

**T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**İşletme Anabilim Dalı**

**UFRS 16 NO'LU KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDININ  
TMS 17 NO'LU FİNANSAL KİRALAMA STANDARDI İLE  
KARŞILAŞTIRILMASI, GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE  
TÜRKİYE'DEKİ HALKA AÇIK ULAŞIM ŞİRKETLERİNİN  
FİNANSAL DURUMLARINA ETKİSİ ÜZERİNE  
ÖRNEK UYGULAMA**

**Doktora Tezi**

**Emel SARAÇ**

**Danışman**

**Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ**

**İstanbul – 2022**



## TEZ TANITIM FORMU

**Yazar Adı Soyadı** : Emel SARAÇ

**Tezin Dili** : Türkçe

**Tezin Adı** : UFRS 16 No'lu Kiralama İşlemleri Standardının TMS 17 No'lu Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması, Getirdiği Yenilikler ve Türkiye'deki Halka Açık Ulaşım Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama

**Enstitü** : İstanbul Gelişim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

**Anabilim Dalı** : İşletme

**Tezin Türü** : Doktora

**Tezin Tarihi** : 14.10.2022

**Sayfa Sayısı** : 124

**Tez** : Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ

**Danışmanları**

**Dizin Terimleri** : UFRS 16 No'lu Kiralama, TMS 17 No'lu Finansal Kiralama, Halka Açık Ulaşım Şirketleri, Finansal Durum

**Türkçe Özet** : Faaliyet kiralaması olarak nitelendirilen kiralamalar ile ilgili yükümlülüklerin bilançoya alınmaması, finansal tablo kullanıcılarının alacakları ekonomik kararlarda etkili olan faydalı finansal bilgiye ulaşmalarını önleyen bilanço dışı finansman yöntemlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Gerçekleştirilen bu tez çalışması kapsamında yapılan araştırmanın temel amacı, UFRS 16 ile bilançoya alınan varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolar ve bazı finansal oranlar üzerindeki etkilerini tespit etmektir. Analizler yapılarak sektördeki durumu tespit edilmiştir.

**Dağıtım Listesi** : 1. İstanbul Gelişim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsüne  
2. YÖK Ulusal Tez Merkezine

*Emel SARAÇ*



**T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**İşletme Anabilim Dalı**

**UFRS 16 NO'LU KİRALAMA İŞLEMLERİ STANDARDININ  
TMS 17 NO'LU FİNANSAL KİRALAMA STANDARDI İLE  
KARŞILAŞTIRILMASI, GETİRDİĞİ YENİLİKLER VE  
TÜRKİYE'DEKİ HALKA AÇIK ULAŞIM ŞİRKETLERİNİN  
FİNANSAL DURUMLARINA ETKİSİ ÜZERİNE  
ÖRNEK UYGULAMA**

**Doktora Tezi**

**Emel SARAÇ**

**Danışman  
Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ**

**İstanbul – 2022**

## **BEYAN**

Bu tezin hazırlanmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğu, kullanılan verilerde herhangi tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez olarak sunulmadığını beyan ederim.

Emel SARAÇ

.../.../2022



**İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Emel SARAÇ' ın UFRS 16 No'lu Kiralama İşlemleri Standardının TMS 17 No'lu Finansal Kiralama Standardı İle Karşılaştırılması, Getirdiği Yenilikler ve Türkiye'deki Halka Açık Ulaşım Şirketlerinin Finansal Durumlarına Etkisi Üzerine Örnek Uygulama adlı tez çalışması, jürimiz tarafından İşletme anabilim dalı, İşletme bilim dalında DOKTORA tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan

*Prof. Dr. Orhan İŞCAN*

Üye

*Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ*  
(Danışman)

Üye

*Prof. Dr. Nurettin PARILTI*

Üye

*Prof. Dr. Burhanettin Aykut ARIKAN*

Üye

*Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÖZAN*

ONAY

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylım.

... / ... / 20..

*İmzası*

*Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ*

Enstitü Müdürü

## ÖZET

İşletmelerin büyümek ve uluslararası ticarete dahil olmak istekleri onların kredi veya yeni yatırımcıya ihtiyaç duymasını sağlamıştır. İşletmelere kredi vermek isteyen kişi, kurum ya da kuruluşlar yatırım yaparken işletme hakkında şeffaf ve güvenilir bilgiye ihtiyaç duyar. Şirketler ise bazı yükümlülüklerini gizleme yoluna giderek şirketi karlı yatırım yapılabilir durum da gösterebilir.

UFRS 16 Standardının yürürlüğe girmesi şirketlerde finansal ve faaliyet kiralaması ayrımını ortadan kaldırmıştır.

Finansal kiralamaya konu olan varlıkların ve yükümlülüklerin dipnotlardan çıkarılarak bilanço kalemlerine taşınması yatırımcılar ve vergisel anlamda devlet için daha şeffaf süreç başlatmıştır.

Bu çalışmanın amacı UMS 17 ile UFRS 16 Standartlarının Bist de işlem gören Ulaştırma ve Taşımacılık Sektöründe faaliyet gösteren firmalar açısından mali verilerinin incelenerek uygunluğunu karşılaştırmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** UFRS 16 No'lu Kiralama, TMS 17 No'lu Finansal Kiralama, Halka Açık Ulaşım Şirketleri, Finansal Durum



## SUMMARY

The desire of businesses to grow and to be involved in international trade has made them need loans or new investors. Persons, institutions or organizations that want to give loans to businesses need transparent and reliable information about the business when investing. Companies, on the other hand, can hide some of their obligations and show the company as profitable investment.

The entry into force of the IFRS 16 Standard has eliminated the distinction between financial and operating leases in companies.

The transfer of the assets and liabilities subject to financial leasing from the footnotes to the balance sheet items has started a more transparent process for investors and the government in terms of taxes.

The aim of this study is to compare the suitability of IAS 17 and IFRS 16 Standards by examining their financial data in terms of companies operating in the Transportation and Transportation Sector, which are traded on Bist.

**Keywords:** IFRS 16 Leasing, IAS 17 Financial Leasing, Public Transportation Companies, Financial Status

# İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
SUMMARY .....	ii
İÇİNDEKİLER .....	iii
KISALTMALAR.....	vi
TABLolar LİSTESİ.....	vii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	viii
ÖNSÖZ.....	ix
GİRİŞ .....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KİRALAMA İŞLEMLERİ YÖNÜNDEL TANIMLAMALAR İLE YASAL DÜZENLEMELER

1.1. Kavramsal Olarak Kiralama ile Kiralamaya Yönelik Tanımlamalar.....	3
1.2. Tarihsel Olarak Kiralama İşlemlerinde Gelişme.....	4
1.2.1. Dünyada Kiralama İşlemlerinde Gelişme .....	5
1.2.2. Türkiye'nin Finansal Kiralama İşlemleri Yönünden Gelişimi .....	7
1.3. Kiralama İşlemlerinde Taraflar .....	9
1.4. Kiralama İşlemlerinde Konu Olacak Varlıkların İncelenmesi .....	10
1.5. Kiralama İşleminin İşleyişi .....	10
1.6. Kiralama İşlemlerinin Türleri.....	12
1.6.1. Süre Bakımından Kiralama Türleri.....	12
1.6.2. Tarafları Açısından Kiralama .....	13
1.6.3. Diğer Kiralama Türleri .....	14
1.7. Yasal Düzenlemelerde Kiralama İşlemlerinin İncelenmesi .....	15
1.7.1. Ticaret Kanunu ile Borçlar Kanununda Kiralama İşlemlerinin Yasal Düzenlemeleri	16
1.7.2. Vergi Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri .....	17
1.7.2.1. Vergi Usul Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri .....	18
1.7.2.2. KDV Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri .....	20
1.7.3. Faktöring ile Finansal Olarak Kiralama Kanunu Alanındaki Düzenlemeler.....	20
1.8. Türkiye'de Kiralamaya İlişkin Muhasebe Standartları.....	22
1.8.1. TMS 17 ve TFRS16 Standartları .....	23
1.8.2. BOBİ Finansal Raporlama Standardı.....	27

1.9. Literatür Özeti .....	28
1.9.1. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine Yönelik Araştırmalar .....	28
1.9.2. Muhasebe Standartlarının Değiştirilmesi Sürecinde Yapılan Akademik Çalışmalar .....	28

## İKİNCİ BÖLÜM

### UFRS 16 KİRALAMA STANDARDININ İNCELENMESİ VE KİRALAMA İLE İLGİLİ DİĞER STANDARTLAR VE DÜZENLEMELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

2.1. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri .....	31
2.1.1. UMS 17 Finansal Kiralama Standardı .....	33
2.1.1.1. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması .....	35
2.1.1.2. Kiracı Açısından Yapılması Gereken İşlemler .....	40
2.1.1.3. Kiraya Veren Açısından Yapılması Gereken İşlemler .....	42
2.1.1.4. UMS 17 Standardı Değiştirilmesindeki Nedenler .....	42
2.1.2. UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı .....	43
2.1.2.1. UFRS 16 Kiralama Standardının Açıklaması .....	43
2.1.2.2. Kiralamanın Tanımlanması .....	44
2.1.2.3. Kiralamanın Süresi .....	45
2.1.2.4. Kira Ödemeleri .....	47
2.1.2.5. Kiracı Açısından Finansal Kiralama İşlemler .....	48
2.1.2.6. Kiraya Veren Açısından Finansal Kiralama İşlemleri .....	48
2.1.2.7. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri .....	49
2.2. UFRS 16 Standardı Doğrultusunda Diğer Kiralama Alanında Standartların Düzenlemeler ile Karşılaştırılması .....	52
2.2.1. UMS 17 ile UFRS 16 No'lu Standartlara İlişkin Karşılaştırma .....	53
2.2.1.1. Genel Özellikleri Açısından Karşılaştırma .....	54
2.2.1.2. Finansal Özellikler Bakımından Karşılaştırma .....	56
2.2.1.3. Finansal Tablo Oranları Açısından Karşılaştırma .....	56
2.2.2. UFRS 16 ve FASB ASC 842 Kiralama Standartlarının Karşılaştırılması .....	56
2.2.3. UFRS 16 ve BOBİ FRS'nin Karşılaştırılması .....	58
2.2.4. UFRS 16 ile Vergi Usul Kanununca Kiralama İşlemlerindeki Karşılaştırma .....	60

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### IFRS 16 KİRALAMA STANDARTINDA ULAŞIM SEKTÖRÜ ÜZERİNDE FAALİYET GÖSTERMEKTE OLAN İŞLETMELERDE FİNANSAL TABLOLAR İLE BU TABLOLAR AÇISINDAN YAPILAN ANALİZLER

3.1. Ulaşım Sektöründe Kiralama İşlemleri .....	62
3.2. Arazi Kiralamaları.....	63
3.3. Alt Kiralama Sözleşmeleri .....	65
3.4. Süre veya Tutar İtibariyle Değişken Kira Sözleşmeleri.....	66
3.5. UFRS 16' nın Kiraya Veren ile Kiralayan Açısından Finansal Tabloların Üzerinde Oluşan Etkiler.....	67
3.6. Finansal Durumun Tablo Üzerinde Oluşturduğu Etkiler .....	68
3.6.1. Kar ile Zararın Kapsam Geliri Tablosu Üzerinde Oluşan Etkileri .....	70
3.7. Finansal Alanda Tablo Dipnotlarının Üzerinde Oluşan Etkiler .....	73
3.7.1. Nakit Akışı Tablosunun Üzerinde Oluşan Etkiler .....	76
3.7.2. Özkaynak Değişim Tablosunun Üzerinde Oluşan Etkiler .....	78

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### UFRS 16'NIN ŞİRKETLERİN FİNANSAL TABLOLARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİ TESPİT ETMEYE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

4.1. Araştırmanın Amacı ve Araştırma Sorusu .....	79
4.2. Araştırma Konusu ve Araştırmanın Önemi.....	81
4.3. Araştırma Konusu ile İlgili Literatür Taraması.....	82
4.4. Araştırmanın Kapsamı ve Kısıtları.....	89
4.5. Araştırmanın Yöntemi.....	90
4.6. Araştırmada Kullanılan Veri Setinin Oluşturulması .....	90
<b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>98</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>103</b>

## KISALTMALAR

<b>VUK</b>	: Vergi Usul Kanunu
<b>TMS</b>	: Türkiye Muhasebe Standartları
<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>FİDER</b>	: Finansal Kiralama Derneği
<b>KVK</b>	: Kurumlar Vergisi Kanunu
<b>KDV</b>	: Katma Değer Vergisi
<b>KDVK</b>	: Katma Değer Vergisi Kanunu
<b>FKK</b>	: Finansal Kiralama Kanunu
<b>BDDK</b>	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kanunu
<b>UMS</b>	: Uluslararası Muhasebe Standartları
<b>UFRS</b>	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
<b>MÖDAV</b>	: Muhasebe Öğretim Üyeleri Bilim ve Dayanışma Vakfı
<b>IAS</b>	: International Accounting Standards
<b>IASB</b>	: International Accounting Standards Boards
<b>MB</b>	: Maliye Bakanlığı
<b>BSMV</b>	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
<b>MD</b>	: Madde
<b>M.Ö.</b>	: Milattan Önce

## TABLolar LİSTESİ

<b>Tablo 1.</b> Kiralamalar Açısından Kâr ile Zararların Üzerinde Oluşan Etki Gösterimi.....	60
<b>Tablo 2.</b> Örnek Uygulama Doğrultusunda İşlemlerin Takip Ettiği Yıllar Üzerinde Oluşturduğu Etkileri .....	72
<b>Tablo 3.</b> Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Tablosu .....	76
<b>Tablo 4.</b> UFRS 16 Öncesi ve UFRS 16 Sonrası Analize Dahil Edilen İşletmelerin Listesi .....	91
<b>Tablo 5.</b> Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UFRS 16 Uygulanmış Finansal Tablolar Özeti.....	91
<b>Tablo 6.</b> 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UMS 17 Uygulanmış Finansal Tabloların Özeti .....	92
<b>Tablo 7.</b> 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UFRS 16 Uygulanmış Finansal Tabloların Özeti.....	94
<b>Tablo 8.</b> 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UMS 17 Finansal Tabloların Özeti.....	95
<b>Tablo 9.</b> UMS 17'ye Ait Varlıklar Göstergesi .....	96
<b>Tablo 10.</b> UFRS 16 İle ilgili Yükümlülükler.....	97

## ŞEKİLLER LİSTESİ

<b>Şekil 1.</b> Kullanım Hakkındaki Varlığın İlk Ölçüm Çizelgesi .....	47
<b>Şekil 2.</b> Örnek Uygulama Doğrultusunda İşlemlerin Yıllara Göre TMS 17 ile TFRS 16'nın Gelir Tablosu Açısından Oluşturduğu Etki .....	71



## ÖNSÖZ

Doktora öğrenciliğine başladığım günden bu yana sabır, titizlik ve anlayış ile engin mesleki bilgi ve deneyimlerini benimle paylaşan saygıdeğer danışman hocam Prof. Dr. İzzet GÜMÜŞ' e çalışmamın başlangıcından sonuna kadar büyük katkıları olan, tecrübe ve bilgilerini bana aktarmaktan hiçbir zaman imtina etmeyen ve koşulsuz destek sağlayan değerli hocam Prof. Dr. Orhan İŞCAN ve Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÖZAN'a,

Yaşamım boyunca hedeflerime ulaşmak için türlü maddi ve manevi desteği üzerimden eksik etmeyen ve çok kıymetli aileme,

Sevgisinin gücünü her zaman hissettiğim, attığım her adımda koşulsuz desteği ile yanımda olan, bu yolda da en büyük gücü veren sevgili eşime tezimin sürecinde vaktinden çaldığım en değerli varlıklarım canım oğlum ve canım kızıma sonsuz sevgilerimi sunarım.



## GİRİŞ

Uluslararası muhasebe skandallarının beraberinde gündemde olan bu konunun yıllarca eleştirileri olmasının ile yeniden düzenlenmesi açısından birçok çalışmalar yapılmıştır. IASB (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu), 30 yıldır yürürlükte olan IAS 17 Standardını kaldırmış ve 10 yıllık bir çalışmanın sonunda finansal kiralama işlemleri için UFRS 16 Standardı ile değiştirmiştir. Standart olarak Ocak 2019 yılındaki Türkiye TFRS 16 kiralama standardının ismi ile yürürlükte yer almıştır. TFRS 16 standardının, finansal ile faaliyet açısından kira ayırımının esas alındığı TMS 17 standardının ve uygulanmış muhasebe yaklaşımının kökten ortadan kaldırılmış olmasıdır. Bu açıdan işletmelerinde finansal tabloları en iyi ve en doğru şekilde hazırlanabilmesini sağlamada önemli rol oynamıştır. TFRS 16 Standardı ve kiracılar, faaliyet kiralamalarına yönelik varlıkların kullanımındaki hak varlıklarını, borçlarını ise finansal yönde durum tablosunda kira yükümlülüklerinin belirlenmesi önemli rollerden birisidir. TFRS Standardı'nın getirmiş olduğu köklü değişikliğin şirketlerde finansal tablolarda etki yaratması beklenilmektedir. Yapılan araştırmanın genel amacı olarak ise işletmelerin finansal olarak göstermiş olduğu göstergelerin TFRS 16 beraberinde nasıl etki yarattığını ortaya koymak ayrıca TFRS 16'nın yaratmış olduğu finansal etkinin sektörel bazda öğrenilmesini sağlamaktadır.

Kiralamalar esas olarak finansal ve operasyonel kiralamalara ayrılır. Finansal kiralamada tüm risk ve gelirler kiracıya aktarılır, diğer yandan işletme kiralamasında risk ve getiri kiralayana aittir. Bu nedenle TMS 17 Finansal Kiralama İşlemleri Standardı, finansal kiralama işlemlerine yönelik varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolara dâhil edilmesi gerektiğini, buna karşılık faaliyet kiralamaya yönelik işlemlerin finansal tablolara yansıtılmaması gerektiğini belirtmektedir. Ancak operasyonel leasing işlemlerinin finansal tablolarda yer almaması, bilgi kullanıcılarının eksiksiz ve doğru finansal bilgilere erişmesini engellemektedir. TFRS/TMS'nin (Türkiye Finansal Raporlama Standartları/Türkiye Muhasebe Standartları) temel amacı, finansal bilgilerin karşılaştırılabilirliğini ve kalitesini artırmak ve yatırımcıların, alacaklıların ve diğer kullanıcıların doğru ekonomik kararlar almaları için doğru bilgileri sunmaktır.

IASB (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu) tarafından 2015 yılında faaliyet kiralaması işlemlerinin 30.000 işletmenin finansal tablolarına etkisini değerlendirmek amacıyla yapılan anket sonucunda, faaliyet kiralamasına yönelik 2,86 trilyon dolarlık toplam borcun finansal tablolara yansıtılmadığı tespit edilmiştir. Benzer şekilde, SEC (Amerikan Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu), 2005 yılında Amerikan işletmelerinin finansal tablolarına yansıtılmayan faaliyet kiralamalarına yönelik yükümlülüklerin 1,25 trilyon dolar olduğunu tespit etmiştir. Faaliyet kiralamaları önemli miktarlara ulaşabilmekte ve finansal tablolarda yer almaması, işletmelerin borçlarının yatırımcılar açısından doğru değerlendirilmemesine neden olmaktadır.

IASB, başta havayolları, taşımacılık şirketleri, zincir perakendeciler ve hizmet yoğun işletmeler olmak üzere işletmelerden gelen baskılar üzerine, TMS 17 Standardı'ndaki eksiklikleri gidermek için bir proje başlatmış ve TMS 17 yerine UFRS 16 Kiralama Standardı'nı yürürlüğe koymuştur. Yeni standart Ocak 2019'dan itibaren uygulanmaya başlanmıştır. Benzer şekilde 1 Ocak 2019 tarihinde Türkiye'de TMS 17 Kira Sözleşmesi kaldırılmış ve yerine UFRS 16 standardı getirilmiştir. UFRS 16 Kiralamalar Standardı, finansal kiralama işlemlerinin, finansal veya faaliyet kiralamasından bağımsız olarak kiracının finansal tablolarına yansıtılması gerektiğini belirtir. Yeni standartla birlikte işletmenin finansal tablosunda varlığın kendisinden ziyade kullanım hakkı yer alacak, diğer yandan kullanım hakkından doğan borçlar finansal tabloda kira borcu olarak gösterilecektir.

UFRS 16 ile işletme leasing işlemlerinin yeni varlık ve yükümlülükler açısından finansal tablolara yansımalarının finansal farklılık yaratması beklenmektedir. Yeni standardın olası finansal etkilerinin değerlendirilmesi, ilgili taraflar için, özellikle finansal kiralamayı bir finansman yöntemi olarak sıklıkla tercih edenler için yararlı bilgiler sağlayacaktır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

# KİRALAMA İŞLEMLERİ YÖNÜNDE TANIMLAMALAR İLE YASAL DÜZENLEMELER

### 1.1. Kavramsal Olarak Kiralama ile Kiralamaya Yönelik Tanımlamalar

İngilizce “lease” kelimesinden türeyen “leasing” kelimesi kiralamayı, kiraya vermeyi anlamını taşımaktadır (Kocaağa, 1999: 28). Kiralama finansmanı, bir varlığın sahibinin başka bir kişiye belirli bir ödeme karşılığında varlığı kullanma hakkı verdiği popüler bir orta ve uzun vadeli finansman seçeneğidir. Varlığın sahibi kiralayan, kullanıcı ise kiracı olarak bilinir. Kiraya veren ile kiracı arasında kiralamanın hüküm ve koşullarına yönelik bir sözleşme yapılacaktır. Kira süresi sona erdikten sonra varlık kiraya verene (sahibine) geri döner. Sözleşmede, varlığın kiralama süresi sona erdikten sonra kiracı (kullanıcı) tarafından zorunlu olarak satın alınmasına yönelik bir hükümde yer alabilir (Korkmaz,2001:327). Leasing kiracıya varlığı kullanma hakkı verilir, ancak mülkiyet kiralayanda kalır ve kiralama sözleşmesinin sonunda varlık kiralayana iade edilir veya kiracıya varlığı satın alma ya da kiralama sözleşmesini yenileme seçeneği sunulmaktadır.(Şenay,1987:52).Avrupa ülkelerinde ise kendi dillerince yeni bir kelime kullanmayıp (Ceylan, 2002: 89), “leasing” kelimesinin kullanılması tercih edilmiş bu kelime ise uluslararası alanda bir anlam kazanmıştır (Doğan, 2000:1).

Günümüzde ise tüm diller açısından leasing kelimesi kiralama anlamını taşımaktadır (Egemen, 2007: 4). Kiralama finansmanı, “kiralayan ile kiracı arasında, kiracının ihtiyaç duyduğu ve belirttiği teçhizatı/malları/tesisatı edindiği ve malları belirli bir yerde kullanılmak üzere kiracıya devrettiği ve bu malı belirli bir yerde kullanmak üzere kiracıya devrettiği bir sözleşmedir” denilebilmektedir. Bunun nedeni ise leasing kelimesinin, kiraya ya da ürün kirasından oldukça farklı bir anlam taşımasıdır (Atakan ve Gökbulut,2006: 4).

Kiralama alanındaki düzenlemelerin anlaşılabilmesi açısından öncelik olarak kiralama alanındaki kavramlar ile kiralama işlemindeki gelişim süreçlerine değinmek fayda sağlayacaktır. Araştırmanın bu bölümünde ise kiralama işlemlerine yönelik tanımlar, ülkemizdeki ve dünyadaki kiralama işlemlerinin tarihsel yönde gelişimine, farklı alandaki kiralama türlerine ayrıca günümüzdeki düzenlemelerine yer verilecektir.

## 1.2. Tarihsel Olarak Kiralama İşlemlerinde Gelişme

Finansal hizmet olarak kiralama, ekipmanın sahibinin (kiraya verenin), ekipmanın kullanım hakkını, bir kiralama karşılığında mutabık kalınan bir süre boyunca kullanıcıya (kiracı) devrettiği sözleşmeye dayalı bir anlaşmadır. Kiralama süresinin sonunda, sözleşmenin yenilenmesine yönelik bir hüküm yoksa veya mülkiyetin kiracıya devrine yönelik bir hüküm yoksa varlık kiralayana geri döner. Mülkiyet devri için böyle bir hüküm varsa, anlaşma kiralık satın alma olarak kabul edilir. Bu nedenle, bir kiralama genel olarak şu şekilde tanımlanabilir (Acar ve ark., 2017: 593). Bir varlığın (kiralanan varlığın) sahibi (kiralayan) olan bir tarafın, varlığı belirli bir süre (kiralama süresi) için sabit veya herhangi bir değişkene bağlı olarak kiracıya (kiralama) kullanım için sağladığı bir sözleşmedir (Crutcher, 1986). Kiralama sabit veya esnek, bu sürenin sonunda, kiralamanın saklı seçeneklerine tabi olan varlığın ya kiraya verene iade edileceği ya da kiraya verenin talimatlarına göre elden çıkarılacağı anlayışı ifade etmektedir (Akdoğan, 2019:3).

Leasing, arazi, tarım aletleri, hayvan madenleri ve gemilerin kiralandığı eski Sümer ve Yunan uygarlıklarında daha yaygın olmuştur (Akgüç, 2013: 618). Leasing uygulaması, 19. yüzyılın ikinci yarısında ABD'deki demiryolu yolu üreticilerinin vagon ve lokomotif kiralama başvurmasıyla ortaya çıkmıştır. (Günlük ve Çeken, 2003: 2)

Leasing, varlıkları elde tutmanın esnek bir şeklidir. Bu nedenle, kiralama çok çeşitli varlıklarla kullanılır ve çok çeşitli işlevler gerçekleştirir (Pektaş, 2009: 17). Kiralamalar, hem taşınmaz kaynaklar (arazi ve demirbaşlar) hem de taşınır kaynaklar (kişisel mülkiyet) bağlamında varlıkları tutmanın önemli bir şeklidir (Öztaş ve Burak 2014: 52).

Arazi ile ilgili olarak, zaman zaman, arazinin, kiracının arazi üzerinde bir veya daha fazla yapı inşa edeceği ve bu yapılara (en azından kiralama süresi boyunca) sahip olacağı beklentisiyle uzun bir süre için kiralandığı sözde zemin kiralamaları ile karşılaşılır. Bir zemin kiralamasının yürütülmesinin motivasyonu, arazi sahibinin yapıları inşa etme ve yönetme yönetim sorumluluğu olmadan istikrarlı bir getiri ile ilgilenmesi veya arazinin satılması durumunda mal sahibinin büyük sermaye kazancı vergileriyle karşı karşıya kalması veya güven araçlarında veya pozitif hukukta belirtilen arazinin satılmasında engellerle karşılaşması olabilir (Ahmet Erol, 2011:26). Günümüzdeki gelişim gösteren teknolojinin beraberinde uyum sağlayan büyük yatırımların olması, önemli derecede parasal kaynak gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Önemli noktalardan birisi olan günümüzdeki teknolojinin hızlı gelişmesi işletmelerinde yapmış oldukları yatırımların belirli bir süre sonrasında ekonomik anlamda

ömrünü tamamlayıp işletmelerin yeni yatırımları açısından yeni kaynaklar oluşturmaya zorlamaktadır. Özellikle bu ihtiyaçların kiralamayla karşılanması, kaynaklarında etkin olarak kullanılması yönünde bir çözüm noktası olmuştur. Kiralama yolu beraberinde sermaye yatırımlarının artırılması, üretimdeki kapasitenin de dolayısıyla kapasitenin genişletilmesi, çeşitli ülkelerde finansal kiralamanın düzenlenmesi ile özendirilmesi açısından bir dizi belirli yasanın yürürlüğe konmasına neden olmuştur.

### **1.2.1. Dünyada Kiralama İşlemlerinde Gelişme**

Belirli bir çoğunlukla kiralama uygulamalarının M.Ö. 2000'li yıllarda Sümerliler tarafından başlatıldığı ortaya çıkmıştır.

Kiralama sektörü, 1973 yılında, ilk kiralama şirketinin, uygun bir şekilde Birinci Kiralama olarak adlandırılmasıyla ortaya çıktı. Kamu sektörü finans kurumları - IDBI, IFCI, ICICI ve Devlet Mali Kurumları (SCF'ler) vadeli kredilerin büyük bir kısmını sağladı ve ticari bankalar imalat sektörünün ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi finansmanını nispeten yumuşak koşullarda sağlamıştır. Makul bir maliyetle fonların kolay bulunabilirliği göz önüne alındığında, alternatif finansman araçları aramaya gerek olmadığı açıktır (Altop, 1995:3).

Kiralamanın tarihi, Sümerlerin mal kiraladığı M.Ö. 2000 yılına kadar uzanmaktadır. Romalılar, taşınır ve taşınmaz malların kiralınmasına yönelik tam bir kanun geliştirmişlerdir. Ancak modern kiralama kavramı ilk kez 1877'de Bell Telephone Company'nin ABD'de telefon kiralamaya başlamasıyla ortaya çıkmıştır. 1832'de Cottrellve Leonard, akademik şapkalar, yetiştirilenler ve davlumbazlar kiralamışlardır

Daha sonra, 1930'larda Demiryolu Endüstrisi, vagon ihtiyaçları için kiralama hizmetini kullanmıştır. Savaş sonrası dönemde, Amerikan Hava Yolları, yeni hava araçlarının çoğu için jet motorlarını kiralamıştır. Bu gelişme, kiralama için popülerliği ateşlemiş ve kiralama sektörünün büyümesini sağlamıştır (Kırpıcı, 2001: 7).

Finansal kiralama kavramına 1973 yılında Hindistan'da öncülük edilmiştir. Birinci Şirket, 1973 yılında Madras'ta Chidambaram grubu tarafından kurulmuştur. Şirket ana faaliyet konusu olarak endüstriyel ekipman kiralamayı üstlenmiştir. Yirminci yüzyıl Leasing Company Limited, 1979'da kurulmuştur. 1981'de dört finans şirketi bu mücadeleye katıldı. First Leasing Company Limited ve Twentieth Century Leasing Company Limited'in performansı, diğerlerini kiralama sektörüne girmeye motive etmiştir. 1980'li yıllarda finansal kuruluşlar finansal

kiralama işine giriş yapmışlardır. Industrial Credit and Investment Corporation, 1983'te leasing sunan ilk Hindistan finans kurumudur. Ticari bankaların leasing'e girişi, 1949 tarihli Bankacılık Düzenleme Yasası'nda yapılan bir değişiklikle kolaylaştırılmıştır. State Bank of India, leasing kuran ilk ticari banka olmuştur. Yan kuruluş, SBI sermaye piyasası, Ekim 1986'da Can Bank Financial Services Ltd., BOB Financial Service Ltd. ve PNB Financial Services Limited izlemiştir. Industrial Finance Corporation'ın Ticari Bankacılık bölümü, finansal kiralama şirketlerinin yanı sıra ekipman kiralama ve finansal hizmetleri finanse etmeye başladı. Böylece 1990 yılında yaklaşık 400 şirkete yükselen leasing şirketlerinin sayısında bir patlama yaşanmıştır (Parlak, 2018:25).

Sonraki yıllarda, sermaye piyasasındaki olumsuz eğilimler ve diğer faktörler, kurumsal kiraya verenler dışında, alanda faaliyet gösteren 20 ila 25 özel leasing şirketinin neredeyse hiç bulunmadığı bir duruma yol açmıştır. Leasing şirketi şirketlerinin toplam hacmi 1993 yılında Rs.5000 crore idi ve Mart 1995'e kadar Rs.10 000 crore'ı geçmesi beklenmektedir (Kondak, 2002: 6).

1960'lı yıllardaki kiralama işletmelerinin yaygınlaşması çok uluslu şirketler aracılığı beraberinde 1970'li yıllarda tüm dünya tarafından uygulanacak hale gelmektedir. Böylece kiralama sisteminin 1980 yıllarının uluslararası bir nitelik kazanmıştır. (Tuğlu ve Özkan, 2005: 21)

Şirketler tarafından fonlama yöntemi olarak kullanılan satış ve geri kiralama, amortisman tabii tutulan malların leasing şirketine satıldıktan sonra şirkete geri kiralınması işlemidir. Geri kiralamanın temeli, kiralayanın kiracının mülkünü elde etmesi ve doğrudan kiraya sunmasıdır. Bu nedenle bir şirket geri kiralama garantisi ile para sağlamaktadır (Kondak, 2002: 7). Finansal kiralamanın hüküm ve koşulları ile bu işlemin başlangıç ve bitiş tarihleri sözleşmede belirtilmiştir. Finansal kiralama sözleşmeleri bir yıldan fazla bir süreyi kapsamaktadır.

Finansal kiralama dünya çapında yaygın olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama, gelişmiş ülkelerde doğrudan alternatif bir finansman tekniğidir. Dünyanın önde gelen finansal kiralama ülkeleri Amerika Birleşik Devletleri Fransa ve Almanya'dır. Leasing 1950'li yıllarda Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) ortaya çıkmış ve ekipman kiralama 1980'li yıllarda önemli bir miktara ulaşmıştır. International Leasing Finance Corporation 1973 yılında ABD'de kurulmuş ve Mart 1983'te halka açık bir şirkete dönüşmüştür. İngiltere'de leasing, 1970 yılında vergi muafiyetlerinin yürürlüğe girmesinden sonra önemli bir gelişme göstermiştir. Fransa'da, satın alınan aksine kiralama çok yaygındır. Fransa'da uçak ve helikopterler, gemiler ve mavnalar, ulaşım ekipmanları, konteynerler, bilgisayarlar, tıbbi malzemeler, matbaacılık,

büyük ölçekli endüstriyel ekipmanlar geliştirilmektedir. Fransa'da taşınır mal kiralama 1960 yılında başlamış ve 1966 yılında Kiralama Yasası kabul edilmiştir (Anderson, 1993: 52). Taşınmaz mal kiralama 1966 tarihli kanunla belirlenmiştir. Almanya'da birçok leasing şirketi bulunmaktadır. Bunların 57'si Alman kiralama dernekleridir (Çankaya ve Dinç, 2012: 82). Yerleşik normlara uygun olarak yapılan sözleşmelerin hafifletilmesi, belirli vergi karlarının kullanılmasına izin verir. Dünyada leasing işlem hacmi, finansal kriz dönemleri hariç olmak üzere yıllar içinde artış göstermiştir (Canarlanlar, 2017: 11).

### **1.2.2. Türkiye'nin Finansal Kiralama İşlemleri Yönünden Gelişimi**

Türkiye, 2017 yılında faaliyet hacmine göre 7,93 milyar ABD doları tutarında ilk 50 ülke arasında 21. sırada yer almıştır. Finansal kiralama operasyonlarında bölgesel dağılımda, Kuzey Amerika'nın en büyük pay olduğunu görmüştür. Bu bölgeyi Avrupa bölgesi ve Asya bölgesi takip etmektedir.

Finansal kiralamar gelişmekte olan ülkeler için önemlidir. Bunun temel nedeni gelişmekte olan ülkelerin finansman sorunlarıdır. Finansal kiralama aracı, gelişmekte olan ülkelerin kurumları tarafından alternatif bir finansman aracı olarak kullanıldığında ekonomilerin büyümesine, gelişmesine ve piyasaların canlanmasına katkıda bulunmaktadır. Finansal kiralamanın ekonomide etki yaratan bir talebi bulunmaktadır. Yetersiz finansal gücü sahip şirketler, yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal kiralama yöntemi ile kullanabileceklerdir. Bu açıdan finansal kiralamanın ülke ekonomisinin genişletici bir etkisi olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Finansal yönde kiralama sektörünün, ülke ekonomisinde yaratmış olduğu ivme ya da durgunluğun da hemen göstergesi olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bu durum neticesinde ise gelişim göstermekte olan ülkelerin açısından finansal kiralamanın önemi giderek artmaktadır (Aydemir, 2017: 137).

Gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye, ekonomisini canlandırmak ve büyütme için finansal kiralama uygulamaktadır. Bunun için 1970'li yılların sonunda Türkiye'de yasal düzenlemeler yapılmış ve finansal kiralama uygulamaya konulmuştur (Ergüne, 2013: 227). Türkiye'nin finansal kiralama hacminin 2003-2017 yılları arasındaki dünya finansal kiralama hacmi ile karşılaştırılmasını göstermektedir. Türkiye'deki finansal olarak kiralama hacminin 2017 yılı incelendiğinde 7,93 milyar ABD dolarına ulaştığı gözlemlenmiştir. Finansal kiralama değişim oranının ise bir önceki yıla oranla 17,80 olarak gerçekleşmiş olduğu sonuçları ortaya çıkmıştır. Türkiye'de finansal kiralama en çok imalat (hafif ve ağır sanayi üretim alanları),

hizmet (inşaat, toptan ve perakende ticaret vb.) ve tarım (tarım, hayvancılık ve ormancılık) sektörlerinde uygulanmaktadır (Yavuz, Acar ve Özen, 2013: 382). Türkiye'de imalat sanayinin büyüme hızı 1999-2015 yılları arasında önemli ölçüde dalgalanma göstermiş ve yıllık ortalama büyüme oranı yüzde 3,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de imalat (üretim) sektörü son yıllarda büyümeye devam etmiştir. Türkiye'de imalat sanayi, 10.305.172 TL brüt faaliyet hacmi ve %46,4 brüt operasyon hacmi oranı ile en fazla finansal kiralama yapılan sektörlerden biridir. Hizmet sektörü ile (inşaat, toptan ve perakende ticaret, motorlu taşıtlar hizmetleri, gayrimenkul komisyonu, kiralama ve işletme faaliyetleri, sağlık ve sosyal hizmetler, ulaşım, depolama ve haberleşme, otel ve restoran (turizm) hizmetleri vb.) 01.2018-31.12.2018. Aynı dönemde brüt işlem hacmi 10.724.240 TL, brüt işlem hacmi ise %48,3 olarak gerçekleşmiştir. Dönemde tekstil ve tekstil ürünleri sektörü 3,099.698 TL brüt operasyon hacmi, imalat sanayinde ise %14,0 brüt operasyon hacmi oranı ile ilk sırada yer almıştır. Onu 1.597.799 TL brüt işletme hacmi ve %7,2 oranla ana metal sanayi ve işlenmiş malzeme üretimi takip etmiştir.

