletmeler finansal tablolarını UMS17'ye göre oluşturmaktaydılar. Buna göre işletmeler finansal raporlarında sadece finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin varlık ve yükümlülüklerini göstermekte; faaliyet kiralama sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini (faiz ve amortisman) ise sadece dipnot açıklamalarında belirtmekte ancak finansal raporlarına dahil etmemekteydiler.

Fakat 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle UFRS 16 standardının yürürlüğe girmesiyle birlikte “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” ayrımı kaldırılmış ve kiralama sözleşmelerinin tamamı finansal raporlarda gösterilmeye başlamıştır.

Bu çalışmanın amacı, UFRS 16 Standardının uygulamaya alınmasıyla başlıca varlıklarını faaliyet kiralaması yolu ile kullanmakta olan kiracı konumundaki şirketlerin finansal tablolarında raporlanan varlık ve yükümlülüklerde meydana gelen artış ve kar veya zarar tablosuna etkileri ile bu değişimlerin kiracıların finansal göstergelerini hangi ölçüde etkilediğinin finansal rasyolar aracılığı ile ortaya konulmasıdır.

3.3. ARAŞTIRMANIN KISITLARI

- Çalışma verileri, KAP’ta Mayıs 2020 itibariyle “Perakende Ticaret” sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış şirketler ile sınırlıdır.
- Çalışmaya BİST’te işlem gören ve 2019 yıl sonu (tam yıl) finansal tablolarında TFRS 16 etkisi ile ilgili gerekli bilgileri açıklamış şirketler dahil edilmiştir.
- Veriler ve bulgular finansal tabloların doğruluğu kadar güvenilirdir.

3.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Literatürde yapılmış olan çalışmalarda, UFRS 16 standardının en çok etkileyeceği sektörlerden birinin perakende sektörü olacağı tahmin edilmiştir. Bu nedenle bu çalışmada KAP’ ta Mayıs 2020 itibariyle “Perakende Ticaret” sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış 12 işletme üzerinde analiz yapılmıştır.

UFRS 16’nın ilk defa uygulandığı 2019 yılı finansal tablolarında yapılan incelemeler sonucunda, yapılacak analizlere ilişkin olarak TFRS 16 etkisi ile ilgili gerekli detaylı bilgileri açıklamış olan 6 işletme tespit edilmiştir. Söz konusu 6 işletmenin 2019 yılı raporlarına içerik analizi uygulanmış, gerekli bilgiler sınıflandırılmış, özetlenmiş ve analize uygun hale getirilmiştir.

3.5. BİST'TE PERAKENDE TİCARET SEKTÖRÜ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Bu çalışmada KGK tarafından yayımlanmış Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış 31 Aralık 2019 tarihli, bağımsız denetimden geçmiş finansal tablo ve dipnotlarından yola çıkılmıştır. Çalışmada KAP'ta Mayıs 2020 itibarıyla "Perakende Ticaret" sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış ve UFRS 16'nın ilk defa uygulandığı 2019 yılı finansal tablolarında TFRS 16 etkisi ile ilgili gerekli detaylı bilgileri açıklamış 6 işletme ele alınmıştır.

- **BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.:** BİM Birleşik Mağazalar A.Ş., 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla perakendecilik sektöründe 8.348 mağazası ile faaliyet göstermektedir. Grubun finansal tablolarını ve dipnotlarını TFRS 16'ya uygun olarak sunduğu ve detaylı açıklamalar yaptığı görülmektedir.
- **CarrefourSA:** 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 30 hipermarket ve 604 süpermarket ile faaliyet göstermektedir. İşletmenin TFRS 16'yı ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başladığı görülmektedir.
- **Migros Ticaret A.Ş.:** Grup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2.177 perakende mağazası ve 21 toptan satış mağazası olmak üzere toplam 2.198 mağaza ile faaliyet göstermektedir. Migros Ticaret A.Ş.'nin 1 Ocak 2019'dan itibaren TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını uygulamış ve ilgili açıklamaları yapmış olduğu görülmektedir.
- **Şok Marketler Ticaret A.Ş.:** Türkiye'nin 81 ilinde 7.215'i aşan mağazası ile faaliyet göstermektedir. Grubun 31 Aralık 2019 finansal tablolarını TFRS 16'ya uygun olarak sunduğu görülmektedir.
- **Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.:** 69 ildeki 175 mağazasıyla perakende ticaret sektöründe faaliyet göstermektedir. İşletmenin TFRS 16'yı ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başladığı görülmektedir.
- **Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.:** Türkiye'de 284, yurt dışında 188 olmak üzere toplam 472 mağaza ile faaliyet göstermektedir.

Grubun 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarını ve destekleyici dipnotlarını TFRS 16'ya uygun olarak sunduğu görülmektedir.

UFRS 16 standardına uygun raporlama yapan işletmeler kısa vadeli ya da düşük değerli varlık kiralama dışındaki tüm kiralama finansal tablolarında “kiralama varlığı” ve “kiralama yükümlülüğü” olarak raporlamak durumundadırlar. Buna göre;

- UFRS 16 ile, kiracılar açısından finansal kiralama- faaliyet kiralama sınıflandırması ortadan kaldırıldığı için bütün kiralama işlemleri finansal kiralama olarak ele alınmış olacaktır. Böylece faaliyet kiralamalarına ilişkin bilanço dışında kalan haklar ve yükümlülükler, finansal kiralamada olduğu gibi bilançoya yansıtılmış olacaktır.
- UFRS 16 ile gelir tablosunda tek bir gider kaleminde raporlanan faaliyet kiralamasına ilişkin giderler, finansal kiralamada olduğu gibi amortisman ve faiz gideri şeklinde raporlanmış olacaktır.

Dolayısıyla bilanço dışı kiralaması yüksek olan işletmelerin UFRS 16 standardının uygulanmasıyla beraber kiralama varlıklarında ve finansal yükümlülüklerinde diğer işletmelerden daha yüksek artış görülmesi beklenmektedir.

Çalışmanın bu bölümünde örnek işletmelerin 31 Aralık 2019 yılı finansal tabloları hem TMS 17, hem de UFRS 16 standardına göre hazırlanmıştır. Finansal tablolar üzerinden yapılan analizler kıyaslanarak, TRFS 16 uygulamasının bu oranlar üzerinde oluşturduğu etki analiz edilmiştir.

3.5.1. Örnek İşletmelerin TMS 17 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları ve Rasyoları

Öncelikle perakende ticaret sektöründe faaliyet gösteren 6 işletmenin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Bağımsız Denetimden geçmiş finansal tabloları ve dipnotlarındaki bilgiler kullanılarak, TMS 17 Standardına göre özetlenmiş verilerinden hareketle işletmelerin finansal oranları analiz edilmiştir. (Tablo 3.1 ve Tablo3.2).

Tablo 3.1. Örnek İşletmelerin TMS 17 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tablo Verileri (Özet /31.12.2019)