Finansal kiralamanın avantajları şunlardır: Yatırımcı, kiraladığı gayrimenkulü satın alırken ayırması gereken önemli miktarda parayı daha stratejik yatırımlarda kullanabilir. Finansal kiralama, risk oranı yüksek mal satın alma olasılığı ile karşılaştırıldığında yatırımcının yatırım risklerini azaltır.

Finansal kiralamanın ayrıca finansmanı uzun vadeli olduğu için likiditeyi de desteklemektedir. Kredi olanaklarında etki oluşturmamaktadır. Ölçek ekonomisi avantajı sağlar. Faiz oranlarına ve enflasyona karşı koruma sağlar. Ayrıca finansal kiralamanın KDV avantajları, Muafiyetler, Vergi avantajları, Menkul kıymet ve maliyet avantajları, Vade ve nakit akışı avantajı ve Yatırım teşvik avantajları bulunmaktadır.

Finansal kiralamanın dezavantajları ise; tüm riskler ve faydalar doğrudan belirli kalemlerin sağlanmasına bağlı olmasıdır. Kiracıya konu malların tüm riskleri kiracıya devredilir. Uygulamada, kiralanan mülkün uğrayacağı zararlardan kiracı sorumlu tutulur. Kira süresi sonunda kiracının taşınmazın hurda değerinden mahrum kalmasına, kullanım hakkının kısıtlanmasına ve kredi sağlama imkanının azalmasına neden olabilir (Canarslanlar, 2017: 47).

6361 sayılı Kanun doğrultusunda geçmiş uygulamalarından kaynaklı birçok sorunların çözümüne kavuşturulmaktadır. Bu doğrultuda ise;

•Uluslararası Anlaşmanın beraberinde Muhasebe Standartlarına uyumunda Türk Vergi Kanunlarınca Vergi Usul Kanununda 290. Maddesinin tanımı ile şartlarının başında olması



üzerine uygulamadan kaynaklı farklılıkların geçmişte de yargı kararlarının giderilmesine çalışırken yeni kanun yoluyla çözüme ulaşmıştır.

- 3226 sayılı olan eski Kanun doğrultusunda ise sözleşme feshinin edilemezliğine yönelik getirilmiş olan zorunlu dört yıl sürenin şartıyla yeni düzenlemenin kaldırılmış olmasıdır.

- Asli nitelikteki bulunan tamamlayıcı malların beraberinde bilgisayar yazılımlarındaki çoğaltılan nüshalarında finansal alandaki kiralamaya konu olması katkı sağlamıştır.6361 sayılı Kanunda ise satın ve geri kiralama yöntemiyle beraber finansal kiralamanın şirket tarafınca şahsi olarak kiracıdan satın aldığı mallarda finansal yönde kiralanması mümkün kılınmıştır.

- Sözleşmeler özellikle noter onayında düzenlenme zorunluluğunun kaldırılması, yalnızca yazılı şekilde yapılabilecek hükme yer verilmektedir.

Özetlenecek olursa finansal alanda sektörlerin birtakım değişiklikler yaşamasıyla beraber uygulamadaki ortaya çıkan ihtiyaçların sebebi ile hazırlanan 6361 sayılı Kanunun şirketler üzerinde etkin ayrıca güvenilir faaliyet sürdürmeleri şirket faaliyetlerinde tek kanun çatısı altındaki düzenleme sağlanabilmesi gerekli görülmektedir (Canarslanlar, 2017:47).

1986 yılı ilk kiralama şirketinden birisi olan İktisat Finansal Kiralama şirketi kurulmuştur. 1992 yılında ise kiralama şirketleri kuruluşlarının ve çalışmaları yönünde yönetmeliğin beraberinde kiralama işlem süresi ile sınırlarının tespiti yönetmeliklerin yayınlamıştır (Uydacı, 2006: 8).

Finansal kiralama ile ilgili tüm uluslararası anlaşmalar 2006 yılına kadar Hazine Müsteşarlığı tarafından yapılmış, ancak bu tarihten sonra değişiklikler yapılmış ve banka dışında faaliyet gösteren tüm finansal kuruluşları denetleme ve düzenleme yetkisini BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) devralmıştır (Çakan, 2006:36).

6361sayılı“finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketleri Kanunu (FKK)”olarak Türkiye'deki finansal kiralama işlemleri, sözleşmenin genel hükümleri ile borçlar kanunu (UK)'nun yokluğunda, söz konusu özel hükümlerin niteliğine bağlı olarak ilgili hükümlerin hükümlerine tabi olmaya devam etmektedir (Canarslan, 2017:19).

### **1.3. Kiralama İşlemlerinde Taraflar**

Bir kira sözleşmesinde iki ana taraf vardır ve her finans uzmanının , kiraya veren ile kiracıyı nasıl ayırt edeceğini bilmesi gerekir. Kiralama , kiraya veren olarak adlandırılan bir

tarafın, mutabık kalınan bir süre için periyodik ödemelere dayalı olarak, kiracı olarak anılan diğer tarafça kullanılmak üzere bir varlık sağladığı bir sözleşme düzenlemesidir. Kiracı, varlığın veya mülkün kullanımını için kiraya verene ödeme yapar.

#### **1.4. Kiralama İşlemlerinde Konu Olacak Varlıkların İncelenmesi**

Kira sözleşmesi, kiralayan ve kiracı olmak üzere iki taraf arasında yapılan bir sözleşmedir. Kiraya veren varlığın yasal sahibidir, kiracı kira ödemeleri karşılığında varlığın kullanım hakkını elde etmektedir.

Günümüz muhasebesi altında IASB çerçevesi, bir varlığın geçmiş olayların bir sonucu olarak bir işletme tarafından kontrol edilen ve işletmeye gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye akması beklenen bir kaynak' olduğunu ve bir borcun işletmenin mevcut bir yükümlülüğü' olduğunu belirtir. Yerine getirilmesinin ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışıyla sonuçlanması beklenen geçmiş olaylardan kaynaklanmaktadır. Taşınır ve taşınmaz malların nitelikleri genel olarak aşağıdaki gibidir (Şişman ve Diğerleri, 2017):

- Kontrat Açısından Süre: bir yıldan fazla süren süreyi kapsamaktadır.
- Mal Açısından Nitelik: kiralama süresi bitişindeki metanın temel açıdan özelliklerinin bozulmama şeklidir.
- Kullanım Yönünden Hakkı: bağımsız şekilde kullanım olanaklarının geliştirilmeleridir.
- Üretimde Olan Malı: genel anlamdaki tüketim malzemesinin niteliğini taşımamış olmasıdır.

#### **1.5. Kiralama İşleminin İşleyişi**

Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) tarafından kabul edilen yeni muhasebe standardında, firmaların bilanço dışı risklerini gizlemenin bir yolu olarak kiralama kullanımını azaltmak amacıyla yansıtılmaktadır. Muhasebe mesleği için uzun süredir devam eden bir zorluk, kira yükümlülüklerinin bir bilançoda mı yoksa sadece dipnotlarda mı görünmesini gerektireceğidir. Muhasebe mesleği bu zorluğa ilk olarak 1976 yılında kabul edilen 13 No'lu Finansal Muhasebe Standartları Beyanında (SFAS 13) yanıt vermiştir. Bu, kiralama dünyasını "sermaye kiralamaları" ve "işletme kiralamaları" olarak ikiye bölmüştür (Ryan ve diğerleri 2001:289).

Sermaye kiralamaları, varlıkların satışı gibi muamele görmüştür (ve bu nedenle kiracının bilançosuna bir varlık olarak kaydedilmek zorunda kalmıştır ve varlığı güvence altına almak için herhangi bir kredinin bir borç olarak kaydedilmesi gerekiyordu); işletilen kiralamalar yalnızca gelir tablolarına yansıtılmıştır. Sermaye kiralamaları, varlığın mülkiyetinin kiracıya etkin bir şekilde devredildiği işlemleri tanımlamak için tasarlanmış bir dizi parlak çizgi testi ile faaliyet kiralamalarından çıkarılmıştır. Örneğin, kira süresi varlığın tahmini ekonomik ömrünün yüzde 75'i veya daha fazlası içinse, bu bir sermaye kiralamasıydı; alternatif olarak, kira ödemelerinin Günümüzde değeri, varlığın gerçeğe uygun piyasa değerinin yüzde 90'ına veya daha fazlasına eşitse, bu bir sermaye kiralamasıdır (UMSK Kiralama İşlemleri Standardı, Etkililik Analizi, Ocak-2016).

FASB tarafından benimsenen yeni kira tanımı, piyasa katılımcılarının bir kiralamayı neyin oluşturduğuna dair pratik anlayışını belirlemede önemli veri parçalarıdır. Bu tanımlar, bir şeyin başka bir şeye karşı bir kiralama olup olmadığı sorusunun kritik olduğu işlemlerle kapsamlı bir şekilde ilgilenen kanun koyucular (UCC durumunda) ve muhasebeciler (FASB durumunda) tarafından yapılan kapsamlı müzakerelerden ortaya çıkmıştır.

Bu bağlamda, çalışmanın amacı, Türkiye'de finansal kiralama işlemlerinin perakende, ulaştırma, turizm ve telekomünikasyon sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerin farklı raporlama uygulamalarının etkilerini incelemektir. Türkiye'de faaliyet gösteren sektör firmalarının bu etkiler kapsamında incelenmesi, yeni standardın Türkiye üzerindeki etkisinin değerlendirilmesine de olanak sağlayacaktır. Bu bağlamda, işletme kiralamalarının etkinleştirilmesine yönelik böyle bir çalışmanın daha önce yapılmamış olması, yeni standardın olası etkileri hakkında bir öngörünün oluşturulması ve yapılacak diğer çalışmalara ışık tutulması açısından bu çalışmanın literatüre beklenen katkısını pekiştirmektedir.

Tüm kiralamaları karakterize eden ve en azından dolaylı olarak, bunları diğer varlık tutma modlarından ayıran özellikler olduğu öncülünde ilerlemektedir. Leasing piyasaları araştırması, bu özellikler hakkında önemli ipuçları sunmaktadır:

(i) Kiralamalar maddi (yani fiziksel) mülklere uygulanır. Bir kişi, finansal varlık veya fikri mülkiyet gibi maddi olmayan duran bir varlıkta kısmi bir menfaat elde ederse, buna kiralama denmez.

(ii) Kiralamalar ticari bir araçtır. Hediye yapmak veya ölümle ilgili varlıkları dağıtmak için kullanılmaz. İmkânsız olmasa da, karşılığında dikkate alınma beklentisi olmadan bir kira sözleşmesinin oluşturulduğu bildirilen vakaları bulmak nadirdir.

(iii) Kiralamaların her zaman bir zaman sınırı vardır. Bazıları çok uzun olabilir, doksan dokuz yıllık zemin kiralamaları olarak daha da uzun olabilir. Fakat kişi, mülkiyetin karakteristiği olan süresiz veya potansiyel olarak sonsuz bir süre süren kiralamalarla karşılaşmaz.

(iv) Kiralamalar, bir varlığın hem mülkiyetini hem de kullanım hakkını verir. Bu bakımdan, kiralamalar hem güvenlik çıkarlarından hem de tipik kefaletlerden farklıdır. Güvenlik çıkarları, varlığı kullanma hakkını değil, yalnızca hatanın giderilmesi durumunda satma hakkını verir. Bir varlığın onarımı, nakliyesi veya depolanması için tipik kefalet bu işlevler yerine getirilirken varlığa sahip olma hakkını taşısa da varlığı bir mal sahibinin kullanabileceği şekilde kullanma hakkını vermemektedir.

## **1.6. Kiralama İşlemlerinin Türleri**

Kira sözleşmesi, sözleşmenin başladığı tarihte sınıflandırılır ve yalnızca kira sözleşmesinde değişiklik olması durumunda yeniden değerlendirilir (TRFS 16, Prg. 63-66). Kira sözleşmesinin kiralayana yönünden finansal kiralama olabilmesi için, standart çerçevesinde belirli kriterleri karşılaması ve belirli göstergelere sahip olması gerekmektedir. Bu ölçütleri karşılamayan ve göstergeleri olmayan tüm kiralamalar işletme kiralamalarıdır.

### **1.6.1. Süre Bakımından Kiralama Türleri**

Finansal kiralama, endüstriyel ürünleri finanse etmek için yenilikçi bir yoldur. Finansal kiralama tekniği, bir varlığı mülkiyet devri olmaksızın kullanma veya sahip olma olanağı sağlar. Temel olarak, iki taraf Kiralayana ve Kiracı arasındaki bir sözleşmedir; burada kiracı, malları veya ekipmanı satın alan kişidir, kiracı ise bu mal veya ekipmana sahip olan kişidir. Bu, kiracının bu ekipmanı belirli bir amaç için bazı vaatlerle kullandığı anlamına gelir. Burada, bu sözleşmede unvan kiracıya devredilmez, sadece mülkiyeti alma ve malları kullanma hakkına sahiptir. Kiracının, sahip olunan varlığın bakım ve bakım masraflarını ödemesi beklenmektedir.

Finansal kiralama, uzun vadeli olan kiralamayı ifade eder, bu, sürenin bir varlığın ömrü ile aynı gerçekleştiği anlamına gelir. Kira döneminde sermaye harcamasını ve gerekli fon getiri oranını kapsar. Burada kiralayana, varlığın sermaye maliyetini karşılamayı amaçlamakta ve ayrıca gerekli getiri oranını elde etmek istemektedir. Bu finansal kiralama iptal edilemez, kiracı bir varlığın kullanımını için bir dizi ödeme yapmak zorundadır.

Kiracı, herhangi bir unvanı olmadan bu varlığa sahiptir. Başka bir deyişle, finansal kiralamada tapu devri yoktur. Ekipmanın kalan ömrü, kiralayanın mal varlığını kiracıya hurda değerinde satmak ve unvanını kiracıya devretmek için sözleşme yaptığı hurda değerine eşittir.

Finansal kiralama, kiracının ekipmanı satın almak için yeterli paraya sahip olmadığı durumlarda gerçekleşti. Bu nedenle, kiralama yoluyla ödemelerini ödeyerek ekipmanı kiralayandan alır. Konut durumunda kredi veren banka olur ve bankadan kredi alarak evi satın alan kiracı olur.

Aktifleştirilen alacak tutarının yeniden hesaplamaya tabi tutulması mümkün değildir. Yabancı para veya Türk Lirası cinsinden kredi alan kiraya veren, faiz giderleri kur farkları olması halinde şirketler tarafından ticari varlıklar tarafından kullanılır ve sözleşmenin ilk yılı için varlığın maliyetinin ekleneceği takdirde maliyete eklenmeden önce ödenir; aksi takdirde gider olarak kaydedilir. Kiralayan, finansal kiralama konusu ekonomik varlığın üretimini veya alım satımını yaparsa, ekonomik varlığın gerçeğe uygun değeri net bilanço aktif değeri olarak dikkate alınır. Gerçeğe uygun fiyat ile maliyet fiyatı arasındaki fark, normal satış işleminden elde edilen kar veya zarar olarak işlenmelidir. Gerçeğe uygun fiyat ile maliyet fiyatı arasındaki fark, normal satış işleminden elde edilen kar veya zarar olarak işlenmelidir. Aralık. 01/07/2003 kiralama tarihinden itibaren uygulanacak yayın tarihinde yapılacak madde hükümleri yürürlüğe girmiştir, finansal kiralama şirketleri ve finansal kiralama sözleşmelerinin 01/07/2003 tarihinden önce yapılan amortismanların duran varlıklara tahsis edilmesi için yeniden değerlendirilmeye devam edecektir.

### **1.6.2. Tarafları Açısından Kiralama**

İşletme kiralaması finansal kiralama ile aynıdır. Kısa vadeli işletme kiralaması süresi ve kiralayanın varlık üzerindeki kontrol gücü kiracıdan fazladır. Kiralayan, kısa vadede satışlarını artırmak isteyen bir üretici olduğunda, müşterilerin kısa bir süre için varlığa sahip olmalarına izin vermektedir. Bazı durumlarda, kiralayan mal unvanını alır ve varlıklarını belirli bir süre için kiracıya kiralamaktadır. Bu nedenle, sahip olunan mallara bakmak kiracının sorumluluğundadır. Bir varlığın herhangi bir kötüye kullanımı kiracı tarafından gerçekleşmişse, kiralayan tarafından kendisine ceza ve basın ücretleri tahsil edilmektedir.

Bir işletme kiralamayı, sözleşme sürenin bitiminden önce iptal edilebilir. Kira ödemelerinin ödenmesi, kiralayanın bir varlığın maliyetini geri almak istediği anlamına gelmemektedir. Birden fazla kiralama olabileceğinden, kiralayan maliyetini geri alabilir ve

komisyonunu farklı kiracıdan kazanabilir. Bu, birçok ülkede popüler bir kiralama türüdür, çünkü insanlar varlığından tam olarak kar elde etmek için ekipmanlarını kiralayabilir. Finansal kiralama işlemlerinin standartta muhasebeleştirilmesi, kiracı açısından ve kiralayan açısından ikili bir ayrıma tabidir. Daha sonra muhasebe işlemleri finansal kiralama ve işletme kiralama açısından açıklanmış, yine kendi içinde bir ayrıma tabi tutulmuştur.

Bu kiralamada, ilk kiracı kiralamaya konu olan ürünü kendi başına satın alır ve daha sonra kiracıya satar. Bu işlem, ekipman kullanıcısı mal varlığını daha uzun bir süre elinde tuttuğunda alternatif bir şekilde kullanılabilir.

Kiralamanın temel avantajı, varlığın kalitesi için kendisini tatmin eder ve sahip olduktan sonra onu satışa dönüştürebilir. Bu kiralamada, kiralayan ayrıca amortisman gideri için vergi talep edebilir. Bu kira popülerdir, çünkü kiracı bir varlıktan kaynaklanan herhangi bir likidite sorunuyla karşı karşıya kaldığında daha sonra ekipmanlarını kiralayana satıp onlardan geri alabilir. Bu, kiracının likidite sorununu onunla ayrılmadan çözmesine yardımcı olacaktır.

Bu sözleşme biçiminde, kiralayan, varlığı satın almak için gerekli olan paranın yalnızca bir kısmını finanse eder. Genellikle bu sözleşmeye dahil olan üç taraf vardır: kiralayan, kiracı ve finans.

### **1.6.3. Diğer Kiralama Türleri**

TMS 17 Finansal Kiralama İşlemleri Standardı, finansal kiralama sözleşmelerinin varlık ve yükümlülüklerinin finansal tablolara yeterince yansıtılmasına izin vermediği için uzun süre eleştirilmektedir. TMS 17 analistlere, yatırımcılara ve diğer kesimlere finansal tablolar hakkında yeterince şeffaf bilgi sağlayamamıştır. TMS 17'de kiracılar, faaliyet kiralamalarına yönelik işlemleri tahakkuk esasına göre gider olarak kabul etmiş ve gelecekteki faaliyet kiralamaları için kira ödemelerine yönelik yükümlülükleri içermemiştir.

İşletme yöneticileri kiralamayı daha çok tercih edebilir. Çünkü işletmelerin borç ve karlılık oranlarının daha iyi görünmesini sağlar. IAS 17 standardının yürürlüğe girdiği 2016 yılında dünya genelindeki tüm işletmelerin toplam kira bedeli 3 trilyon civarındaydı. Bu toplamın %85'i faaliyet kiralamasına aittir ve finansal tablolara yansıtılmamıştır. Ancak finansal kriz döneminde leasing faaliyetlerini çok fazla işletme eğiliminde olan bu işletmelerin değişen ekonomik gerçeklere uyum sağlamak zorlandıkları gözlemlenmiştir. Bu işletmelerin leasing işlemleri için uzun vadeli yükümlülükleri görüldüğünden onlarca kat daha fazla olmasına rağmen, finansal tabloları hala iyi görünmektedir.

İşletmeler arasında sağlam finansal karşılaştırmalar yapmak isteyen ilgili taraflar, faaliyet kiralamasına yönelik finansal tablolarda yer alan dipnotlarda yer alan bilgileri uyarlamaya çalışıyorlardı. Ancak bu durum ek maliyetlere ve ayrıca borç tutarının daha yüksek belirlenmesine neden olmuştur. Finansal kiralamaya yönelik borçlar finansal durum tablosunda itfa edilmiş Günümüzde değeri ile gösterilirken, faaliyet kiralamasına yönelik yükümlülükler itfa edilmemiş değere sahip dipnotlarda yer almıştır. Bu nedenle ilgili taraflar, finansal ve faaliyet kira ayrımının kaldırılmasını ve tek bir muhasebe uygulamasına geçilmesini talep etmişlerdir.

### **1.7. Yasal Düzenlemelerde Kiralama İşlemlerinin İncelenmesi**

Ülkemizde IASB, rahatsızlıkları nedeniyle IAS 17 standardını kaldırmış ve yerine tüm kiralamaların beyana dahil edilmesini sağlayan UFRS 16 standardını koymuştur. TFRS 16 standardı Türkiye'de 1 Temmuz 2019'da yürürlüğe girmiştir. TFRS16 ile finansal ve faaliyet kiralamalarının uzun vadeli kira sözleşmeleri için ayrılması ortadan kaldırılmış ve faaliyet kiralamalarına yönelik işlemler finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu sayede kavramsal çerçevede belirtilen varlık ve borç tanımında yer alan unsurların finansal tablolara yansıtılması sağlanmıştır. TFRS 16'dan sonra, finansal kiralamayı seçen işletmeler, 12 aydan uzun bir süre içinde bir kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablosuna yansıtacaktır. IASB Kurul, finansal kiralamanın kullanım haklarının "varlık hakların toplamıdır" ilkesine dayanarak maddi duran varlıklar olarak muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca, varlığın kâr veya zarar tablosundaki amortisman ve faiz maliyetleri de ayrılacaktır. TMS17'ye göre, işlemlerin muhasebeleştirilmesi için varlığın sahipliğinden doğan her türlü risk ve faydanın devri gerekmektedir. Ancak TFRS 16'ya göre kullanım hakkının belirli bir süre devri önemlidir. Burada, varlığı kullanma hakkının devredilip devredilmeyeceğine karar vermeden önce, varlığın kullanımından doğan ekonomik faydaların hemen hemen tamamının elde edilmesi ve varlığın yönetilmesi hakkına sahip olunması gerekmektedir (TFRS 16, madde21).

TFRS 16, daha önce gösterilmeyen varlık ve borçların finansal tablolara yansıtılması gerektiğini, ancak bunun kiralayan için herhangi bir fark yaratmayacağını belirtir. TFRS 16 standardı ile önemli faaliyet kiralamalarına sahip işletmelerin (perakende işletmeleri, hava ve karayolu taşımacılığı şirketleri vb.) varlık ve yükümlülüklerinde artış ve özkaynaklarda azalma yaşamaları beklenmektedir. Bu nedenle TFRS 16 standardı ile finansal göstergelerin önemli

ölçüde etkileneceği düşünülmektedir. TFRS 16 standardı ile finansal durum tablosunun büyümesi, kaldıraç ve sermaye oranlarının ise olumsuz etkilenmesi beklenmektedir. Ayrıca TFRS 16 standardının uygulanmasının diğer finansal ve performans göstergeleri üzerinde de etkili olması beklenmektedir. TFRS16'dan sonra ortaya çıkan finansal önlemler, mevcut birçok düzenlemeyi ve işle ilgili segmentleri etkileyecektir. Standartların finansal tablolar üzerindeki etkileri sadece finansal durum tablosu ile sınırlı değildir. Çok sayıda bilanço dışı kira sözleşmesi unsuruna sahip şirketler için giderlerin niteliği değişmektedir. Bu da diğer finansal tabloların etkilenmesine neden olmaktadır.

### **1.7.1. Ticaret Kanunu ile Borçlar Kanununun da Kiralama İşlemlerinin Yasal**

#### **Düzenlemeleri**

1 Temmuz 2012'de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun(" TBK") yürürlüğe girmesiyle bazı maddelerinin yürürlüğe girmesi sekiz yıl ertelendi. 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenen işyeri kiralalarına yönelik hükümlerle birlikte bazı değişiklikler yapılacaktır. Bu yazıda bu değişikliklere değinilecektir.

325 inci maddeye göre kiracı, kiralananı sözleşme şartlarına veya fesih şartlarına uymadan iade ederse, kira sözleşmesinden doğan borçlar, kiralananın benzer şartlarla kiralanabileceği makul bir süre boyunca devam eder.

Kiracı, bu sürenin bitiminden önce ev sahibinin kabul edebileceği, ödemeye yetkili ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulursa, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Aynı madde uyarınca, ev sahibi, kiralananı başka bir şekilde kullanmak suretiyle elde ettiği ya da bilerek yapmaktan kaçındığı masraflar ile elde ettiği menfaatler için indirim yapmakla yükümlüdür.

331 inci maddeye göre, kira ilişkisini mal sahibi veya kiracı açısından çekilmez hale getirecek sebepler varsa, bu sebepler fesih sebebi sayılır. Sözleşme süresi sona ermesine bile, taraflar fesih bildirim süresine uygun olarak sözleşmeyi feshedebileceklerdir.

340. madde, bağlantılı sözleşmelere yasak getirdi. Bu hükme göre, işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulması veya sürdürülmesi, kiracının menfaati dışında, kiracının kiralananla doğrudan ilgisi olmayan bir borç altında olmasıyla ilgiliyse, bu bağlantılı sözleşme geçersiz sayılır.

342. madde ile depozito bedeline yönelik düzenleme hakkında kiracı tarafından sağlanan teminat getirilmiştir. Buna göre, sözleşmede depozito kararlaştırılırsa, bu bedel



üç aylık kira bedelini aşamaz. Paranın veya kıymetli evrakın teminat olarak sağlanacağını varsayalım.

### 1.7.2. Vergi Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri

Kira muhasebesi, akademisyenler, standart Belirleyiciler, kurumsal yönetim ve finansal tablo kullanıcıları arasında 1970'lerden beri tartışılmaktadır. Finansal Muhasebe Standartları Kurulu Devlet Üyeleri tarafından yayımlanan finansal kiralama standardı No. 13'tür. 1976'da yayımlanan Kira Muhasebesi, kendi uygulanacak kurallarını belirler; Aşağıdaki dört kriterden birini veya birkaçını karşılayan iptal edilemeyen kiralama kiralayan tarafından etkinleştirilmelidir:

- (1) kira süresinin sonunda kiraya verenden kiracıya kira sözleşmesinin mülkiyetinin devredilmesi,
- (2) bir "pazarlık satın alma seçeneği" olması,
- (3) kira süresinin uzunluğunun varlığın beklenen ekonomik ömrünün %75'i veya daha fazlası olması veya
- (4) gelecekteki asgari kira ödemelerinin Günümüzde değeri, kira sözleşmesinin başlangıcındaki varlığın gerçeğe uygun değerinin %90'ı veya daha fazlasıdır. Uluslararası olarak, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu, kiracıların bir varlığı ve varlığın mülkiyetine bağlı olarak arazi tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde aktaran bir kiralama yükümlülüğünü tanımalarını gerektiren TMS 17, Leases'i yayınlamıştır. Her ne kadar iki standart belirleyici organ kendi özel gereksinimlerinde farklılık gösterse de her ikisi de bir kira sözleşmesinin aktifleştirilip aktifleştirilmeyeceğine karar verirken "mülkiyet" yaklaşımını benimsemektedir. Yıllar geçtikçe, şirketler çoğu kira sözleşmesini kapitalizasyon kriterlerini atlamak için yapılandırmaya çalışmışlardır, böylece bilançolardaki varlıkların ve borçların kapitalizasyonu kırmızı gerekli değildir. (FASB,IASB,Tai (2013)). Sonuç olarak, IAS 17'de bir değişiklik gerekli görülmüş ve yeni standart IASB tarafından yayınlanmıştır.

Nisan 2001'de Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından kabul edilen IAS 17 Kiralamaları, ilk olarak Aralık 1997'de Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi tarafından yayınlanmıştır. TMS 17 Kiralamalar, Eylül 1982'de düzenlenen TMS 17

Kiraların Muhasebeleştirilmesinin yerini almıştır. Aralık 2003'te IASB, teknik projelerin ilk gündeminin bir parçası olarak gözden geçirilmiş bir TMS 17 yayınlamıştır. Son olarak, IASB, 1 Ocak 2019'dan itibaren kiralamar için uygulanacak olan UFRS16'yı Ocak 2016'da açıkladı.

UFRS 16'nın bir opsiyonu ile, neredeyse tüm kira sözleşmelerinin kapitalizasyonu zorunlu hale gelecektir. Faaliyet kiralamarları ve finansal kiralamar arasındaki ayırım, uzun vadeli kira sözleşmeleri için artık mevcut değildir. Yeni standarda göre, kiracıların tüm kira sözleşmelerini varlık ve borç olarak sermayelendirmeleri gerekmektedir. Faaliyet kiralamarlarının uzun süredir devam eden bilanço dışı muamelesi artık yasaktır. Bu standardın kabulünden sonra, önemli faaliyet kiralamarına sahip şirketlerin, finansal oranlarını önemli ölçüde etkileyebilecek bir varlık artışı, yükümlülüklerde artış ve özkaynaklarda azalma yaşamaları muhtemeldir. Bu çalışma, borç-aktif, borç-özkaynak, varlık getirisi, özkaynak getirisi oranları gibi bazı finansal oranlarda beklenen değişiklikleri göstermeye çalışmaktadır.

#### *1.7.2.1. Vergi Usul Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri*

Faaliyet kiralamarlarının kira kapitalizasyonu ile ilgili ilk çalışma Imhoff, Lipe ve Wright'ın (1991) makalesidir. Bu makale sadece faaliyet kiralamarlarının kapitalizasyonunu önermekle kalmaz, aynı zamanda faaliyet kiralamarlarının varlıklar, borçlar ve net gelir üzerindeki etkisinin nasıl gösterileceği konusunda ayrıntılı rehberlik sağlar. Onların rehberliği bu makalede aşağıda açıklandığı gibi de kullanılmıştır.

Fülber, Silva ve Pferdehirt(2008), genel kira kapitalizasyonunu ve bunun listelenen bir dizi Alman şirketinin finansal tabloları üzerindeki sonuçlarını simüle eder. Gelecekteki olası bir muhasebe yeniden formunun sonuçlarını gösteren exante araştırması yaptılar. Örneklemi, üç büyük Alman endeksi DAX 30, MDAX ve SDAX'a ait 90 şirketten oluşuyordu. 2003 ve 2004 yılları için konsolide finansal tablolardan Datastream / Worldscope verilerini topladılar ve kilit finansal oranlara yönelik kapitalizasyonu araştırdılar. Simülasyon modelleri, başlangıçta Imhoff, Lipe ve Wright (1991; 1993, 1997) tarafından geliştirilen değiştirilmiş bir yapıcı kapitalizasyon yaklaşımına dayanmaktadır. Sonuçları, özellikle moda ve perakende endüstrisi grupları için önemli sayıda şirket için maddi kapitalizasyon etkisi göstermektedir. Finansal oranlardaki değişiklikler öncelikle varlıklarda ve borç ilişkilerinde meydana gelir, ancak bunlar genellikle değerlendirme amaçları için kullanılan karlılık oranları ve piyasa katları için küçük etkiler gözlemler.

Kostolansky ve Stanko (2011), Standard and Poor's 100 (S&P 100) şirketlerinin kiralama düzenlemelerini, Yönetim Tartışması ve Analiz notundan, finansal tablolardan ve leasing footnotes'tan Form 10-K bilgilerini çıkararak analiz ettiler ve belirli firmalar ve belirli endüstriler üzerinde önemli bir etki buldular. Firmaya özgü finansal oranlarda çift haneli artışlar ve düşüşler meydana gelecektir. Bulguları ayrıca, IASB'nin faaliyet kiralamalarını aktifleştirme girişimini de destekliyor ve nihai olarak daha temsili bir bilanço yaratıyor. Kurul ile bu finansal kiralama düzenlemelerinin, şirketin tüm yükümlülüklerini yansıtması durumunda, bilançoda temsil edilmesi gerektiği konusunda hemfikirdirler. Çalışmalarının sonuçları, faaliyet kiralamalarını yoğun olarak kullanan firmaların ve endüstrilerin, kira muhasebesindeki değişiklikten büyük ölçüde etkileneceğini göstermektedir.

Tai(2013), analiz için Hong Kong merkezli iki fast food restoran zinciri olan Fairwood Holdings Limited (Fairwood) ve Café de Coral Holdings Limited'i (CDC) seçti. Araştırma sonuçları, Hong Kong'daki iki büyük fast-food restoran zincirinin, long vadeli kiralamaları aktifleştirildiğinde kötüleşen varlık getirisi ve borç-özkaynak oranlarından kaynaklanan önemli olumsuz etkiler yaşayacağını göstermektedir. Bu potansiyel olarak yıkıcı sonuç, şirketlerin hisse senedi fiyatlarına, sermaye maliyetine, yönetici tazminatına ve hatta devam eden bir endişe kaynağı olarak devam etme yeteneklerine olumsuz yansıtılabilir.

Lee, Paik ve Yoon (2014), faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin ABD şirketlerinin borç sözleşmesi ihlallerine aciliyet üzerindeki etkilerini araştırmak için 1990'dan 2011'e kadar değişen mevcut verileri kullanmaktadır.

Joakim Ericson ve Robin Skarphagen (2015), işletme kiralamasının kapitalizasyonunun İsveçli halka açık şirketlerin finansal oranlarını nasıl etkileyeceğini incelemiş, bu amaçla 2010-2013 yılları arasında Stockholm NASDAQOMX'te 55 büyük sermaye şirketi incelenmiştir. İlk olarak Imhoffetal. (1991) tarafından tanımlanan ve Fülbieretal. (2008) tarafından modifiye edilen geç yapıcı kapitalizasyon modeli kullanılmıştır. Leasing faaliyeti olmadan yeni bir kiralama standardının test edilen finansal oranlar (D/A,E/A,PM,ROA,ROE) üzerinde önemli bir etkisi olacağını bulmuşlardır.

Wongve Joshi (2015), 2010 yılında Avustralya Menkul Kıymetler Borsası'nda (ASX) listelenen Avustralya şirketlerinin finansal tabloları ve finansal oranları üzerindeki kira kapitalizasyonu etkisini incelemiştir. En iyi 170 şirket, enerji ve kamu hizmetleri, sağlık ve biyo-teknoloji, BT ve telekomünikasyon, tüketiciler, finansal, endüstriyel ve malzemeler, metal ve madencilik ve temiz teknoloji gibi farklı sektörleri temsil ettikleri ve 1000milyon dolardan fazla piyasa değeri taşıdıkları için seçilmiştir. Çalışmalarında, sonuçlar, seçilen Avustralya

şirketleri için finansal tablolar üzerinde kira kapitalizasyonunun önemli bir etkisini göstermiştir. Bununla birlikte, finansal tablolardaki değişiklikler (toplam varlıklar, toplam borçlar ve toplam özkaynaklar), prior çalışmalarında bulunan değişiklikler kadar önemli değildir. D / E oranı, D/A oranı ve ROA gibi finansal oranlar, kira kapitalizasyonu altında önemli ölçüde değişecektir. Bununla birlikte, ROE'deki değişiklik önemsizdir.

#### *1.7.2.2. KDV Kanununda Kiralama İşlemlerinin Düzenlemeleri*

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve finansal raporlarda sunulabilmesi için uluslararası ve ulusal birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Uluslararası alanda ilk olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (International Accounting Standards Board–IASB) tarafından Uluslararası Muhasebe Standardı (International Accounting Standard-IAS) 17 Kiralama İşlemleri Standardı yayınlamış, Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (Financial Accounting Standards Board-FASB) tarafından ise FASB Accounting Standards Codification (FASB ASC) 840 Kiralama Standardı yayımlanmıştır.