	Muhasebe Politikası Değişikliği Öncesi Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar-Özet					
	BİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR A.Ş.	CARREFOURSA	MİGROS TİCARET A.Ş.	ŞOK MARKETLER TİCARET A.Ş.	BİZİM TOPTAN SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş.	KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
TL						
Dönen Varlıklar	6.127.540.000	1.398.452.026	5.276.923.000	1.862.747.759	773.014.184	1.739.760.572
Duran Varlıklar	5.030.805.000	1.491.306.753	6.240.539.000	1.995.321.315	217.699.960	754.519.648
TOPLAM VARLIKLAR	11.158.345.000	2.889.758.779	11.517.462.000	3.858.069.074	990.714.144	2.494.280.220
Kısa Vadeli Yükümlükler	6.335.046.000	2.854.923.222	7.313.990.000	3.689.174.871	809.145.184	1.924.503.812
Uzun Vadeli Yükümlükler	384.793.000	285.093.418	3.741.658.000	78.838.144	29.885.406	302.371.336
Özkaynaklar	4.438.506.000	-250.257.861	461.814.000	90.056.059	151.683.554	267.405.072
TOPLAM KAYNAKLAR	11.158.345.000	2.889.758.779	11.517.462.000	3.858.069.074	990.714.144	2.494.280.220
Hasılat	40.211.942.000	6.385.696.495	23.191.364.000	16.051.963.222	4.520.672.511	3.902.603.378
Satışların Maliyeti (-)	-33.226.484.000	-4.651.760.847	-17.070.519.000	-12.311.478.936	-4.005.212.864	-2.055.174.686
Brüt Kar	6.985.458.000	1.733.935.648	6.120.845.000	3.740.484.286	515.459.647	1.847.428.692
Esas Faaliyet Karı	1.733.899.000	-156.694.414	571.695.000	36.049.561	53.915.868	158.397.060
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Karı	1.845.626.000	-157.602.617	541.526.000	41.736.546	125.716.968	158.642.244
Sürdürülen Faal. Vergi Öncesi Karı(Zararı)	1.842.952.000	-362.754.169	-292.762.000	-97.937.441	54.903.702	-155.662.671
DÖNEM KARI(ZARARI)	1.424.952.000	-291.400.367	-353.023.000	-181.408.840	43.483.531	-136.800.145
PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	2,368	-0,416286	-1,950629	-0,306724	0,738988	-1,045606
Hesaplaması:						
Net Dönem Karı	1.424.952.000	-291.400.367	-353.166.000	-181.598.469	43.483.531	-136.800.145
Ortalama Hisse Adedi	601.864.000	700.000.000	181.052.330	592.058.508	58.842.000	130.833.333
PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	2,368	-0,416286	-1,950629	-0,306724	0,738988	-1,045606
Stoklar	2.368.527.000	787.922.256	2.666.449.000	1.329.732.797	296.428.554	1.124.468.798
Finansman Gideri (-)	23.297.000	259.326.095	850.154.000	139.673.987	70.813.266	314.304.915

Tablo 3.2. Örnek İşletmelerin TMS 17 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları (31.12.2019)

Muhasebe Politikası Değişikliği Öncesi Hesaplanan Oranlar						
ORAN /ÖLÇÜT	BİM	CARREFOURSA	MİGROS	ŞOK	BİZİM	KOTON
Cari Oran	0,97	0,49	0,72	0,50	0,96	0,90
Asit-Test Oranı	0,59	0,21	0,36	0,14	0,59	0,32
Kaldıraç Oranı	0,60	1,09	0,96	0,98	0,85	0,89
KV Yük./Toplam Pasif	0,57	0,99	0,64	0,96	0,82	0,77
UV Yük./Toplam Pasif	0,03	0,10	0,32	0,02	0,03	0,12
Aktif Devir Hızı	3,60	2,21	2,01	4,16	4,56	1,56
Faaliyet Karı/Net Satışlar	0,04	-0,02	0,02	0,00	0,01	0,04
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	0,94	0,43	-1,95	-0,37	0,98	-1,02
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,00	0,04	0,04	0,01	0,02	0,08
Toplam Varlıklar TL	11.158.345.000	2.889.758.779	11.517.462.000	3.858.069.074	990.714.144	2.494.280.220
Aktif Karlılığı (Roa)	0,13	-0,10	-0,03	-0,05	0,04	-0,05
Net Özsermaye Karlılığı (Roe)	0,32	1,16	-0,76	-2,02	0,29	-0,51
Net Kar Marjı	0,04	-0,05	-0,02	-0,01	0,01	-0,04
Faiz Karsılama Oranı	79,22	-0,61	0,64	0,30	1,78	0,50

Yukarıda TMS 17 standardına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloların likidite, karlılık ve bazı finansal yapı oranları hesaplanmıştır.

3.5.2. Örnek İşletmelerin UFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tabloları ve Rasyoları

Bu bölümde örnek işletmelerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş ve UFRS 16 Standardına göre düzenlenmiş finansal tablolarında yer alan finansal veriler özetlenmiş ve tablo verilerinden hareketle işletmelerin finansal oranları analiz edilmiştir (Tablo 3.3 ve Tablo 3.4).



Tablo 3.3. Örnek İşletmelerin UFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tablo Verileri (Özet /31.12.2019)

Muhasebe Politikası Değişikliği Sonrası Bağımsız Denetimden Geçmiş Finansal Tablolar-Özet						
	BİM BİRLEŞİK MAĞAZALAR A.Ş.	CARREFOURSA	MİGROS TİCARET A.Ş.	ŞOK MARKETLER TİCARET A.Ş.	BİZİM TOPTAN SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş.	KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
TL						
Dönen Varlıklar	6.127.540.000	1.400.458.416	5.276.923.000	1.860.432.013	767.898.691	1.738.010.685
Kullanım Hakkı Varlıkları	4.010.948.000	794.680.993	2.954.168.000	1.823.015.010	156.955.212	1.213.678.327
Duran Varlıklar	9.046.025.000	2.292.794.050	9.183.952.000	3.847.368.901	372.747.905	1.976.320.803
TOPLAM VARLIKLAR	15.173.565.000	3.693.252.466	14.460.875.000	5.707.800.914	1.140.646.596	3.714.331.488
Kısa Vadeli Yükümlükler	7.319.404.000	2.997.927.139	7.544.018.000	4.290.295.414	860.710.332	2.308.720.570
Uzun Vadeli Yükümlükler	3.616.871.000	997.263.609	6.593.989.000	1.444.370.323	138.660.706	1.140.689.859
Özkaynaklar	4.237.290.000	-301.938.282	322.868.000	-26.864.823	141.275.558	264.921.059
TOPLAM KAYNAKLAR	15.173.565.000	3.693.252.466	14.460.875.000	5.707.800.914	1.140.646.596	3.714.331.488
Hasılat	40.211.942.000	6.385.696.495	23.191.364.000	16.051.963.222	4.520.672.511	3.902.603.378
Satışların Maliyeti (-)	-33.226.484.000	-4.647.591.986	-16.986.111.000	-12.311.478.936	-4.005.212.864	-2.055.174.686
Brüt Kar	6.985.458.000	1.738.104.509	6.205.253.000	3.740.484.286	515.459.647	1.847.428.692
Esas Faaliyet Karı	2.122.063.000	-28.866.018	804.758.000	322.294.974	78.930.657	265.507.338
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Karı	2.233.790.000	-29.774.221	774.589.000	328.800.952	150.731.757	265.752.522
Sürdürülen Faal. Vergi Öncesi Karı(Zararı)	1.590.874.000	-431.047.642	-467.530.000	-243.890.899	41.560.117	-198.408.221
DÖNEM KARI(ZARARI)	1.224.877.000	-343.080.788	-491.970.000	-298.329.722	33.075.535	-170.996.585
PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	2,035	-0,490115	-2,718065	-0,504406	0,562108	-1,30698
Hesaplaması:						
Net Dönem Karı	1.224.877.000	-343.080.788	-492.112.000	-298.637.678	33.075.535	-170.996.585
Ortalama Hisse Adedi	601.864.000	700.000.000	181.052.330	592.058.508	58.842.000	130.833.333
PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	2,035	-0,490115	-2,718065	-0,504406	0,562108	-1,30698

Tablo 3.4. Örnek İşletmelerin UFRS 16 Uygulanmış Tabloları Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoları (31.12.2019)

Muhasebe Politikası Değişikliği Sonrası Hesaplanan Oranlar						
ORAN /ÖLÇÜT	BİM	CARREFOURSA	MİGROS	ŞOK	BİZİM	KOTON
Cari Oran	0,84	0,47	0,70	0,43	0,89	0,75
Asit-Test Oranı	0,51	0,20	0,35	0,12	0,55	0,27
Kaldıraç Oranı	0,72	1,08	0,98	1,00	0,88	0,93
KV Yük./Toplam Pasif	0,48	0,81	0,52	0,75	0,75	0,62
UV Yük./Toplam Pasif	0,24	0,27	0,46	0,25	0,12	0,31
Aktif Devir Hızı	2,65	1,73	1,60	2,81	3,96	1,05
Faaliyet Karı/Net Satışlar	0,05	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	1,3	0,1	-1,7	-1,3	1,9	-1,3
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,02	0,07	0,05	0,03	0,02	0,12
Toplam Varlıklar TL	15.173.565.000	3.693.252.466	14.460.875.000	5.707.800.914	1.140.646.596	3.714.331.488
Aktif Karlılığı (ROA)	0,08	-0,09	-0,03	-0,05	0,03	-0,05
Net Özsermaye Karlılığı (ROE)	0,29	1,14	-1,52	11,12	0,23	-0,65
Net Kar Marjı	0,03	-0,05	-0,02	-0,02	0,01	-0,04
Faiz Karşılama Oranı	3,37	-0,07	0,62	0,62	1,38	0,57

3.5.3 Örnek İşletmelerin Finansal Tablo ve Rasyolarının TMS 17 ve TFRS 16 Kapsamında Karşılaştırmalı Olarak Analizi

Perakende ticaret sektöründe faaliyet gösteren örnek işletmelerin TMS 17 ve TFRS 16 Standartlarının kıyaslanmasına ilişkin verilerine baktığımızda birçok finansal tablo kaleminde değişiklik olduğu görülmüştür. TFRS 16 Standardının uygulanması ile birlikte finansal tablolara yansıtılan “varlık” ve “yükümlülükler” artmıştır. Ayrıca varlık kullanımı ile birlikte ortaya çıkan amortisman gideri ve kiralama yükümlülükleriyle ilişkili faiz gideri, faaliyet giderleri içerisinde tek kalemde yer alan kira giderlerinin yerine geçmiştir. Yükümlülüklerdeki artış, likidite oranlarının düşmesine, finansal yapı oranlarının ise artmasına neden olmuştur.

BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.’nin duran varlıklarında %79,81, toplam varlıklarında %35,98, kısa vadeli yükümlülüklerinde %15,54, uzun vadeli yükümlülüklerinde %839,95, toplam yükümlülüklerinde ise %62,75 oranında artış olmuştur. Bu değişikliklere bağlı olarak işletmenin likidite oranlarından cari oranı ile asit-test oranının %13,45, aktif devir hızının %26,46, kısa vadeli yükümlülüğün toplam pasife oranının ise %15,04 oranında azaldığı görülmüştür. Ayrıca yine değişikliklere bağlı olarak işletmenin dönem karının %14,04 oranında azalırken, esas faaliyet karının %22,39 oranında arttığı ve en büyük artışın ise finansman giderlerinde %2.748,17 olarak gerçekleştiği görülmüştür. TMS 17 ve UFRS 16 Standartlarının kıyaslanmasına ilişkin verilere baktığımızda BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.’nin finansal yapı oranlarından olan kaldıraç oranında %19,68’lik bir artış olduğu tespit edilmiştir. Yani işletmenin kısa ve uzun vadeli borçlarındaki artış, toplam varlıklarındaki artıştan daha fazladır.

CarrefourSA’nın TFRS 16 ve TMS 17 standartlarına göre hazırlanan finansal verileri kıyaslandığında, dönen varlıklarda %0,14, duran varlıklarda %53,74, toplam varlıklarda %27,80, kısa vadeli yükümlülüklerde %5,01, uzun vadeli yükümlülüklerde %249,80, toplam yükümlülüklerde %27,23, toplam kaynaklarda %27,80, brüt karda %0,24 ve finansman gideri kaleminde %75,63 artış; özkaynaklarda %20,65. satışların maliyeti kaleminde %0,09, Sürdürülen Faal.

Vergi Öncesi Karı (Zararı) kaleminde %18,83, dönem karı(zararı) kaleminde %17,74 ve Pay Başına Kazanç/Zarar kaleminde %17,74 azalış; hasılat ve stoklar kalemlerinde ise hiçbir değişim olmadığı görülmektedir.

Migros Ticaret A.Ş.'nin TFRS 16 ve TMS 17 standartlarına göre hazırlanan finansal verileri analiz edildiğinde; duran varlıkların %47,17, toplam varlıkların %25,56, kısa vadeli yabancı kaynakların %3,15, uzun vadeli yabancı kaynakların %76,23, toplam yükümlülüklerin %27,88, toplam kaynakların %25,56, brüt karın %1,38, esas faaliyet karının %40,77, finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karının %43,04, sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/zararının %59,70, dönem kar/zararının %39,36, finansman giderinin %47,97 ve pay başına kaybın %39,34 oranında arttığı; toplam özkaynaklar (%30,09) ve satışların maliyeti (%0,49) kalemlerinin azaldığı; hasılat ve stoklar kaleminde ise hiçbir değişimin olmadığı görülmektedir.

Şok Marketler Ticaret A.Ş.'nin finansal verileri incelendiğinde, TFRS 16'ya geçişle birlikte; duran varlıklar (%92,82), toplam varlıklar (%47,94), KVKYK (%16,29), UVYK (%1.732,07), toplam yükümlülük (%52,19), toplam kaynaklar (%47,94), esas faaliyet karı (%794,03), finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (%687,80), sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/zararı (%149,03), dönem kar/zararı (%64,45), finansman gideri (%277,80) ve pay başına kayıp (%64,45) kalemlerinde artış; dönen varlıklar (%0,12) ve özkaynaklar (%129,83) kalemlerinde düşüş; hasılat, satışların maliyeti, brüt kar ve stoklar kalemlerinde ise hiçbir değişimin olmadığı görülmektedir.

Bizim Toptan Satış Mağazaları A.Ş.'nin TFRS 16 uygulaması ile birlikte; duran varlıklar (%71,22), toplam varlıklar (%15,13), KVKYK (%6,37), UVYK (%363,97), toplam yükümlülükler (%19,11), toplam kaynaklar (%15,13), esas faaliyet karı (%46,40), finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (%19,90) ve finansman gideri (%54,17) oranında artarken; dönen varlıklar (%0,66), özkaynaklar (%6,86), sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/zararı (%24,30), dönem kar/zararı (%23,94) ve pay başına kazanç/zarar (%23,94) azalmış; hasılat, satışların maliyeti, brüt kar ve stoklar kalemlerinde ise hiçbir değişim olmamıştır.

Koton Mağazacılık Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin TFRS 16 ve TMS 17 standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarını kıyasladığımızda; duran varlıklar (%161,93), toplam varlıklar (%48,91), KVK (%19,96), UVK (%277,25), toplam yükümlülük (%54,90), toplam kaynaklar (%48,91), esas faaliyet karı (%67,62), finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (%67,52), sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/zararı (%27,46), dönem kar/zararı (%25,00), finansman gideri (%47,68) ve pay başına kayıp (%25,00) kalemlerinde artış; dönen varlıklar (%0,10) ve özkaynaklar (%0,93) kalemlerinde düşüş; hasılat, satışların maliyeti brüt kar ve stoklar kalemlerinde ise hiçbir değişimin olmadığı görülmektedir.

Tablo 3.5'de yer alan veriler detaylıca analiz edildiğinde, duran varlıklar ve yükümlülüklerle ilgili en fazla artışın Koton'da olduğu, yalnızca uzun vadeli yabancı kaynaklardaki artışın ve özkaynaklardaki azalışın en yüksek olduğu işletmenin Şok Marketler olduğu tespit edilmiştir.

Finansman gideri yüzdesel olarak en fazla artan (%2.748,17) işletmenin de BİM olduğu tespit edilmiştir. Bunun sebebi BİM'in oldukça az ve yalnızca kısa vadeli kredi kullanması ve bu nedenle de TFRS 16'dan kaynaklanan finansman giderleri dışındaki finansman giderlerinin işletmenin hacmine göre oldukça düşük olmasıdır. O nedenle de oransal olarak yüksek görünen bu artış, karlılıktaki değişime yansımamıştır.

Dönem karı/zararı tutarlarındaki değişimler analiz edildiğinde, BİM'den sonra finansman giderlerindeki en yüksek artışa sahip olan Şok Marketler'in dönem zararı %64,45 artmış, dolayısıyla TFRS 16'ya geçişle birlikte karlılıkta en yüksek düşüşe sahip firma Şok Marketler olarak belirlenmiştir. BİM'e benzer şekilde, Şok Marketler'in de uzun vadeli yabancı kaynak rakamının TFRS 16 öncesinde çok düşük olduğu ve TFRS 16'nın uygulanması ile birlikte %1.732,07 oranında arttığı görülmüştür.