Leasing, birçok kuruluş tarafından kullanılan önemli bir finansal çözümdür. Şirketlerin, başlangıçta büyük nakit çıkışlarına maruz kalmadan mülk, tesis ve ekipmanı kullanmalarını sağlar. Mevcut kurallara göre, kiracılar genellikle kiralama işlemlerini ya bilanço dışı işlemler olarak ya da bilanço finansal kiralamaları olarak muhasebeleştirirler. Yeni standart, kiracıların, bir varlığı belirli bir süre için kullanma haklarını ve buna bağlı kira ödeme yükümlülüğünü yansıtacak şekilde, neredeyse tüm kiralamaları bilançoda muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Kiraya verenin muhasebe modeli büyük ölçüde değişmeden kalır (Akbulut, 2018:18).

Hemen hemen her şirket, varlıklara erişim elde etmek için bir araç olarak kiralama veya leasing kullanır, dolayısıyla yeni standarttan etkilenecektir.

Muhasebe ve finansal etkiler buzdağının sadece görünen kısmı. Bu kuralların yaygınlığı, şirketlerin finans ve muhasebe, BT, satın alma, vergi, hazine, hukuk, operasyonlar, kurumsal gayrimenkul ve İK dahil olmak üzere birçok alanda iş süreçlerini dönüştürmelerini gerektirebilir.

#### **1.7.3. Faktöring ile Finansal Olarak Kiralama Kanunu Alanındaki Düzenlemeler**

Türkiye'de finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri Bankacılık Düzenleme

ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından düzenlenmektedir. Türkiye'de finansal kiralama, faktoring veya finansman kapsamındaki hizmetlerden herhangi birini sunmak isteyen tüzel kişilerin faaliyet izni alması gerekmektedir.13 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu finansal kuruluş niteliğinde faaliyet gösteren finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile usul ve esaslarını düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır.

Finansal kiralama, bir finansal kiralama şirketi (Kiraya Veren) tarafından bir yatırımcıya (Kiracı) arsa, tesis, üretim tesisi dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere mal alımında kullanılmak üzere verilen orta veya uzun vadeli yatırım kredisidir. Daha çok imalat makineleri, inşaat makineleri gemileri veya uçakları. Finansal kiralama süresi boyunca malın mülkiyeti Kiralayan'da kalırken malın risk ve faydaları Kiracı'ya aittir.

Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 3 (1) 'ç' maddesi uyarınca, finansal kiralamanın finansal kiralama sözleşmesi sayılabilmesi için aşağıdaki koşullardan birini sağlaması gerekir;

Kiralama süresi sonunda bir varlığın mülkiyetinin Kiralayan tarafından Kiracıya devredilmesi,

Kiracıya, varlığı kiralama süresi sonunda mevcut piyasa değerinden daha düşük bir bedelle satın alma hakkı verilmesi,

Kiralama süresinin varlığın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden fazlasını kapsaması,

Finansal kiralama sözleşmesi uyarınca yapılacak kira ödemelerinin rayiç değeri toplamının, varlığın rayiç piyasa değerinin yüzde doksandan fazlasını oluşturması gerekir.

Faktoring, Satıcı'nın mal ve/veya hizmet satışından doğan alacaklarının 6361 sayılı Finansal Kiralama , Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yetkilendirilmiş bir faktoring şirketine devredilmesidir. Faktoring şirketleri, işlemlerinde müşterileri (satıcı) ile faktoring sözleşmesi imzalayarak hizmet vermektedir. Türkiye'de yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere göre faktoring sözleşmesi, farklı unsurların karışımından oluşan tipik bir temastır.

6361 sayılı Kanununun 38 inci maddesine göre faktoring sözleşmesi, şirketinin müşterisine borçlu veya müşteri hesapları kaydetmenin yanı sıra malvarlığına bağlı alacakları devralmak suretiyle faktoring veya finansman garanti fonksiyonlarının herhangi birini veya tamamını yaptığı tahsilatı içeren bir sözleşmedir. BDDK tarafından belirlenen usul ve esaslar

dâhilinde teşviki yapılabilecek hizmet satışı ile mal veya hizmet satışından doğan fatura ile teşvik edilen alacaklardır.

Factoring şirketleri, ilgili hükümden de anlaşılacağı üzere *i) finansman, ii) garantiler ve iii) tahsilat* olmak üzere üç ana alanda faaliyet göstermektedir.

Türk Hukuku, factoring şirketlerinin hem yurtiçi faktöring de hem de uluslararası faktöring de faaliyet göstermelerine izin vermektedir. Yurtiçi factoring işlemlerinde Factoring Şirketi, Satıcı (müşteri) ve borçlu (alıcı) tamamen Türkiye'de yerleşiktir. Hâlbuki uluslararası faktöring de satıcı ve alıcı farklı ülkelerdendir. Bir factoring şirketi, uluslararası factoring hizmetini ya kendisi ya da muhabir ağı kanalıyla sağlar. Factoring zincirleri olarak en bilinen uluslararası kuruluşlar FactorsChain International (FCI) ve IFG (International FactorsGroup)'dur.

Türk hukukuna göre finansman şirketleri, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun amaçları doğrultusunda, müşterilerine her türlü mal ve/veya hizmetin finansman sözleşmesine dayalı olarak satın alınması için finansman sağlayan kredi kuruluşlarıdır.

Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 39. maddesi uyarınca finansman sözleşmesi, finansman şirketi tarafından ödemelerin doğrudan satıcıya yapıldığı finansman şirketi tarafından alıcıya her türlü mal ve hizmet için kredi sağlanmasına, kredi geri ödemeleri müşteri (alıcı) tarafından finansman şirketlerine yapılır. Finansman şirketlerinin yazılı olarak genel sözleşme yapmaları zorunludur.

## **1.8. Türkiye'de Kiralamaya İlişkin Muhasebe Standartları**

Bir şirketin finansal kiralama, factoring veya finansman kapsamında hizmet sunabilmesi için öncelikle BDDK'dan kuruluş izni alması gerekir. Türkiye'de şirket kurulmasına,6361 sayılı Finansal Kiralama, Factoring ve Finansman Şirketleri Kanununda yer alan kuruluş şartlarının yerine getirilmesi kaydıyla, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun en az beş üyesinin olumlu oyu ile izin verilir.

Sayı Kanun'un 4. maddesi uyarınca; 6361 sayılı Kanuna göre, Türkiye'de kurulacak başvuru sahibi şirketin kuruluş izni alabilmesi için aşağıdaki şartları yerine getirmesi gerekir;

### 1.8.1. TMS 17 ve TFRS16Standartları

UFRS 16, Uluslararası Muhasebe Standardı (IAS) 17'nin yerini almak üzere ilk Ocak 2019'da yıllık raporlama dönemleri için yürürlüğe girmiştir. IASB'nin ABD ulus standardı belirleyicisi olan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) ile ortak projesinin bir parçası olarak yayınlanmıştır. IASB ve FASB, kira yükümlülükleri hakkında bilgi şeffaflığının sağlanamamasına yönelik endişelere yanıt olarak, kiralama muhasebeleştirilmesini iyileştirmek için bir proje başlattı. Her ikisi de, bir kiracının bir varlık ve aynı zamanda kira sözleşmesinin başında bir borç edindiği noktasında anlaşılır. Sorun şu ki, TMS 17'ye dayalı kira muhasebesi gereklilikleri uygulanırken, kiralama işlemlerinin çoğu bir şirketin bilançosuna bildirilmemiştir. IA SB'ye göre, IFRS veya US GAAP (bu noktada benzer vizyona sahip) kullanan borsaya kote şirketler, 2014 yılında yaklaşık 3 trilyon ABD doları tutarında bilanço dışı kiralama taahhüdü açıklanmıştır.

Ocak 2016'da UFRS 16, TMS 17'nin, özellikle de birçok kiralamanın bilanço dışı olması, kullanıcıların bir şirketin kira varlık ve yükümlülükleri hakkında doğru bir görüş elde etmesinin zor olması, kira işlemlerini sadık bir şekilde temsil eden ve fi kullanıcıları için bir temel oluşturan bilgileri bildirerek yönelik eleştirilerini ele almak üzere yayınlanmıştır. Kiralamalardan kaynaklanan nakit akışlarının tutarını, zamanlamasını ve belirsizliğini değerlendirmek için yapılan ulusal tablolar. Bu amaca ulaşmak için, kiracı bir kiralamadan kaynaklanan varlık ve yükümlülükleri tanımalıdır.

Bir kiralamadan kaynaklanan varlık ve yükümlülükler başlangıçta Günümüzde değer temelinde ölçülür. Ölçüm, iptal edilemeyen kira ödemelerini (enflasyona bağlı ödemeler dahil) içerir ve ayrıca kiracının kira sözleşmesini uzatma seçeneğini kullanacağından veya kira sözleşmesini feshetme seçeneğini kullanmayacağından makul ölçüde emin olması durumunda isteğe bağlı dönemlerde yapılacak ödemeleri de içerir. İlk kira varlığı, çoğu durumda kira yükümlülüğüne eşittir (Öztürk, 2016:13).

UFRS 16'ya göre, bir kiralama, bir varlığı (dayanak varlığı) dikkate alınması karşılığında bir süre kullanma hakkını veren bir sözleşme veya sözleşmenin bir parçasıdır. Bu tanım, kullanım hakkı varlığını kimin kontrol ettiğine daha fazla odaklanmıştır. İlk bakışta, tanım basit görünüyor. Ancak, pratikte, bir sözleşmenin bir varlığı kullanma hakkını mı iletmediğini yoksa bunun yerine varlık kullanılarak sağlanan bir hizmet için bir sözleşme mi olduğunu değerlendirmek zor olabilir.

Örneğin, bir işletme, belirtilen bir zaman çizelgesine uygun olarak, A'dan B'ye demiryolu ile beş yıllık bir süre boyunca belirli miktarda mal taşımak isteyebilir. Bunu başarmak için, ya bir dizi demiryolu vagonu kiralayabilir ya da transport hizmetini bir yük taşıyıcısından satın almak için sözleşme yapabilir. Her iki durumda da mallar B'ye ulaşacaktır. Ancak muhasebe oldukça farklı olabilir. Kiralamalar hizmet sözleşmelerinden farklıdır: bir kiralama, müşteriye bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı sağlar; oysa bir hizmet sözleşmesinde tedarikçi kontrolü elinde tutar.

UFRS 16, aşağıdaki durumlarda bir sözleşmenin kira sözleşmesi içerdiğini belirtir:

Burada tanımlanmış bir varlıktır; ve

Sözleşme, belirlenen varlığın kullanımını dikkate alınması karşılığında bir süre için kontrol etme hakkını verir.

Gerekli muhasebe işlemlerini ve açıklamalarını ortaya koymaktadır. TMS 17, kira sözleşmelerini iki türde sınıflandırır:

Finansal kiralama: Kiralama, arızı olarak tüm riskleri ve ödülleri büyük ölçüde mülkiyete devrederse; ve

Faaliyet kiralaması: Lease, mülkiyete bağlı tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde devretmezse.

Bir kiralamanın finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması mı olduğu, sözleşmenin şekline göre ziyade işlemin varlığına bağlıdır. Bir kiralamanın finansal kiralama olarak sınıflandırılması gerektiğini gösterebilecek durumlara örnek olarak şunlar verilebilir:

Kira süresinin sonunda kiracıya varlık devrinin mülkiyeti;

Kira süresi, varlığın ekonomik ömrünün büyük ölçüde tamamını kapsar;

Kiracı, varlığı beklenen gerçeğe uygun değer altında doğrudan satın alma veya kira süresini piyasaya kirasının altında uzatma seçeneğine sahip olacaktır; ve

Asgari kira ödemelerinin Günümüzde değeri, varlığın gerçeğe uygun değerinin büyük ölçüde tamamına karşılık gelir.

Bir kiralama hem arazi hem de bina unsurlarını içerdiğinde, her bir unsur değerlendirilmeli ve ayrı ayrı bir finans veya işletme kirası olarak sınıflandırılmalıdır. Bu değerlendirmeyi yaparken önemli bir husus, toprağın normalde belirsiz bir ekonomik ömre sahip olmasıdır.



UFRS 16 uyarınca, kiracının bakış açısından, bir düzenleme bir kira sözleşmesinin tanımını karşıladığında, kısa vadeli kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için pratik istisnalar hariç , hepsi aynı şekilde muhasebeleştirilir. İşletme ve finansal kiralamalar arasındaki ayırım UFRS 16'da sadece kiralayanlar açısından kalmaktadır.

TMS 17'ye göre, kiralamalar, bir kiralamanın başlangıcında, mülkiyete bağlı tüm risklerin ve ödüllerin büyük ölçüde devredilip devredilmediğine bağlı olarak, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Bir finansal kiralama, bir varlığın mülkiyetine bağlı olarak arazi tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde aktaran bir kiralamadır.

UFRS16'ya göre, finansal ve faaliyet kiralamaları arasında kiracılar açısından herhangi bir ayırım yapılmamaktadır. UFRS16, kısa vadeli kiralamaları olan kiracılara, bilanço dışı TMS 17 kapsamında muhasebeleştirildikleri için, bunları faaliyet kiralamaları olarak hesaba katma seçeneği sunar. Aynı seçenek, dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar için de sağlanır. Kısa vadeli kiralamalar, başlangıç tarihi itibarıyla, uzatmalar ve fesihler için makul ölçüde belirli kiralama seçeneklerini değerlendirdikten sonra, 12 ay veya daha kısa bir süre içinde olan kiralamalardır. Bu seçim, dayanak varlığın sınıfına göre tutarlı bir şekilde uygulanmalıdır. Düşük değerli varlıklara örnek olarak tabletler ve kişisel bilgisayarlar, küçük ofis mobilyaları ve telefonlar verilebilir. Bu seçim, kira bazında uygulanabilir.

TMS 17, asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerinden veya kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerinden daha düşük olana dayalı olarak bir varlığın muhasebeleştirilmesini ve bir yükümlülüğün (gelecekteki kira ödemelerini ödemek) üstlenilmesini gerektirir. İlk muhasebeleştirmeden sonra, varlık aşağıdaki süre boyunca itfa edilir: Kira ödemeleri, bir finansman ücreti ile ödenmemiş borcun azaltılması arasında paylaşılır.

Uygulanabilirse, bir işletmenin asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerinin hesaplanmasında kira sözleşmesinde örtülü olan faiz oranını, iscountoranı olarak kullanması gerekir. Uygulanabilir değilse, kiracının artan borçlanma oranı kullanılabilir.

Asgari kira ödemeleri, kiracı açısından bakıldığında, koşullu kira, kiraya veren tarafından ödenecek ve geri ödenecek hizmet maliyetleri ve vergiler ile kiracı tarafından garanti edilen tutarlar hariç olmak üzere, kiralama yapması gereken veya yapabileceği kira süresi boyunca yapılan ödemelerdir.

UFRS 16 kapsamında finansal kiralamalar daha az ee perspektifinden mevcut değildir. Tüm kiralamalar (sınırlı istisnalar hariç), TMS 17 kapsamındaki finansal kiralama alanındaki işlemine benzer şekilde bilançoya kaydedilir.

Kiracıların başlangıçta kira ödemelerini yapma yükümlülüğü için bir kira yükümlülüğünü ve dayanak varlığı kiralama süresi boyunca kullanma hakkı için bir kullanım hakkı varlığı tanımaları gerekmektedir. Kira yükümlülüğü, kira şartları üzerinden yapılacak kira ödemelerinin Günümüzde değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kolayca belirlenemediği sürece, kira sözleşmesinde örtülü olan faiz oranı kullanılarak iskonto edilir, bu durumda kiracı artan borçlanma oranını kullanabilir.

Kira unsurları için sabit ödemeler, kira süresi boyunca alacak kira teşvikleri düşüldükten sonra:

- + Başlangıçtaki endeks/oran seviyesine dayalı bir endekse/orana bağlı belirli değişken ödemeler
- + Artık değer garantisi: Artık değer garantileri kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar
- + Satın alma seçenekleri / Fesih maliyetleri: Kiracının bu seçeneği kullanacağından makul ölçüde eminse bir satın alma seçeneğinin fiyatını veya kira süresi fesih seçeneğinin kullanımını yansıtıyorsa fesih cezalarını kullanın.
- + Başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce kiralayana yapılan kira ödemeleri olarak daha önce yapılan ödemelerdir

Finansal kiralama işlemleri işletmelere birçok avantaj sağlamaktadır. Orta ve uzun vadeli finansman aracı olarak; düşük risk seviyesi, piyasanın enflasyonist etkilerden ve döviz kuru dalgalanmalarından doğrudan etkilenmemesi, bilançonun borç yükünü artıran bir faktör olmaması ve vergi indirimi konusu gibi olumlu yönler leasing'i işletmeler için cazip kılmaktadır. Uygulamada öne çıkan ve şirketlerin bu yöntemi tercih etme nedenleri olan vergi avantajları, Kurumlar Vergisi (KDV), Katma Değer Vergisi (KDVK), Gelir Vergisi ve Damga Vergisi Kanunu kapsamında değişen koşullarla birlikte vergi avantajları/indirimleri sunmaya devam etmektedir. 6473 sayılı KDV Kanunu'nun 13/1-a ve 13-d maddelerinde yer alan işlemlere yönelik vergi muafiyetleri sektörü rahatlatmıştır. Bu düzenlemeden sonra mali kiralama kanunu uyarınca kiralanacak makine ve teçhizat için yatırım teşvik belgesi sahiplerine uygulanan KDV oranı %1'e indirilmiştir.

Leasing şirketi tarafından yapılan işlemler, örneğin kiracının ilk elden satın alınacak ve yeniden kiraya verilecek varlıkların uygulanacak ve kiralanacak varlıkların varlıklarının kiraya verene kiralanması ve kiralanacak varlıkların kiraya verilmesi, kiralanacak varlıkların sözleşme süresi sonunda kiracıya kiralanması ve devredilmesi, 6495 sayılı Kanunun yedinci maddesinin "y" bendine göre KDV'den muaf tutulmuştur. (<http://www.mevzuat.gov.tr/>, 2013)5520 sayılı

KDV'nin beşinci maddesinin birinci fıkrasının birinci fıkrasının "e" bendinde yapılan değişiklikle, sektörel alanda bir yöntem haline gelen Satış-Geri Kiralama işlemlerinde önemli bir discount konusu; 6495 sayılı Kanun ile 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren yeni düzenleme ile yapılacak kiralama işlemlerinin Satış ve Geri Kiralama ile elde edilecek hasılatın vergiden muaf tutulması öngörülmüştür.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun tekrar eden 290. Maddesinde de leasing işlemlerine yönelik esaslar açıklanmıştır. Vergi yönünden getirilen düzenlemelere baktığımızda, özellikle Sell and Back Lease yöntemi ile yapılan işlemlerde ilgili varlığın üçüncü kişilere satılması halinde, gelirin vergilendirilmesinde KDV'nin genel hükümlerinin uygulanacağı, bu durumun işletmeler için bir sorun olmaya devam ettiği görülmektedir.

Ülkemizdeki binek otomobil kiralama işlemlerinde bu hükümlerden yararlanamayan mal sahipleri tarafından yapılan başvuru sonuçlarına göre, kira süresinin bitiminde ilgili kira sözleşmesinin kiralayanın mülkiyetine devredilmemesi nedeniyle KDV indirimine tabi değildir. Ancak aynı hususun 2010 tarih ve 121 sayılı vergi kararı ile İzmir Vergi Fonu tarafından kiracı açısından değerlendirilmesi halinde, kira süresi sonunda varlığın kiracıda kalmaya devam etmesi halinde özelleştirmeye konu işlemin varlığın kiralanması olarak değerlendirileceği ve kira tutarının hesaplanabileceği ve ödenen KDV'nin alınabileceği belirtilmektedir (<http://www.gib.gov.tr> 2010).

### **1.8.2. BOBİ Finansal Raporlama Standardı**

Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) tarafından bağımsız denetime tabi tutulan ve TFRS'yi (Türkiye Finansal Raporlama Standartları) uygulamayan işletmelerin bireysel ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanması zorunlu finansal raporlama standartlarıdır.

Mali tablolar asgari olarak aşağıdakilerden oluşur:

Mali Çizelge,

Kar veya Zarar Tablosu,

Nakit Akış Tablosu,

Özkaynak Değişim Tablosu,

Önemli muhasebe politikalarını ve diğer açıklayıcı bilgileri içeren dipnotlar.

29 Temmuz 2017 tarih ve 30138 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bobi'de sona erecek

olan 1 Ocak 2018 tarihinde sona erecektir. Eski UFRS uygulama kuruluşlarının dışında olmak, bir dönem içindeki tarihler veya dönemler için karşılaştırmalı bir tablo olarak alınmamalıdır. Standardı ilk uygulayan Bu Standarda yönelik rapordan bu muafiyetten yararlanan araçlardan finansal durumdaki tablolar nihai kabul edilir. Önceki dönemlere göre değerlendirilen dönemler tablosu veya döndürülen çerçeve, karşılaştırmalı tablo olarak sunulan bir tablo olarak gösterilebilir.

Üretim, inşaat veya kullanım için bir kişi tarafından inşa edilecek olan, somut, yatırım amaçlı kullanımlar ve ekilmemiş olanlar kapsamlı bir şekilde genişletilebilir. İçeri alınmaz, yapının içinde barındırılır. Diğer tüm uygulamalarda, ilgili olduğu durumlarda Kar kaleminde kar veya zarara yansıtılır.

## **1.9. Literatür Özeti**

Uygulamalarda kullanılmak üzere kiralama muhasebesi örneklerini içeren çalışmalardır.

### **1.9.1. Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine Yönelik Araştırmalar**

Kira işlemlerine yönelik standardın değişmesi, hem uluslararası hem de ulusal literatürde araştırmacılar tarafından incelenen önemli bir alan olmuştur. Bu kapsamda bazı çalışmalar standart hala taslak haldeyken gerçekleştirilmiş, bazıları ise yayınlandıktan ve uygulandıktan sonra hazırlanmıştır.

Beattie ve diğ. (2006) tüm finansal kiralama işlemlerinin bilançoda gösterilmesi gereğini ele aldığı çalışmada, birçok işletme için işletme kiralamaları yoluyla finansman sağlanmasının finansal kiralamadan çok daha önemli boyutlara ulaştığını vurgulamışlardır. Birleşik Krallık'ta 132 finansal tablo kullanıcısı ve hazırlayıcıdan oluşan bir ankette, iki grup anket katılımcısı da mevcut standardın çeşitli açılardan yetersiz olduğunu belirtmiş, ancak raporları hazırlayanlar kiralamalara yönelik düzenlemelerin kullanıcıların kararlarını farklılaştıracağına inanmamışlardır (Beattie ve ark., 2006).

### **1.9.2. Muhasebe Standartlarının Değiştirilmesi Sürecinde Yapılan Akademik Çalışmalar**

Gritta ve Lippman (2010), Americanairlines'ın uçaklarını 1960'lardan bu yana kiralama yoluyla büyük ölçüde satın aldıklarını, SFAS No. 1976 yılında FASB (Finansal Muhasebe

Standartları Kurulu) tarafından yayınlanmıştır. 13 ve finansal kiralama raporlarında bilançoda varlık ve yükümlülük olarak raporlanması gerekliliğine yönelik düzenlemeden sonra, uçakları için kısa vadeli işletme kiralama raporları şeklinde finansman sağlamayı tercih ettiklerini belirtmektedirler. Yaptıkları çalışmada 2008 yılında havayolu şirketlerinin kiralama kullandıklarını belirlediler. 1974 ve 1995 yıllarında yaptıkları çalışmalara göre izleyen şirketlerin tüm filolarını işletme kiralama yoluyla finanse ettiklerini ortaya koydular.

Ulaştırma sektörü ile ilgili de benzer bir çalışma yürüten Tang ve Fiedler (2011), sektör temsilcilerinin borçlarını finansal durum tablosuna aktarmayarak ve etik dışı davranarak gizlediklerini, kiralama faaliyetlerinin ağırlıklı olarak bu sektörde kullanılan araçlar için tercih edildiğini düşündüklerini iddia etmektedirler. Özellikle havayolu işletmeciliğinde işletme kira ödemeleri olarak tespit edilmiştir kira ödemeleri 26/1 Kiralama faaliyetlerindeki yöneticilerin oranının “işletme kiralama” olarak sınıflandırılarak kendi çıkarlarına hizmet edebilecekleri yüksek performans gösterme eğiliminde oldukları ve bu nedenle mevcut yasal ancak etik olmayan çalışmaların bu standardın kendi çıkarlarına hizmet etme imkânı sağladığı vurgulanmaktadır.

Şenyiğit (2014), havayolu sektörü üzerindeki etkilerini anlamak amacıyla, büyük ölçekli taşımacılık sektörü temsilcisi Delta Havayolları'nın 2010 yılı faaliyet raporunu örnek çalışmada incelemiştir. Delta Havayolları uçakları işletme kiralama ve kira ödemeleri ile önemli ölçüde finanse ediliyor işletme kira ödemeleri devletlerin en üstünde yer alıyor ve UFRS16'nın uygulanmasıyla bağlantılı olarak iş performansının büyük bir kısmı orantılı olarak azalacak ve bununla birlikte borçlanma oranının artacağını savunuyor.

Aktaş, Karın'la Demirel Arıcı (2017), ilk olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki karşılaştırma çalışmalarında varsayımsal bir girişim aracılığıyla konuyu ele aldılar. Yazarlar, teknoloji perakende şirketi BİMEKS ve Pegasus'un ulaştırma sektöründen finansal tablolarındaki olası değişimi hesaplamış ve borçlanma oranlarındaki artışı Şenyiğit'i doğrulayacak şekilde ortaya koymuşlardır (2014). Kaval (2018) çalışmada, Türkiye'de standardın yürürlüğe girmesiyle oluşacak geçiş süreci ve finansal tablolar üzerindeki olası etkileri ele almıştır.

Marsap ve Yanık (2018) yaptıkları çalışmada TFRS 16'nın finansal raporlama süreçleri üzerindeki etkisini tartışmış ve standardın etkilerini kapsamlı bir çerçevede yorumlamışlardır. Başka bir çalışmada, yazarlar standardı BOBİ FRS ile karşılaştırmış ve TMS 17'yi BOBİ FRS 15 ile karşılaştırmıştır. Bu uyumun TFRS 16 ile henüz gerçekleşmediği, bölümünün ise tamamen çakıştığı belirtilmiştir (Marsap ve Yanık, 2019).

Hazır (2018), yaptığı çalışmada kiralama işlemlerinin yeni standarda göre muhasebeleştirilme sürecini ayrıntılı olarak anlatmıştır. Bir başka çalışmada ise Hazır (2019) konuyu grup içi muhasebe politikaları açısından ele almış ve özellikle yatırımcı ilişkileri açısından standarda uygun muhasebe politikalarındaki değişikliklerin olumlu sonuçlar doğuracağını savunmuştur.

Sarı ve Güngör (2019) yaptıkları çalışmada BIST 100'de yer alan 63 şirketin finansal tablolarını inceleyerek dönem karı, faaliyet karı, toplam varlık ve yükümlülük kalemlerinde yukarı ve aşağı yönlü değişimler olduğunu tespit etmişlerdir.

Akdoğan (2019) çalışmasında BIST, perakende sektöründe faaliyet gösteren şirketleri inceledi. Çalışma sonuçlarına göre, TFRS 16'nın uygulanmasıyla işletmelerin kısa vadeli ve uzun vadeli dış yükümlülükleri artmış, kullanım hakkı varlıklarının işletme kiralalarını da kapsamı nedeniyle varlıktaki toplam duran varlık sayısı artmıştır. Sonuç olarak, işletmelerin toplam varlık ve yükümlülüklerinde bir artış olmuştur.

## İKİNCİ BÖLÜM

# UFRS 16 KİRALAMA STANDARDININ İNCELENMESİ VE KİRALAMA İLE İLGİLİ DİĞER STANDARTLAR VEDÜZENLEMELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

### 2.1. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında Kiralama İşlemleri

Varlıklar, işletmenin amaçlarını yerine getirmek için gerekli olan varlık ve alacakların toplamından oluşur. Varlık yapısı ne kadar güçlü olursa, hedeflerini yerine getirmede o kadar başarılı olacak ve ömrünü sürdürmede herhangi bir sorun yaşamayacaktır. Bu nedenle işletmenin varlıklarını gösteren "varlık büyüklüğü" önemli bir değerlendirme ölçütü olarak kabul edilmektedir. İşletmeler, faaliyetlerine devam etmek için gerekli varlıkları iki şekilde edinebilirler: "satın alma" veya "kiralama". Varlığı satın alacak fonu olmayan veya varlık seçtikleri fonları bağlamak istemeyen işletmeler, satın almak yerine leasing sürecinden geçerler. Bazı durumlarda, varlığı kiralamak satın almaktan daha cazip hale gelir. Varlıklarını satın almak yerine bir setlerini kiralamayı seçerek, önemli miktarda finansman elde edebilirler. Finansal kiralama sözleşmelerinde, maddi duran varlık olarak ifade edilen önemli miktarda sabit kıymet gerektiren imalatçı işletmeler, hizmet sağlayıcılar gibi işletmelere sıkça rastlanmaktadır. Finansal kiralama şirketler tarafından yaygın olarak tercih edilse de bazı sektörlerde faaliyet kiralamalarının önemli miktarlara ulaştığı görülmektedir. Dünya genelinde çeşitli hizmet sektörlerinin finansal ihtiyaçlarının giderilmesinde bir yöntem olarak kullanılan finansal kiralama işlemlerinin tarihsel birikiminin çok eski olduğu bilinmektedir. 1900'li yılların ilk çeyreğinde ortaya çıkan bu kavram,1952 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde Leasing Corporation ile Günümüzde halini almıştır. Amerikan leasing şirketleri, çalışma alanlarını geliştirmek amacıyla leasing faaliyetlerini Avrupa ülkelerine taşımışlardır. Özellikle 1960 yılından sonra tüm Batı Avrupa ülkelerinde Amerikan şirketlerinin de etkisiyle yeni finansal kiralama şirketleri kurulmuştur. Fransa, İtalya ve Almanya'da ilk leasing şirketleri 1962 yılında kurulmuş 1968 yılında Avrupa'ya yayılmıştır. Bundan sonra bu kavram, ülkelerin ekonomik düzeylerini en üst düzeye çıkarmaya yönelik çalışmalar sonucunda, özellikle bankacılık sektörü üzerinden şirketlerin orta ve uzun vadeli nakit ihtiyaçlarını karşılayan bir finansman aracı haline gelmiştir. Türkiye'de leasing işlemlerinin ortaya çıkışı, ekonominin başladığı 1980'li yılların ortalarına denk gelen mevcut liberalleşmenin ön plana çıktığı döneme

denk gelmektedir. Ülkemiz leasing kavramı ile 1985 yılında 3226 sayılı yasal düzenleme ve Eylül 1985 tarih ve 28 tarih ve 85/9866 sayılı karar ile tanışmıştır. Daha sonra 1986 yılında Ekonomik kiralama şirketi kuruldu. Son değişiklik 2012 yılında yayımlanan 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile yapılmıştır.

Finansal kiralama işlemleri, değere, süreye, finansal raporlara yansımaya ve üçüncü kişilere yapılan kiralamaya bağlı olarak değişmektedir. Bunlar; (Marşap ve Yanık, 2018: 30)

Finansal Kiralama: Mülkiyetten kaynaklanan tüm risk ve ödüllerin önemli ölçüde devredildiği leasing'dir.

Faaliyet Kiralaması: Mülkiyetten kaynaklanan tüm risk ve ödüllerin önemli ölçüde devredilmediği kiralamadır.

Kısa süreli kiralama: Kira süresi, kiralama tarihi itibarıyla 12 ay veya daha azdır. Satın alma opsiyonlu bir kiralama, kısa vadeli bir kiralama değildir.

Dayanak varlığın düşük değerli olması durumunda kiralamalar:

Sat ve Yeniden Kiralama

Finansal kiralama; yatırım mallarının yapımında kullanılan yapı, makine, iş makineleri, kara, deniz, uçak üretiminde kullanılan orta ve uzun vadeli kredilerdir. En önemli kriter, ilgili mülkün mülkiyeti, leasing şirketinden kaynaklanabilecek risk veya faydadır (<https://www.fkb.org.tr>, 2019). Finansal kiralama; Finansal kiralama şirketleri, leasing şirketlerinin talep ve tercihi doğrultusunda satıcılardan elde edilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulden yararlanmak amacıyla, sözleşmeye konu malın kiracıya verileceğini kabul eden, sözleşmede yazılı ve belirli kira tutarına uygun olarak finansal bir araçtır (. Teknolojik araçların sürekli güncellenmesi sonucunda yeni ve kaliteli ürünlerin varlığı, firmaların elindeki araç ve malzemelerin yaşlanmasına yol açmaktadır. Ancak yeni ürünler, firmalar için işletme maliyetlerini artıran bir faktördür. Bu nedenle firmalar ihtiyaç duydukları araçları satın almayı değil, kiralamayı tercih etmektedirler (Koç çalışması, (Kamalı, 2017: 5'tenalıntı).

Kiralama işlemleri dünyada hizmet sektöründe büyüme gösterdiği gibi Türkiye'de de büyüme göstermiştir. Hizmet sektörü kalemleri inşaat, turizm, ulaşım, depolama ve haberleşme, finansal araçlar, gayrimenkul kiralama ve işlem faaliyetleri, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler vb. sektörlerdir. Olarak ifade edilebilir (Topuz, 2017: 11).

Türkiye'de ve birçok ülkede, 2008 yılında öncesi dönemde, leasing aracını kullanan şirketlere büyük ölçüde vergi avantajı sağlayan finansman sağlamıştır. Şirketler, finansal



kiralama işlemleri dışında hem vergi hem de muhasebe işlemlerinde bu yöntemden yararlanmıştır. Bu bağlamda, Türkiye AccoUnting Standartları'nın (TAS) ülkemizde kullanıldığı, yani ortaya çıkan ihtiyaçlara uygun olarak, TFRS/BOBI FRS'ye dönüştürülme sürecinde olması nedeniyle, her iki standartta da finansal kiralama işlemlerinin yapısal özelliklerinden bahsetmek önemlidir (Nazlıoğlu, 1996: 1).

Yatırımcıları finansal kiralamaya iten önemli nedenlerden biri de kredi sağlamada karşılaşılan güçlüklerdir. Ayrıca yatırımcılar gelişen teknolojiye ayak uydurmak, maliyetlerini düşürmek için işletmelerinde yatırım mallarında hareketlilik sağlamak, başka bir deyişle yeni teknoloji varlıklarıyla değiştirmek istemektedirler. Bu hareketliliğin nedeni günümüzde teknolojinin hızla gelişmesi, yatırım mallarının modernleşmesinden kaynaklanmaktadır. Kalkınmanın hızla gelişmesi, yatırımcıların mevcut yatırım varlıklarını elden çıkarmalarını ve yenileriyle değiştirmelerini gerektirir. Bu işlemler kolay olmayacağından, yatırımcılar yatırım varlıklarının mülkiyetine sahip olmak yerine bunları kullanma hakkına sahip olmayı tercih ederler.

### **2.1.1. UMS 17 Finansal Kiralama Standardı**

Eylül 1 Ocak 1982 İlk olarak 1 Ocak 1984 tarihinde yayımlanan ve yürürlüğe giren UMS 17, daha sonra 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 18 Aralık 2003 tarihinde “revize edilmiş” olarak yeniden yayımlanmıştır. 2009 yılında yapılan değişikliklerle kesinleşen standart, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla UFRS 16 Finansal Kiralama Standardının yürürlüğe girmesiyle ortadan kalkmıştır.

Bu Standardın amacı, kiracılar ve kiralayanlar için, kiralama ile ilgili olarak uygulanacak uygun muhasebe politikalarını ve açıklamalarını belirlemektir.

Bu Standartta kabul edilen kiralama sınıflandırılması, kiralanan bir varlığın mülkiyetine bağlı risklerin ve geri dönüşlerin ne ölçüde kiralayana veya kiracıya ait olduğuna dayanmaktadır.

Bir kiralama, arızı tüm riskleri ve ödülleri mülkiyete büyük ölçüde aktarması durumunda finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, mülkiyete bağlı tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde devretmediği takdirde faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Bir faaliyet kiralaması kapsamındaki kira ödemeleri, başka bir sistematik temel, kullanıcının yararının zaman modelini daha fazla temsil etmediği sürece, kira süresi boyunca düz çizgi bazında bir gider olarak muhasebeleştirilecektir.

Kira süresinin başlangıcında, kiracılar, finansal kiralama, her bir kira sözleşmesinin başlangıcında belirlenen asgari kira ödemelerinin gerçeğe uygun değerine eşit tutarlarda veya daha düşükse, bilançolarında varlık ve borç olarak muhasebeleştirileceklerdir. Asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerinin hesaplanmasında kullanılacak iskonto oranı, kira sözleşmesinde örtülü olan faiz oranıdır, eğer bu belirlenebiliyorsa, kiracının artan borçlanma oranı kullanılacaktır. Kiracının ilk doğrudan maliyetleri, varlık olarak muhasebeleştirilen tutara eklenir.