Tablo 3.5. TMS 17 ile TFRS 16 Standardına Göre Hazırlanmış Finansal Tablolarının Kıyaslanması (31.12.2019)

Finansal Tablo Kalemleri	BİM		Fark	Değişim	CARREFOURSA		Fark	Değişim	MİGROS		Fark	Değişim
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü
Dönen Varlıklar	6.127.540.000	6.127.540.000	0,00%	Yok	1.398.452.026	1.400.458.416	0,14%	+	5.276.923.000	5.276.923.000	0,00%	Yok
Duran Varlıklar	5.030.805.000	9.046.025.000	79,81%	+	1.491.306.753	2.292.794.050	53,74%	+	6.240.539.000	9.183.952.000	47,17%	+
TOPLAM VARLIKLAR	11.158.345.000	15.173.565.000	35,98%	+	2.889.758.779	3.693.252.466	27,80%	+	11.517.462.000	14.460.875.000	25,56%	+
KVYK	6.335.046.000	7.319.404.000	15,54%	+	2.854.923.222	2.997.927.139	5,01%	+	7.313.990.000	7.544.018.000	3,15%	+
UVYK	384.793.000	3.616.871.000	839,95%	+	285.093.418	997.263.609	249,80%	+	3.741.658.000	6.593.989.000	76,23%	+
Toplam Yükümlülük	6.719.839.000	10.936.275.000	62,75%	+	3.140.016.640	3.995.190.748	27,23%	+	11.055.648.000	14.138.007.000	27,88%	+
Özkaynaklar	4.438.506.000	4.237.290.000	-4,53%	-	-250.257.861	-301.938.282	20,65%	-	461.814.000	322.868.000	-30,09%	-
TOPLAM KAYNAKLAR	11.158.345.000	15.173.565.000	35,98%	+	2.889.758.779	3.693.252.466	27,80%	+	11.517.462.000	14.460.875.000	25,56%	+
Hasılat	40.211.942.000	40.211.942.000	0,00%	Yok	6.385.696.495	6.385.696.495	0,00%	Yok	23.191.364.000	23.191.364.000	0,00%	Yok
Satışların Maliyeti (-)	33.226.484.000	33.226.484.000	0,00%	Yok	4.651.760.847	4.647.591.986	-0,09%	-	17.070.519.000	16.986.111.000	-0,49%	-
Brüt Kar	6.985.458.000	6.985.458.000	0,00%	Yok	1.733.935.648	1.738.104.509	0,24%	+	6.120.845.000	6.205.253.000	1,38%	+
Esas Faaliyet Karı	1.733.899.000	2.122.063.000	22,39%	+	-156.694.414	-28.866.018	81,58%	+	571.695.000	804.758.000	40,77%	+
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Kar	1.845.626.000	2.233.790.000	21,03%	+	-157.602.617	-29.774.221	81,11%	+	541.526.000	774.589.000	43,04%	+
Sürdürülen Faal. Vergi Öncesi Karı(Zararı)	1.842.952.000	1.590.874.000	-13,68%	-	-362.754.169	-431.047.642	18,83%	-	-292.762.000	-467.530.000	59,70%	+
DÖNEM KARI(ZARARI)	1.424.952.000	1.224.877.000	-14,04%	-	-291.400.367	-343.080.788	17,74%	-	-353.023.000	-491.970.000	39,36%	+
Stoklar	2.368.527.000	2.368.527.000	0,00%	Yok	787.922.256	787.922.256	0,00%	Yok	2.666.449.000	2.666.449.000	0,00%	Yok
Finansman Gideri (-)	23.297.000	663.539.000	2748,17%	+	259.326.095	455.447.964	75,63%	+	850.154.000	1.257.985.000	47,97%	+
Pay Başına Kazanç/Zarar	2,368	2,035	-14,04%	-	-0,416	-0,490	17,74%	-	-1,951	-2,718	39,34%	+
Finansal Tablo Kalemleri	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim	KOTON		Fark	Değişim
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü
Dönen Varlıklar	1.862.747.759	1.860.432.013	-0,12%	-	773.014.184	767.898.691	-0,66%	-	1.739.760.572	1.738.010.685	-0,10%	-
Duran Varlıklar	1.995.321.315	3.847.368.901	92,82%	+	217.699.960	372.747.905	71,22%	+	754.519.648	1.976.320.803	161,93%	+
TOPLAM VARLIKLAR	3.858.069.074	5.707.800.914	47,94%	+	990.714.144	1.140.646.596	15,13%	+	2.494.280.220	3.714.331.488	48,91%	+
KVYK	3.689.174.871	4.290.295.414	16,29%	+	809.145.184	860.710.332	6,37%	+	1.924.503.812	2.308.720.570	19,96%	+
UVYK	78.838.144	1.444.370.323	1732,07%	+	29.885.406	138.660.706	363,97%	+	302.371.336	1.140.689.859	277,25%	+
Toplam Yükümlülük	3.768.013.015	5.734.665.737	52,19%	+	839.030.590	999.371.038	19,11%	+	2.226.875.148	3.449.410.429	54,90%	+
Özkaynaklar	90.056.059	-26.864.823	-129,83%	-	151.683.554	141.275.558	-6,86%	-	267.405.072	264.921.059	-0,93%	-
TOPLAM KAYNAKLAR	3.858.069.074	5.707.800.914	47,94%	+	990.714.144	1.140.646.596	15,13%	+	2.494.280.220	3.714.331.488	48,91%	+
Hasılat	16.051.963.222	16.051.963.222	0,00%	Yok	4.520.672.511	4.520.672.511	0,00%	Yok	3.902.603.378	3.902.603.378	0,00%	Yok
Satışların Maliyeti (-)	12.311.478.936	12.311.478.936	0,00%	Yok	4.005.212.864	4.005.212.864	0,00%	Yok	2.055.174.686	2.055.174.686	0,00%	Yok
Brüt Kar	3.740.484.286	3.740.484.286	0,00%	Yok	515.459.647	515.459.647	0,00%	Yok	1.847.428.692	1.847.428.692	0,00%	Yok
Esas Faaliyet Karı	36.049.561	322.294.974	794,03%	+	53.915.868	78.930.657	46,40%	+	158.397.060	265.507.338	67,62%	+
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Kar	41.736.546	328.800.952	687,80%	+	125.716.968	150.731.757	19,90%	+	158.642.244	265.752.522	67,52%	+
Sürdürülen Faal. Vergi Öncesi Karı(Zararı)	-97.937.441	-243.890.899	149,03%	+	54.903.702	41.560.117	-24,30%	-	-155.662.671	-198.408.221	27,46%	+
DÖNEM KARI(ZARARI)	-181.408.840	-298.329.722	64,45%	+	43.483.531	33.075.535	-23,94%	-	-136.800.145	-170.996.585	25,00%	+
Stoklar	1.329.732.797	1.329.732.797	0,00%	Yok	296.428.554	296.428.554	0,00%	Yok	1.124.468.798	1.124.468.798	0,00%	Yok
Finansman Gideri (-)	139.673.987	527.691.851	277,80%	+	70.813.266	109.171.640	54,17%	+	314.304.915	464.160.743	47,68%	+
Pay Başına Kazanç/Zarar	-0,307	-0,504	64,45%	+	0,739	0,562	-23,94%	-	-1,046	-1,307	25,00%	+

Tablo 3.6. TMS 17 ile TFRS 16 Uygulanmış Tablolar Üzerinden Hesaplanan Finansal Rasyoların Kıyaslanması (31.12.2019)