Asgari kira ödemeleri, finansman gideri ile ödenmemiş borcun azaltılması arasında paylaşılır. Finansman ücreti, borcun kalan bakiyesi üzerinde sabit bir periyodik faiz oranı üretmek için kira süresi boyunca her bir periyotta tahsis edilecektir. Koşullu kiralar, tahakkuk ettirildikleri dönemlerde gider olarak tahsil edilecektir.

Bir finansal kiralama, amortisman tabi varlıklar için amortisman giderinin yanı sıra her hesap dönemi için finansman giderine yol açar. Amortisman tabi tutulabilir kiralanmış varlıklara yönelik amortisman politikası, sahip olunan amortisman tabi varlıklar için geçerli olacak ve muhasebeleştirilen amortisman, TMS 16 Mülkiyet, Tesis ve Ekipman ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar uyarınca hesaplanacaktır. Makul bir kesinlik yoksa kiracının kira süresinin sonuna kadar mülkiyeti alacağı, varlığın kira süresinin ve faydalı ömrünün daha kısa olması nedeniyle tamamen amortisman tabi tutulacağıdır.

Kira verenler, faaliyet kiralama konu varlıkları, varlığın niteliğine göre finansal durum tablolarında sunarlar. Amortisman tabi tutulabilir kiralanmış varlıklara yönelik amortisman politikası, kiraya verenin benzer varlıklar için normal amortisman politikası ile tutarlı olacak ve amortisman TMS 16 ve TMS 38'e göre hesaplanacaktır. Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira gelirleri, kiralanmış varlıktan elde edilen kullanım faydasının azaldığı zaman modelini daha fazla temsil eden başka bir sistematik temel olmadıkça, kira süresi boyunca düz çizgi bazında gelire muhasebeleştirilecektir.

Kira verenler, finansal kiralama kapsamında tutulan varlıkları finansal durum tablolarında muhasebeleştirilecek ve bunları kiralamadaki net yatırıma eşdeğer bir tutar da alacak olarak sunacaklardır. Finansman gelirinin muhasebeleştirilmesi, kiralayana finansal kiralamadaki net yatırımı üzerindeki sabit bir periyodik getiri oranını yansıtan bir modele dayanacaktır.

İmalatçı veya bayi kiralayana, işletmenin doğrudan satışlar için izlediği politikaya uygun olarak, dönemdeki satış karı veya zararını muhasebeleştirilecektir. Yapay olarak düşük

faiz oranları kote edilirse, satış karı, piyasa faiz oranı tahsil edildiğinde uygulanacak olanla sınırlandırılacaktır. Bir kira sözleşmesinin müzakere edilmesi ve düzenlenmesi ile bağlantılı olarak imalatçı veya bayi kiralayanlar tarafından yapılan masraflar, satış karı muhasebeleştirildiğinde gider olarak muhasebeleştirilir (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011: 36):.

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve aynı varlığın geri kiralmasını içerir. Kira ödemesi ve satış fiyatı genellikle birbirine bağlıdır çünkü bir paket olarak müzakere edilirler. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebe muamelesi, ilgili kiralama türüne bağlıdır (Toroslu, 1999: 115).

#### *2.1.1.1. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması*

Bir kiralamanın başlangıcında, işletme kiralamayı sınıflandırmak için **beş kriteri dikkate alınmalıdır**. Bu kriterler, bir kiralamanın kiracının dayanak varlık üzerinde etkin bir kontrole sahip olmasına izin verip vermediğini belirlemeye yardımcı olur. Kiralamanın aşağıdaki beş kriterden herhangi birini karşılaması durumunda, kiraya verenin dayanak varlığın kontrolünü kiracıya devrettiği kabul edilir (Şentürk, 2016:625).

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

Sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un 7/A maddesi uyarınca düzenlenen kira sertifikaları. 28/03/2002 tarihli 4749 ve buna bağlı olarak kurulan varlık kiralama şirketleri Tebliğ hükümlerine tabi değildir.

Kira sertifikaları aşağıdakilere dayalı olarak düzenlenebilir:

Mülkiyet;

Yönetim sözleşmesi;

Ticaret;

Ortaklık;

EPC (mühendislik, tedarik ve inşaat) sözleşmesi. Veya

ALC'ler tarafından yukarıda listelenenlerin birleşik kullanımı yoluyla.

Tebliğde yer almayan ancak Kurulun diğer düzenlemeleri kapsamına da girmeyen ve

niteliği itibarıyla Kurulca kira sertifikası olarak kabul edilen sermaye piyasası araçlarına yönelik izahname veya ihraç belgesinin onaylanması başvuruları, ayrıca Tebliğ hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle ele alınıp cevaplandırılabilir.

VKŞ'nin yönetim veya denetiminin kamu kurumlarına devri halinde dahi, kira sertifikalarının itfasına kadar portföyünde bulunan varlık ve haklar, teminatlandırma dışında herhangi bir amaçla elden çıkarılamaz ve rehin edilemez veya teminat gösterilebilir, amme alacaklarının tahsili de dahil olmak üzere herhangi bir amaçla iliştilerilebilir veya iflas masasına dahil edilemez veya ihtiyati tedbire konu olamaz.

Kira sertifikası sahipleri, esas varlıklardan elde edilen gelirlere ve sertifika ihracı haklarından orantılı olarak yararlanma hakkına sahiptir. İhraç sürecinde gerekli görüldüğü takdirde, vade sonunda varlık ve haklar ALC tarafından yaratıcıya veya üçüncü kişilere satılır ve satış hasılatı kira sertifikası sahiplerine hisseleri oranında dağıtılır.

Kira sertifikaları izah namede veya halka arzsız satışlarda buna yönelik sözleşmede belirtilen esaslar çerçevesinde itfa edilir. Fon kullanıcılarının veya üçüncü kişilerin ifa edememesi durumunda yatırımcıların menfaatlerini korumak amacıyla ALC yönetim kurulu tarafından alınacak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarını tazmin etmek için bazı varlıkların satışı veya haklarının satılmasını içeren tedbir ve işlemler ALC'ye yönelik ödeme yükümlülüklerinin Kurul'a ihraç başvurusu aşamasında sözleşmelerde düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Satış ve kira sözleşmelerinde satış ve kiralama işlemleri aynı anda ve aynı taraflar arasında yapıldığı için satış fiyatı ve kira taksitleri genellikle birbirinden ayrılır (Akbulut, 2012:966). Kiralamaya konu varlığın satış fiyatı esas olarak piyasa değeri üzerinden belirlenir ve varlığın maliyeti nakit olarak ödenir (Ceylan ve Korkmaz, 2006: 208).

Satış ve kira iadesi anlaşmaları Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi, Tapu harcı muafiyeti gibi işletmelere birçok avantaj sağlamaktadır (Öcal çalışması, (İlgar, 2016: 27'den alıntı).

Sahipliğe dayalı kira sertifikaları, ALC'nin oluşturucuya veya üçüncü kişilere kiralanmak üzere veya ALC adına yönetilmek üzere kaynaktan edineceği varlık ve hakları finanse etmek amacıyla ihraç edilen kira sertifikalarıdır.

Bu sertifikaların kapsadığı konularda; i) Temel varlıkların veya hakların mülkiyetinin ALC'ye devredilmesi için bir anlaşma yapılmasının gerekli olması; ve ii) esas varlık ve hakların devri, yürürlükteki kanun ve yönetmelikler uyarınca tescile veya diğer özel resmi şartlara tabi

ise, devir için gerekli tüm işlemlerin tamamlanması gerekir; ve iii) ALC'nin temerrüt durumunda varlıklar veya haklar üzerinde doğrudan elden çıkarma yetkisine sahip olması gerekir.

Tebliğ, mülkiyete dayalı kira sertifikası ihraç tutarının Tebliğ uyarınca hazırlanan ekspertiz raporun da belirlenen gerçeğe uygun değerinin %90'ın aşamayacağını düzenlemektedir.

Kira sertifikalarının düzenlenmesine esas varlığın gayrimenkul olması ve kaynak sahibi tarafından talep edilmesi halinde geri alma hakkının şerh ve tapuya tescil edilmesi zorunludur.

Kira sertifikası ihracına konu olan varlık ve hakların üçüncü kişiler lehine herhangi bir ayni veya şahsi hak ile kira sertifikası sahiplerinin menfaatleri aleyhine kısıtlanmamış olması ve buna göre varlık ve hakların devredilmemiş olması gerekir. Bir ek veya ihtiyati tedbir ile sınırlandırılmıştır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011: 78).

Finansal kiralama işlemleri tarafları açısından sınıflandırılacaksa dolaylı ve doğrudan olarak ikiye ayrılır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011: 79).

Dolaylı kiralamalarda satıcı veya üretici, kiralama şirketi ve kiracı olmak üzere üç taraf vardır. Finansal kiralama şirketleri, kiralamaya konu varlığı üreticiden veya satıcıdan satın aldıktan sonra finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiracıya kiralar. Söz konusu sözleşmelerde kiracı, kiralamaya konu olan varlığı seçer ve bu talep doğrultusunda kiralama şirketi bu ürünü üreticiden veya satıcıdan satın alır (Kocaağa, 1999: 52). Kiracı finansal kiralama sözleşmesini imzaladığında, varlığın tesliminden itibaren hasar ve balcım giderlerini de üstlenir (Öztaş,2010:24).

Doğrudan kiralamalarda üretici veya satıcı, finansal kiralama konusu varlığı aracı finansal kiralama şirketi olmaksızın kiracının kendisine kullanma hakkını sunar. Bu tür kiralamalarda üçüncü şahıs bulunmamaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2011:79).

Alım satıma dayalı kira sertifikaları, bankalar, ipotek finansmanı kuruluşları gibi diğer uygun şirketlere ertelenmiş ödeme esasına göre satılmak üzere ALC tarafından belirli varlık veya hakların satın alınmasını finanse etmek için ihraç edilen kira sertifikalarıdır; gayrimenkul yatırım şirketleri; bazı kamu kuruluşları; portföy komisyonculuğu, genel saklama hizmetleri veya aracılık faaliyetlerinden herhangi birinde faaliyet gösteren aracı kuruluşlar; ihracının yapıldığı para biriminde talep üzerine uzun vadeli yatırım yapılabilir notu verilen şirketler ile sermayesinin %51 veya daha fazlasına doğrudan Hazine Müsteşarlığı'nın sahip olduğu şirketler.

Alım-satım esaslı kira sertifikalarının ihracında, ALC, esas varlıkları veya hakları spot piyasadan satın almak ve bunları ertelenmiş ödeme esasına göre maliyetinin üzerinde bir fiyatla, en geç tarihi takip eden iş gününe kadar yeniden satmakla yükümlüdür. İhraçtan toplanan fonların hesabına transfer tarihi. Söz konusu süre içinde bu işlemin gerçekleştirilmemesi durumunda, kira sertifikası ihracı ile toplanan fonlar, ALC'nin hesabına aktarıldığı tarihi takip eden ikinci iş gününe kadar yatırımcılara iade edilir. Bu kira sertifikalarına dayalı varlık veya hakların Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (İstanbul Borsası) veya diğer likit piyasalarda işlem görmesi zorunludur (Erol, Yıldırım ve Toroslu,2011, s.79-80).

10.06.1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 5. Maddede patent gibi fikri ve sınai haklar dışında taşınır (taşınmaz) varlıklar ile taşınmaz (taşınmaz) varlıkların finansal kiralamaya tabi tutulabileceği belirtilmiştir.

Taşınan (Menkul Kıymetler) Finansal Kiralama sözleşmeleri söz konusu varlıkların kapsamı, kara, hava ve deniz taşıma araçları, makine ve bilgisayar gibi ve taşınma sırasında, varlığı içeren varlıkların bütünlüğünde herhangi bir bozulma olmaksızın kolayca taşınabilir (tüyler ve Atila, 2005:30).

Bir taşınmazın satın alınması veya kiralanmasında finansal kiralama sözleşmelerinin yanı sıra arsa üzerindeki bir binanın yapılması gereken kiralama şirketine kalması ve taşınmaz (gayrimenkul) kiralayan kiracının kirayı oluşturması şartıyla binanın mülkiyeti (Bengü, 2007:30).

Finansal kiralama sözleşmelerine tabi varlıklar daha önce hiç kullanılmamış ise, yani üretici veya satıcıdan satın alındıktan sonra ilk kullanıcı olarak kiralanmışsa, yapılacak kiralama ilk elden kiralama değildir. İkinci el kiralamaları ise, başka bir kullanıcı veya kiracı tarafından kiralanmış bir varlığın yeniden kiralanmasıdır (Parlak, 2018:35).

Finansal kiralamaya tabi varlıklar, makine ve teçhizat gibi üretime yönelik ise yatırım malı, dayanıklı tüketim malı ise tüketim malı kiralamaya tabidir (Erol, Yıldırım, & Toroslu, 2011: 80). Kiralamaya konu varlığın tüketim mallarından biri olması halinde kiralama işlemi genellikle işletme kiralaması şeklinde gerçekleştirilir (Bengü, 2007: 14).

Özel kiralama, finansal kiralama konusu varlığın kiracının talebi üzerine özel olarak üretildiği ve varlığın mülkiyetinin sözleşme sonunda kiracıya devredilmesi gereken bir kiralama türüdür. Kiraya konu varlığın üreticisinin bir kiralama şirketi olamaması durumunda Finansal Kiralama Kanununda kısıtlayıcı başka bir madde bulunmamaktadır (Koç, 2004:10).

Kapalı uçlu finansal kiralamada, kiralamaya konu varlığın mülkiyeti sözleşme sonunda finansal kiralama şirketine aittir. Bu kiralamalarda kiracının varlığın mülkiyetine sahip olma hakkı yoktur (Ceylan, 2003: 111).

Açık uçlu finansal kiralamalarda, kiralamaya konu varlığın mülkiyeti sözleşme sonunda, önceden belirlenmiş koşullar çerçevesinde kiracıya devredilir (Toroslu, 1999: 10).

Finansal kiralama işlemleri, finansal kiralama konusu varlıklara yönelik risk ve faydaların kiracıya aktarılıp aktarılmadığına veya kiraya verene ait olup olmadığına göre sınıflandırılır.

Kiralanan varlığa yönelik tüm risk ve faydaların kiracıya aktarıldığı kira türleri Finansal Kiralama olarak sınıflandırılırken, bu şartı yerine getirmeyen kiralamalar Faaliyet Kiralaması olarak sınıflandırılır. Bu sınıflandırma kiralama sürecinin başında yapılır (UMS17.4).

Standarda göre, 'özün önceliği' ilkesi, bir kiranın Finansal veya İşletme kirası olup olmadığının belirlenmesinde kullanılır; buna göre, ne tür bir kira olduğunu belirlerken, şekli değil, sözleşmenin özüne bakılmalıdır. Standarda göre, aşağıdaki durumların birlikte veya tek başına bulunması, kiralamanın Finansal Kiralama olduğu gerçeğine yol açmaktadır. (UMS 17.10)

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya geçmesi öngörülmektedir.
- Kiracıya opsiyonun gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir fiyattan satın alma opsiyonu verilmesi ve kiracının kira başlangıcında bu hakkı kullanabilmesini beklemek,
- Mülkiyet devri olmasa bile, kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsar,
- Kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerleri, en azından kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşittir,
- Kiralanan bir varlığın üzerindeki büyük değişiklik yapılmaması süresince, yalnızca kiracının tarafınca kullanılabilir şekilde özel konuma sahip olması,

Diğer taraftan, aksini gerektiren bir durum olmadıkça, aşağıdaki koşullar birlikte veya tek başına da mevcutsa, kiralama işlemi finansal kiralama olarak sınıflandırılır (UMS 17.11).

- Kiracının kira sözleşmesini feshetmesinden kaynaklanan zararlar kiracı tarafından karşılanır,

- Hurda değerinin gerçeğe uygun değerinde meydana gelebilecek değişikliklerden doğan gelir veya giderler kiracıya aittir,
- Gerçek şu ki, kiracı kira sözleşmesini piyasa fiyatının altında sembolik bir fiyatla başka bir süre uzatabilir.

Bunların dışındaki kiralamar İşletme Kiralamalarıdır.

Yukarıda açıklanan örnekler ve göstergeler, kira türünün belirlenmesinde her zaman ikna edici sonuçlar vermeyebilir. Kiralanan varlığa sahip olmaktan doğan tüm risk ve faydaların kiracıya aktarılmasının mümkün olmadığı diğer unsurların varlığından kesin olarak anlaşılırsa, kira, işletme kirası olarak sınıflandırılır.

Kiralama işleminin sınıflandırılması kira sözleşmesinin başında yapılır. Kiralayanın ve kiracının kira sözleşmesini yenilemek yerine, yukarıdaki fıkrada belirtilen kriterlere göre ilgili kira sözleşmesini kira sözleşmesinin herhangi bir aşamasında karar vermeniz halinde kiralama süresinin başında farklı bir sınıfa almak üzere değiştirilmesini, yenilenmesini, sözleşmenin kalan süresi için yeni bir sözleşme olarak kabul edilir. Bununla birlikte, tahminlerdeki değişiklikler (kiralanan varlığın faydalı ekonomik ömrü veya artık değerinin tahminlerindeki değişiklikler gibi) veya koşullardaki değişiklikler (kiracının temerrüdü gibi), muhasebe tekniği açısından, mevcut bir kiralamanın başka bir finansal kiralama şirketine dahil edilmesini gerektirmez” (TMS 17 Paragraf13).

#### *2.1.1.2. Kiracı Açısından Yapılması Gereken İşlemler*

Finansal kiralamalarda, kira süresinin başında kiracılar finansal kiralamaya konu varlığı ve kira sözleşmesinden doğan yükümlülüğü, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değeri ile değer düşüklüğüne uğrayan asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerine göre kaydeder. Günümüzde değer hesaplamasında kullanılacak iskonto oranı, zımni faiz oranı, zımni faiz oranının belirlenemediği durumlarda alternatif borçlanma faiz oranıdır. Finansal tablolardaki işlemlerin ve diğer olayların muhasebeleştirilmesi ve sunumunda, Ekim ayında, yasal forma ek olarak, olayın özü ve esası dikkate alınır. Yasal olarak, varlığın mülkiyetinin kiracıya geçmediği bir durumda bile, kiralama durumunda işlemin temeli ve ekonomik özü, kiracının söz konusu varlıkla ilgili bir yükümlülük taşıması ve söz konusu varlıktan ekonomik yaşamın önemli bir bölümünde yararlanmasıdır.



Söz konusu finansal kiralama işlemlerinin kiracının finansal durum tablolarında gösterilmemesi, kiracının kaynak ve yükümlülük düzeyini olduğundan daha az göstermesine neden olmakta ve bu durum finansal tablo oranlarında bozulmaya yol açmaktadır. Bu nedenle finansal kiralama alanındaki işlemi hem varlık olarak hem de gelecekteki ödemelerden doğan yükümlülük olarak kiracının finansal tablolarına dahil edilmelidir. Kira süresinin başında, kiraya konu varlık ve gelecekte ödenecek kira ücretleri, kiracının finansal durum tablosuna varlık ve yükümlülükler bölümüne eşit olarak kaydedilir. Söz konusu varlığa yönelik olarak kiracının maruz kaldığı ilk doğrudan maliyetler de varlık olarak kaydedilir.

Finansal kiralamalardan doğan yükümlülükler, finansal kiralamalara konu varlıkların aktifleştirilen değerinden düşülemez. Kiracının finansal durum tablosunda uzun vadeli ve kısa vadeli yükümlülükler arasında ayırım yapılması halinde, finansal kiralamadan doğan yükümlülükler için de benzer bir ayırım yapılır.

Kiralama işleminin ilk muhasebesinden sonra, sonraki dönemlerdeki kira ödemeleri, faiz giderlerini ve cari yükümlülüğü azaltacak şekilde ayrıştırılır. Finansman gideri, kalan yükümlülük tutarına uygulanacak sabit faiz oranı üzerinden hesaplanır ve kiralama süresi boyunca her döneme dağıtılır. Uygulamada kiracı, finansal giderlerin kira süresi boyunca dağılımına yönelik hesaplamayı kolaylaştırmak için bazı tahminleri kullanabilir.

Finansal kiralama alanındaki işlemi, kiralamaya konu varlığa yönelik amortisman giderinin hesaplanmasının yanı sıra her dönem için finansman giderlerinin oluşturulmasıyla sonuçlanır. Amortisman tabi varlıklar finansal kiralama yoluyla edinilen duran varlıklar tutarlı hesaplanacak yöntemlere uygulanacak "UMS 16 maddi duran varlıklar ve UMS 38 maddi olmayan duran varlıklar" standartlarına uygun olarak yapılmalıdır. Kiracı, kira süresi sonunda mülkiyeti devralırsa, ilgili varlık faydalı ömrü boyunca itfa edilir. Bununla birlikte, kiracının mülkiyeti devralacağına dair bir kesinlik yoksa, ilgili varlık kira süresi boyunca itfa edilir ve faydalı ömründen daha kısa olan varlık itfa edilir. Kiralamaya konu varlık için, gerekirse, dönem sonunda UMS 36 Varlık Değer Düşüklüğü Standardına uygun bir değer düşüklüğü karşılığı ayrılabilir.

Faaliyet kirasında, başka bir yöntemin sistematik olarak sunulması kiracı için bir fayda yaratmazsa, kira ödemeleri, kira süresi boyunca ödenen tutara eşit bir şekilde gider olarak muhasebeleştirilir.

### *2.1.1.3. Kiraya Veren Açısından Yapılması Gereken İşlemler*

Kiralayan, finansal kiralama konusu varlıkları bilançolarında gösterir ve net kira yatırımı tutarına eşit bir alacak şeklinde yansıtır (TMS 17, madde 36). Finansal oranlar varlık, kiralayanın ve diğer ödemelerin yatırım hizmetlerinin ön koşulu olan alacaklıya devredilmesi ve yatırım getirisi ile anapara finansal gelirin karşılanması amacıyla kendisine bir fayda sağlaması nedeniyle kiralayanın yasal mülkiyetinden doğan tüm risk ve ödüller üzerinden devredilir (TMS 17, md. 37). İlk doğrudan maliyetler ve kiraya verilenler çoğunlukla komisyonlar aracılığıyla yüklenenler, yasal giderler ve kira sözleşmesinin müzakere edilmesi ve düzenlenmesi gibi iç maliyetler, doğrudan kendilerine bağlı olarak ortaya çıkan masrafları kapsar. Satış ve pazarlama faaliyetlerinden kaynaklananlar gibi genel giderleri kapsamaz. (TMS 17, madde 38).

Kiralayan, faaliyet kirasına konu varlıkları niteliğine göre bilançolarında gösterir (TMS 17, madde 49) ve kira geliri, kira dönemi boyunca kapsamlı kar/zarar tablosunda gelir olarak muhasebeleştirilir (TMS 17, Madde 50). Kira gelirin sağlanmasında ortaya çıkan maliyetler amortisman dahil üzere gider olarak muhasebeleştirilir (TMS 17, madde 51). Herhangi bir faaliyet kirasının kiracılar aracılığıyla müzakere edilmesi ve düzenlenmesi amacıyla yapılan ilk doğrudan maliyetler, kiralanan varlığın defter değerine eklenir ve kira süresi boyunca kira geliri ile aynı şekilde gider olarak muhasebeleştirilir (TMS 17, madde 52). Kiralayanın, kiralamaya konu varlığın üreticisi veya satıcısı olduğu bir kiralamada, söz konusu işlem satışa eşit olmadığı için kiralayan işletme kiralaması sonucunda herhangi bir satış karını hesaba katmaz (TMS 17, madde55).

### *2.1.1.4. UMS 17 Standardı Değiştirilmesindeki Nedenler*

Hem kiracılar hem de kiracılar açısından finansal kiralama işlemlerinin nasıl muhasebeleştirileceğine yönelik yürürlükteki düzenlemeler farklı yönlerden eleştirilmiştir. TMS 17 Finansal Kiralama İşlemleri Standardı finansal kiralama ve işletme kiralama şeklinde finansal kiralama işlemlerini ikiye bölerek ele almış ve raporlamalarına farklı yaklaşımlar ortaya koymuştur. Finansal kiralama işlemleri bilançoda ve kapsamlı kar/zarar tablosunda raporlanırken, faaliyet kiralaları sadece kapsamlı kar/zarar tablosunda kira giderleri şeklinde raporlanmıştır. Bu durum sadece sınıflandırma farkından dolayı farklı formatlarda çok benzer işlemlerin raporlanmasına neden olmuş ve standart finansal bilgi kullanıcıları tarafından varlık ve yükümlülüklerini daha az göstererek kuruluşun finansal durumunu adil bir şekilde

yansıtmadığı sert bir dille eleştirilmiştir. Bu eleştirileri dikkate alan IASB, 1 Ocak 2019 tarihinde “UFRS 16 Kiralamaları” adlı yeni Standardı yürürlüğe koymuştur. Kiracıların finansal kiralama ve işletme kiralaması açısından yeni standarttaki farklılıklara son veren, özellikle bilanço ve finansal oranlar sağlayan ve çoğunlukla bu varlıklar üzerinden kullanan yüksek değerli varlık kiralama şirketlerinin çalışmalarını önemli ölçüde etkilemesi beklenmektedir (Aktaş ve ark., 2017: 860).

### **2.1.2. UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı**

Kira işlemlerinin muhasebeleştirilmesi 1 Ocak 2019 tarihine kadar UMS/TMS 17'ye göre gerçekleştirilmiştir. Ancak UFRS/IFRS 16 Kiralama Standardının yürürlüğe girmesi ile UMS/TMS 17 uygulaması sonlandırılmış ve UFRS/IFRS 16 Standardı uygulanmaya başlanmıştır. 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulamaya konulan UFRS/IFRS 16 ile en önemli değişikliklerden bazıları getirilmiştir. Bu önemli değişikliklerden en önemlisi, finansal ve operasyonel kiralamaların muhasebeleştirilmesindeki farklılıkların ortadan kaldırılması ve daha önce bilançoda UMS / TMS 17 Standardına uygun olarak bilançoda yer almayan operasyonel kiralamalara tabi varlıkların bilançoda muhasebeleştirilmesidir. Ancak UFRS/IFRS 16 Standardı kiralayan için önemli bir değişiklik satın almamıştır (Aktaş, 2019:16).

#### *2.1.2.1. UFRS 16 Kiralama Standardının Açıklaması*

- Uygulamadan kaldırılan UMS 17'nin amacı, kiralayan ve kiralayan tarafından kira işlemlerine yönelik olarak gerçekleştirilecek muhasebe yöntem ve açıklamalarının belirlenmesidir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 2). Ancak UFRS 16'nın amacına bakıldığında, standardın UMS 17'de ki esnek olmayan bakış açısını terk ederek hem kiracıların hem de kiralayanların kira ile ilgili işlemlerini adil bir şekilde sunabilmek için gerekli bilgileri edinmeye odaklandığı görülmektedir. Bu doğrultuda finansal kiralama işlemlerine yönelik bilanço ve dipnotlarda elde edilecek bilgilerin, bilanço kullanıcılarının kuruluşun mali durumu, finansal performansı ve nakit akımlarının gerekli değerlendirmesini yapabilmeleri için bir altyapı oluşturacağı önemle belirtilmiştir. Özetle UFRS 16 gerçeğe uygun olarak, önemlilik ilkelerini çok açık, basit ve düzgün bir sunumla karşılayan bir yaklaşımla hazırlanmıştır (Öztürk, 2016:10).

- UMS 17'nin yürürlükten kaldırılmasıyla kira işlemleri “kiracı” ve “kiralayan” açısından yeniden düzenlenmiştir. Buna göre finansal kiralama işlemleri, işlemin finansal kiralama alanındaki işlemi mi yoksa işletme kiralama işlemi mi olduğuna bağlı olarak kiracı açısından farklılık göstermektedir. Bu nedenle muhasebede kiracı için asgari avam kamarasında birleşik bir yapı bulunmamaktadır. Yani, söz konusu finansal kiralama alanındaki işleminden doğan varlık ve yükümlülükleri, finansal kiralama alanındaki işlemde kiracının bilançosunda muhasebeleştirilmesi gerekirken; finansal kiralama alanındaki işleminden doğan varlık ve yükümlülüklerin işletme kiralamasında bilançoda raporlanması gerekmemektedir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 68; İASB, 2016a: 6). Bu bağlamda, UMSB UFRS 16'yı hazırlarken üç temel gerekçe ortaya koymuştur. Bunlar aşağıdaki biçimde açıklanmıştır (IASB, 2016b:7-8):
- Faaliyet kiralama işlemlerinden doğan varlık ve yükümlülüklerin kuruluşun finansal tablolarında yer almaması şeffaflık ilkesinin gerçekleşmemesine neden olmuştur. Finansal tabloların kullanıcıları için gerekli olan uygun bilgiler elde edilememiştir. İşletme kiralama işlemleri finansman ve borçlanma ortamının oluşmasına zemin hazırlar. Bu nedenle, kiralayan taraf; Kiracı borç yükünü kolay ve anlaşılır bir şekilde görmesi gerekirken göremedi ve tahmine dayalı farklı hesaplama yöntemleri kullandı.
- Finansal kiralama işlemleri bilanço da gösterilse de, faaliyet kiralama işlemlerinin bilançoda gösterilmemesi karşılaştırılabilirlik ilkesine zarar vermiştir. Karşılaştırılabilirliği sağlamak için finansal tabloların kalemlerinin faaliyet kiralama işlemlerini gerçeğe uygun olarak yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmiştir.
- UMS 17'de kiralayanın kira işlemi nedeniyle karşılaşılabileceği kredi riskine ve kiraladığı varlıktan kaynaklanan varlık riskine yönelik açıklamalara yeterince dikkat edilmemiştir.

#### 2.1.2.2. Kiralamanın Tanımlanması

UFRS 16 Finansal Kiralama İşlemleri Standardının Kapsamı, standardın 3. ve 4. maddelerinde belirtilmiştir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 1):

3. Kuruluş, bu standardı, aşağıdakiler dışında, bir alt kiralamadaki kullanım hakkı

varlıklarına ait kiralamalar da dahil olmak üzere tüm kiralamalara uygular.

- (a) Maden, petrol, doğal gaz ve benzeri yenilenemeyen kaynakların aranması ve kullanımına yönelik kiralamalar,
- (b) Kiracının elinde bulundurduğu TMS 41 Tarımsal Faaliyetler kapsamındaki canlı varlıklara ait kiralamalar,
- (c) TFRS Ayrıcalıklı Hizmet Sözleşmeleri kapsamında 12 Ayrıcalıklı hizmet sözleşmesini yorumlama,
- (d) Kiralayan tarafından TFRS 15 kapsamında Müşteri Sözleşmelerinden Elde Edilen Gelir kapsamında verilen fikri mülkiyet lisansları
- (e) TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar kapsamındaki lisans sözleşmeleri çerçevesinde kiracının elinde bulunan sinema filmi, videokaset, oyun, el yazması, patent ve telif hakları gibi unsurlara ait haklar.

4. Zorunlu olmamakla birlikte, Kiracı bu Standardı 3(e) bendinde belirtilenler dışındaki maddi olmayan duran varlıkların kiralanmasına uygulayabilir.

#### 2.1.2.3. Kiralamanın Süresi

UFRS 16'nın yeni bakış açısına göre, varlıkların kullanımının kiracı tarafından kontrol edilebilmesi, kiracının rapor vermesi için yeterlidir. Ayrıca, risk ve kazançların kiracıya aktarılması için bir test uygulanması gerekmemektedir. Bir sözleşmenin kira sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesi için aşağıdaki hususlar yeterli görülmektedir (Kaval, 2018:14):

- a) Kiralanan malın kullanımından elde edilecek ekonomik faydaların tamamına yakınının kiracıya devredilmesi söz konusu olmalıdır. Mülkiyet zorunlu değildir. Başka bir deyişle, kiracı söz konusu varlığın kullanımını toplam veya neredeyse toplam ekonomik ömür boyunca değil, en az bir yıllık kira süresi içinde kontrol edebilmelidir.
- b) Kiralama işlemi, söz konusu mülkün tam kapasitesiyle kullanılmasını gerektirmez. Kira sözleşmesinde varlığın kullanımının bir kısmının sınırlı olması halinde kiracı söz konusu mülkü bu sınırlamaları dikkate alarak istediği gibi kullanabilir.
- c) Bir sözleşmenin kira sözleşmesi olarak tanımlanabilmesi için, tedarikçi veya kiralayan, kira süresi boyunca malların orijinal ikame haklarını elinde bulundurmamalıdır.

Bir sözleşme kira sözleşmesi olarak tanımlandıktan sonra, söz konusu sözleşmenin muhasebesine gelir. Muhasebe işlemleri, diğer varlık gruplarında olduğu gibi, ilk satın alma tarihinde ve sonraki değerlendirme (raporlama) dönemlerinde gerçekleştirilir.

Kiracı, kullanım hakkının verildiği mülkü kira süresinin başlangıç tarihinde ve kira ödemeleri için ödenecek borcu bilançosuna kaydeder. Bu nedenle, TFRS 16 ile kiracıların hemen hemen tüm kira sözleşmelerini bilançolarına kullanım hakkı varlıkları olarak ve ilgili kira yükümlülüklerini yükümlülük olarak kaydetmeleri gerekecektir. TFRS 16'ya göre, kiracının finansal tablolarında kiranın temsili aşağıdaki gibidir (Karataş, 2019: 61):

- a) Malları kullanma hakkı, ilk muhasebedeki maliyeti esas alınarak ölçülür.
- b) Borçlar, henüz ödenmemiş kira ödemelerinin Günümüzde değeri üzerinden gösterilir.
- c) Varlığı kullanma hakkı, mülkiyet hakkına sahip maddi duran varlıklarla aynı amortisman usulüne tabidir ve
- d) Sözleşme kapsamında ödenen kira ödemeleri faiz ödemeleri ve anapara ödemelerine bölünür.

Öncelikle sözleşmeye göre belirlenen kira ödemeleri ve ödemelerin net Günümüzde değeri belirlenmelidir. Kira ödemeleri sadece kira adı altında ödenemez, ancak sabit ödemelerin yapılacağına dair bir anlaşmaya varılmalıdır. Sözleşmenin sonunda artık bir değer ortaya çıktığı veya kira süresinin sonunda bir satın alma seçeneğinin olduğu durumlar da vardır. Kiralama süresi için de verilecek kira tutarlarının sözleşmeye dahil edilmesi halinde, kiralayanın uyguladığı faiz oranına dahil edilmemesi halinde, kuruluşun aynı özelliklere sahip malları satın almakla yükümlü olması halinde ödeyeceği en düşük faiz oranı indirilerek net günümüzde değere ulaşılır. Elde edilen bu tutar bilançoda borç olarak kaydedilir. Buna ek olarak, bu tutar kiralanan mülkü kullanma hakkının maliyetidir ve maliyeti değildir. Kira bedelinin belirlenmesinde değişken ödemeler dikkate alınır. Örneğin ciro üzerinden ödenecek ücretler, ileri de herhangi bir durumun ortaya çıkması nedeniyle ödenecek tutarlar ve performans primleri sabit ödeme niteliği taşımadığı için kira bedeline aktarılmaz. Kira ödemelerinde normal kira ödemelerine ek olarak verilecek farklı hizmetler yer alıyorsa, bu tutarlar kira ödemesi olarak nitelendirilmez. Birbirlerinden ayrılmalı ve ayrı ayrı hesaba katılmalıdırlar. Ancak kuruluş bu ayırma prosedürünü tercih etmeyebilir (UFRS16, Kiralamalar madde14-16). Örneğin kiracılar, kiralanan mülkün periyodik bakım ve temizliği, araç sigortası, bakım onarım ve servis masrafları gibi servis masraflarını kiralamaya dahil etmekte serbesttirler.

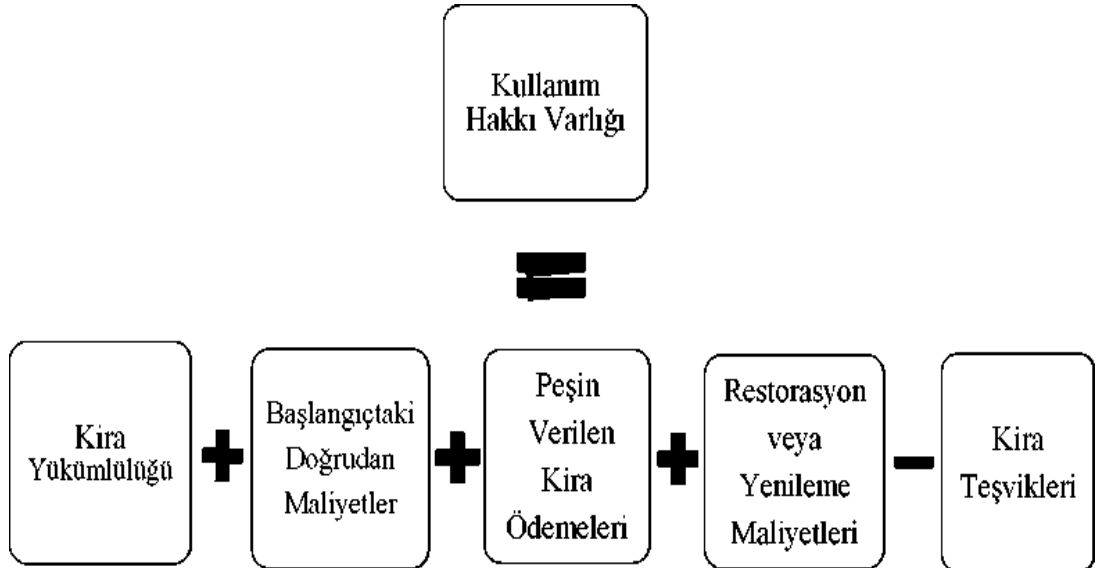
#### 2.1.2.4. Kira Ödemeleri

Kira yükümlülüğünün hesaplanması, kullanım hakkı varlığının ölçülmesinin ilk adımını oluşturur. Kira yükümlülüğü ilk ölçümde kredilendirilir ve kullanım hakkının bir varlığı olarak muhasebe kaydına aktarılır. Kullanım Hakkındaki Varlığın İlk Ölçüm Çizelgesi genellikle bir kiracının başlangıç maliyeti ile ölçülen diğer finansal olmayan varlıklara eşdeğerdir. Kiracının ilk doğrudan maliyetleri, tam tersi olmadıkça, bir kiralama olmanın alternatif maliyetleridir. Bunlar, (Karataş, 2018: 80-81):

- Komisyona olan yani emlakçılara ya da aracılara vermiş oldukları komisyonları
- Yasal ücretleri yani noter gibi
- Kira sözleşmesindeki şartlarda istişare giderlerini

Öte yandan, ilk yönde doğrudan maliyetlerin katılmadığı kalemler ise aşağıda sıralanmaktadır:

- Satışın ya da pazarlama departmanındaki oluşan toplam genel giderleri,
- Muhtemel yönde kiracının mali durumundaki değerlendirme giderlerini ve
- Olası kiralamaların açısından teklif alma masraflarıdır



**Kaynak:** (Karataş, 2018: 80).

**Şekil 1.** Kullanım Hakkındaki Varlığın İlk Ölçüm Çizelgesi

Kira teşvikleri, kiralayanın kiracıya kira ile ilgili olarak ödediği ödemeleri kapsar. Kiralayan, kiracıya kira sözleşmesini imzalaması için bir teşvik verebilir. Bu kira teşvikleri, kiracı adına veya kiralamaya yönelik kiracı adına yapılan ödemelerle kiracının giderlerinin kiracı tarafından düşürüldüğü varsayımını kapsamakta olup, kiracı tarafça yapılan ücretli bir yükümlülük olarak değerlendirilmemekte, ancak doğrudan kullanım hakkına aktarılmaktadır. Ayrıca peşin ödenmiş olmaları nedeniyle kullanım hakkının indirim yapılmadan kullanıma devredilmesi gerekmektedir (Karataş, 2018: 81-82).

#### *2.1.2.5. Kiracı Açısından Finansal Kiralama İşlemler*

Varlıklar birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü düşülerek ölçülür ve maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir. Değerlendirilerek, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları ölçülmekte ve düşülerek muhasebeleştirilmektedir. Diğer standartlar izin veriyorsa, yeniden değerlendirme bile yapılabilir. Başka bir deyişle, sabit kıymet kira süresi sonunda devredilmeyecekse, mülkün kalan ekonomik ömrüne itfa edilecek, mülk kira süresi sonunda kiralayana iade edilecekse, sona kadar olan süreye uygun bir oran kira süresi belirlenecek. Amortisman giderleri, malların kullanıldığı yere ve kullanılış şekline göre muhasebeleştirilir. Diğer taraftan pasifte kullanım hakkı fiyatına yönelik faiz itfa payları faiz giderlerinde olduğu gibi UMS 1 (82(b)) uyarınca finansman gideri olarak kaydedilmektedir (Kaval, 2018: 16-17).

#### *2.1.2.6. Kiraya Veren Açısından Finansal Kiralama İşlemleri*

TFRS 16, finansal durum tablosunda kullanım hak ve yükümlülüklerinin sunumunda bir takım yenilikler getirmiştir. Esasen, kira varlıkları ve kira yükümlülükleri finansal durum tablosuna diğer varlık ve yükümlülüklerden ayrı olarak dahil edilmelidir. Bununla birlikte, standartla birlikte, kuruluşlar tercih ederse bunları aynı kategorilerde görüntülemek mümkün hale getirilmiştir. Kiralama kalemi bir otomobil ise, taşıtlar hesabına, fabrika ise bina hesabına kaydedebileceklerdir. Aynı ilkeler kira yükümlülükleri için de geçerlidir ve finansal durum tablosunda ayrı ayrı sunulacak veya benzer kategoriler arasında deşifre edilecektir. Ancak tercih nedenleri ve değerler dipnotlarda ayrıntılı olarak açıklanacaktır. Kar ve Zarar Tablosunda giderler, kullanım hakkı yükümlülüğünün itfa payları olan faiz gideri ve amortisman gideri olmak üzere iki ayrı şekilde yer alacaktır. Faiz giderleri, kur farkı ve diğer faiz giderlerinden kaynaklanan giderlerle birlikte “finansman giderleri” grubunda ayrı ayrı



muhassebeleştirilecektir. Amortisman giderleri ise, kiraya konu mülkün kullanım yeri ve kullanım şekline bağı olarak üretim veya işletme giderleri ile birlikte muhassebeleştirilecektir. Ancak burada, parçanın ne kadarının kira ile ilgili olduğuna dikkat edilmelidir. Kira ödemeleri nakit akış tablosunda iki bölüm halinde muhassebeleştirilecektir. Her yıl ödenen kira bedeli "faiz" ve "anapara" olarak ayrılacaktır.; anapara finansman giderleri kaleminde, faiz ise TMS 7'de öngörülen hükümlere göre muhassebeleştirilecektir (Kaval, 2018: 17-18).

#### 2.1.2.7. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

Kiralayan açısından TFRS 16 ve TMS 17'nin muhassebe politikaları karşılaştırıldığında anlamlı bir fark bulunmamaktadır. Kiralayan yönünden finansal kiralama alanındaki işlemlerde "finansal kiralama" ile "işletme kiralama" ayrımı devam etmektedir. Bu nedenle, kiralayan, kiralanan mülkün muhassebesine hangi kira türünün dahil edildiğini belirlemelidir. Bir kira sözleşmesinin hangi tür kira kapsamına girdiğinin belirlenmesinde, sözleşmenin şeklinden ziyade işlemin özü esas alınır. Normalde, kira sözleşmesinin finansal kiralama olarak tanımlanmasına neden olabilecek durumlar şunlardır (Kamu Gözetim Kurumu, 2019:8):

- (a) Kiraya konu olan mülkün mülkiyetinin kira sonunda kiracıya devri.
- (b) Kiralanan taşınmazın kiracıya beklenen değerden çok daha düşük bir satın alma opsiyonu sunulması nedeniyle, kiracının kira sözleşmesinin başlangıç tarihinde bu opsiyonu kullanacağı kesinleşmiştir.
- (c) Kiralama süresi boyunca mülkün ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsar.
- (d) Sözleşmenin başlangıcından itibaren sayılacak en düşük kira ödemelerinin Günümüzde değeri, kiralanan gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine en azından önemli ölçüde eşittir.
- (e) Kiraya konu mülk, üzerinde ciddi değişiklikler yapılmadığı sürece, yalnızca kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıya sahiptir.

Kiralayan finansal kiralamaya dahil olan varlıkları bilançolarında muhassebeştirmektedir (Kamu Gözetim Kurumu, 2019: 9). Kiralama süreci ile birlikte mülkiyetten kaynaklanan risk ve getirilerin neredeyse tamamı kuruluştan kiracıya devredilmiştir (Kamu Gözetim Kurumu,2019:8). Başka bir deyişle, kiracı kira başlangıcında mülkün sahibi olmuştur. Kiralayan ise kiraladığı mallardan elde ettiği kira gelirini doğrusal yöntemle gelir şeklinde "faaliyet kirası" olarak kaydedecektir (Kamu Gözetim Kurumu, 2019:11).

Bir işletmenin bir varlığı başka bir işletmeye devrettiği ve daha sonra aynı varlığı alıcı işletmeden kiraladığı bir durumdur. Bu durumda, satıcı aynı anda kiracıdır ve alıcı aynı zamanda kiralayandır.

Bir varlığın devir işleminin satış işlemi olup olmadığına ve satış olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilemeyeceğine karar verilirken, TFRS 15'in Müşteri Sözleşmelerinden Elde edilen Gelir Standardındaki performans yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğinin belirlenmesine yönelik hükümleri uygulanır (TFRS16'nın 98-99 Fıkrası). Performans yükümlülüğü, sözleşmeye konu mal veya hizmetleri müşteriye devretme ve söz konusu varlık üzerindeki kontrolü müşteriye devretme yükümlülüğüdür.

- Varlığın devir işleminin satış işlemi olduğu durumlar

Devir işleminin TFRS 15 hükümlerine uygun olması halinde;

a) Satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri oranına göre kira iadesinden doğan kullanım hakkı varlığını ölçer. Buna göre, satıcı-kiracı, finansal tablolarda yalnızca alıcı-kiralayana devredilen haklara yönelik kazanç ve zarar tutarını yansıtmaktadır.

b) Alıcı-kiralayan, ilgili Standartları uygulayarak varlığın satın alınmasını ve bu standardın kiralayana yönelik muhasebe hükümlerini uygulayarak kiralamayı muhasebeleştirir (UFRS 16 Paragraf100).

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından alıcı-kiralayana devredilmesinin varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi durumunda, cari varlık alıcı-kiralayana satılır ve varlık kayıtlardan çıkarılır. Daha sonra aynı varlığı TFRS 16 Leasing Standardının kiracısının muhasebe modeline uygun olarak geri kiralama yoluyla kullanma hakkı varlık olarak muhasebeleştirilir (Aktaş ve ark., a.g.m).

Alıcı-Kiralayan taraf, varlığı varlığına kaydeder ve daha sonra kiralayan tarafından TFRS16 standardı hükümlerine uygun olarak yapılması gereken kayıtları yapar.

Varlığın gerçeğe uygun değerine eşit bir varlığın satışına veya kira ödemesine yönelik değerlendirmenin gerçeğe uygun değeri, işletmenin yokluğunda piyasa koşulları, piyasa koşullarında ödenen tüm maliyetlerin satışından, satın alınan ön ödemenin gerçeğe uygun değerini ölçmek için tüm maliyetlerin kira ödemesi olarak hesaplar ve piyasa koşullarında, alıcı-kiralayan satıcı-kiracı tarafından hesaplarda belirtildiği şekilde ek fonlamaya (UFRS 16 Paragraf 101).

İşletme bu düzeltmeleri yaparken, varlığın satış fiyatı ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark sözleşmeye bağlı kira ödemelerinin gerçeğe uygun değeri Kira ödemelerinin Günümüzde değeri kiralamaların Günümüzde değeri arasındaki farkın piyasa koşullarında daha kolay tespit edilebilecek şekilde ödenmesi durumunda varlığın gerçeğe uygun değerini ölçerek yapabilirsiniz. Bu temelde düzeltmeler (UFRS 16 Paragraf102).

- Varlıktaki devir işlemlerin satış işlemine ait olmadığı durumları

Bir varlıkta satıcı ile kiracı tarafınca devredilmesinde, varlık satışının olduğu muhasebeleştirilmeye yönelik TFRS 15'de olan hükümlerin karşılanmaması durumunda:

- a) Satıcı ile kiracının devredildiği varlık finansal tablolar çerçevesinde gösterilmeye devam eder ayrıca transfer fiyatına eşit şekilde finansal yükümlülük tablolarını yansıtmaktadır. Bu finansal yükümlüğün ise TFRS 9 finansal araçların standardı kapsamı neticesinde muhasebeleştirilmektedir.
- b) Alıcı-kiralayan, devri olan varlığın finansal tablolara yansıtmamaktadır ayrıca transfer fiyatının eşit şekilde finansal varlığını finansal açıdan tablolarına yansıtmaktadır. Söz konusu finansal varlık TFRS 9 uyarınca muhasebeleştirilmektedir (UFRS 16 Paragraf103).

Bu konu ise aşağıda yer alan bir örnek ile açıklanmaya çalışılmıştır (Örnek; UFRS 16 Açıklayıcı Örnekler -24. Numaralı örnekten uyarlanmıştır):

Örnek: Bir Satıcı-Kiracı işletmesi, bir binayı alıcı-kiralayan işletmeye 2.000.000 TL'ye satmıştır. Satıştan hemen önce varlığın net defter değeri 1.000.000 TL'dir.

Satıcı-Kiracı işletme, alıcı-kiralayan işletme ile de kira sözleşmesi yapmış ve yıllık kirası 120.000 TL olmak kaydıyla binayı alıcı-kiralayan tarafından 18 yıllığına kullanma hakkını elde etmiştir. Binanın devri TFRS 15 hükümlerine göre satış işlemi olarak değerlendirilmiştir.

Binanın satış tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.800.000TL.is. Binanın satış fiyatı gerçeğe uygun değerde olmadığı için, her iki taraf da işlemin gerçeğe uygun değerde kaydedilmesi için düzeltme işlemi yapacaktır.

Net DefterDeğeri:1.000.000 .....	TL
GerçeğeUygunDeğer:1.800.000 .....	TL
SatışDeğeri:2.000.000 .....	TL

Ekim Aralık gerçeğe uygun değer ile yeniden satış değeri arasındaki 200.000, aslında alıcı-kiralayan tarafından satıcı-kiracıya verilen ek bir finansman desteğidir. Satıcı-kiracı için borçlanma maliyeti% 4,5'tir. Bu iskonto oranındaki kiranın Günümüzde değeri 1.459'dur. 200 TL'dir, alıcı-kiralayanın sağladığı finansman desteği bu tutardan düşüldüğünde, satıcı-kiracı için kira bedelinin Günümüzde değeri 1.259.200 TL'dir (1.459.200TL-200.000TL).

## **2.2. UFRS 16 Standardı Doğrultusunda Diğer Kiralama Alanında Standartların Düzenlemeler ile Karşılaştırılması**

TMS17 Finansal Kiralama Standardı, finansal kiralama alanındaki işleminin finansal kiralama alanındaki işlemi olarak sınıflandırılması için gerekli koşulları tanımlar, Standardın 10. ve 11. paragraflarında ayrıntılı olarak açıkladı. Buna göre, bir kiralama işleminin TMS17 Standardına göre Finansal Kiralama olarak sınıflandırılabilmesi için;

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya geçmesi öngörülmektedir.
- Kiracıya, opsiyon kullanıma sunulduğunda gerçek değerden daha düşük bir fiyattan satın alma opsiyonu verilmesi ve kiracının bu hakkı kiralama başlangıcında kullanabilmesini beklemek
- Mülkiyet devri olmasa bile, kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsar
- Kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerleri en azından kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşittir
- Kiralanan varlık üzerindeki büyük değişikliklerin yapılmaması sürecinde, sadece kiracı tarafınca kullanılacak bir konum üzerinde olabilmesi

Ayrıca, aşağıdaki koşullar birlikte veya tek başına da mevcutsa, kiralama işlemi finansal kiralama olarak sınıflandırılır.

- Kiracının kira sözleşmesini feshetmesinden kaynaklanan zararlar kiracı tarafından karşılanır
- Hurda değerinin gerçeğe uygun değerinde meydana gelebilecek değişikliklerden doğan gelir veya giderler kiracıya aittir
- Kiracı, kira süresini piyasa fiyatının altında sembolik bir fiyatla bir dönem daha uzatabilmelidir.

TFRS 16 standardı, finansal kiralama kapsamında hangi sınıflamanın kira sözleşmesi olduğu konusunda bir ayırım yapmaz; kira sözleşmesi veya kira sözleşmesi içeren bir sözleşme olup olmadığını öncelikle sözleşmenin olup olmadığını belirlemelidir. Belirli bir varlığın kontrolünü belirli bir süre için karşı tarafa devreden sözleşmeler kira sözleşmeleridir ve bu standardın kapsamına girer. Bu tanım Standardının amacına uygun olarak, tüm finansal kiralama işlemlerini kiracı açısından kapsamakta ve her türlü finansal kiralama alanındaki işleminden doğan varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosunda temsilini sağlamaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinin sınıflandırılmasında TMS17, kiracıyı işletme ve finansal kiralama olarak sınıflandırırken, TFRS 16 kullanım haklarını içeren tüm kiralamaları kiracı açısından finansal kiralama olarak sınıflandırmaktadır.

SDI17 Standardına göre, kira işlemine konu olan varlık, kira işleminin başlangıcında gerçeğe uygun değeri ile kira ödeme Yükümlülüklerinin Günümüzde değeri arasında daha küçük olan varlık ile muhasebeleştirilir. Kiralama işleminden doğan yükümlülük de aynı değerde muhasebeleştirilir.

TFRS16 Kiralama işlemine yönelik varlık ve yükümlülüklerin değerinin belirlenmesinde, kiralama işleminin başlangıcından itibaren henüz ödenmemiş olan kira ödemelerinin Günümüzde değeri esas alınır.

Günümüzde değer belirlenmesinde kullanılacak oran, her iki standarda göre kira sözleşmesinde yer alan zımnî faiz oranıdır. Ancak, bu oran tespit edilmezse varlık alım veya kiracıları kiralamak tms17 benzer vade ve faiz oranından borçlanarak faiz oranlarında katlanarak benzer koşullara tolerans gösterecek teminat durumunda başvuruyu belirttiğinizde kullanabileceğiniz TMS17 16 alternatif borçlanma faiz oranı ve kiracı olarak ifade edilen opsiyon elimine edilmiştir.

TFRS16, başvuru kolaylığı açısından “kolaylaştırıcı hükümler” çerçevesinde vadesi bir yıldan az olan kiralamalar ve düşük tutarlı kiralamalar için istisna yapmış ve kapsam dışı bırakmıştır. Ancak, TMS17 bu şekilde bir istisna içermez.

### **2.2.1. UMS 17 ile UFRS 16 No’lu Standartlara İlişkin Karşılaştırma**

UMS 17’yi uygulayan kiracı kuruluşlar; Bir kiralama işlemini muhasebeleştirirken, öncelikle söz konusu işlemin finansal kiralama mı yoksa işletme kiralaması mı olduğunu

belirlemelidir. Buna göre kiracı UMS 17'nin 10. değişikliğine tabidir. Ve11. maddelerini dikkate alarak, kira sözleşmesinin finansal kiralama olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 5). İlgili kalemlerden birini veya birkaçını yerine getiren kiralama işlemi; finansal kiralama alanındaki işlemi olarak değerlendirilir ve bu işlem kiracı kuruluşun finansal durum tablosuna varlık ve yükümlülük olarak kaydedilir (Kamu Denetleme Kurumu, 2005:6).

Öte yandan, UFRS 16 ile birlikte bu uygulamaya son verilmiştir. Başka bir deyişle, kiracının artık işlemin hangi kira kapsamına girdiğini belirlemesi gerekmez. UFRS 16'nın yürürlüğe girmesiyle, kiracı için UMS17' de yeralan kiralama işleminin özünün belirlenmesine yönelik hükümler geçerliliğini yitirmiştir (UMSB, 2016a:12).

#### *2.2.1.1. Genel Özellikleri Açısından Karşılaştırma*

UMS 17 finansal kiralama işlemleri finansal durum tablosunda ilk muhasebeleştirmede aktarılacak bedel; finansal kiralama sözleşmesinin başlangıcında veya asgari kira ödemelerinin Günümüzde değerinin altında belirlenen gerçeğe uygun değer biçiminde ifade edilir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005:6).

UFRS 16'da finansal kiralama alanındaki işlemlerinde gerçeğe uygun değer belirlenmesi kriter olmaktan çıkarılmıştır. Dolayısıyla günümüzde değer belirlenmesi, gelecekteki kira ödemelerinin belirli bir faiz oranıyla Günümüzde değerine düşürülmesini gerektirmekte ve gerçeğe uygun değeri bulmaktan daha kolay belirlenebilmektedir (Ciesielski ve Weirich, 2010:52). Bu hesaplama biçimine itfa edilmiş maliyet denir.

Kiralanan mallar; Kullanım hakkı elde tutulan malları ifade eder. Bu mallar ilk muhasebede maliyet olarak muhasebeleştirilmelidir (IASB, 2016a: 12). Ancak, bu konu ile ilgili olarak UMS 17'de bu malların maliyet üzerinden muhasebeleştirileceğine dair açık bir hüküm bulunmamakta, dolaylı olarak kaydın bu şekilde yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. UFRS 16'da kullanım hakkına sahip olan malların maliyet bedeli üzerinden kaydedileceği belirtilmiştir. Söz konusu maliyet bedelinin belirlenmesinde hangi kalemlerin dikkate alınacağı da maddelerde listelenmiştir (IASB, 2016:12).

UMS 17'den farklı olarak UFRS 16, satın alma opsiyonunun kullanımı ve uygulama fiyatının belirlenmesi ve değerlendirilmesi için bir başvuru kılavuzu sunmaktadır (UMSB, 2016a: 36-37).

UFRS 16'nın getirdiği bir diğer yenilik ise kısa vadeli kiralama işlemlerinin ve düşük değerli kiralamaya tabi malların finansal durum tablosunda gösterilmesinin zorunlu olmamasıdır (UMSB, 2016a: 9).

UMS 17'de kiracı kuruluşun takip eden dönemlerde kullanım hakkına göre hangi yöntemi (maliyet modeli veya yeniden değerlendirme modeli) izleyeceği açıkça belirtilmemiştir. Ancak, amortisman tahsisine yönelik UMS 16 ve UMS 38 standartlarına yapılan atıflar, kiralamaya konu varlıkların maliyet modeline (Kamu) göre fiilen izleneceğini göstermektedir

Denetim Otoritesi, 2005: 7; IASB, 2016a: 13). Ancak UFRS 16'da UMS 17'nin aksine UMS 16 kapsamındaki yeniden değerlendirme modelinden bahsedilmektedir (UMSB, 2016a: 14).

UMS 17'de finansal kiralama işlemlerinin kuruluş bilançosuna aktifteki varlık ve sorumluluktaki yükümlülük şeklinde dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005:7). Bunun dışında finansal durum tablosunda kiralama işleminin temsiline yönelik ek bir açıklama yapılmamıştır. UFRS 16'da finansal kiralama işlemlerinin bilançoda nasıl sunulması gerektiği hem kullanım hakkı olan mallar hem de finansal kiralama alanındaki işlemlerden doğan yükümlülükler açısından ayrı ayrı düzenlenmiştir (IASB, 2016a:16).

UMS17'de sadece finansal kiralamaya konu mallar varlıklara kaydedilmekte ve bunlara ait borçlarda borçlar içinde olduğu için bu mallar için periyodiklik ilkesine göre amortisman ayrılmalı ve kiraların taksitle ödenmesinden doğan faiz giderleri de finansman gideri olarak raporlanmalıdır (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 7). Faaliyet kiralamalarında; tahakkuk eden kiralamalar doğrudan faaliyet giderleri olarak kaydedilir (Kamu Gözetim Kurumu, 2005: 8). UFRS16 Kiralamalar kiracının tüm koşullarda olması halinde finansal kiralamalar, kiralamaya konu olan tüm mallar için amortisman olarak değerlendirilir, çünkü gelecekteki malların an'ye ait olarak gerçekleştirilmesi sırasında ortaya çıkan kira ödemeleri ve faiz giderleri gider ve finansman olarak muhasebeleştirilir (UMSB, 2016a:16).

UMS 17, finansal kiralama işlemlerine yönelik nakit çıkışlarının nakit akış tablosunda gösterilmesine yönelik herhangi bir bilgi içermemekle birlikte UFRS 16, finansal kiralama alanındaki işlemlerden doğan borcun anapara tutarının finansman faaliyeti olarak raporlanması gerektiğini belirtmektedir (UMSB, 2016a:17).

### 2.2.1.2. Finansal Özellikler Bakımından Karşılaştırma

Kiralayan açısından UFRS 16 ve UMS 17 karşılaştırıldığında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Kiralayan açısından, “finansal kiralama” ile “işletme kiralama” arasındaki ayırım eskisi gibi devam etmekte ve bu nedenle kiralayan, kiralanacak mülkün muhasebeleştirilmesinde ne tür bir kira olduğunu belirlemek zorundadır (İASB, 2015:19).

UMS17'dekiralayan, finansal kiralama alanındaki işlemlerinde kiralanen gayrimenkulü finansal kiralamaya tabi varlıklar şeklinde bilançoya kaydeder ve net kira yatırımına eşit bir alacak olarak yansıtır (Kamu Gözetim Kurumu 2005: 9). Dolayısıyla kiracı tarafı, ilk muhasebede gelecekteki kira ödemelerini Günümüzde değerlerinden hesapladığı gibi, kiralayan tarafı da aynı anda gelecekteki kira borçlarını ilk muhasebede Günümüzde değerlerinden hesaplar. UFRS 16 bu noktada UMS 17'den farklıdır. UFRS 16'da kiracının tüm kira işlemleri finansal kiralama alanındaki işlemi olarak kabul edildiğinden, gelecekteki kira ödemelerinin kapsamı yeniden belirlenir. Böylece kiracıda yapılan değişiklik, kiralayan yönünden finansal kiraya yansıtılmıştır (İASB, 2016a:28).

### 2.2.1.3. Finansal Tablo Oranları Açısından Karşılaştırma

Kiralayan açısından bu başlık altında değinilecek son husus, kiralayanın finansal tablolarının UFRS 16 ile iyileştirilmiş dipnotlarıdır. UFRS 16'da bu dipnotlar, kiralayanın bilanço, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosu ile bağlantılı olarak oluşturulmuştur (UMSB,2016a:23).Dipnotlar, bu üç finansal tablodan kiralayan açısından sağlanacak finansal durum, finansal performans ve nakit akışı ile ilgili finansal bilgileri destekleyecek şekilde hazırlanmıştır. Böyle; bu dipnotlar ayrıca kiralayan açısından UMS 17'den farklı bir durum ortaya koymaktadır.

## 2.2.2. UFRS 16 ve FASB ASC 842 Kiralama Standartlarının Karşılaştırılması

İşletmelerin faaliyet kiralama işlemlerinin UFRS 16'yı uygulayarak finansal tablolarında muhasebeleştirilmesinin işletmenin finansal durumu hakkında daha sağlıklı bilgi verilmesine ciddi katkılar sağlayacağı belirtilmektedir. Bu şekilde, olası yatırımcılar ve analistler işletmenin finansal durumu hakkında daha doğru değerlendirmeler yapabileceklerdir. UFRS 16'ya ek olarak, finansal durum tablosu dışında raporlanan faaliyet kiralamalarından kaynaklanan tutarların düzeltilmesi zorunluluğu da ortadan kaldırılmıştır. Ancak, düzeltme



işlemlerinde düzeltme yapan kişilerin hatalarından dolayı varlığı gerçekte olduğundan farklı değerlendirme riski UFRS 16 ile birlikte ortadan kalkmıştır (Acar ve ark., 2017:597).

Finansal kiralama alanındaki işlemlerden doğan tüm varlık ve yükümlülüklerin aynı muhasebe yöntemiyle değerlendirilmesinin ve sadece finansal kiralama alanındaki işleminin önünden doğan hak ve yükümlülüklerin, muhasebe bilgilerinin karşılaştırılabilirliği üzerinde yapıcı bir etkiye sahip olacağını belirtmiştir. Borçlanmaya konu malların ekonomik olarak işletmeye benzer finansal kiralama yoluyla satın alınmasının finansal kiralama alanındaki işleminin yapıldığı durumlarda (malların mallar için faydalı ömürlerinin kiralanması), finansal tablolarda yer alan bilgiler açısından belirtilen iki durum arasında herhangi bir ayrışma söz konusu değildir. Ancak, işlemin ekonomik kiralama yoluyla borçlanarak mal alımından farklı olduğu durumlarda (faydalı ömründen daha kısa bir süre kiralarak), bu UFRS 16 finansal tablo uygulamalarındaki farkı yansıtır (UMSB, 2016).

UFRS 16 uygulamalarının sadece finansal kiralama yapan işletmelere herhangi bir maliyet getirmeyeceği, işletme kiralama yapan işletmelerinde yeni standartla birlikte birtakım maliyetlere maruz kalacağı belirtilmektedir. İşletme kiralaması yapan işletmeler, yeni standartla birlikte muhasebe sistemlerinde bazı değişiklikler yapmak zorunda kalacak ve UFRS 16 uygulamalarına yönelik eğitim programları düzenlemek zorunda kalacaklardır. Finansal kiralama işlemlerini gerçekleştiren işletmelerin halihazırda kullandıkları iskonto oranının varlığı bu işletmelere ek maliyet getirmezken, bu durum işletme kiralamalarını gerçekleştiren işletmeler için tam tersi bir şekilde gerçekleşmektedir. Eski standarda göre faaliyet kiralamalarında iskonto oranı istenmezken UFRS 16 uygulamaları ile birlikte iskonto oranı istenmiştir. Ancak UFRS 16'nın yürürlüğe girmesi bazı kuruluşların mevcut finansal kiralama işlemlerine yönelik yükümlülüklerini yeniden değerlendirmelerini zorunlu kılmıştır. Bu durum doğal olarak işletmeleri ek maliyetler taşımaya zorlamıştır (IASB,2016).

UFRS 16 ile birlikte azalması beklenen maliyetler de bulunmaktadır. Örneğin, eski standarda göre, hem finansal hem de işletme kiralaması yapan işletmelerin artık kiralama işlemlerini iki gruba ayırmaları gerekmemektedir. UFRS 16, 12 aylık kısa vadeli kiralama işlemleri ile birlikte, kiralama işlemlerinin başlangıcından itibaren yeni standardın uygulanmasının sona ermesi ve 12 adet düşük değerli varlık kiralaması nedeniyle (kişisel bilgisayar gibi) finansal durum tablosunu raporlama yükümlülüğüne sahip değildir. Ancak benzer durumlarda kiralama işlemlerinde eski standart hükümler uygulanmalıdır. Bu durumlara sahip işletmelerin UFRS16 kapsamında değişiklik yapmalarına gerek kalmaması da maliyetleri düşürmektedir. Bununla birlikte, UFRS16 ilk uygulandığında karşılaştırmalı bilgilerin yeniden

yayınlanması zorunluluğunun bulunmaması maliyetlerin düşürülmesinde önemli rol oynamıştır (Acar ve ark., 2017: 599).

### 2.2.3. UFRS 16 ve BOBİ FRS'nin Karşılaştırılması

UMS 17'ye göre finansal kiralamaya yönelik varlık ve yükümlülükler bilançoya yansıtılırken, faaliyet kiralamalarına yönelik varlık ve yükümlülükler bilançodan çıkarılmıştır. UFRS 16 ile birlikte tek bir kiralama modeli uygulanmış ve tüm kiralamalar kiracı açısından finansal kiralama olarak kabul edilmiştir. Finansal kiralama gerçekleştiren işletmeler bu modeli uygulayarak finansal tablolarında aşağıdaki etkileri yansıtmaktadırlar;

- a) 12 ay geçmiş kira sözleşmeleri kapsamında kullanma hakkı verilen varlık ve kira yükümlülükleri bilançosuna dahil edilmesi (örneğin, düşük tutarlılığa sahip varlıklar hariç kişisel bilgisayarlar...).
- b) Finansal kiralama yoluyla sağlanan bir varlığın amortisman ve faiz maliyetinin kar veya zarar tablosunda birbirinden ayrılması.

UFRS 16 uygulamalarının finansal tablolar üzerindeki etkisi sadece finansal durum tablosu ile sınırlı değildir. Finansal kiralama işlemleri“ kredi varlık alım muhasebesi”ne benzer. Buna göre işletmeler, kira ödemeleri şeklinde aylık veya yıllık sabit kira ödemeleri yapsalar bile kira süresi boyunca“ ana para”ve“faiz gideri”şeklinde ayrı ayrı kaydedecekleri ilk yıl faiz giderlerini daha fazla muhasebeleştirilmiş olacaklardır (Karataş,2019:23).

UFRS 16'nın "Kar veya zarar" tablosu üzerindeki olası etkileri şunlardır: TMS 17'ye göre faaliyet kiralamalarına yönelik kira ödemeleri "faaliyet giderleri" olarak kaydedilirken, kullanım hakkının geri ödenmesinden oluşan amortisman giderleri ve faiz giderleri de UFRS'YE göre muhasebeleştirilmelidir. Yoğun faaliyet gösteren işletmeler için TFRS 16'nın faiz ve amortisman öncesi karının (örneğin faaliyet karı) TMS 17'ye göre muhasebeleştirilen tutarlara kıyasla daha yüksek bir tutarla sonuçlanması beklenmektedir. Bunun nedeni, işletmelerin söz konusu olmayan bilanço dışı kiralamalar için ödenecek faiz ödemelerini bundan böyle hesaplamaları gerektiğidir (Karataş, 2019:24-25).

Nakit akışlarına olası etkileri, UFRS 16 aşağıdaki biçime sahiptir: finansal işlem Kiralamaları dikkate alınır; işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışındaki artış, finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışındaki düşüşün aksine toplam nakit akışının sabit kalması öngörülmektedir. TMS 17'nin uygulandığı raporlanan tutarlarla

karşılaştırıldığında, TFRS 16'nın işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışlarını azaltacağı ve ilgili finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarında artış olacağı düşünülmektedir. Bunun nedeni, TMS 17'nin işletmelerin nakit çıkışlarını işletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları olarak göstermesidir. Bilindiği üzere TFRS 16'da tüm kira yükümlülüklerinin anapara geri ödemeleri finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları grubuna kaydedilmektedir. Kısacası, muhasebe uygulamaları nakit ödemelerde herhangi bir değişikliğe yol açmadığından, UFRS 16 raporlanan nakit akım tablosunun toplamını değiştirmeyecektir. Ancak, bilanço dışı hak ve yükümlülükler UFRS 16 uyarınca muhasebeleştirileceğinden, bu değişikliğin nakit akım tablosunun sunumunda bir miktar etkisi olacağı düşünülmektedir. Ayrıca UFRS 16'nın operasyonel nakit çıkışlarını azaltması, ancak finansman nakit çıkışlarını artırması beklenmektedir (Karataş, 2019:25).

UFRS 16.47 (a) (i) kiracı, kullanım hakkı varlıklarını diğer varlıklarla gruplandırmak isterse, varsa ilgili varlıkların, ilgili varlıkların sunulacağı aynı satır ögesi içinde gruplandırılması gerektiğini belirtir. Örneğin, bir kiracının ağır ekipman kiralamasına yönelik bir kullanım hakkı varlığı varsa, kiracı seçmediği, ancak kullanım hakkı varlıklarını ayrı bir satır ögesi olarak sunmadığı sürece, bu kullanım hakkı varlığı finansal durum tablosunda maddi duran varlık olarak gruplandırılır.

Kullanım hakkı varlıkları finansal durum tablosunda maddi olmayan duran varlıklarla birleştirilmemiştir. UFRS 16'nın sunum gereklilikleri, daha önce bilançoda muhasebeleştirilmesi gereken faaliyet kiralaları olarak sınıflandırılan kiralamalar sonucunda UMS 17'dekilerden önemli bir değişikliği temsil etmektedir. Kira gideri işletme gideri olarak tam olarak tahsil edilse de, giderin bir kısmı artık kiralama yükümlülüğünün finansman gideri olarak sunulacaktır. Ücret dengesi, kullanım hakkı varlığının itfa payları hala faaliyet karı gelirinden tahsil edilmekle birlikte, maddi duran varlıkların amortismanı ile birlikte gayri nakdi gider olarak sınıflandırılmaktadır.

Örnek 1- Daha Önce Faaliyet Olarak Sınıflandırılan Kiralamalar için Kar ve Zarara Etkisinin Gösterilmesi:

Business C, bir ofis binasının zemini için 5 yıllık bir kiraya sahiptir. Yılda 75.000 PB ödüyor ve % 5'lik bir artımlı borçlanma oranına sahip (kiralamada ima edilen oran kolayca belirlenemiyor). Aşağıdaki tablo, kira kontratının muhasebeleştirilmesinde UMS 17 veya UFRS 16 kullanılıp kullanılmadığına bağlı olarak net gelir ve FAVÖK üzerindeki etkiyi göstermektedir. İşletmenin yılda 100.000 PB satıştan başka bir işlemi olmadığını varsayalım.

**Tablo 1.** Kiralamalar Açısından Kâr ile Zararların Üzerinde Oluşan Etki Gösterimi

UMS17		UFRS16					
Amortisman Faizi letme Maliyeti Net gelir		Amortisman Faizi letme Maliyeti Net gelir					
Y11	-	75.000	25.000	64.942	16.235	-	18.823
Y12	-	75.000	25.000	64.942	13.297	-	21.761
Y13	-	75.000	25.000	64.942	10.212	-	24.846
Y14	-	75.000	25.000	64.942	6.972	-	28.086
Y15	-	75.000	25.000	64.942	3.571	-	31.487
<b>Toplam</b>	-	<b>375.000</b>	<b>125.000</b>	<b>324.711</b>	<b>50.289</b>	-	<b>125.000</b>

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.