Finansal Rasyolar	BİM		Fark	Değişim Yönü	CARREFOURSA		Fark	Değişim Yönü	MİGROS		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Cari Oran	0,97	0,84	-13,45%	-	0,49	0,47	-4,63%	-	0,72	0,70	-3,05%	-
Asit-Test Oran	0,59	0,51	-13,45%	-	0,21	0,20	-4,46%	-	0,36	0,35	-3,05%	-
Kaldıraç Oran	0,60	0,72	19,68%	+	1,09	1,08	-0,45%	-	0,96	0,98	1,85%	+
KV Yük./Toplam Pasif	0,57	0,48	-15,04%	-	0,99	0,81	-17,84%	-	0,64	0,52	-17,85%	-
UV Yük./Toplam Pasif	0,03	0,24	591,22%	+	0,10	0,27	173,70%	+	0,32	0,46	40,36%	+
Aktif Devir Hızı	3,60	2,65	-26,46%	-	2,21	1,73	-21,76%	-	2,01	1,60	-20,35%	-
Faaliyet Karı/Net Satışlar	0,04	0,05	22,39%	+	-0,02	0,00	-81,58%	-	0,02	0,03	40,77%	+
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	0,94	1,33	41,78%	+	0,43	0,07	-84,50%	-	-1,95	-1,72	-11,85%	-
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,00	0,02	2748,17%	+	0,04	0,07	75,63%	+	0,04	0,05	47,97%	+
Aktif Karlılığı (Roa)	0,13	0,08	-36,79%	-	-0,10	-0,09	-7,88%	-	-0,03	-0,03	10,99%	Yok
Net Özsermaye Karlılığı (Roe)	0,32	0,29	-9,96%	-	1,16	1,14	-2,42%	-	-0,76	-1,52	-49,83%	-
Net Kar Marjı	0,04	0,03	-14,04%	-	-0,05	-0,05	17,74%	Yok	-0,02	-0,02	39,36%	Yok
Faiz Karsılama Oran	79,22	3,37	-95,75%	-	-0,61	-0,07	-89,24%	-	0,64	0,62	-3,33%	-
Finansal Rasyolar	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim Yönü	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim Yönü	KOTON		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Cari Oran	0,50	0,43	-14,12%	-	0,96	0,89	-6,61%	-	0,90	0,75	-16,73%	-
Asit-Test Oran	0,14	0,12	-14,38%	-	0,59	0,55	-7,00%	-	0,32	0,27	-16,88%	-
Kaldıraç Oran	0,98	1,00	2,87%	+	0,85	0,88	3,45%	+	0,89	0,93	4,02%	+
KV Yük./Toplam Pasif	0,96	0,75	-21,39%	-	0,82	0,75	-7,61%	-	0,77	0,62	-19,44%	-
UV Yük./Toplam Pasif	0,02	0,25	1138,35%	+	0,03	0,12	302,99%	+	0,12	0,31	153,33%	+
Aktif Devir Hızı	4,16	2,81	-32,41%	-	4,56	3,96	-13,14%	-	1,56	1,05	-32,85%	-
Faaliyet Karı/Net Satışlar	0,00	0,02	794,03%	+	0,01	0,02	46,40%	+	0,04	0,07	67,62%	+
Faaliyet Karı/Vergi Ön. D. Karı	-0,37	-1,32	259,01%	-	0,98	1,90	93,40%	+	-1,02	-1,34	31,51%	-
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,00	0,02	687,80%	+	0,03	0,03	19,90%	+	0,04	0,07	67,52%	+
Aktif Karlılığı (Roa)	-0,05	-0,05	11,16%	Yok	0,04	0,03	-33,93%	-	-0,05	-0,05	-16,06%	Yok
Net Özsermaye Karlılığı (Roe)	-2,01	11,10	-651,27%	+	0,29	0,23	-18,33%	-	-0,51	-0,65	26,17%	-
Net Kar Marjı	-0,01	-0,02	64,45%	-	0,01	0,01	-23,94%	Yok	-0,04	-0,04	25,00%	Yok
Faiz Karsılama Oran	0,30	0,62	108,52%	+	1,78	1,38	-22,23%	-	0,50	0,57	13,43%	+

UFRS 16 Standardı en fazla varlık ve yükümlülük kalemlerini etkilemiştir. Bu bağlamda UFRS 16 standardına göre hazırlanan tablolarda duran varlık, kısa vadeli yükümlülük, uzun vadeli yükümlülük, esas faaliyet karı, Finansman Geliri (Gideri) Ön.Faal.Karı ve finansman gideri kalemlerinde artış görülmüştür. İşletmelerin karlılık oranlarına bakıldığında ise tüm işletmelerin faaliyet karlarında artış olduğu görülmektedir. Dolayısıyla TFRS 16'nın uygulanmasının faaliyet karlılığına etkisi pozitif olmuştur.

Tablo 3.7. TFRS 16'nın Artışa Neden Olduğu Kalemler

Finansal Tablo Kalemleri	BİM		Fark	Değişim Yönü	CARREFOURSA		Fark	Değişim Yönü	MİGROS		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Duran Varlıklar	5.030.805.000	9.046.025.000	79,81%	+	1.491.306.753	2.292.794.050	53,74%	+	6.240.539.000	9.183.952.000	47,17%	+
TOPLAM VARLIKLAR	11.158.345.000	15.173.565.000	35,98%	+	2.889.758.779	3.693.252.466	27,80%	+	11.517.462.000	14.460.875.000	25,56%	+
KVYK	6.335.046.000	7.319.404.000	15,54%	+	2.854.923.222	2.997.927.139	5,01%	+	7.313.990.000	7.544.018.000	3,15%	+
UVYK	384.793.000	3.616.871.000	839,95%	+	285.093.418	997.263.609	249,80%	+	3.741.658.000	6.593.989.000	76,23%	+
Toplam Yükümlülük	6.719.839.000	10.936.275.000	62,75%	+	3.140.016.640	3.995.190.748	27,23%	+	11.055.648.000	14.138.007.000	27,88%	+
TOPLAM KAYNAKLAR	11.158.345.000	15.173.565.000	35,98%	+	2.889.758.779	3.693.252.466	27,80%	+	11.517.462.000	14.460.875.000	25,56%	+
Esas Faaliyet Karı	1.733.899.000	2.122.063.000	22,39%	+	-156.694.414	-28.866.018	81,58%	+	571.695.000	804.758.000	40,77%	+
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Karı	1.845.626.000	2.233.790.000	21,03%	+	-157.602.617	-29.774.221	81,11%	+	541.526.000	774.589.000	43,04%	+
Finansman Gideri (-)	23.297.000	663.539.000	2748,17%	+	259.326.095	455.447.964	75,63%	+	850.154.000	1.257.985.000	47,97%	+
Finansal Tablo Kalemleri	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim Yönü	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim Yönü	KOTON		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Duran Varlıklar	1.995.321.315	3.847.368.901	92,82%	+	217.699.960	372.747.905	71,22%	+	754.519.648	1.976.320.803	161,93%	+
TOPLAM VARLIKLAR	3.858.069.074	5.707.800.914	47,94%	+	990.714.144	1.140.646.596	15,13%	+	2.494.280.220	3.714.331.488	48,91%	+
KVYK	3.689.174.871	4.290.295.414	16,29%	+	809.145.184	860.710.332	6,37%	+	1.924.503.812	2.308.720.570	19,96%	+
UVYK	78.838.144	1.444.370.323	1732,07%	+	29.885.406	138.660.706	363,97%	+	302.371.336	1.140.689.859	277,25%	+
Toplam Yükümlülük	3.768.013.015	5.734.665.737	52,19%	+	839.030.590	999.371.038	19,11%	+	2.226.875.148	3.449.410.429	54,90%	+
TOPLAM KAYNAKLAR	3.858.069.074	5.707.800.914	47,94%	+	990.714.144	1.140.646.596	15,13%	+	2.494.280.220	3.714.331.488	48,91%	+
Esas Faaliyet Karı	36.049.561	322.294.974	794,03%	+	53.915.868	78.930.657	46,40%	+	158.397.060	265.507.338	67,62%	+
Finansman Geliri (Gideri)Ön.Faal.Karı	41.736.546	328.800.952	687,80%	+	125.716.968	150.731.757	19,90%	+	158.642.244	265.752.522	67,52%	+
Finansman Gideri (-)	139.673.987	527.691.851	277,80%	+	70.813.266	109.171.640	54,17%	+	314.304.915	464.160.743	47,68%	+

Örnek işletmelerin finansal tabloları incelendiğinde, UFRS 16 Standardının hasılat ve stoklar kalemlerinde herhangi bir değişim yaratmazken, özkaynaklar kaleminde azalışa neden olduğu görülmüştür. (tablo 3.8 ve tablo 3.9).

Tablo 3.8. TFRS 16 ile Değişim Göstermeyen Kalemler

Finansal Tablo Kalemleri	BİM		Fark	Değişim Yönü	CARREFOURSA		Fark	Değişim Yönü	MİGROS		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Hasılat	40.211.942.000	40.211.942.000	0,00%	Yok	6.385.696.495	6.385.696.495	0,00%	Yok	23.191.364.000	23.191.364.000	0,00%	Yok
Stoklar	2.368.527.000	2.368.527.000	0,00%	Yok	787.922.256	787.922.256	0,00%	Yok	2.666.449.000	2.666.449.000	0,00%	Yok
Finansal Tablo Kalemleri	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim Yönü	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim Yönü	KOTON		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Hasılat	16.051.963.222	16.051.963.222	0,00%	Yok	4.520.672.511	4.520.672.511	0,00%	Yok	3.902.603.378	3.902.603.378	0,00%	Yok
Stoklar	1.329.732.797	1.329.732.797	0,00%	Yok	296.428.554	296.428.554	0,00%	Yok	1.124.468.798	1.124.468.798	0,00%	Yok

Tablo 3.9. TFRS 16'ın Azalışa Neden Olduğu Kalemler

Finansal Tablo Kalemleri	BİM		Fark	Değişim Yönü	CARREFOURSA		Fark	Değişim Yönü	MİGROS		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Özkaynaklar	4.438.506.000	4.237.290.000	-4,53%	-	-250.257.861	-301.938.282	20,65%	-	461.814.000	322.868.000	-30,09%	-
Finansal Tablo Kalemleri	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim Yönü	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim Yönü	KOTON		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
Özkaynaklar	90.056.059	-26.864.823	-129,83%	-	151.683.554	141.275.558	-6,86%	-	267.405.072	264.921.059	-0,93%	-

Örnek işletmelerin likiditesini gösteren oranlarda genel olarak bir azalış meydana geldiği görülmektedir. Kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış, “cari oran” ve “asit-test oranı”nın azalmasına neden olmuştur. İşletmelerin finansal yapısını gösteren kaldıraç oranlarına bakıldığında ise CarrefourSA dışındaki işletmelerin kaldıraç oranlarında artış olduğu görülmektedir. Ayrıca örnek işletmelerin faaliyet oranlarından aktif devir hızına bakıldığında, aktifleştirilen kullanım haklarının ve toplam varlıkların artışına karşılık net satışların sabit kalması nedeniyle aktif devir hızının azaldığı görülmektedir.

Tablo 3.10. TFRS 16’nın Azalışa Neden Olduğu Rasyolar

Finansal Rasyolar	BİM		Fark	Değişim	CARREFOURSA		Fark	Değişim	MİGROS		Fark	Değişim
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü
Cari Oran	0,97	0,84	-13,45%	-	0,49	0,47	-4,63%	-	0,72	0,70	-3,05%	-
Asit-Test Oranı	0,59	0,51	-13,45%	-	0,21	0,20	-4,46%	-	0,36	0,35	-3,05%	-
KV Yük./Toplam Pasif	0,57	0,48	-15,04%	-	0,99	0,81	-17,84%	-	0,64	0,52	-17,85%	-
Aktif Devir Hızı	3,60	2,65	-26,46%	-	2,21	1,73	-21,76%	-	2,01	1,60	-20,35%	-
Finansal Rasyolar	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim	KOTON		Fark	Değişim
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	Yönü
Cari Oran	0,50	0,43	-14,12%	-	0,96	0,89	-6,61%	-	0,90	0,75	-16,73%	-
Asit-Test Oranı	0,14	0,12	-14,38%	-	0,59	0,55	-7,00%	-	0,32	0,27	-16,88%	-
KV Yük./Toplam Pasif	0,96	0,75	-21,39%	-	0,82	0,75	-7,61%	-	0,77	0,62	-19,44%	-
Aktif Devir Hızı	4,16	2,81	-32,41%	-	4,56	3,96	-13,14%	-	1,56	1,05	-32,85%	-

Örnek işletmelerin TMS 17 ve UFRS 16 Standartlarına göre hazırlanan karşılaştırmalı finansal tablolarına bakıldığında UV yükümlülüklerin toplam pasife oranı ile finansal giderlerin net satışlara oranlarının arttığı görülmektedir.

Tablo 3.11. TFRS 16'nın Artışa Neden Olduğu Rasyolar

Finansal Rasyolar	BİM		Fark	Değişim Yönü	CARREFOURSA		Fark	Değişim Yönü	MİGROS		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
UV Yük/Toplam Pasif	0,03	0,24	591,22%	+	0,10	0,27	173,70%	+	0,32	0,46	40,36%	+
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,00	0,02	2748,17%	+	0,04	0,07	75,63%	+	0,04	0,05	47,97%	+
Finansal Rasyolar	ŞOK MARKETLER		Fark	Değişim Yönü	BİZİM TOPTAN		Fark	Değişim Yönü	KOTON		Fark	Değişim Yönü
	2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%		2019 (TMS 17)	2019 (TFRS 16)	%	
UV Yük/Toplam Pasif	0,02	0,25	1138,35%	+	0,03	0,12	302,99%	+	0,12	0,31	153,33%	+
Finans. Giderleri/Net Satışlar	0,00	0,02	687,80%	+	0,03	0,03	19,90%	+	0,04	0,07	67,52%	+

SONUÇ

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme işlemleri 1 Ocak 2019'a kadar UMS/TMS 17'ye göre yapılmaktaydı. Fakat UFRS/TFRS 16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile beraber UMS/TMS 17'nin uygulanmasına son verilmiştir. TFRS 16 standardının getirilme nedeni mevcut standardın, finansal tablolara gerekli bilgileri yansıtmıyor olması ve finansal/faaliyet kiralamalarının muhasebeleştirilme işlemlerindeki farkların ortadan kaldırılmasıdır. Bu bağlamda kiracı, kiralama süresinin başlangıç tarihinde kullanım hakkı sağlanan malı ve kira ödemelerine ait borcu bilançosuna kaydetmektedir. Böylelikle, TFRS 16 ile kiracıların hemen hemen tüm kira sözleşmelerini bilançolarında kullanım hakkı varlıkları olarak, kira yükümlülüklerini de yükümlülük olarak kaydetmeleri sağlanmıştır.

Kiraya veren bakımından TFRS 16 ve TMS 17'nin muhasebe politikaları mukayese edildiğinde, kayda değer bir fark göze çarpmamaktadır. Ayrıca kiraya veren açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımı sürmektedir.

Bu çalışmada BİST'te perakende ticaret sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin TFRS 16 standardının yürürlüğe girmesiyle birlikte finansal tablolarında meydana gelen değişimler incelenmiştir. Çalışmaya KAP'ta Mayıs 2020 itibariyle "Perakende Ticaret" sektöründe faaliyet gösteren olarak sınıflandırılmış 12 işletmeden, TFRS 16'nın ilk defa uygulandığı 2019 yılı finansal tablolarında TFRS 16 etkisi ile ilgili gerekli detaylı bilgileri açıklamış 6 işletme konu olmuştur.

Araştırma sonucunda örnek işletmelerin finansal tablo kalemlerinde değişiklik olduğu, TFRS 16 standardının uygulanması ile birlikte finansal tablolara yansıtılan varlık ve yükümlülüklerin arttığı görülmüştür. Yükümlülüklerdeki artışın da likidite oranlarında azalmaya, finansal yapı oranlarında ise artışa neden olduğu belirlenmiştir. Akdoğan (2019) tarafından yapılan çalışmada, TFRS 16 uygulamasının Türkiye'deki halka açık perakende şirketlerinin finansal tablolar üzerindeki olası etkileri araştırılmıştır. Araştırma sonucunda, TFRS 16

uygulamasının işletmelerin varlık ve yükümlülüklerinde artışa neden olacağı belirtilmiştir.

Araştırma sonucunda ayrıca örnek işletmelerin likiditesini gösteren oranlarda genel olarak bir azalış meydana geldiği, kısa vadeli yükümlülüklerdeki artışın “cari oran” ve “asit-test oranı”nın azalmasına neden olduğu görülmüştür.

Öztürk (2016) tarafından yapılan çalışmada ise UFRS 16'nın likidite ve mali yapı oranları üzerindeki olası etkileri araştırılmıştır. Araştırma sonucunda genellikle faaliyet kiralaması yapan şirketlerde mali yapı oranlarının yükseldiği, likidite bakımından ise cari oranda düşüşler yaşandığı görülmüştür. Yine Uygun (2019) tarafından yapılan çalışmada TFRS 16'nın perakende sektöründeki olası etkileri araştırılmış ve cari oran ile asit-test oranının azalacağı öngörülmüştür. Bu çalışmaların sonuçları, çalışmamız ile örtüşmektedir.

Örnek işletmelerin faaliyet oranlarından aktif devir hızına bakıldığında, aktifleştirilen kullanım haklarının ve toplam varlıkların artışına karşılık net satışların sabit kalması nedeniyle aktif devir hızının azaldığı görülmektedir. UMSK (2016) tarafından hazırlanan “Etkililik Analizi Raporu”nda da kiralama işlemlerinin varlıkları artırması sonucunda aktif devir hızının düşüş göstereceğinin öngörüldüğü görülmektedir. Akdoğan (2019) tarafından yapılan çalışmada TFRS 16 uygulamasının aktif devir hızında azalmaya neden olacağı da belirtilmiştir.