#### 2.2.4. UFRS 16 ile Vergi Usul Kanununca Kiralama İşlemlerindeki Karşılaştırma

Sektörel bazda yapılan çalışmalara bakıldığında finansal kiralama sözleşmelerinin kapitalizasyon sürecinin ve finansal tablolara dahil edilmesinin sektörleri farklı düzeylerde etkilediği görülmüştür. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Etki analizi Ocak 2016 tarihli kira sözleşmesinin dipnotlarda yer alan rapora göre faaliyet kiralalarının muhasebeleştirilmesi durumunda en çok etkilenen sektörün mali durumunun hava taşımacılığı sektörü olduğu ifade edildi. Havayolu taşımacılığını takip eden diğer sektörler sırasıyla perakende, seyahat ve eğlence, ulaşım, telekomünikasyon, enerji, medya, dağıtım, bilgi teknolojileri ve sağlık sektörleri olacaktır. Goodacre (2003b), İngiltere'de iş yapan işletmeleri incelemiş ve araştırmasında faaliyet kiralalarının bilanço kayıtlarına aktarılması durumunda en çok etkilenecek sektörün perakende sektörü olduğunu tespit etmiştir (Goodacre, 2003b:20).

Fülber ve arkadaşları (2006) ise Almanya'da en çok etkilenen sektörlerin perakende ve moda sektörleri olduğunu tespit etmişlerdir. Kanada Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören işletmeler incelenmiş, faiz öncesi kazançlar ve vergiler/toplam varlık oranı analizi yapılan bir başka çalışmada en çok etkilenen sektörlerden, özellikle akaryakıt endüstrisi, finansal hizmetler, perakende ve konaklama sektörlerinden aktivasyon süreci üzerinden tahmin edilen sonuçlar elde edilmiş olacaktır (Durocher, 2008: 16).

Bunlara ek olarak, Fitove meslektaşları (2013) yaptıkları çalışmada özellikle teknoloji, enerji, perakende mal ve hizmet sektörlerinin süreçten etkileneceğine dair deneysel sonuçlara ulaşmışlardır (Fitoveark.,2013). Yapılan çalışmaların ortak özelliği perakendecilik sektörünün hepsinde etkilenecek sektörler arasında yer almasıdır.

UMS 17'de yapılan değişikliklerle birlikte uygulanacak olan UFRS 16'nın işletme kira işlemlerine yönelik etkileri konusunda Öztürk'ün (2016) yürüttüğü bir çalışma ön plana çıkmaktadır. Öztürk (2016), UFRS16'nın üç hava yolu şirketi (Türk Hava Yolları, Lufthansa ve Pegasus Hava Yolları) üzerindeki likidite ve finansal yapı üzerindeki olası etkilerini değerlendirdi. Bu değerlendirmeyi gerçekleştirirken, ilgili şirketlerin filolarındaki uçakları mülkiyet ve kiralama türüne göre ayırmış ve kiralama işlemlerinin aktifleştirilmesinin bu şekilde finansal oranlar üzerinde ne tür bir etkisi olacağı konusunda hipotezler ortaya koymuştur. Elde edilen sonuçlara göre, genellikle kiralama faaliyetinde bulunan şirketlerde finansal yapı oranlarının arttığı, likidite açısından cari oranla düşüşler yaşandığı bildirilmiştir (Öztürk, 2016: 35).

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### IFRS 16 KİRALAMA STANDARTINDA ULAŞIM SEKTÖRÜ ÜZERİNDE FAALİYET GÖSTERMEKTE OLAN İŞLETMELERDE FİNANSAL TABLOLAR İLE BU TABLOLAR AÇISINDAN YAPILAN ANALİZLER

#### 3.1. Ulaşım Sektöründe Kiralama İşlemleri

Kiralama, şirketlerin sahiplik maliyetlerine ve kredi kısıtlamalarına maruz kalmadan ekipman elde etmelerini sağlamaktadır. Faaliyet kiralaması, şirketin yükümlülüğü bilançolarında taşımak yerine, aracın maliyetini aylık olarak harcamasına izin vermektedir. Bu, kredi esnekliği sağlayarak şirketin başka bir yere sermaye yatırımı yapmasına olanak tanımaktadır. Günümüzde taşımacılık sektöründe çalışan filo operatörleri birçok zor ikileme uğraşmak zorunda kalmaktadır. Bu tür ikilemlerin en önemlilerinden biri ağır vasıta kiralamak mı yoksa kiralamak mı gerektiğidir.

Yeni kiralama standart uygulanmaya başlanmasıyla beraber kiralama işlemleri muhasebeleştirilme alanında da önemli derecede köklü değişikliklerin meydana gelmesinde rol oynamaktadır. İkinci bölümde de açıklanması yapıldığı üzere, finansal kiralamanın veya faaliyet kiralamasının ayrımı yapılmadan, bazı istisnai durumların haricinde tüm kiralama işlemlerinin finansal açıdan durum tablosunun varlıklarının arasında kullanım hakkı şeklinde yer alacaktır. Ayrıca finansal kiralamadan dolayı borçların kiralama işleminde ilk yılları itibarıyla daha yüksek oranda finansal gider yaratacağı biçimde finansal yükümlülüğün olduğu kayıt edilerek raporlanacaktır. Muhasebe işlemlerinde oluşacak etkilerin, finansal açıdan tablo kullanıcılarının yanı sıra diğer ilişkili kişiler için açık ve daha net olarak anlatılması gerekliliği bulunmaktadır.

UMSK, 1.022 şirketin üzerindeki yapmış olduğu araştırmanın, bilanço dışında kaldığı kiralamaların da toplam aktif büyüklük oranının incelenmiş olması, şirketlerdeki, farklılık gösteren sektörler üzerinde farklı sonuçlarıyla karşılaştırılmıştır. Bilanço dışındaki kalemlerinde toplam aktif içerisindeki payının önem teşkil etmesi beraberinde daha yüksek oranlı bazı sektörlerinde bazı şirketlerde yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Araştırmanın kapsamında olan 1.022 şirket açısından yapılmış çalışmada bilanço dışındaki kalemlerin toplamı aktife oranla en yüksek orandaki olan şirketlerin sıralanması ise havacılık (%28.8), ulaştırma (%28.6) ve perakende (%28.3) sektörlerindeki faaliyet göstermeye devam eden

şirketler olduğu sonucu elde edilmiştir. Bilanço dışındaki kalemlerin toplam olarak aktif oranlarını sektörel olarak bakıldığında sonucun çok farklı olmadığı gözlemlenmiştir. Havacılık sektörünün %22.7 ile en çok etkilenen sektör olduğu, bu sektörü % 21.4 ile perakende, %20.7 ile ulaştırma sektörü izlemiştir. Bu açıdan incelendiğinde ise standartta oluşan değişim etkilerinin en yüksek olarak görüleceği sektörlerinde bu sektörlerin olması beklenilmektedir (IFRS 16 Effect Analysis Section3).

Price waterhouse Coopers tarafınca yürütülmüş olan ayrıca 2016 yılının Nisan ayındaki yayınlanmış o "UFRS 16'nın perakende sektöründeki etkileri" araştırmasının doğrultusunda, perakende sektörü, depo ve mağaza kiralarının çok olması nedeniyle perakende sektörünü en çok etkileyen sektörlerden biri olacaktır. PWC Global Leasing Kapitalizasyon Çalışması'na göre, yeni standart uygulanması özellikle perakendecileri açısından yükümlülüklerin %98 olarak artış gösterirken FAVÖK rakamının %41 derecede artışı olacaktır. Bu kiralamaların ise çoğunun orta vadede olması, 3-5 ile 9 yıl süreli şekilde alışveriş Merkez kiralamalarını teşkil etmektedir. Bu tür kiralamaların yenileme seçeneği sunmasıyla genelde değişken kiralamaları da içermektedir. Bu değişkenliğin genelde enflasyon düzeltilmesi ile mülk sahibinin de söz konusu olan işletme performansı üzerinde elde edilecek faydalardan oluşmaktadır. Geçmişteki bu tarzda kiralamaların faaliyet kiraları şeklinde sınırlandırılmış olmasının yanı sıra bilançonun da bu sınıflandırma üzerinde hiç bir etkisi oluşmamıştır. Diğer yandan ise gelir tablosundaki doğrusal bir etki yaratmış olması işletmenin giderleri şeklinde kabul görmektedir. Yeni standarttaki söz konusu bulunan kiralamaların finansal açıdan durum tablosunda dahil olmadığı üzere, tabloda finansal giderlerin ayrıca amortisman giderlerinin sebebiyle gerek kâr ile zararlarının gerekse faaliyet giderlerine dahil edilmesi gereken kâr ile zarar tablolarına kaydedilmesi yönünde izin verilmesi şeklinde muhasebeleştirilmektedir.

### **3.2. Arazi Kiralamaları**

Kirasözleşmeleri,6098sayılıTürkBorçlarKanunu'nda("TBK") düzenlendiği şekliyle, mülk kullanımını düzenleyen en yaygın sözleşme türleri arasındadır. Kiralanan bir mülkü üçüncü kişilere devretme yetkisi, TBK'nın kira sözleşmesine konu mülkü kullanacak olan kiracıya belirli bir kira bedeli karşılığında verdiği yetkilerden biridir. Bu kapsamda, Art.TBK'nın322'si belirli koşullar altında alt kiralamaya izin vermektedir. Söz konusu hüküm uyarınca kiracı, kiralanan mülkte zarar verici değişikliklere yol açmamak kaydıyla, kiralanan mülkü kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devredebilir. Bu bülten makalesi, uygulamada

çeşitli farklı görüşleri bünyesinde barındıran oldukça karmaşık alt kiralama kavramını değerlendirmektedir.

KPMG tarafından yayınlanan perakende sektörü analiz raporuna göre, dünya genelinde perakende sektörü finansal kiralama da artan bir trend izliyor. Pwc'nin yaptığı araştırmaya göre, gelişmiş ülkelerde yaşanan gelişmeye paralel olarak son yıllarda Türkiye'de organize perakendenin payı artıyor. Pazar Pazar'ın Türkiye'deki organize pazarın gelişmiş ülkelere göre toplam pazara oranının düşük olması ve bu nedenle artma potansiyeline sahip olması, perakende sektörünün büyüme beklentilerini artırmaktadır. Sektördeki rekabetin gelişmesine paralel olarak sayısı her geçen gün artan AVM yatırımları ve zincir mağazaların etkisiyle organize perakendenin toplam sektör içindeki payı artmaktadır." Aynı araştırmaya göre, " son yıllarda aylık AVM sayısındaki hızlı artışla yaklaşık 7,3 milyon metrekare satış alanına ulaşan organize perakende sektörünün önümüzdeki yıllarda Türkiye ekonomisindeki önemi artacaktır" (PWC Dönüşürken Büyüyen Türkiye 2016).

Kiralanabilir alanlardaki artış, özellikle organize perakendecilikte mağaza kiralama konusunu önemli hale getirmiştir. Kiralanacak alan müşteri potansiyeli, ulaşım kolaylığı, rakipler, hedeflenen ciro gibi birçok faktörden etkilenecek ve kira giderleri sektör için en büyük gider kalemlerinden biri olmaya devam edecektir.

Mağaza kiralamalarında, kiralanacak alanın kira bedelinin belirlenmesi, lokasyonun ve sektörün özelliklerine göre farklılık gösterecektir. Kira bedeli yerel para birimi cinsinden belirlenebileceği gibi dövize veya ciroya endekslenebilir. Ciroya endekli kiralarda asgari kira bedelinin bulunması kiralanana garanti etse de, cirosu düşük perakendeciler için sabit bir maliyettir ve zaman zaman kiralanana için zorlayıcı olabilir.

Döviz kurunda oluşan artışın kiraya yansımada döviz kurunun da yükseliş gösterdiği dönemlerde kira giderlerinde de artış oluşturacaktır. Cironun belirli bir yüzdesi üzerinden belirlenen kiralarda ciro-kira oranı her iki taraf için de dengeli bir şekilde belirlenmelidir. Mağaza kiralamalarında kira bedelinin nasıl belirlendiğinin belirlenmesi, UFRS16 Standardı kapsamında olup olmadığının belirlenmesi açısından önemlidir.

Sayıli kararı ile 13 Eylül 2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kanun ile belirlenen haller dışında Türkiye'de yerleşik kişiler arasında taşınır ve finansal kiralama dahil her türlü taşınır ve taşınmaz kiralama işlemleri Bakanlık. Sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden doğan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endekli olarak belirlenemez. Bu karar, diğer taraftan döviz veya



döviz endeksli kiralayan işletmeler, döviz üzerinden mağaza kiralayan perakende sektörü ve alışveriş merkezleri üzerinde önemli bir etkiye sahip olacaktır. Taraflarca döviz cinsinden yapılan anlaşmaların yeniden değerlendirilmesi ve Türk Lirası cinsinden yeni değerlere dönüştürülmesi gerekliliğini ortaya çıkaracaktır.

### 3.3. Alt Kiralama Sözleşmeleri

Alt kiralama sözleşmesi, şekil ve tür açısından bir kira sözleşmesinden farklı değildir. Alt kiralama ve kiralama sözleşmeleri taraflar açısından benzer olmakla birlikte, alt kiralama sözleşmesi, ana kira sözleşmesine bağlı bir yan sözleşme olarak değerlendirilmez. Alt kira sözleşmesi, icra ve fesih bakımından ana kira sözleşmesinden bağımsızdır. Bu kapsamda alt kira sözleşmesi, ana kira sözleşmesinin geçersizliğinden etkilenmez (Yavuz ve Diğerleri, 2014).

Alt kiralama sözleşmeleri konusu, süresi ve içeriği bakımından kira sözleşmelerine benzer. Kira sözleşmesinin konusu olan mülkün, alt kiralama sözleşmesinin konusu ile birebir aynı olması gerekir veya kısmi bir alt kiralama durumunda, en azından böyle bir özelliği içermelidir. Alt kiracı, kira sözleşmesinde belirtilenler dışında alt kiralama yoluyla herhangi bir taahhütte bulunamaz. Benzer şekilde, alt kiralama sözleşmesinin süresi, kira sözleşmesinin süresi ile sınırlı olacaktır. İçerik bakımından hem alt kiracıya hem de alt kiraya verene kira sözleşmesi hükümleri uygulanır.

Alt kiralama işleminde, kiralanan bir mülkün kullanımı ana kiracı tarafından üçüncü bir kişiye devredilir. Buna göre alt kiralama işleminde ana kiralama sözleşmesinin bu kiracısına alt kiralayan, bu üçüncü kişiye alt kiracı adı verilir. Alt kiraya veren ile alt kiracı arasında bir alt kira ilişkisi kurulur ve kurulur; dolayısıyla ana kira sözleşmesinin kiraya veren ile kiracısı arasındaki ilişkiyi etkilemez. Sonuç olarak, esas kiraya veren ile alt kiracı arasında prensip olarak herhangi bir sözleşme ilişkisinin oluşmadığı ifade edilebilmektedir.

TCO Art. 322/I, her türlü kira sözleşmelerinde kiracıya malı devretme yetkisi verir. Bu kapsamda kiracıya, kiralanan mülkü üçüncü kişilere kiralama özgürlüğü tanınmıştır. Ancak bu tür bir kiralama serbestisi, konut ve örtülü işyeri kiralaması ile intifa hakkı kiralaması gibi belirli kiralama türleri açısından oldukça dar yorumlanmaktadır.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiralamaları Kanununun ("LPREL") 12. maddesinde, *Kiracı, Sözleşmede aksi öngörülmedikçe, kiralanan malı kısmen veya tamamen kiraya veremez,*

*kullanım hakkını veya kullanım sözleşmesini devredemez. kira sözleşmesi...".* Bu kapsamda, AKO'nun geçerlilik süresi boyunca, kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça, konutlar ve kapalı işyerleri için alt kiralama yapılması yasaklanmıştır.

LPREL kapsamındaki bu hükmün aksine, TBK halihazırda konutlar ve kapalı işyerleri için bir alt kira sözleşmesi akdetmek için ana kiraya verenin iznine ihtiyaç duymaktadır. Sanat uyarınca. TBK 322/II, " *Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadıkça, konut ve kapalı işyerlerinde kiralananı başkasına kiraya veremez ve kullanım hakkını üçüncü kişilere devredemez.* "Öte yandan taraflar, bu alt kiralama hükmünü, izin kuralına tabi olarak, kiracının aleyhine olmamak kaydıyla, kira sözleşmesi aracılığıyla kaldırabilirler. Dolayısıyla, alt kiralamaya açıkça izin verilmesi gerekirken, kira sözleşmesi, LPREL'in geçerlilik süresi boyunca, şu anda, TBK'ya göre yalnızca kiraya verenin yazılı izni gereklidir.

Taraflar, kira sözleşmelerinde alt kiralamanın kurulması için kiraya verenin izninin gerekli olduğunu öngörmüşlerse, asıl kiraya veren bu alt kiralamaya sadece ve sadece geçerli sebeplerin varlığı halinde itiraz edebilir. Aksi takdirde kiracı, alt kiralamanın kurulmasına izin verilmesini talep edebilir. Bu durumda verilen mahkeme kararı, kiraya verenin muvafakati olarak kabul edilir.

Konut ve çatılı işyerleri için alt kiralama yasağının uygulama kapsamı, akademisyenler ve uygulama içinde oldukça çelişkilidir. Hâkim görüşüne göre, kiracının evlenip eşiyle birlikte yaşamaya başladığı, kardeş(ler)ini mülkünde barındırdığı veya bir aile üyesini veya yakın bir arkadaşını karşılıksız misafir olarak kabul ettiği haller, kiralanan mülkte kalıcı veya geçici olarak, alt kiralama sayılmaz.

Hem konut hem de kapalı işyeri kiralamalarında ve diğer her türlü kiralama türünde oldukça yaygın bir kavram olan alt kiralama, Md.TCO'nun 322. Konu ve taraflar açısından kira sözleşmeleri ile benzer özellikler taşıyan alt kiralama sözleşmeleri, aslında ayrı birer kira sözleşmesidir. Bağımsız olmalarına rağmen, alt kiralama sözleşmelerinin ana kiralama sözleşmelerinin hükümleriyle sınırlı olduğu ve alt kiralama sözleşmeleri yoluyla kira sözleşmesinde belirtilenleri aşan hiçbir taahhüt verilemeyeceğini dikkate almak gerekir.

### **3.4. Süre veya Tutar İtibariyle Değişken Kira Sözleşmeleri**

Bir endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri, ölçüm tarihinde geçerli olan endeks veya orana dayalı olarak kiralama sınıflandırması ve ölçümü için kira ödemelerine dahil

edilir (örneğin, kiralamanın başladığı tarihten veya ASC'nin ilk uygulama tarihinden sonra). 842). Adil piyasa kiralalarına dayalı değişken ödemeler için, ödeme tutarları, değişken ödeme döneminden hemen önceki sabit ödeme tutarına dayanmalıdır.

Bir endekse veya orana dayalı değişken ödemelerde, ölçüm tarihinden sonra yapılan değişiklikler, genellikle, değişiklik döneminde değişken kiralama gideri olarak kâr ve zararda muhasebeleştirilir. Kiracı, bu endeks veya orandaki gelecekteki değişikliklere bağlı olarak gelecekteki ödemelerin değişken olmaya devam ettiğini varsayarak, referans endeks veya orandaki bir değişiklik için kiralama yükümlülüğünü ve ilgili kullanım hakkı (ROU) varlığını yeniden ölçmez.

Ancak, değişkenlik sözleşmede sınırlandırılmışsa, kiracıdan yeniden ölçümler yapması istenebilir. Örneğin, TÜFE'ye dayalı yıllık artış gerektiren ancak azalmayan bir kiralama ele alalım. Ayrıca, kiralama süresi boyunca toplam artış %10 ile sınırlandırılmıştır. Yıllık artışların kiralama süresinin bitiminden önce %10'a ulaşması durumunda kalan ödemeler artıp azalmayacağı için sabitlenir. Kiracının, kira ödemelerinin sabitlendiği tarihte kalan kiralama süresi için kira yükümlülüğünü ve ROU varlığını, o tarihteki yeni sabit ödemeleri kullanarak yeniden ölçmesi gerekecektir.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, sınıflandırma ve ölçüm amacıyla kira ödemelerinden hariç tutulur. Bunun yerine, bu ödemeler, gerçekleştiğinde değişken kiralama gideri olarak giderleştirilir ve finansal tablolarda açıklanır.

Dayanak varlığın performansına veya kullanımına dayalı değişken kira ödemelerinin kiralama süresinin geri kalanında sabitlendiği bir olay meydana gelirse, kiracının olayın meydana geldiği tarih itibarıyla kiralama yükümlülüğünü ve ilgili ROU varlığını yeniden ölçmesi gerekir.

Değişken kira ödemeleri iki ayrı gruba ayrılır: bir endekse veya orana bağlı olanlar ve olmayanlar. Bir kiralamada hangi tür değişken kira ödemesinin bulunduğu belirlenmesi, kiralama yükümlülüğünün ve ROU varlığının doğru ilk sınıflandırması ve ölçümü için önemlidir. Ek olarak, değişkenliğin doğası müteakip muhasebeyi etkiler ve ödemeler sabitlenecekse kira yükümlülüğünün ve ROU varlığının yeniden ölçülmesini gerektirebilir.

### **3.5. UFRS 16' nın Kiraya Veren ile Kiralayan Açısından Finansal Tabloların Üzerinde Oluşan Etkiler**

UMS 17 uyarınca, kiracı, kiralamanın ekonomik olarak dayanak varlığın satın

alınmasına benzer olup olmamasına bağılı olarak, kiralamayı finansal veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır. Ancak, UFRS 16 uyarınca, kiracı artık faaliyet kiralaması ve finansal kiralama arasında ayırım yapamayacak ve tüm kiralamalar belirli muafiyetlere tabi olarak büyük ölçüde finansal kiralama olarak değerlendirilecektir. Kira ödemeleri zamanın da yapılırsa, şirket ayrıca gelecekteki kira ödemelerini yapma yükümlülüğünü temsil eden bir finansal borç da muhasebeleştirir.

Bir kiralamanın neleri içerdiğini belirleyen tanımlar seti aşağıdaki faktörleri içerir: Tanımlanabilir bir varlık;

kiracının ekonomik fayda sağladığı; ve

kiracı, varlığın (kontrol) kullanımını yönlendirir.

Ayrıca, müşteri sözleşmeleri için hasılatın muhasebeleştirilmesi kuralları değişti. UMS18 artık UFRS15'tir ve esasen uzun vadeli müşteri sözleşmelerini kritik kilometre taşlarıyla ilgili bir şekilde bilançoya getirir.

### **3.6. Finansal Durumun Tablo Üzerinde Oluşturduğu Etkiler**

UFRS 16 / TMS 16'nın getirilmesi, kiracının bilançosunda kiralanan varlık ve finansal yükümlülüklerde artışa yol açacaktır. Kiracının Faiz, Vergi, Amortisman ve Amortisman Öncesi Karı (FAVÖK) de artar. Sonuç olarak, önemli bilanço dışı kiralama taahhütleri olan şirketler, kaldıraç oranı, yatırılan sermayenin getirisi (ROIC) ve zımni değerlendirme katları gibi temel finansal ölçütlerinde önemli değişikliklerle karşılaşacaktır.

İş değerlemesi açısından, işletmenin yarattığı temel nakit akışlarında bir değişiklik olmadığı için, şirketin öz sermaye değeri veya piyasa değeri UFRS 16'nın uygulanmasıyla değişmemelidir. Ancak, UFRS 16'nın benimsenmesi, şirketin net borcunun ve FAVÖK'ün artmasıyla sonuçlanacaktır, bu da özellikle kısa vadede değerlendirme çarpanlarının karşılaştırılabilirliğini zorlaştıracaktır.

Bu yeni muhasebe uygulaması aşağıdaki sonuçlara neden olacaktır (Ernst&Young, 2014: 939):

Artan kiralama borçlarının muhasebeleştirilmesiyle net borçta bir artış yaratmak.

Amortisman ve finansman gideri olarak gelir tablosunda etkin bir şekilde akan kira giderleri ile daha yüksek bir FAVÖK.

Kiracı için, genellikle yatırılan Sermayenin Getirisini (ROIC) düşüren daha yüksek bir yatırım sermayesi.

Ayrıca, kuruluşların net borç/FAVÖK oranlarında bir artış gözlemlenmesi de muhtemeldir. Bu etki esas olarak kalan kiralama süresine ve mevcut kaldıraç oranına bağlıdır. Kira yükümlülüğüne yönelik artan net borç/FAVÖK, muhtemelen kiralama döneminin başlangıcında yüksek olacak ve kiralama süresinin sonunda kademeli olarak sıfıra düşecektir (Öztürk, 2016:10).

Şirketlerin kurumsal değerleri potansiyel olarak artacak olsa da, UFRS 16'nın uygulanması prensipte bir kuruluşun temel öz sermaye değerini değiştirmemelidir. Bir kiralamanın doğası gereği faaliyet veya finans olarak muhasebeleştirilmesi, işletmenin ekonomisini ve nakit akışı yaratma kapasitesini değiştirmez. Ancak, UFRS 16 / TMS 16 bir şirketin zımni finansal ölçütlerini (öncelikle FAVÖK, net borç ve dolayısıyla belirtilen işletme değeri) etkilediğinden, en yaygın olarak uygulanan değerlendirme metodolojilerinde düzeltmeler ve ek hususlar gereklidir: (i) İndirgenmiş Nakit Akışı (DCF) ) yaklaşmak;ve (ii) Piyasa çarpanlarına dayalı piyasa yaklaşımı.

Net borç arttıkça UFRS 16 şirketlerin zımni işletme değerini muhtemelen artıracığından, özsermaye değeri (piyasa değeri) aynı kalmalıdır. DCF yaklaşımında ve Firmaya Serbest Nakit Akışı (FCFF) modeli varsayıldığında, işletme değerleri, beklenen serbest nakit akışlarının net Günümüzde değerine dayalı olarak değerlendirilir ve UFRS16'nın etkisi aşağıdaki şekilde belirtilecektir:

Kira giderleri FAVÖK'ten hariç tutulduğundan, gelecekteki FCFF, kalan kiralama süresi boyunca daha yüksek olacaktır.

Yeni finansal kiralama varlığının mayönelik amortisman bedelinin nakit olmayan bir kalemdir ve sonuç olarak FCFF'yi olumsuz etkilemez.

Kira ödemeleri, faiz ödemeleri ve kira yükümlülüğünün itfaları yoluyla nakit akış tablosuna yansıtılır; ancak bunlar finansman kalemleridir ve FCFF'yi de etkilemez.

Sonuç olarak, UFRS 16'nın kullanıma sunulması, değerlemelerde bir karmaşıklık düzeyi şirketler bunun kiralama yükümlülüklerini nasıl etkileyeceğini düşünmeli, ayrıca hedefin kalan ortalama kiralama süresi analiz edilmeli, kiralama giderleri işletme nakit çıkışı olarak değerlendirilmeli veya net borca yeterince yansıtılmalıdır. Aynı şekilde, FAVÖK katları kullanılırken net borç uygun şekilde ayarlanmalı veya FAVÖK katları dikkate alınmalıdır. (Öztürk, 2016:13).

### 3.6.1. Kar ile Zararın Kapsam Geliri Tablosu Üzerinde Oluşan Etkileri

UFRS 16'nın amacı, kiralamaya dayalı işlemleri gerçeğe uygun bir şekilde sunmak ve kullanıcıların kiralamalardan kaynaklanan nakit akışlarının değerlendirilmesini desteklemektir. Standart, temelin sınırlandırılmaması, 12 aydan uzun tüm kiralamalar ve değerlendirmenin yapılması için gerekli olmasıdır. Kiracı, kira ödemelerini yapmadan kullanım hakkı ve kira ödemesi yapmak zorundadır.

Kiracı, kullanım hakkı varlıklarını diğer finansal olmayan varlıklara (maddi olmayan varlıklar gibi) ve kiralama yükümlülüklerini diğer finansal yükümlülüklerle benzer şekilde ölçer. Bu nedenle, kiracı, kullanım hakkı varlığının amortismanını (genellikle doğrusal yöntem) ve kiralama yükümlülüğüne yönelik faizi tahsil etmelidir. Nakit akış tablosunda, kiracıya yapılan nakit ödeme, UMS 7'ye göre anapara (finansman faaliyetleri) ve faiz (işletme veya finansman faaliyetleri) olarak ayrılmalıdır.

Bir kiralamadan kaynaklanan varlık ve yükümlülükler başlangıçta Günümüzde değer esasına göre ölçülür. Ölçüm, iptal edilemeyen kira ödemelerini, enflasyona bağlı ödemeleri ve kiracının kiralamayı uzatma opsiyonunu kullanacağından veya kiralamayı sona erdirmeye opsiyonunu kullanmayacağından makul ölçüde emin olması durumunda isteğe bağlı dönemlerde yapılacak ödemeleri içermelidir.

Kiralama varlığı, dayanak varlığı kullanma hakkıdır ve finansal durum tablosunda maddi duran varlığın bir parçası olarak veya kendi kalemi olarak sunulur.

UMS17'de olduğu gibi, kiraya verenler, kiralamalarını faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırmaya ve bunları farklı şekilde muhasebeleştirmeye devam edebilir.

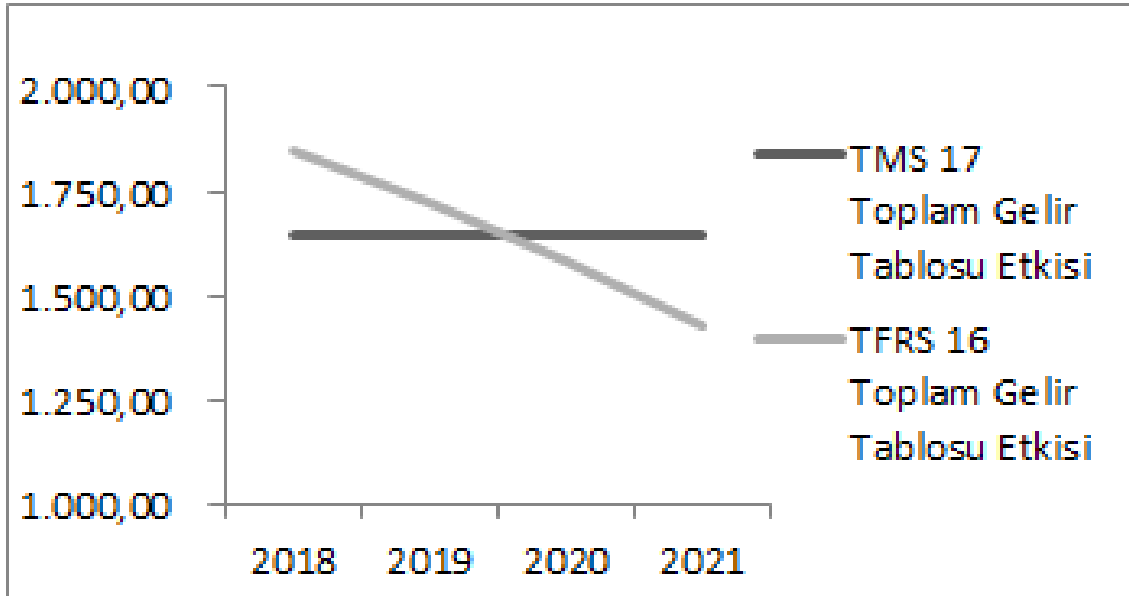
Çoğu şirket için yeni standarda uyum ihtiyacı 2019'da başlıyor. Çoğu kiralama daha önce finansal tablo dipnot açıklamalarında rapor edilmişti. Ancak, 2019'dan itibaren birçok kiralama, kullanım hakkı varlıkları ve kiralama borçları olarak bilançoda yer alacaktır. Bilançodaki bu değişiklikler, Dışli oranları, FAVÖK ve varlıkların getirisi gibi birçok finansal ölçütü etkileyecektir. UFRS 16, bilanço dışı finansman olarak faaliyet kiralamalarına dayanan havayolları, ulaştırma, telekomünikasyon sektörü gibi şirketler üzerinde önemli bir etkiye sahip olacaktır.

UFRS 16 gerekliliklerinin en önemli etkisi, kiralama varlıkları ve finansal yükümlülüklerdeki artış gerçekleşir. Buna göre, önemli bilanço dışı kiralamaları olan şirketler için, şirketin raporlanan varlık ve yükümlülüklerinden türetilen temel finansal ölçütlerde bir

değişiklik olacaktır. UMS 17 uyarınca, kiralama giderleri faaliyet giderleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Ancak, UFRS 16 bunları kullanım hakkı varlıklarının amortismanı ve faiz gideri olarak muhasebeleştirir. Bu nedenle, UFRS 16 kapsamında amortisman daha yüksek, faaliyet giderleri daha düşük ve faiz gideri daha yüksek olacaktır. Kiralanan varlık üzerindeki amortisman ücreti genellikle eşit olsa da kira ödemeleri kiralayana yapıldığından, faiz gideri kiralama süresi boyunca azalacaktır. Bu, bireysel bir kiralama olgunlaştıkça toplam giderin azalmasına neden olur.

UMS17 kapsamında faaliyet kiralamaları faaliyet giderleri altında raporlanmıştır, ancak UFRS16 ile bu tür giderler amortisman ile faiz giderleri arasında olacaktır. Bu etki daha yüksek FAVÖK ve FAVÖK verecektir. Bu nedenle, değerlendirme uzmanları ve analist, FAVÖK veya FAVÖK katları kullanıldığında değerlemelerde bir artışa dikkat etmelidir.

Örneğin, her yılsonunda 1.646.000 TL olan taksitli ödemelerde %12 faiz oranı ile 4 yıllık dönemde, karşılaştırmalı grafikte içeren kiralama sözleşmesi dönemindeki faaliyet giderleri UMS 17'ye ait olduğunu göstermektedir. Grafiğe göre, TMS 17'ye göre faaliyet giderleri doğrusal ve sabit olarak kar ve zarara yansıtılırken, TFRS 16'ya göre ilk yıllar da daha yüksek başlayan giderler kiralama süresinin sonuna yaklaştıkça azalmaktadır. Bu eğilimin temel nedeni kira giderlerindeki faiz giderlerinin ilk yıllarda daha yüksek olmasıdır.



**Şekil 2.** Örnek Uygulama Doğrultusunda İşlemlerin Yıllara Göre TMS 17 ile TFRS 16'nın Gelir Tablosu Açısından Oluşturduğu Etki

Örneğe konu olan finansal kiralama alanındaki işleminin 4 yıllık etkileri de aşağıdaki tabloda sayısal olarak gösterilmiştir. Kira ile ilgili giderlerin sınıflandırılması ve bileşenleri değişirken, işletme giderleri kira gideri olarak dahil edilmekte, amortisman ve faiz giderlerine bölünerek sabit gider niteliği bırakılmakta, faiz giderleri sonraki yıllarda azalan değişken bir eğilim izlemektedir.

**Tablo 2.** Örnek Uygulama Doğrultusunda İşlemlerin Takip Ettiği Yıllar Üzerinde Oluşturduğu Etkileri

<b>Kar zarar tablosu etkileri</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>TMS17</b>				
Kira giderleri (-)	-1.646	-1.646	-1.646	-1.646
<b>TFRS16</b>				
Amortisman giderleri (-)	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250
Faiz giderleri (-)	-600	-474	-334	-176

UFRS 16'nın uygulanmasının faiz giderini işletme giderinden ayırması ve amortismanı kullanım hakkı için ayırarak amortisman ve itfa paylarını muhasebeleştirilmesi, kar veya zarar tablosunda hesaplanan oranlarda büyük bir değişikliğe yol açmıştır. Birçok yatırımcı ve analistin karlılığı ölçmek için kullandığı bir kriter olan FAVÖK bu değişiklikten önemli ölçüde etkilenmiştir. Faaliyet giderlerinden mahsup edilen kira giderlerinin tutarı normalde yeni uygulama ile faaliyet gideri olarak raporlanan amortisman/itfa tutarından yüksek olduğu için UFRS 16 uygulamasında FAVÖK rakamında artış beklenmektedir.

Benzer şekilde, UFRS16 uygulamasında Faiz ve Vergi Öncesi Kar (EBIT) rakamının daha yüksek olması beklenmektedir. Her iki kriterin de bu değişiklikten etkilenme oranı, sektörde veya işletmede leasing'in yüksek kullanımına bağlıdır. Bu etki sağlık sektöründe pek beklenmezken, yüksek oranda kiralama kullanan perakende, havacılık ve ulaştırma gibi sektörlerde çok daha yüksek miktarlarda beklenmektedir. (IFRS 16 Effect Analysis 6.2)

TFRS 16'ya göre, finansal kiralamadan kaynaklanan giderlerin toplam değeri, TMS 17'ye göre tüm kira dönemi için giderin toplam değeri ile aynıdır. Bununla birlikte, her raporlama dönemi için giderlerin değeri ve yapısı her iki standart arasında farklılık göstermektedir. TMS17'ye göre, faaliyet kiralamaları için yapılan kira ödemeleri faaliyet gideri olarak kabul edilirken, kullanım hakkından kaynaklanan amortisman ve borç ödemelerine yönelik faiz giderlerinin TFRS 16'ya göre ayrı ayrı raporlanması gerekmektedir (İSMMMO, 2019, s. 23).