TFRS 16'nın özellikle kiracı işletmeler açısından finansal raporlara ve tablolara olumlu etkilerinin yanı sıra bazı olumsuz etkilerinin de olduğu söylenebilir. Özellikle faaliyetlerini finansal kiralama yöntemiyle devam ettiren işletmeler kiralamaların ilk yıllarında daha yüksek bir faiz/finansman giderine katlanmak durumunda kalmaktadır. Bunun sonucunda da işletme karlılığında ve hisse başına kazanç tutarında düşüş yaşanmaktadır.

Sonuç olarak TFRS 16'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte finansal tabloların, kullanıcılarına açık, anlaşılır, açıklanabilir ve şeffaf bilgi vermesi, finansal tablo kullanıcılarını yanıltacak herhangi bir yanlış ya da eksik bilgiye yer verilmemesi sağlanmış olacaktır. Ancak TFRS 16 standardına geçişin etkilerinin doğru

değerlendirilebilmesi bakımından, eski TMS 17 standardı ile arasındaki farkların kavranması da önem arz etmektedir.

İşletmelerin TFRS 16'yı uygulayarak faaliyet kiralaması işlemlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri, işletmelerin finansal durumlarına ve performanslarına dair daha sağlıklı bilgiler sunulmasını sağlayacağından, yatırımcılar ve analistler işletme hakkında daha doğru değerlendirme yapma imkanına sahip olacaktır.



KAYNAKÇA

- Acar, M., Temiz, H. ve Aktaş, R. (2017). “UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16’ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerinde Etkisi: Borsa İstanbul Örneği”, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3): 592-623.
- Ahmed, A.S., Kiliç, E. and Lobo, G.J. (2006). “Does Recognition Versus Disclosure Matter? Evidence from Value-Relevance of Banks' Recognized and Disclosed Derivative Financial Instruments”, *The Accounting Review*, (81): 567-588.
- Akbulut, A. (2013). *Kiralama İşlemleri Sirküler Rapor*, Ankara: TÜRMOB Yayınları.
- Akdoğan, H. N. (2019). UFRS 16 no’lu Kiralama İşlemleri Standardının, UMS 17 No’lu Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması, Getirdiği Yenilikler ve Türkiye’deki Halka Açık Perakende Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama. Doktora Tezi. Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Akgüç, Ö. (2013). *Finansal Yönetim 9. Baskı*, İstanbul, Avcıol Yayınevi.
- Akgüç, Ö. (2010), *Finansal Yönetim, 7. Baskı*, İstanbul: Avcıol Yayınevi.
- Aktaş, J. (2019). “TFRS 16 Kiralamalar Standardı’na Genel Bakış”, *Haber Bülteni*, (27): 16-20.
- Aktaş, R., Karğın, S. ve Arıcı, D.N. (2017). “Yeni Kiralamalar Standardı UFRS 16’nın Getirdiği Yenilikler ve İşletmelerin Finansal Tablolarına ve Finansal Oranlarına Olası Etkilerinin Değerlendirilmesi”, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 9(4): 858-881.
- Altındağ, M. (2004) „Finansal Kiralamanın Vergi Karşısındaki Durumu““ Mali Çözüm Dergisi, Yıl: 14 Sayı:66 S.1 (Ocak, Şubat, Mart, 2004).

- Altop, Atilla. (1995), *Özellikle Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları Yayın No: 238.
- Anderson, Nancy. 1993, "Management Accounting", *The Globalization GAAP*, S. 52.
- Arıkel, Nazlı. (1986), "Finansal Kiralama Kanununun Uygulaması ve Sorunları",
- Aslan, Ümmühan. (2018). UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, S.55-68.
- Ataman, Ü., Ataman, B. ve Akay, H. (2004). *Şirketler Muhasebesi*, İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Aydemir, Ömer. 2017, "Yıllara Sâri İnşaat İşinde Kullanılmak Üzere Finansal Kiralama Yoluyla Ekipman Alımı", *Mali Çözüm*, S.140, ss. 135-140.
- Aydoğdu, T. (2017). *Finansal Kiralama Sisteminde Satış ve Geri Kiralama İşlemleri*", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Balık, Y. (2013) *Havayolu İşletmelerinde Finansal Kiralama*. (Yüksek Lisans Tezi) İstanbul Aydın Üniversitesi, İstanbul.
- Balkaya, F. (1988). *Bir Yatırım Teşvik Tedbiri Olarak Finansal Kiralama ve Türkiye Uygulaması*, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Bengü, G.Z. (2007), *Uluslararası Muhasebe Standartları ve Türk Mevzuatında Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bennett, B.K. and Bradbury, M.E. (2003). "Capitalizing Non-Cancelable Operating Leases", *Journal of International Financial Management & Accounting*, (14): 101-114.

- Boobyer, Chris. (2003), *Leasing And Asset Finance: The Comprehensive Guide For Practitioners*, London: Euromoney Books.
- Branswijck, D., Longueville, S. and Everaert, P. (2011). "The Financial Impact of the Proposed Amendments to Ias 17: Evidence from Belgium and the Netherlands", *Accounting and Management Information Systems*, (10): 275.
- Canarlanlar, İ. (2017). Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemleri ve Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergisel Yönleri. Yüksek Lisans Tezi. Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Cengiz, Selim. (2017), "Finansal Kiralama İşlemlerinin Mevzuat Boyutu Ve Muhasebe Uygulamaları: TMS 17 Ve VUK Kapsamında İncelenmesi", *Global Journal of Economics and Business Studies Küresel İktisat ve İşletme Çalışmaları Dergisi*, 6/11, ss.43-56.
- Ceylan, A. (2003), *İşletmelerde Finansal Yönetim*, 7. Baskı, Bursa: Ekin Kitapevi Yayınları.
- Ceylan, Ali. 2002, *Finansal Teknikler*, 4. Baskı, Bursa: Ekin Kitapevi Yayınları
- Ciesielski, J.T. and Weirich, T.R. (2010). "New Accounting for Lessees", *Journal of Corporate Accounting & Finance*, 21(2).
- Crutcher, K. (1986). "A Short History of Leasing". Retrieved from Automotive Fleet: <http://www.automotive-fleet.com/article/story/1986/07/a-short-history-of-leasing.aspx>.
- Çakan, C. (2006). *Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması*, Malatya: İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Çankaya, F., Engin D.(2012). "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının Uygulama Başarısını Etkileyen Faktörler: Bağımsız Denetçiler Üzerine Bir Araştırma", *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C. 17, S. 1, ss.82.

- Durocher, S. (2008). “Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases”, *Accounting Perspectives*, (7): 227-256.
- Eren, F.2012, : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Basım, Ankara,Yetkin Yayınevi.
- Ergül, N. ve Dumanoglu, S. (2003) “Finansal Kiralama”1. Baskı, İstanbul: Der Yayınları, s.5-6.
- Ergüne, M. S. (2013). ‘‘6361 Sayılı Kanun ile Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kapsamında ve Sona Ermesinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi’’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19, S.3, 2013, s.227-258.
- Erol, Ahmet. A. Ercan Yıldırım. M. Vefa Toroslu. (2011), Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing), Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Ersan, İ. (1993) “Take It Leasy” adlı makale, Dünya Ekonomi Gazetesi, 8 Mart 1993, s.7.
- Espahbodi, H., Espahbodi, P., Rezaee, Z. and Tehranian, H. (2002). “Stock Price Reaction and Value Relevance of Recognition Versus Disclosure: The Case of Stock-Based Compensation”, *Journal of Accounting and Economics*, (33): 343-373.
- Evsen, E. (2010) „Küçük ve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi” (Yüksek Lisans Tezi) Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Finansal Kiralama Semineri, İstanbul Ticaret Odası, S. 2.
- Fitó, M.À., Moya, S. and Orgaz, N. (2013). “Considering the Effects of Operating Lease Capitalization on Key Financial Ratios”, *Spanish Journal of Finance and Accounting/Revista Española de Financiación y Contabilidad*, (42): 341-369.

- Fülbier, R.U., Silva, J.L. and Pferdehirt, M.H. (2006). "Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies", Marc Henrik, Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies.
- Goodacre, A. (2003a). "Assessing the Potential Impact of Lease Accounting Reform: A Review of the Empirical Evidence", *Journal of Property Research*, (20): 49-66.
- Goodacre, A. (2003b). "Operating Lease Finance in the Uk Retail Sector", *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, (13): 99-125.
- Gökgöz, A. (2019). "TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi", *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 5(1): 318-332.
- Gökgöz, A. Ocak, (2013) , "Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi" Yalova Üniversitesi, Yalova Meslek Yüksekokulu Muhasebe ve Vergi Bölümü, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi- Sayı 35, S.109.
- Gönen, S. ve Akça, N. (2014). "Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi", *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (1): 71-94.
- Günlük, M., ve Çeken, G. (2003) "Finansal Kiralama (Leasing) ve Turizm İşletmelerinde Uygulanması (The Application of Leasing In TourismIndustry)." *Sakarya Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi* 5.1-2 123133.
- Hondu, Selçuk. (2000), "Finansal Kiralama Kanununa Göre Sat, Geri Kirala İşlemleri ve Konuya İlişkin Damıtay Daire Görüşleri", *Vergi Dünyası Dergisi*, S. 227.

IASB. (2015). IFRS Practice Statement Application of Materiality to Financial Statements [Draft] IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom.

IASB. (2016a). IFRS 16 Leases, IFRS Foundation Publications Department, London: United Kingdom.

IASB. (2016b). IFRS 16 Leases Basis for Conclusions, IFRS Foundation Publications Department, London: United Kingdom.

IFRS in PRACTICE 2019 IFRS 16 (2019).
https://www.bdo.global/getmedia/0883391d-f73f-48dd-a0cf-a9e727bc2697/IFRS16-LEASES_screen.aspx, Erişim Tarihi: 26.02.2020.

İzmirli,,F. (2008) “Finansal Kiralama Uygulamalarının Şirketlerin Mali Yapılarına Olan Etkisinin Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi.

Kamu Gözetimi Kurumu (2005). TMS 17 Kiralama İşlemleri,
<https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2011Seti/TMS17.pdf>
(Erişim Tarihi: Kasım 2019).

Kamu Gözetimi Kurumu (2019). Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 Kiralamalar,
https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2019Seti/TFRS/TFRS_16.pdf (Erişim Tarihi: Kasım 2019).

KARA, A. (2012) Finansal Kiralama (Yayımlanmış yüksek lisans tezi) Marmara Üniversitesi. İstanbul.

Karataş, M. (2019). *TFRS 16 Kiralamalar: Yenilenen Kiralama Muhasebesi, Açıklama ve Örneklerle İşletmelere Olası Etkileri*, İstanbul: İSMMMO Yayınları.

- Kaval, H. (2018). “IFRS 16: Kiralamalar Standardının Getirdikleri, İlk Uygulama ve Dönem Sonu Dönüştürme Çalışmaları”, *Mali Çözüm*, (150): 11-43.
- KGK, <https://www.kgk.gov.tr/DynamicContentDetail/10239/TMS/TFRS-2020-Seti>, Erişim tarihi: 03.05.2020)
- KIRPICI, B. (2001), „Her Şey Mezopotamya ‘da Başladı, Leasing Evrimi”” *Leasing Dünyası Dergisi*, Sayı.2, S. 7.
- Kocaağa, K. (1999), *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (leasing) Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Kocamaz, H. (2012). “Uluslararası Muhasebe Standartlarının Dünyada ve Türkiye’de Oluşum ve Gelişim Süreci”, *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2(2): 105-120.
- KOÇ, M. (2004), *Finansal Kiralama (Leasing)*, 2. Baskı, s.5.8.9.11. Beta Yayınları, İstanbul.
- Koç, M.(2004). *Finansal Kiralama (Leasing)*, 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları.
- Kondak, N.(2002). *İşletmelerde Finans Sorunu ve Çözüm Yolları Kitabı*, 2. Baskı, İstanbul: Der Yayınları.
- Korkmaz, R.(2001). *Finansal Kiralama (Leasing)*, Gümrük Teftiş Kurulu Seminerleri I, Ankara: Gümrük Müfettişleri Derneği Yayını.
- Korkmaz, T., Temel, H. ve Birkan, E. (2007). “Uluslararası Muhasebe Standartları ve Kobi’lere Etkileri”, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (36): 96-105.
- Köksal, Ayşe Gül. Beyhan Beller. 2013, “Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17, Vergi Mevzuatı, BDDK Tebliği Açısından İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları”, *Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi*, C. 6, S. 2,S. 150-171.
- Kuntalp, Erden. (1998), *Finansal Kiralama Kanuna Göre Finansal Kiralama Tanımı ve Hükümleri*, Ankara: Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No: 144.

- Libby, R., Nelson, M.W. and Hunton, J.E. (2006). “Retracted: Recognition V. Disclosure, Auditor Tolerance for Misstatement, and the Reliability of Stock-Compensation and Lease Information”, *Journal of Accounting Research*, (44): 533-560.
- Master Özcan P. (2011), “Finansal Kiralama İşlemleri ve Vergilendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi Manisa.
- Mercan, S. (2006), Uzun Vadeli Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama (Leasing) ve Aydın İlindeki Kobilerde Bir Uygulama, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Nuray E., Dumanoğlu, S.(2003), Finansal Kiralama, İstanbul: Der Yayınları, Yayın No: 360.
- Okka, Osman. 2010, Finansal Yönetim: Teori ve Çözümlü problemler, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım 4. Baskı.
- Öcal, N.H. (2017). UFRS 16 Kiralama işlemleri Standardının Eski UMS 17 Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması. Yüksek Lisans Tezi. Atılım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- ÖZCAN, P.M. (2011) “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”. Yüksek Lisans Tezi. Celal Bayar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özdoğru, Y. (2018). Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri ve Sona Ermenin Sonuçları. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.
- Özerhan, Y. Ve Yanık, S. (2012). *Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları*, Ankara: TÜRMOB Yayınları.
- Öztaş. S. (2010) „Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi“ (Yüksek Lisans Tezi) Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sakarya.

- Öztürk, C. (2016). “UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Standardı ile Karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye'de Hisse Senetleri Halka Açık Olan Hava Yolu Şirketlerinin Finansal Durumuna Etkisi”, *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 18(1): 1-50.
- Parlak, N. (2018). Kiralama İşlemlerinin UMS 17 ve UFRS 16 Standartlarına Göre Karşılaştırılmalı Olarak İncelenmesi ve Şirketlerin Finansal Durumuna Etkisi. Doktora Tezi. Hitit Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Çorum.
- Pektaş, H. (2009).“İşletmelerde Finansal Kiralamanın (Leasing) Vergi ve Muhasebe Boyutu” (Yüksek Lisans Tezi) Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale.
- Sayılgan, G. (2004), Soru ve Yanıtlarla Finansal Piyasalar ve Finansman Yöntemleri, Ankara, Turhan Kitabevi, S:364.
- Söyler, İlhami. 2007, Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, ss.40-41.
- Şoğur, M.(1989). Finansal Kiralama ve Uygulaması, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi.
- Toroslu, M. Vefa. (1998), Leasing İşlemleri, Vergi Sorunları Dergisi, s. 128.
- Tuğlu, A. ve Özkan, A. (2005) “Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanunlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri” İstanbul: Yaklaşım Yayıncılık.
- Ulga, E.2015, Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları, Terazi Hukuk Dergisi Cilt: 10 Sayı: 109.
- Uygun, U. (2019). Yeni Kiralamalar Standardı TFRS 16’nın İşletmelerin Finansal Durumuna Etkileri; Bist Şirketleri Üzerine Bir Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Manisa Celal Bayar Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Manisa.
- UMSK. (2016). Etkililik Analizi Raporu <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> (Erişim Tarihi: Kasım 2019).

- Uydacı, S. (2006). "TMS'a Göre Finansal Kiralama İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi, İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Yalkın, Y.K., Demir, V. ve Demir, D. (2006). "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Türkiye'de Finansal Raporlama Standartlarının Gelişimi", *Mali Çözüm Dergisi*, (76): 291-307.
- Yavuz, C., Acar, F. ve Özen B. (2013). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Yenilenmiş 12.Baskı. İstanbul: Beta Yayınevi.
- Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B. (2012), Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul Beta Yayınevi, S.182.
- Yıldırım, S, Albez, A, ve Küçük, O, (2006) "KOBİ"lerde Finansal Kiralamadan (Leasing) Yararlanma Düzeyi: Bir Uygulama." Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi 8.S. 361-376.