TFRS 16 ile şirketler faiz giderini finansman gideri, amortisman giderini ise maddi duran varlıkların amortismanı olarak bildirmektedir (Acar, vd., 2017, s.599). Kira ile ilgili borçların diğer finansal borçlardan ayrı olarak sunulması, finansal tablo kullanıcılarının kira sözleşmelerinden doğan borçları görmelerini sağlar (IASB, 2016, s. 61). Bu nedenle TFRS 16 ile leasing işlemlerine yönelik işletme giderleri raporlanmayacak, faiz ve amortisman giderleri raporlanacaktır. Sonuç olarak FAVÖK'te (faiz, vergi, amortisman öncesi kazanç), faaliyet kârı, finansal giderler ve vergi öncesi sabit kârda artış olması beklenmektedir (İSMMMO, 2019, s.24).

### **3.7. Finansal Alanda Tablo Dipnotlarının Üzerinde Oluşan Etkiler**

TFRS 16'nın getirdiği en büyük değişiklik, faaliyet kira işlemlerinin finansal durum tablosuna yansımalarıdır. Yeni standart ile kiralanan varlıklar yerine bunları kullanma hakları finansal durum tablosunda, kullanım haklarından doğan borçlar ise finansal durum tablosunda borç olarak yer almaktadır (İSMMMO, 2019, s. 23). İstisnai olarak, 12 aydan kısa süreli kiralama ile maddi olmayan varlıkların kiralanması durumlarının finansal durum tablosuna yansıtılması zorunluluğu bulunmamaktadır. İşletme kiralamasını sıklıkla kullanan işletmelerin toplam aktif ve pasiflerinin artması, öz sermayelerinin ise azalması beklenmektedir. Özkaynaklarda azalma beklentisinin nedeni, varlık için normal amortisman yöntemine göre tahsis edilen amortisman tutarının değişmemesi, buna karşılık faiz kira dönemi başında azalmasıdır. Özkaynak üzerindeki etkinin kiracının leasing ile ilgili koşullara, borçların özkaynağa oranına ve kiracının faaliyetlerini nasıl finanse ettiğine bağlı olarak değiştiği düşünülmektedir. Finansal analiz, bilanço kalemleri ile gelir tablosu arasında doğru bir ilişki kurularak firmanın finansal güç ve zayıflıklarının belirlenmesi sürecidir. Finansal tablolara yönelik bilgiler, yorum ve analizlerin yapıldığı büyük önem taşımaktadır. Finansal analiz süreci yoluyla, likidite, ödeme gücü ve karlılık gibi temel performans göstergelerinin yanı sıra bir işletmenin faaliyetlerinin verimliliği de tespit edilebilirken, bir işletmenin kısa vadeli ve uzun vadeli beklentileri değerlendirilebilir. Bu nedenle, zayıflığı tanımlamak, amaç, bir işletme girişiminin geleceği için tavsiyelere ve tahminlere ulaşmaktır.

Finansal analiz, bir işletmenin finansal performansının bir açıklaması olduğu için finansal tablolara odaklanır. Finansal Tablo, mantıksal ve tutarlı muhasebe prosedürlerine göre organize bir veri koleksiyonudur. Amacı, bir ticari işletmenin bazı finansal yönlerinin anlaşılmasını sağlamaktır. Bilançoda olduğu gibi bir anda varlıkların pozisyonunu gösterebilir veya bir gelir tablosunda olduğu gibi belirli bir süre boyunca bir dizi faaliyeti ortaya çıkarabilir.

Geçmiş performansın, mevcut finansal durumun, likidite pozisyonunun değerlendirilmesine ve kuruluşun gelecekteki beklentilerinin tahmin edilmesine yardımcı olmak için tekrarlanan bir ihtiyaç olduğundan, kazançlara yönelik tahminlerin yapılabileceği ve şirketin ilerlemesinin tespit edilebileceği çeşitli finansal tablolar incelenmelidir. Finansal analizin, geçmiş performansını ve mevcut finansal durumunu değerlendirmek için her işletme için geçerli olan sürekli bir süreç olduğu unutulmamalıdır. Yöneticilere kritik kararlar için gerekli olan bilgileri sağlamak çeşitli durumlarda yararlıdır. Finansal analiz süreci, bir işletmenin hem kısa vadeli hem de uzun vadeli büyümeyi sürdürürken gelir elde etme kabiliyeti hakkında bilgi sağlamaktadır.

Kiracı bazı göstergelerde kullanım hakkı sahiplerini diğer kullanıcılardan ayrı olarak göstermiyorsa, satın aldığı ürünlerden hangi sınıfın satın alındığını gösterebileceğini, hangisinde bu yapıyı takip edebileceğinden emin olduğunu açıklayabilir. Hesapta nasıl izleneceğine yönelik dipnotlar.

Kar veya kazanç ve diğer devlet okullarında, kiralama dışı faiz gideri, ülke çapındaki amortismanından ayrı olarak gösterilir (TFRS 16 md.49). Kiralamalarla ilgili verileri içeren tablolar bir dipnot veya ayrıntılı inceleme gerektirir.

Kiracı değerlendirmelerinin amacı, para okuyucuları, para karşılığı değerlendirme durum tabloları, kar ve ölçek kriterleri ile ilgili bilgileri çizelge ve çizim tablolarında değerlendirebileceklerdir. “Kiracı, trafik pozisyonunda bulunduğu itibarlara yönelik tablolarında tek dip veya ayrı bir alan açıklar. Ancak yine tek bir dipnota veya bir röportaja başvurursa, yolculuk, kazanan listelerin bazılarında yer alan güneşli günlerden sağ çıkmamış olabilir.”

Bir önceki standarda kıyasla TFRS 16, birçok reklamda dipnotlarda daha ayrıntılı açıklama ve kiralama işlemleri için ön tasarım esasını vurgulayabilir. Önceki standartta, tamamlanmadan önceki değerlemelere yönelik bir açıklamayı tahmin etmek için, indirimin sona ermesinden önce net defterlerin dipnotlarında açıklanması gereken ödememelerin dipnotlarda açıklanması gerekir.

Standarta göre sunulacak dipnotlar tablo şeklinde özetlenmiştir. Bu tablolarla ilgili olarak;

- Eski tarihin son dönem defterinde ve dönem içinde kullanılanlarda kullanım tarihi gösterilir.

- Yaşlılıkta kullanım hakkı varlığı için amortisman gideri ve eğitime yönelik maaş gideri gider detaylarına göre dipnotlarda gösterilir.
- 7 Finansal Kiralama Kriterleri Finansal Çabalar detaylı bir tablo olarak gösterilmektedir. Hedefin gösterimi olarak vadelere göre TMS 17 seçilecek, 1 kullanım eksik, 5 yıl ve 5 yıl planlanırken, 16'sı kiralama şartlarına göre en iyi şekilde gösterilecek.

Finansal kiralama alanındaki işlemlerinden doğan alacak ve borçlar için yapılacak TMS 32 işlemi gerçekleştirilecektir. Ayrıca yapılacak açıklamalar şunlardır (Örten ve diğ.,2017: 252):

- Asgari kira taksitleri için ödenecek işler ile birlikte toplam kira yatırımı ve yapılacak kira taksitlerinin fiyatları ile yapılacak kira taksitlerinin fiyatlarındaki süreler.
- Elde edilen finansal gelir,
- Kiraya verenin tahakkuktan emin olması halinde,
- Tahsil edilen asgari kira alacakları için ayrılan birikimler,
- Gelir sayılan şartlı kira bedelleri,
- Kiralamayla ilgili genel eğitim (örneğin, kiralamalar, yaşam ve satın alma sağlayıcıları, alt kiralamalar vb. hakkında bilgiler).
- İşletme eğitimi planlamak için online çıkışları da dipnotlarda bunlarla ilgilidir.

**Tablo 3.** Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Tablosu

<b>Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler</b>	
-1 Yıldan kısa	4.238 TL
-2 Yıl	3.786 TL
-3 Yıl	3.466 TL
-4 Yıl	3.166 TL
-5 Yıl	2.943 TL
-6 Yıl	2.452 TL
-7 Yıl	2.402 TL
-8 Yıl	2.382 TL
-9 Yıl	2.362 TL
-10 Yıl	1.545 TL
-10- 15 Yıl arası	1.965 TL
-15 Yıl ve üzeri	1.408 TL
<b>Kiralama İşlemlerine İlişkin Yükümlülükler Toplamı(İskonto edilmemiş)</b>	<b>32.115 TL</b>

Kaynak: IFRS16 Effect Analysis App.C)

Kiraya veren ise gelecek standarda göre dipnotlarda yer alacak ilavelerdir. Tablo şeklinde yapılan kiralamalarda kiraya veren;

- Kiralık arazi veya araba
- Net kira yatırımı üzerinden yatırım geliri
- Yatırımdan elde edilmiş olsun ya da olmasın, net kiralama gelirinin dipnotlarında işlem.

Kiraya veren, kredilerdeki net yatırımların değerini artırmak için niteliksel ve niceliksel eylemlerde bulunur (KGK TFRS16 M.92). Kiraya veren, kiralamadan yararlanacak iskonto alacaklarını ilk 5 için tablo şeklinde açıklar.

### **3.7.1. Nakit Akışı Tablosunun Üzerinde Oluşan Etkiler**

Bir kiracı için, UFRS 16'ya göre muhasebeleştirilen bir kiralama aşağıdakilerin muhasebeleştirilmesiyle sonuçlanır:

Kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü

Faiz gideri (kira borcuna yönelik)

Amortisman gideri (kullanım hakkı varlığı üzerinde).

Kullanım hakkı varlığı ve kiralama yükümlülüğü, diğer kiralama dışı varlık ve yükümlülüklerden (yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sunulan yatırım amaçlı gayrimenkul kullanım hakkı varlıkları hariç) ayrı olarak sunulmalı veya açıklanmalıdır. Kiracının kullanım hakkı varlıklarını bilançoda ayrı olarak göstermemeyi tercih etmesi durumunda, bunlar, dayanak varlığın sahibi olması durumunda kullanılacak olan aynı kalemde sunulmalıdır. Çoğu durumda, ancak hepsinde değil, bunlar mülk, tesis ve ekipman olacaktır.

Nakit akış tablosunda, kira ödemeleri sınıflandırılır:

Kiralama yükümlülüğüne uygulanan faizle ilgili tutarlar için diğer finansman biçimlerine (bir finansman veya işletme faaliyeti olarak) ödenen faizle aynı sınıflandırmada

Bilanço dışı muhasebeleştirilen kısa vadeli ve düşük değerli varlık kiralamalarına yönelik tutarlar ve kiralama yükümlülüğüne dahil edilmeyen değişken ödemeler için işletme faaliyetleri olarak.

Bir kiraya veren için gereksinimler büyük ölçüde UMS 17'dekilerle aynıdır.

Faaliyet kiralamasına konu varlıklar, dayanak varlığın niteliğine göre sunulmaya devam edilir (TFRS 16M.50).

UFRS 16, kiralama faaliyetleri hakkında UMS 17'den farklı ve daha kapsamlı açıklamalar yapılmasını gerektirir. Açıklamaların amacı, finansal tablo kullanıcılarına, kiralama faaliyetlerinin işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisini değerlendirmeleri için bir temel sağlamaktır. Bu amaca ulaşmak için, kiracılar ve kiraya verenler hem nitel hem de nicel bilgileri açıklar.

Kiracılar için bu bilgilerin tek bir dipnotta veya finansal tabloların ayrı bir bölümünde sunulması gerekmektedir. Diğer notlarda zaten bulunan bilgilerin, uygun şekilde çapraz referans verildiği sürece tekrarlanmasına gerek yoktur.

UMS 17'ye göre, işletme kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar ilgili dönemde işletme gideri olarak kaydedilmiş ve nakit akım tablosunda “İşletme Faaliyetlerinden Nakit Çıkışı” olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu kiralamaların TFRS16 Standardı ile birlikte finansal kiralama kapsamına alınması hem anapara hem de faiz giderlerinin “Finansman Faaliyetlerinden Nakit Çıkışı” olarak sınıflandırılmasına ve böylece Finansman

Faaliyetlerinden nakit çıkışı kaleminin artmasına neden olmaktadır.

### **3.7.2. Özkaynak Değişim Tablosunun Üzerinde Oluşan Etkiler**

Kira Özsermaye Değişiklik Tablosundaki artış net kar verilerine göre yapılacaktır. Kiralama işlemlerinden doğan kar veya zarar, kiralanan giderlerin kayıttan alınması, alınan amortisman ve ödeme işlemlerine bağlı olarak değişiklik gösterecektir. Bu hesaplama aynı zamanda Özkaynak ifadesini de gösterir.



## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### UFRS 16'NIN ŞİRKETLERİN FİNANSAL TABLOLARI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİ TESPİT ETMEYE YÖNELİK

#### BİRARAŞTIRMA

Çalışmanın konusu kapsamı dahilinde bu bölümde, UFRS 16 01.01.2019 tarihi itibariyle zorunlu şekilde uygulanmaya başlanması, Borsa İstanbul (BİST) işlem görmekte beraberinde UFRS 16 uygulamakta ve uygulamış olması dahilinde durum sonuçlarının karşılaştırmalı şekilde açıklamış şirketlerin, finansal alandaki tabloların meydana getirdiği etkilerin tespitinin yapılması amaçlanmaktadır. Bu bölümde araştırmanın amacına, konusuna, önemine, kapsam ile kısıtlı olarak ayrıntılarının belirtilmesine, yapılan araştırmanın konusu dahilinde ilgili literatüre, araştırma metodolojisine, kapsamındaki veri ile bilgi toplamadaki uygulanan yöntem ve son olarak araştırma dahilindeki hipotezlere yer verilmiştir. En son olarak araştırmanın verileri analize tabi tutulup elde edilen bulguların özetlenmesiyle beraber yorumlanması yapılmıştır.

#### 4.1. Araştırmanın Amacı ve Araştırma Sorusu

UMS 17: Kiralama İşlemleri Standartı'na göre faaliyet kiralaması işlemi ile elde edilen varlıklar ile kiralama işleminden kaynaklanan borçların, kiracı bakımından finansal durum tablosunda sunulması mümkün olmamaktaydı. Faaliyet kiralamasında kiracı kira ödemelerini ise dönemler itibariyle kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda gider olarak yansıtmaktaydı. UFRS 16: Kiralamalar Standartı'nda kiraya veren bakımından da faaliyet kiralaması işleminden kaynaklanan alacakların finansal durum tablosunda raporlanması söz konusu değildi. Sadece dönemler itibariyle, kiralama gelirleri kira süresi boyunca kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak raporlanması yapılmaktaydı. UFRS 16 Kiralamalar Standardı ile kiracı açısından; “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” ayırımına son verilmiş ve bütün kiralamaların finansal durum tablosunda sunulması zorunluluğu getirilmiştir. Ancak kiraya veren bakımından; “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” ayırımı devam etmekte, finansal kiralamanın sonuçları finansal durumu tablosunda sunulurken faaliyet kiralamasının sonuçları finansal durum tablosunda sunulması mümkün olmamaktadır.

UFRS 16 Kiralamaların Standardının uygulanmaya başlanmasının öncesinde, faaliyet kiralamasının sınıflandırıldığı kiralamalar, kiracı bilançosunun raporlanmaması önemli noktalar arasında yer almaktadır. Raporlanmayan kiralamalara yönelik ola bu bilgilerde önemlilik düzeyleri sektörel, bölge ile bilgilere yönelik anlamlı derecede farklılıkları göstermektedir. Faaliyet kiralamaların genelde yoğun olarak yapılmış olduğu sektör ile işletmelerin bilanço dışı bırakıldığı kiralamalarına yönelik bilgiler, bu işletmelerdeki varlık ile yükümlülüklerin üzerinde önemli derecede etki oluşturduğu kabul edilmektedir. Oluşan bu etkilerin çalışma doğrultusunda ikinci bölümde yer alana “UFRS 16’nın Finansal Tablolar Üzerinde Beklenen Etkileri” başlığının altında gereken bilgiler yer verilmiştir.

Kiralama işlemlerine yönelik raporlanmış olan bilgiler daha şeffaf ile kullanıcılara yönelik daha fazla faydalı olma gerekliliğinin düşünen IASB (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu) ve FASB (Finansal Muhasebe Standartları Kurulu), 2016 yılındaki kiralamaların yanı sıra yeni belirli bir standart yayınlamış beraberinde 01.01.2019 tarihinin itibariyle uygulamada bir zorunluluğu birlikteliğinde getirmiştir. Ülkemizde KGK (Kamu Gözetimi ve Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu), IASB tarafınca yayınlanmış olan UFRS 16 Kiralamalardaki Standardın tercüme edilmesiyle, erken uygulamadaki izin verildiği işletmelerin dışında, kapsamına girmiş diğer işletmelerinde 01.01.2019 tarih itibariyle uygulama zorunluluğu getirilmiştir. Standardın ilk kez uygulandığı işletmelerde finansal tablolarını 2019 yılı finansal raporlarında açıklanmıştır.

BİST’e kayıtlı olmasıyla UFRS 16’nın da uygulanması sonucu açıklandığı finansal tabloların bulunduğu UFRS 16 uygulanmamış olmaması bile açıklanacak finansal tabloların karşılaştırmalı şekilde sunduğu finansal tabloların ve dipnotlarının incelenmesiyle;

- UFRS 16’nın, işletmelerdeki finansman durumlarının tablolarında yer alan, varlıklarını, yabancı kaynaklarının ve özkaynaklarının üzerinde oluşan etkilerinin analiz edilmesi,
- UFRS 16’nın, işletmeler üzerindeki kâr ya da zarar tablolarında oluşan, VÖK (Vergi Öncesi Kâr) ile FVÖK (EBIT-Faiz ve Vergi Öncesi Kâr) üzerlerindeki oluşan etkilerinin analiz edilmesi,
- UFRS 16’nın, işletmelerdeki Finansal alandaki durum tablolarını ayrıca Kâr ya da Zarar Tablolarından yola çıkarak hesaplanmış temel yönde finansal oranlarının üzerinde etkilerinin analiz edilmesi,
- Değişikliklerin ise sektörel açıdan etkilerinin tespitinin edilmesidir.

Bu çalışmanın amacı, TFRS 16’nın işletmelerin finansal göstergelerini daha önce etkili



olan TMS17 standardına kıyasla nicel olarak nasıl etkilediğini ortaya koymaktır. Bu çalışmanın bir diğer amacı da TFRS 16 standardının gelecekteki finansal etkilerini belirlemeye çalışan literatürdeki çalışmaların sonuçlarına benzer olup olmayacağını belirlemeye çalışmaktır.

Araştırmanın bu perspektifinden hareket ile araştırma sorusu “UFRS 16 Kiralamalarının standart uygulanmasında ve işletmelerdeki finansal tablolarının bu duruma bağlı olarak kârlarının ayrıca temel finansal oraları üzerinde anlamlı derecede değişikliğin meydana gelip gelmediğidir” şeklinde belirlenmiştir.

#### **4.2. Araştırma Konusu ve Araştırmanın Önemi**

Araştırmanın konusu kapsamında, UFRS 16 Kiralamalarının standart işletmelerin finansal yönde tabloların beraberinde temel olarak finansal oranlarındaki yaratmış olduğu değişikliklerin ile bu değişiklik boyutu ayrıca yeni standardın da görece etkisinin hangi sektör üzerinde daha çok olduğu tespit edilecektir.

UMS 17 geçmişteki faaliyet kiralamalarının ve ilgili bilgiler doğrultusunda kullanıcılara şeffaf şekilde raporlanmadığından ayrıca finansal tablo kullanıcılarının da bilgiye yönelik ihtiyaçlarının yeterli derecede karşılanmadığı eleştiri konusu olmuştur. Finansal tabloların kullanıcıları, faaliyet kiralamalarını ve ilgili olan katlanılan faiz maliyetlerini beraberinde maruz kaldığı kredi riskinin ölçebileceği bilgiye sahip olmadıklarını iddia edilmektedir. Bu eleştirilerin giderilmesi amacıyla UFRS 16 uygulamaya konulmuştur. Bu çalışmada, UFRS 16 ile birlikte işletmelerin varlık ve kaynak yapılarındaki değişim, bu değişimin faaliyet karı üzerindeki etkileri ve buna bağlı olarak kaldıraç oranları ile karlılık oranlarındaki artış ve azalış belirlenecek ve bu değişikliklerin önemi belirlenmeye çalışılacaktır. Bu yönüyle UFRS 16 standardı uygulandığında belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığının belirlenmesi açısından çalışmanın önemli olduğu düşünülmektedir.

1949 yılındaki kiralamaların hakkında yayınlanmış ilk standarttan günümüze kadar kira muhasebesiyle ilgili tartışmaların devamı gelmektedir. Tartışma konuları içerisinde yer alan bilançodan çıkarılmış faaliyet kiralaları aktif hale getirilmesindeki hali temel finansal yönde göstergelerinin nasıl değişeceğidir. Imhoff, Lipe ve Wright (1991) tarafınca geliştirilmiş yöntem, bilançoya konulacak olan bilanço dışındaki kiralamalarında literatürde genelde kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir.

Bu yöntemdeki, finansal tablolarda yer alan dipnotlarda açıklanan bilgilerin elde edildiği gelecekte kira ödemelerinin, söz konusu olan kuruluş açısından uygun görüldüğü faiz oranının üzerindeki iskonto edilmesidir. Daha sonrasında bu şekildeki hesaplanan ayrıca finansal tablolarda bulunan kiralama ve kaldıraç, karlılığı beraberinde diğer finansal oranlarında nasıl etki gösterdiğine yönelik etki analizi uygulanmaktadır.

UFRS 16 uygulama zorunluluğun olduğu 01.01.2019 tarihi itibarıyla başlaması günümüze kadar az sayıdaki çalışma standartına uygulamada sonuçların değerlendirilmesi analiz edilmesi görülmektedir.

Literatür incelemesindeki çalışmaların büyük bir çoğunluğu kiralama alanında konu varlıklarının ayrıca yükümlülüklerinin bazı varsayımları ile tahmin edilmesiyle beraber aktifleştirilen bu tutarlar çerçevesinde finansal tabloların temelinde finansal göstergelerin üzerinde meydana gelen etkinin analizinde şekillenmektedir.

Bu çalışma doğrultusunda;

- ✓ Standart alandaki düzenleyici otoritelere, yeni kiralama standartının ve ilgili beklentileri açısından ulaşıp ulaşamama hususunda fikir verme yönünden,
- ✓ Finansal tabloların düzenleyenlere ayrıca yöneticilerine, işletmedeki finansal performans açısından değerlendirmelerine fayda sağlaması açısından,
- ✓ İşletmelere borç verenlerde, mevcut alanda ve potansiyel yatırımcıların bilançonun dışından bırakılması beraberinde maruz kaldıkları risklerin değerlendirilmesinde,
- ✓ Akademisyenlere, kira muhasebesindeki oldukça önem taşıyan değişikliklerin meydana getirmiş olduğu UFRS 16'nın uygulamış olduğu ilk sonuçların görülmesinde değerlendirilmelerinde katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

#### **4.3. Araştırma Konusu ile İlgili Literatür Taraması**

Birçok işletme tarafınca bilanço dışında bırakılan faaliyet kiralalarının aktifleştirilmesiyle bilançoya alınması ayrıca bu durumun finansal tablolardaki meydana gelebilecek etkilerin konusunda akademisyenler tarafınca uzun yıllar boyunca araştırmalar yapılmıştır. Özellikle de yaşanan muhasebe skandallarının bilanço dışında bırakılan bu varlığı ve yükümlülüklerinin finansal tablo kullanıcı alacakları ekonomik yöndeki kararlarının ne derecede önemli olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Finansal tablolardaki, faaliyet kiralamaları şeffaf şekilde sunulabilmesinin ayrıca faydalı bilgi raporlanabilmesinin açısından bazı çalışmalar aşağıda verilmektedir.

Faaliyet kiralamalarındaki aktifleştirilmesi finansal alandaki oranlara etkisinin ele alındığı ilk çalışmalardan birisi ampirik açıdan Nelson'un 1963 yılındaki Amerika'da yapmış olduğu çalışmadır. Yapılmış olan bu çalışmada ise kiralamaların aktifleştirilme dahilinde 11 şirketin borç ile özsermaye oranına etkisi incelenmiş, aktifleştirme öncesinde ve sonrasında şirketlerin bu oranlara göre çok farklılıklarının olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Bilançodan çıkarılan işletme kiralalarının aktifleştirilmesinde varlık ve yükümlülüklerin nasıl tahmin edileceği ve bilançoya nasıl alınacağı ile ilgili ilk çalışma Imhoff ve ark. 1991 yılında yapıldı. Yöntem ayrıntılı olarak açıklanırken, faaliyet kiralalarının tek dönem bilançoları üzerindeki etkileri üzerinde durulmuştur. Bazı tahminler kullanılarak bilançoda yer alan varlık ve kaynakların özellikle iki oran üzerindeki etkisi incelenmiştir. Bu oranlar varlık getirisi (ROA) ve "Borç / Özkaynak" (D / E-Borç / Özkaynak) oranlarıdır. Yazarlar tarafından 1997 yılın da yapılan bir başka çalışmada, kira bedellerinin aktifleştirilmesinin kar veya zarar tablosu üzerindeki etkileri incelenmiş ve net kar ve faaliyet karı üzerindeki olası etkileri değerlendirilmiştir. Kar veya zarar tablosu üzerindeki etkilerini değerlendirirken, yöneticilerin işletmelerin finansal performansını karşılaştırmak ve ölçmek için dikkate alınması gereken oranlar dahilinde aktif karlılığına (ROA) ve özkaynak karlılığına (ROE) dikkat etmelerini tavsiye etmişlerdir. Beattie ve diğ. (1998) benzer bir çalışmayı beş yılı kapsayan finansal verileri kullanarak İngiltere'deki 232 işletmeye uygulamış ve kiralamaların etkinleştirilmesinin önceki çalışmalara benzer temel finansal oranları etkileyeceğini, bu etkilerin ise kiralamaların en yüksek olduğu hizmet sektöründe gerçekleşeceğini belirtmiştir. Ayrıca çalışmada nakit akışlarının da etkileneceği belirlenmiştir.

Fülber, Silva ve Pferdehirt (2008), seçilmiş Alman şirketleri üzerinde de aynı yöntemi kullanarak bir etki analizi gerçekleştirmiş ve başta perakende ve moda işletmeleri olmak üzere birçok işletmenin kiralaların aktivasyonundan etkileneceğini tespit etmişlerdir. Buradaki değişiklikler, aktif ve pasifteki değişikliklerden etkilenen oranlar üzerinde gerçekleşecek ve karlılıkta çok önemli bir değişiklik olmadığı sonucuna ulaşmışlardır.

Dorocher (2008) ise çalışmasında finansal gücü, yöneticilerin performansını ve yatırımların performansını ölçebilecek oranlar seçerken kira kapitalizasyonunun etkisini ölçerken kullanılacak finansal oranların tercih edilmesi gerektiğini öne sürmüştür. Finansal gücün ölçülmesinde; cari oran ve borç /varlık oranları, yönetim karlılığının ölçülmesinde; Varlık ve özkaynak karlılığının ölçülmesinde ve yatırım karlılığının ölçülmesinde hisse başına kar oranlarının tercih edilmesi önerilmektedir. Çalışma sonucunda, yazar tarafından seçilen ve Kanada'da bulunan halka açık büyük şirketlerdeki kiralaların aktifleştirilmesinden sonra cari oran

ve kaldıraç oranlarında gözle görülür farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. İşletmelerin karlarının ve dolayısıyla yöneticilerin ve yatırımların performansının kira ödemek yerine faiz ödemelerinin yapılmasından etkilendiği belirtilmektedir.

Duke ve diğ. (2009), Enron skandalından sonra İşletme 366 üzerinde yaptıkları çalışmada, bu işletmelerin bilanço dışı bırakıldığı kira yükümlülüklerinin yaklaşık 582,04 milyon olduğu bildirilerek toplam yükümlülüğün %11,13 oluşturduğunu tespit etmişlerdir. Kiralamalarını aktif hale getirmiş olsalardı borç/özkaynak oranlarının etkileneceğini ve finansal performanslarının düşeceğini ve yine aktif getiri oranı ile faiz ve kira gideri teminat oranlarının olumsuz etkileneceğini tespit etmişlerdir.

Kostolansky ve Stanko (2011) ise, Standard ve Poor'un 100 şirketinin kiralamalarını analiz ettiler. Yaptıkları çalışma sonucunda, belirli sektörlerde yer alan bazı şirketlerin finansal oranlarının, işletme faaliyetlerinin aktivasyonu yoluyla kiralamaların aktivasyonundan etkileneceğini belirlediler. Kiralamalar, önemli ölçüde değişecektir. Buna göre, faaliyet kiralarını yoğun olarak kullanan bazı sektörlerdeki şirketlerin finansal oranlarında çift haneli artış ve azalışlar meydana gelecektir. Çalışmada elde edilen sonuçların, IASB'nin işletme kiralamalarına ilişkin planlanan düzenlemelerinin nedenlerini desteklediği de açıklanmıştır.

Lee ve ark. (2014) ise, Amerika'da yaptıkları araştırmalarda, kira kapitalizasyonunun finansal oranları her zaman kötüleştirmediğini, ancak bazen iyileşmelerine neden olduğunu açıklamaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, işletmelerin aktivasyonun başladığı yıldan itibaren hangi yılda olduklarının önemli olduğudur. Ayrıca etkilerin işletmenin ve sektörlerin büyüklüğüne göre de farklılık gösterdiği belirlenmiştir. Wong ve Joshi (2015) Avustralya'da da benzer sonuçlara ulaşmış ve özkaynak karlılığı üzerindeki etkinin anlamsız olduğu sonucuna ulaşmışlardır.

UMSB, UFRS 16 standardının 13 Ocak 2016 tarihinde yayımlanmasıyla aynı dönemde yeni standardın finansal tablolar ve kilit finansal göstergeler üzerindeki beklenen etkisini yayınlamıştır. UFRS16'nın yayımlanmasından sonra yeni standardın etkileri üzerine çalışmalar devam etmektedir.

Yücel ve Adiloğlu (2016) yaptıkları çalışmada Türk Hava Yolları'nın finansal tablolarındaki varlık, yükümlülük ve net kar gibi kalemleri incelemiş ve UFRS 16 ve UMS 17 standartlarını karşılaştırmışlardır. Ayrıca, UFRS 16 standardının finansal tablolar ve finansal oranlar üzerindeki etkilerini, bir Amerikan hava yolu şirketi olan Delta Airlines'ın 2014 ve 2015 yıllarına ilişkin finansal tablolarından karşılaştırmalı olarak yorumlamışlardır.

Aktaş ve Kargın (2017), çalışmalarında UMS 17'den UFRS 16'ya geçişle birlikte firmaların finansal durum tablosundaki ve kapsamlı gelir tablosundaki değişikliklerin finansal durumlarına etkilerini BİMEKS ve Pegasus firmalarının mali tabloları üzerinden incelemişlerdir. Çalışmanın sonuçları UFRS 16'ya göre raporlandığında, Pegasus başta olmak üzere kurumların borç oranlarında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Halihazırda düşük karlılık oranları ile faaliyet gösteren işletmelerin karlılık oranlarına etkisinin orta düzeyde olduğu tespit edilmiştir. Karlılıklar üzerine ılımlı etki 2015 yılı için BİMEKS için olumlu, Pegasus için olumsuzdur. Farklı sektörlerdeki firmaların mali tabloları, kira sözleşmelerinin yoğunluğuna bağlı olarak yeni standarttan farklı şekillerde ve seviyelerde etkilenmesi beklenmektedir. Bu sebeple daha sonra yapılacak araştırmalarda faaliyet kiralaması süresi boyunca sektörel etkilerin değerlendirilmesi ve bu etkilerin finansal tablolara yansımaları üzerinde durulabilir.

Sacarin (2017) çalışmasının amacı, UFRS 16veUMS17'nin karşılaştırmalı bir analizine dayanarak, UFRS 16'nın uygulanmasının finansal tablolar ve finansal analiz bilgilerine dayanarak belirlenen finansal göstergeler açısından doğuracağı temel sonuçları araştırmaktır. Araştırmanın sonuçlarına göre; UMS 17'den farklı olarak, UFRS 16 artık kiracı açısından da finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasında ayırım yapmamaktadır. Ayrıca, tüm kiralama sözleşmeleri finansal durum tablosuna yansıtılacaktır. UFRS 16'nın uygulaması kiracı açısından, finansal tablolarda açıklanan bilgilerde değişikliklere yol açacaktır. Bu doğrultuda finansal durum tablosunda açıklanan varlık ve yükümlülüklerin değeri artacaktır. Ayrıca, faaliyet kiralamalarında olduğu gibi, dönem karı veya zararı da doğrusal olarak dağıtılmayacaktır. Kullanım hakkının amortismanı ve finansman maliyetinden oluşan kiralama sözleşmelerine ilişkin gider, sözleşmenin süresine, varlığın kullanım hakkının amortismanına, ödeme son tarihlerine bağlı olarak raporlama dönemleri arasında farklılık gösterecektir. Toplam net nakit akışı etkilenmeyecek olsa da, nakit akış tablosu daha yüksek işletme nakit akışı gösterecek ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı aynı miktarda azalacaktır. Mali tablolarda açıklanan tutarlarda meydana gelen bir değişiklik, zımnen bunlara dayalı olarak belirlenen mali göstergelerin de değişmesine neden olacaktır. Böylece borç oranı, cari likidite ve toplam aktif devir hızı düşecek, kârlılık göstergeleri FAVÖK artacaktır.

Diaz Ramirez (2018), yaptıkları çalışmada gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değerini ve kira süresinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranını UFRS 16 standardına göre Avrupa'daki önceki çalışmalardan farklı olarak değiştirmiş ve işletmeleri 646 kapsamlı bir çalışma yapmıştır. Sonuç olarak, yeni standardın beklenen etkisinin önceki çalışmalardan daha

fazla olduğunu ve bu etkinin perakende, turizm ve ulaştırma sektörlerinde daha fazla gerçekleşmiştir. Öte yandan, karlılık oranları konusunda tutarlı bir sonuç elde etmemişlerdir.

Giner ve diğ. (2019) ise UFRS 16'nın Monte Carlo simülasyon modeli kullanılarak 2019 yılından itibaren beş yıllık bir süre için ve diğer çalışmaların aksine Stoxx All Europe 100 verileri kullanılarak elde edilen bilgiler doğrultusunda etkisini belirlemiştir. Bu yöntemle UFRS 16'nın çeşitli gelecek senaryolarına sahip şirketlerin finansal performansını nasıl etkileyeceğini geleceğin belirsizliği göz önünde bulundurularak değerlendirmişlerdir. Elde edilen sonuçlara göre, kira sözleşmelerinde önemli bir değişiklik olmadığı sürece 2019 yılı dışındaki finansal oranlar üzerinde önemli bir etkisinin olmayacağı ve kira sözleşmelerinin süresi azaldıkça bu etkilerin daha az olacağı sonucuna ulaşmışlardır.

Ulusal literatürde kiralama ve kiralamaların etkinleştirilmesi ve bunun finansal tablolar üzerindeki etkileri konusunda da çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Şenyiğit (2014), çalışmasında işletme kiralama ve kiralamalarının Delta Havayolları şirketi üzerindeki olası etkilerini, muhasebe otoritelerinin önerdiği şekilde kullanım hakkı olarak muhasebeleştirilmesi halinde bir vaka çalışmasında değerlendirmiştir. Sonuç olarak, işletmenin varlık ve yükümlülüklerinin daha yüksek olacağını, bunun da finansal tabloları ve oranları etkileyeceğini belirlemiştir.

UFRS 16 standardının 2016 yılında IASB ve FASB tarafından yayımlanmasından sonra, bu standardın finansal tablolar ve oranlar üzerindeki olası etkilerini ölçen çalışmaların sayısı da artmıştır. Öztürk (2016), üç havayolu şirketinin finansal tablolarını 6 yıl boyunca incelemiş ve UFRS 16 standardı uygulandığı takdirde finansal yapı oranlarının artacağını ve cari oranın düşeceğini tespit etmiştir. Sarı ve ark. (2016) Yaptıkları çalışmada, 2010-2014 yılları arasında beş yıllık finansal verileri kullanarak Borsa İstanbul'da işlem gören ve perakende sektöründe faaliyet gösteren 7 işletmenin finansal tabloları üzerindeki kira kullanımından kaldırılmasının etkilerini değerlendirmişlerdir. Çalışma sonucunda, ilk iki yıldaki kira bedellerinin aktifleştirilmesinin işletmelerin varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli bir etkiye sahip olmasına karşın, diğer yıllardaki etkinin anlamlı olmadığını tespit etmişlerdir. Analizlerinde toplam "Borç/Varlık" oranının anlamlı derecede etkilenmediği, toplam "Borç/Özkaynak" oranının anlamlı derecede etkilendiği belirlenmiştir. Ayrıca, varlık getirisi ve özkaynak getirisinin önemli ölçüde değişmediği sonucuna varmışlardır.

Acar ve diğ. (2017), perakende, ulaştırma, telekomünikasyon ve turizm sektörlerinde BIST 100 endeksi 2010-2016 yılları arasında faaliyet gösteren şirketlerin 30 finansal verisi incelenerek faaliyet kiralaları aktifleştirilmekte ve diğerleri Imhoff tarafından oluşturulmakta ve sonuçlar modellerle analiz edilmektedir. Bu değişimden en çok etkilenecek sektörün perakende

sektörü olacağını, özellikle yükümlülükleri değiştiği için şirketlerin kaldıraç oranlarının da bundan etkileneceğini belirttiler. Aktifleştirmeden önce kar marjlarında, aktif ve özkaynak devir oranlarında çok fazla olmamakla birlikte bir değişiklik olacağı öngörülmektedir. Aktaş ve ark. (2017) Ulaştırma sektöründen UFRS 16 standardının perakende ve ticari finansal tablolar ve finansal oranlarda ki hava yolu şirketleri, farklı sektörlerdeki işletmeler üzerindeki potansiyel etki çalışmalarına uygulandıklarında, karlılık oranları düzeyindeki işletmelerin düşük karlılığında ne kadar farklı şekil ve derecelerin olacağını tahmin etmek için etkileneceklerdir koşmanın etkisinin de düşük olacağını belirtmişlerdir.

Akbulut (2018) telekomünikasyon sektöründe faaliyet gösteren bir işletmenin iki yılda bir yayımlanan finansal raporlarını incelemiş ve elde edilen sonuçları kira kapitalizasyonu yöntemi ile değerlendirmiştir.

Bright (2018), Bıst ve bilanço dışı faaliyet kiralama raporlarında işlem gören şirketin finansal tablolarında meydana gelecek değişiklikleri inceleyerek UFRS 16'ya uygulanan finansal oranlar üzerindeki etkisini analiz etmiştir. Çalışma sonucunda UFRS16standardının şirketlerin kira raporlama tercihlerine, kullanım yoğunluğuna ve faaliyet gösterdikleri sektöre göre farklılık gösterdiği, ancak kiralayan tüm şirketler üzerinde önemli bir etkisi olduğu belirtilmiştir.

Parlak ve Akdoğan (2019) yaptıkları çalışmada UMS 17 ve UFRS 16'nın imalat sektöründeki şirketlerin performansı üzerindeki etkilerini karşılaştırmalı olarak değerlendirmiş ve değerlendirmişlerdir. Şirketlerin finansal verileri analiz edilmeden önce faiz, vergi ve amortisman öncesi kar değişimi, borç oranları, amortisman ve finansman giderleri belirlenir. Daha sonra UMS17 ve UFRS16 için normal dağılım koşulları ayrı ayrı incelenmiş ve verilerin normal dağılmadığı tespit edildiğinden değişimin önemi Wilcoxon İmzalı Ranks Testi ile analiz edilmiştir. Çalışma sonucunda işletmelerin finansal performanslarının yeni standarttan etkileneceği sonucuna varılmıştır.

Hladika ve Valenta (2018) çalışmalarında UFRS 16'nın getirdiği yeni muhasebe modelinin uygulanması, finansal tablolarda sunulan bilgilerin kapsamını ve dolayısıyla kiracının finansal oranlarını etkileyeceğinden hareketle, değişikliğin finansal tablolara temel etkilerini araştırmış ve analiz etmişlerdir. Yeni kiralama standardı (UFRS 16 Kiralamalar) 1 Ocak 2019 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için zorunlu hale gelmiştir. Yeni bir kiralama standardının uygulanması, kiracı için kiralamaların muhasebeleştirilme ve finansal tablolarda raporlanma şeklini temelden değiştirecektir. UFRS 16'da getirilen büyük değişiklik, kiracı için cari faaliyet kiralamasının aktifleştirilmesini içermektedir. Tüm kiralamaların kiracıların finansal durum tablosunda kullanım hakkı varlığı ve bir kiralama

yükümlülüğü olarak muhasebeleştirilmesi, finansal tabloların kalitesinin ve karşılaştırılabilirliğinin artmasına ve bir şirketin (kiracı) daha şeffaf olmasına katkıda bulunur. Kiracının finansal tabloları (finansal durum tablosu, gelir tablosu ve nakit akış tablosu), aktif faaliyet kiralaması sözleşmesinin hacmine ve tutarına bağlı olarak önemli değişikliklere uğrayacaktır. Toplam aktifler ve toplam yükümlülükler artacak ve bunun önemli bir etkisi olacaktır. Kiracı, kiralanan varlığın faiz maliyetini ve amortismanını gelir tablosunda muhasebeleştirir. Nakit akış tablosunda işletme ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarının yapısı ve tutarı değişecek, ancak toplam net nakit akış aynı seviyede kalacaktır. Daha önce yapılan araştırmalardan da anlaşılacağı üzere faaliyet kiralaması kapitalizasyonun finansal tablolar üzerinde olduğu kadar finansal tablolar üzerinde de oranlar ve performans ölçütleri boyutunda önemli bir etkisi olacaktır. UFRS16'nın uygulanması, faaliyet oranları, cari oran, FAVÖK, faaliyet karı, net gelir, aktif kârlılığı, özkaynak kârlılığı, hisse başına kazanç, işletme ve finansman nakit akışları gibi finansal oranlar ve performans ölçütlerini etkileyecektir. Sonuç olarak, bu değişiklikler kredi notunu, kredi sözleşmelerini ve borçlanma maliyetlerini etkileyebilir. Kiracıların finansal tablolarında sunulan muhasebe bilgilerinin kapsamının genişletilmesi, finansal tabloların farklı kullanıcıları için faydalıdır. Kiralama muhasebesindeki değişiklikler, finansal tablo kullanıcılarına bir kiralamadan kaynaklanan nakit akışlarının tutarı, zamanlaması ve belirsizliği hakkında bilgi sağlar. Araştırma sonuçlarına dayanarak, kiralamalar için yeni bir standart (UFRS 16) ve yeni bir muhasebe modelinin, yatırımcılara ve diğer finansal tablo kullanıcılarına, bir şirketin finansal durumunu değerlendirmek ve bir şirketin borç yükümlülüklerini değerlendirmek ve şirketin üstlendiği riskleri daha doğru bir şekilde değerlendirmek için daha kesin bilgiler sağlayacağı sonucuna varılabilir.

Magli vd. (2018) çalışmalarında yeni bir muhasebe standardı olan UFRS16'nın kiralama İşlemlerinin uygulanmasının finansal kaldıraç ve işletmelerin performansı üzerindeki potansiyel etkilerini analiz etmişlerdir. UFRS 16'nın özellikle UFRS'yi benimseyen borsa şirketlerinin finansal tabloları üzerinde önemli etkileri olacak ve mevcut muhasebe sisteminin temel ilkelerini değiştirecektir. Çalışmanın amacı, UFRS 16 uygulamasının borsada işlem gören finansal tablo düzenleyicileri üzerindeki etkilerini ve yeni standardın farklı faaliyet sektörlerinde sahip olabileceği farklı etkileri tahmin etmektir. Bu araştırma, UFRS16'nın "Borç/Toplam Varlıklar", "FAVÖK/Gelirler" ve "Borç/Özkaynak" oranları üzerindeki etkilerini incelemiştir. Sonuçlar, işletme performansı ve net finansal durum üzerindeki etkileri özetlemektedir. Araştırmanın sonuçlarına göre bilançoda özellikle kiralama varlıklarında artış, finansal yükümlülüklerde artış ve özkaynaklarda azalma olurken, gelir



tablosunda FAVÖK'te artış ve finansman maliyetlerinde artış olmuştur. UFRS 16 uygulamasının etkisi, farklı iş sektörleri arasında faaliyet kiralaması sözleşmelerinin kullanımına bağlı olarak farklı olacaktır.

Rohoznyi vd. (2021) çalışmalarının amacını, işletmelerin kiralama işlemlerinin muhasebesini düzenleyen uluslararası ve ulusal muhasebe ve finansal raporlama standartlarını kullanmalarının özelliklerini belirlemek, hükümlerinin finansal raporlama göstergeleri üzerindeki etkisini incelemek, en kabul edilebilir kiralama muhasebesinin doğrulanmasını sağlama olarak belirlemişlerdir. Ampirik çalışmanın veri tabanı, 2013-2020 için Ukrayna Ekonomik Kalkınma, Ticaret ve Tarım Bakanlığı'nın resmi web sitesinden alınmıştır. Çalışmada kiralama kavramının özü, ticari kuruluşlar, kamu sektörü kuruluşları ve diğer düzenlemeler için uluslararası, ulusal muhasebe ve finansal raporlama standartlarında verilen çeşitli tanımlarının karşılaştırmalı bir analizi temelinde açıklığa kavuşturulmuştur. UMS 17 ve UFRS 16'nın kavramsal kira muhasebesi modeli dikkate alınmış, işletmelerin muhasebe uygulamasındaki sorunlu yönler araştırılmıştır. UMS 17 hükümlerinin uygulanmasına ilişkin tartışma konuları vurgulanmıştır, bunlar arasında şunlar yer alır: Kiralama maliyetlerinde finansal bir bileşenin olmaması; şirketin üstlenmediği kiralama yükümlülükleri hakkında finansal tablolarda bilgi eksikliği bulunması; Kiracının kullanım hakkına sahip olduğu varlığın varlığına ilişkin finansal tablolarda yetersiz bilgi yer alması.

Yukarıda belirtilen çalışmalardaki finansal veriler UFRS 16'nın uygulanmasından önce bazı varsayımlar kullanılarak elde edilmiştir. Metraj ve (2019) UFRS BIST kamu şirketleri arasından seçilen 16 standart işletme, 2019 yılının ilk çeyreğine ait finansal verileri kullanarak uygulanırsa, beklentileri doğrultusunda çalışmalarında değişiklikler gözlemlemiştir. Gökten ve Kurnaz (2020), ilk başvuru sonuçlarının ardından oluşan havayolu şirketlerimizin finansal verilerindeki ve oranlarındaki değişimi inceledi. Yapılan değerlendirme sonucunda UFRS 16'nın işletmelerin sermaye ve kar yapılarında değişiklikler yarattığını, özkaynaklardaki düşüşün kiracı işletmelerin defter değerini düşürdüğünü, ancak işletme karlılığında ve faiz, vergi ve amortisman öncesi karda artışa yol açtığını tespit etmişlerdir. Finansal kaldıraç ve likidite oranlarının artırılmasının işletmelerin finansal risklerini artırırken, varlık devir oranının düşürülmesinin varlık verimliliğini azaltacağını belirtmişlerdir.

#### **4.4. Araştırmanın Kapsamı ve Kısıtları**

Araştırmada, KAP (Kamuyu Aydınlatma Platformu) web adresinde yer alan halka açık şirketlerin finansal tablolarından ve dipnotlarından elde edilen ikincil veriler kullanılmıştır.

Çalışmada finansal tabloları ve finansal verileri analiz edilen şirketler, finansal kurumlar hariç BIST bünyesinde yer alan sektörlerde kayıtlı ve UFRS16 standardını uyguladıktan sonra UFRS 16'nın finansal tabloları üzerindeki etkilerini açıklayan şirketlerden oluşmaktadır. Araştırmada bu şirketlerin seçilmesinin nedeni, başvuru sonuçlarına ilişkin değişen kalemlerin şirketler tarafından gerçekçi bir şekilde sunulduğuna inanılmasıdır.

Araştırmanın sınırlamaları şunlardır;

✓ BIST' te işlem gören ve finansal tabloları KAP' ta yer alan sektörlerdeki toplam 577 Şirketten 136'sı finansal kurumlardır. Finansal kurumlar dışındaki sektörlerdeki 273 şirketten sadece 44'ü UFRS 16 öncesi ve sonrası finansal tablolarını karşılaştırmalı olarak açıklamıştır. Taşımacılık ve Taşımacılık sektöründe 10 firma bulunmaktadır. 4 firma kiralama yöntemini kullanmadığından, çalışma sadece bu 6 firma ile sınırlıdır.

#### **4.5. Araştırmanın Yöntemi**

Bu kısımda öncelikle araştırma kapsamı doğrultusunda karşılaştırmalı bir analiz yapılmıştır.

#### **4.6. Araştırmada Kullanılan Veri Setinin Oluşturulması**

KAP' ta belirtilen sektörlerde BIST' e kayıtlı işletmelerin finansal raporları incelenmiş ve UFRS16 standardını 01.01.2019 tarihinden itibaren uyguladıkları tespit edilmiştir. BIST' te yer alan tüm şirketlerin 2019 yılına ait finansal raporları incelenmiş ve analiz için mali kuruluşlar hariç olmak üzere, UFRS 16 öncesi ve UFRS 16 sonrası finansal tabloları ve verilerini karşılaştırmalı olarak açıklayan 6 işletme tespit edilmiştir. Bu işletmeler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

**Tablo 4.** UFRS 16 Öncesi ve UFRS 16 Sonrası Analize Dahil Edilen İşletmelerin Listesi

ANALİZ KAPSAMINDAKİ İŞLETMELER
BEYAZ FİLO OTO KİRALAMA A.Ş.
ÇELEBİ HAVA SERVİSİ A.Ş.
GSD DENİZCİLİK GAYRİMENKUL İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
PEGASUS HAVA TAŞIMACILIĞI ANONİMŞİRKETİ
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.
TÜRK HAVA YOLLARI ANONİM ORTAKLIĞI VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**Tablo 5.** Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UFRS 16 Uygulanmış Finansal Tablolar Özeti

	THY	PEGASUS	ÇELEBİ	BEYAZ FİLO	REYSAŞ	GSD DENİZ
<b>VARLIKLAR</b>						
Dönen Varlıklar	28.339 23.706	6.088.952.277	623.151.811	282.354.758	213.035.07	49,829
Duran Varlıklar	118.532 85.370	14.970.368.921	1.596.437.877	9.067.597	1.214.008.612	239,102
Toplam Varlıklar	146.871 109.076	21.059.321.198	2.2219.588.618	291.422.355	1.427.043.686	248,931
<b>KAYNAKLAR</b>						
Kısa Vadeli Yükümlülükler	35.417 27.246	4.765.226.708	820.739.957	168.376.229	667.408.072	55,095
Uzun Vadeli Yükümlülük	70.659 50.546	10.951.925.283	826.412.767	2.712.029	696.256.758	53,374
Öz kaynaklar	40.79531.284	5.342.169.207	572.436.964	120.334.097	63.378.856	140,462
<b>Toplam Kaynaklar</b>	146.871.109.076	21.059.321.198	2.219.588.618	291.422.355	1.427.043.686	248,931

**Tablo 6. 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UMS 17 Uygulanmış Finansal Tabloların Özeti**

	THY	PEGASUS	ÇELEBİ	BEYAZ FİLO	REYSAŞ	GSD DENİZ
<b>VARLIKLAR</b>						
Dönen Varlıklar	28.339	6.088.952.277	623.151.811	282.354.758	213.035.07	9829
Duran Varlıklar	68678	10.303.645	1.139.278	9.067.597	1.214.000	238,176
Toplam Varlıklar	97.017	16.392.597	1.762429	291.422.355	1.427.042	248,002
<b>KAYNAKLAR</b>						
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.339	2.293.352	726.780.067	168.376.229	667.408.072	54.648
Uzun Vadeli Yükümlülük	27.883	8.757.076	461.625.208	2.712.029	696.256.758	52.796
Öz kaynaklar	40.795	5.342.169.	574.024.00	120.334.097	63.378.856	140,462
<b>Toplam Kaynaklar</b>	97.017	16.392.597	1.762.429	291.422.355	1.427.042	248002

Türk Hava Yolları AŞ 2019 yılında yayınlanmış raporlarında Tablo 2 ve Tablo 3’de sadeleştirilmiş bilançoda ve kaldıraç oranlarında şu şekildedir. UFRS 16 uygulandığında 118.532 TL olan duran varlıkları UMS 17 göre 68.678 TL’dir. Yaklaşık %57 bir varlık dipnotlardan bilanço kalemlerine taşınmıştır. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklarında buna bağlı olarak %25 bir artış yaşanmışken faaliyet kiralamalarının vade süresi 1 yıldan fazla olduğu için uzun vadeli yabancı kaynaklarında %259 bir artışla 27.883 TL tutar UFRS 16’ya göre 70.659 TL olarak bilançolarda yükümlülükler alınmıştır.

UFRS16’ya göre hazırlanan tabloda Toplam Yükümlülük/ÖzVarlık oranı 2,60 iken UMS 17 göre bu oran 1,37 olarak hesaplanmıştır. Toplam yükümlülükler arttığı için özvarlığın yükümlülükler içindeki payı %90 oranında artış göstermiştir. Kira giderlerindeki azalış, amortisman ve faiz giderlerindeki artış dolayısıyla “FVÖK/Toplam Varlıklar” oranı artmıştır.

Pegasus Hava Yolları AŞ UFRS 16 Standardına göre hazırlanmış bilançolarında Duran varlıkları 14.970,368 TL iken UMS17 göre hazırlanan bilançolarda bu tutar 10.303.645 TL’dir. Duran varlıklarında %40’lık bir artış gerçekleşmiştir. UMS 17 göre Kısa vadeli yabancı kaynaklarda 2,293,352 TL olan tutar UFRS16’ya göre hazırlanmış bilançoda %100’lük bir

artış ile 4.765.226 TL ile bilanço kalemlerinde yerini almıştır. Uzun vadeli yabancı kaynaklarında 8.757.070TL olan UFRS16'ya göre 10.951,25TL %22'lik bir artışla bilançoya aktarılmıştır. İşletmenin kaldıraç oranlarına bakıldığında UMS 17'ye göre 2,54 olan cari oranı ki bu oran işletmede atıl duran likitide gibi algılanabilir; UFRS 16'da uygulanan tabloda 1,27 olarak hesaplanmıştır. Aktif devir hızında satışların sabit kalması fakat varlıklardaki artış nedeniyle %100'lük bir azalışla 0,52'den 1,07'ye düştüğü görülmektedir.

Her iki havayolu şirketinde de tablolarda görüldüğü üzere bilanço dışı varlıkların toplam varlıklara oranı THY AŞ için %55 iken Pegasus AŞ için bu oran %56'dır. Yükümlülüklere bakıldığında THY AŞ için %46 iken Pegasus AŞ için bu oran %63 olarak hesaplanmıştır. Başka bir ifadeyle her iki hava yolu şirketi duran varlıkların yarısını finansal kiralama yöntemi ile finanse etmiştir.

Çelebi Hava Servisi AŞ, Duran varlıkları UMS 17'ye göre hazırlanmış Bilançoda 1,139,278 TL iken UFRS 16'ya göre hazırlanan bilançoda 1,596,877 TL olarak gerçekleşmiş %40'lık bir oranla dipnotlardaki varlıkları bilançoya taşınmıştır. UMS 17'ye göre kısa vadeli yabancı kaynakları 726.780 TL iken UFRS 16 Standardına göre 820.739 TL olarak %13'lük bir artışla bilançoda gösterilmiştir. Uzun vadeli yabancı kaynağı 461.624 TL'den 826.412 TL'ye çıkararak %85'lik bir artış göstermiştir.

Çelebi Hava Servis AŞ, Kaldıraç oranları UMS 17'ye göre Cari oran 1,72 iken UFRS 16'da %110'luk bir azalma ile 0,75'e düşmüştür. İşletmenin dönen varlıkların kısa vadeli yabancı kaynakları karşılaması zor hale gelmiştir. Aktif devir hızında %80'lik bir azalma ile UMS 17 0,80 iken UFRS 16 0,10'luk bir orana düştüğü görülmektedir. Toplam varlıkların toplam yükümlülükler içindeki payı %50 oranında düşmüştür. Öz varlığın toplam yükümlülükler içindeki payı %50 oranında yeni standartın uygulanmasıyla düşmüştür. Faiz ve vergi öncesi karlarda %10'luk bir artış gerçekleşmiştir.

Beyaz Filo Kiralama AŞ işletmesi faaliyet kiralaması işleminin daha ziyade kiraya veren tarafındadır. UFRS16 Standardına geçişte kiraya veren için UMS17'den çok farklı uygulaması yoktur. Fakat işletme kısıtlı da olsa incelenen sektör içinde kiralama yöntemini seçmiştir. Beyaz Filonun bilanço dışı bırakılan varlıklarının toplam varlıklara oran %0,04 olarak hesaplanmıştır. Bu oran işletmenin rasyo değerlerinde kayda değer farklılıklar yaratmamıştır.

Reysaş Taşımacılık AŞ işletme faaliyetlerini yürütmek için varlıkların finansmanında kiralamadan ziyade satın almaya yönelik eğilimi bulunmaktadır. Hava yolu firmalarına oranla kiralama oranları çok düşüktür. Bilanço dışı varlıkların toplam varlıklara oranı %0,58 olarak

hesaplanmış bilanço dışı yükümlülüklerin de toplam yükümlülüklerle oranı %0,60 olarak hesaplanmıştır.

GSD Denizcilik AŞ işletmesi UFRS 16 standartları gereği dipnotlarda bulunan varlıkları kullanım hakkı olan varlık olarak bilançoya almış ve bu oran varlıkların içinde %0,37'yi oluşturmaktadır. Bu oranlar kiralamadan önce satın almaya giden bu işletmelerde mali rasyolarında önemli sayılabilecek farklılıklar oluşturmamaktadır.

**Tablo 7. 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UFRS 16 Uygulanmış Finansal Tabloların Özeti**

	THY	PEGASUS	ÇELEBİ	BEYAZ FİLO	REYSAŞ DENİZ	GSD
Cari oran	0,80	1,27	0,75	1,67	0,31	0,18
Asist test oran	0,75	1,26	0,73	1,61	0,31	0,17
Aktif devir hızı	0,51	0,52	0,84	2,65	0,46	0,16
Top yük /top var	0,72	0,74	1,40	0,58	0,43	0,95
Top yük/öz varlık	2,60	2,94	3,22	1,42	0,46	0,77
Vergi ön kar/top varl	0,034	0,066	0,18	0,06	0,006	0,02
Faiz öncesi kar/top varl	0,041	0,097	0,27	0,06	0,14	0,024
Faiz öncesi kar/özkaynak	0,14	0,38	0,54	0,18	3,27	0,002
Faiz ve vergi öncesi kar/özkaynak	0,12	0,38	1,06	0,34	3,20	0,042

**Tablo 8. 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle UMS 17 Finansal Tabloların Özeti**

	THY	PEGASUS	ÇELEBİ	BEYAZ FİLO	REYSAŞ	GSD DENİZ
Cari oran	1.07	2.54	1.72	1.67	0.33	0.16
Asist test oran	1.01	1.26	1.67	1.61	0.33	0.16
Aktif devir hızı	1.38	1.070	0.010	2.65	0.47	0.023
Top yük /top var	0,85	0.88	0.66	0.58	0.91	0.56
Top yük/öz varlık	1.37	1.71	2.32	1.42	0.49	0.99
Vergi ön kar/top varl	0.12	0,13	0,13	0.06	0.093	0.36
Faiz öncesi kar/top varl	0.11	0,096	0,22	0.06	0.23	0.041
Faiz öncesi kar/özkaynak	0.11	0,18	0,46	0.18	5.18	0.041
Faiz ve vergi öncesi kar/özkaynak	0,090	0.17	0.41	0.34	3.20	0.040

Tablo 4 ve 5 incelendiğinde;

- UFRS 16 uygulanması sonrasında işletmelerin cari oranlarında düşme olduğu görülmektedir.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin asit test oranlarının düştüğü görülmektedir.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin genel olarak likidite görünümünde düşme olduğu gözlenmektedir.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin aktif devir hızlarının önemli ölçüde azaldığı görülmektedir.
- UFRS 16 uygulaması sonrası işletmelerin finansal kaldıraç oranlarında (Toplam Yükümlülükler/Toplam Varlıklar) düşme görülmüştür.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin “Toplam Yükümlülükler/Öz Varlık” oranlarında ciddi boyutlarda yükselme olmuştur.
- UFRS16 uygulaması sonrasında işletmelerin “Vergi Öncesi Kar/Toplam Varlıklar” oranlarında önemli ölçüde düşme gözlenmiştir.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin “Faiz Öncesi Kar/Toplam Varlıklar” oranlarında önemli ölçüde düşme gözlenmiştir.

- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin “Faiz Öncesi Kar/Özkaynaklar” oranlarında ciddi boyutlarda yükselme gözlenmiştir.
- UFRS 16 uygulaması sonrasında işletmelerin “Faiz Vergi Öncesi Kar/Özkaynaklar” oranlarında önemli derecede yükselme gözlenmiştir.

**Tablo 9.** UMS 17’ye Ait Varlıklar Göstergesi

İŞLETME	TOPLAM VARLIK	BİLANÇO DIŞI VARLIK	TOPLAM VARLIKLARA ORANI
<b>Thk</b>	146871	80894	0,55078266
<b>Çelebi</b>	1168972,527	428056,013	0,366181414
<b>Pegasus</b>	21059321,2	12003812	0,569999949
<b>Reysaş</b>	1427043686	82854506	0,058060245
<b>Gsd deniz</b>	248931	926	0,003719906
<b>Beyaz filo</b>	291422355	1410683	0,004840682
<b>Toplam</b>	1741090137	96778877,01	1,553584856
<b>Ortalama</b>			<b>0,258930809</b>

Tablo 6’da görüldüğü gibi Dipnotlarda gösterilmiş olan varlıklar toplam varlıklardaki oranının% 25 değerindedir. Aynı zamanda hava yolu taşımacılığında bu oran %50’yi bulmaktadır.



**Tablo 10.** UFRS 16 İle ilgili Yükümlülükler

<b>İŞLETME</b>	<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK</b>	<b>BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜK</b>	<b>YÜKÜMLÜLÜK ORANI</b>
<b>Thk</b>	106076	49854	0,469983785
<b>Çelebi</b>	1647152,72	1107655,86	0,672467007
<b>Pegasus</b>	15717151991	9.997.381.744	0,636080999
<b>Reysaş</b>	1363664830	82854406	0,060758629
<b>Gsddenizcilik</b>	108469	695	0,006407361
<b>Beyaz filo</b>	171088258	0	0
<b>Toplam</b>	17253766777	10081394355	1,845697782
<b>Ortalama</b>			<b>0,307616297</b>

Tablo 7’da görüldüğü gibi UMS 17’ye göre bilanço dışı tutulan yükümlülük toplam yükümlülüğün %30’unu oluşturmaktadır.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünya ticaretinin küresel boyut kazanmasıyla işletmeler büyüyebilmek için kredi yada yatırımcıya ihtiyaç duymaktadırlar. İşletmelerin bu ihtiyaçlarına karşılık vermek isteyen yatırımcılar firmaların şeffaf, doğru ve güvenilir bilgilerine ulaşmayı talep ederler. Şirketler ise bazı varlık ve yükümlülüklerini bilanço dışı bırakarak risklerini gizleme yoluna gidebilmektedirler. Bu süreç sadece kredi yardımında bulunan kişi, kurum ya da kuruluşları değil aynı zamanda devleti de vergisel boyutta yanlış şekilde yönlendirilmesine neden olabilmektedir. Çünkü kiralamadan kaynaklı yapılması gereken yükümlükler dönemsellik gereği göz ardı edilebilmektedir. Buradaki faaliyet gideri ise muhasebeleştirilerek vergi öncesi kar azaltılmaktadır. Sonuç olarak 2001 finansal krizinin en büyük sebebi, işletmelerin mali verilerinin uygun biçimde gerçeği yansıtmamasındandır. UFRS 16 Standartı da oluşan bu soruna bağlı olarak hazırlanmıştır. UMS 17 Standartında, işletmeler faaliyet kiralamalarından kaynaklanan varlıkları ile yükümlülüklerini yalnızca dipnotlarında göstermişlerdir.

Faaliyetlerini yürütmek üzere varlık edinmek isteyen ancak yeterli fona sahip olmayan ya da elindeki fonu bir varlığa bağlamak istemeyen işletmeler, varlıkları edinmek yerine kiralama işlemiyle varlıklardan faydalanma yoluna gitmektedirler. Kiralama işlemlerini düzenleyen UMS 17 Standardı'na göre finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar ile finansal kiralamadan kaynaklanan yükümlülüklerin finansal durum tablosunda sunulması gerekirken, faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen varlıkların ve faaliyet kiralamasından kaynaklanan yükümlülüklerin finansal durum tablosunda sunulması mümkün değildi. UFRS 16 Standardı ile kiracı bakımından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımına son verilmiş, kiracı bakımından, bütün kiralamaların sonuçlarının (belirli istisnalar dışında) finansal durum tablosunda "varlık" ve "yükümlülük" olarak sunulması zorunluluğu getirilmiştir. UFRS 16 Standardı'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, faaliyet kiralaması ile yükümlülük altına giren işletmelerin yükümlülüklerinin finansal durum tablosunun dışında bırakılmayarak, yükümlülük risklerinin bilançoda raporlanması sağlanmıştır. Diğer taraftan bu değişiklik faaliyet kiralaması yoluyla varlık kullanımı yapan işletmelerin finansal durum tablosu ve kapsamlı gelir tablosu üzerinden yapılacak finansal tablo analizi sonuçlarını da değiştirecek bir etki ortaya çıkarmıştır.

UFRS 16 ile yapılan değişikliklerle birlikte tüm kiralama sözleşmeleri finansal durum tablosuna yansıtılacaktır. Bu işlem kiracının finansal tablolarında açıkladığı bilgilerde değişikliklere yol açacaktır. Bu doğrultuda finansal durum tablosunda açıklanan varlık ve yükümlülüklerin değeri artacaktır. Ayrıca, faaliyet kiralamalarında olduğu gibi, dönem karı ve

ya zararı da doğrusal olarak dağıtılmayacaktır. Mali tablolarda açıklanan tutarlar da meydana gelen bir değişiklik, zımnen bunlara dayalı olarak belirlenen mali göstergelerin de değişmesine neden olacaktır. Böylece finansal kaldıraç oranının, cari oranın, likidite oranının ve aktif devir hızının düşmesi beklenirken, FAVÖK'ün artması ancak varlık karlılığın ise azalması beklenmektedir.

UFRS 16 sisteminin temel yaklaşımında önemlilik kavramı gereği elde tutulan varlığın kullanım hakkından kaynaklanması durumunda finansal yükümlülüklerin de buna paralel olarak pasifte gösterilmesi esastır. Ulaşım ve taşımacılık sektöründe özellikle araç ve uçak filolarının büyük kısmı kiralama yoluyla elde edilmektedir. Özellikle finansal tablolardaki veriler üzerinde karar alacak pozisyonda olan yatırımcıların (hissedarların) ve kredi kullandıran kuruluşların kaynak kullandırmada başarılı olmaları ve isabetli kararlar alabilmeleri bu şirketlerin finansal tablolarındaki verilerin gerçeğe uygun sunumu ile mümkün olabilecektir.

UFRS16standartı, işletmelerin yapacakları faaliyet ve finansal kiralama ayırt etmeden varlık ve yükümlülüklerinin bilançolara alınarak doğru mali veri oluşmasını sağlamıştır. Bu durum özünde aynı olarak ifade edilen finansal ve faaliyet kiralama sistemindeki ayrımı ortadan kaldırmıştır. UFRS 16'nın uygulanması, şirketlerin bilanço, gelir tablosu ve nakit akım tablolarında belirgin bir etkiye sebep olacağı düşünülmektedir. Yapılan bu değişiklik sayesinde, faaliyetlerini gerçekleştirmek için yaptıkları kiralamaları bilanço dışı göstermeleri sayesinde işletmelerin varlık ve borçlarında artış görülürken öz sermayesinde azalış oluşmaktadır; gelir tablosunda ise kira giderlerinde azalış, amortisman ve faiz giderlerinde artışın oluşması nedeniyle faiz, amortisman ile vergi öncesi kâr, faaliyet kârı ve finansman giderlerinde artış meydana gelebilecektir. Finansal kalemlerde meydana gelen bu değişiklikler şirketlerin kaldıraç oranları, öz sermaye oranları, net kâr marjları, öz sermaye kârlılıkları, faaliyet kârları ve faiz karşılama oranlarında değişim öngörülmektedir. 2019 yılında yapılan zorunlu geçiş sayesinde firmaların mali rasyolarında yukarıda belirtmiş olduğumuz bu farklıklar elde edilmiştir.

Yapılan bu çalışmadaki amaç kapsamında UFRS 16 ve UMS 17 karşılaştırılarak UFRS 16Standartının getirdiği yenilikler ve işletmeler açısından mali rasyo farklılıkları ele alınmıştır. Taşımacılık ve ulaşım sektöründe kullanılan araçların satın alınması çok fazla nakit çıkışına neden olacağından kiralama yolunu tercih edilmektedir. Özellikle bu çalışmaya konu olan havayolu ve ulaştırma işletmelerinin varlıklarının büyük oranda kiralama yoluyla elde edilmektedir. Bu firmaların mali rasyolarının UFRS 16 kapsamında değişikliğe uğradığı açık bir biçimde görülmüştür. UFRS 16 hükümleri faaliyet kiralaması içinde uygulanmaya

başlandığında işletmelerin aktifinde varlıklarda artış gerçekleşmiştir. UFRS 16 sisteminin uygulanmış olduğu bilançolarda kiralamaya konu olan varlıklar öncelikle duran varlıklar grubuna alınarak aktif büyüklüğünü değiştirerek, kısa ve uzun vadeli borç oranlarını da arttırmıştır. Duran varlıklardaki değişimler amortismanlar ve gider kalemlerini etkilediği için karlılık oranlarında da farklılıklar gözlemlenmiştir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç toplamalarının artması, özkaynakların azalması finansal kaldıraç oranlarını da etkilemiştir. “Toplam Borç/Toplam Varlık” oranı ile “Toplam Borç/ Özkaynaklar” oranlarının genel olarak arttığı ve bu değişimin anlamlı olduğu tespit edilmiştir.

UFRS 16’nın ilk zorunlu kullanılmaya başlandığı yıl olan 2019 yılında işletmeler bilançolarını standarda uygun hale getirmişlerdir. UFRS 16 uygulamış olan bilançolar işletmelerin gerçek verilerinden, daha öncesinde dipnotlarda gösterilen varlıkların ve yükümlülüklerin bilançoya taşındığı görülmektedir. Bununla birlikte bilhassa havayolu taşımacılığı şirketlerinin varlıklarında %50 oranında artış olduğu, kısa vadeli yabancı kaynaklarında ise azalmayla birlikte uzun vadeli yabancı kaynaklarında da artış meydana geldiği görülmektedir.

UMS 17 ve UFRS 16’da yer alan kaldıraç oranları karşılaştırıldığında sektörün cari oranlarında yeni uygulamada düşüş olduğu görülmektedir. Yükümlükler bilançoya taşınınca kısa vadeli yabancı kaynaklarda artış olmuştur. Dönen varlıkların bir yıldan az vadeli borçlarını ödemekte zorlanacağını ortaya koymuştur. Aktif devir hızlarında UFRS 16’nın uygulanmış olduğu tabloda düşüş olduğu görülmektedir. UFRS 16’nın uygulanmasıyla birlikte bilançoya dâhil edilen varlıklar aktif toplamını büyümüştür. Yükümlüklerin de bilançoda gösterilmeye başlanmasıyla borç-özkaynak dengesinde aşağı yönlü bir hareketlenme meydana gelmiştir.

UFRS 16 Standartı ile kiraya veren işletmeler yönüyle herhangi bir değişiklik olmamıştır. Kiracılar açısından işletmelerin varlıklarının ve yükümlülüklerinin (finansal durumlarının) karlılık durumlarının ve nakit akışları durumunun gerçeğe uygun sunulmasının temin edilmesiyle, karar alıcıların alacakları kararlarda daha gerçeğe uygun verilerle analiz yapmaları mümkün hale gelmektedir. İşletmeler daha önce UMS 16’ya göre finansal durum tablosu dışında bırakarak sadece dipnotlarda izledikleri bu kiralama varlıklarını ve yükümlülüklerini UFRS 16 kapsamında finansal durum tablolarına dahil ederek daha gerçeğe uygun bir sunum gerçekleştirmiş olmakta ilgili kişi ve kuruluşlara daha şeffaf veriler ve mali rasyolara ulaşılmasına imkân sağlamış olmaktadır.

Kiracının finansal tabloları (finansal durum tablosu, gelir tablosu ve nakit akış tablosu), aktif faaliyet kiralaması sözleşmesinin hacmine ve tutarına bağlı olarak önemli değişikliklere uğrayacaktır. Toplam aktifler ve toplam yükümlülükler artacak ve bu da kiracıların finansal durumu üzerinde önemli bir etkiye sahip olacaktır. Kiracı, kiralanan varlığın faiz maliyetini ve amortismanını gelir tablosunda muhasebeleştirir. Nakit akış tablosunda işletme ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarının yapısı ve tutarı değişecek, ancak toplam net nakit akışı aynı seviyede kalacaktır. Daha önceki araştırmalardan da anlaşılacağı gibi, faaliyet kiralaması aktifleştirmesinin finansal tablolar üzerinde olduğu kadar finansal oranlar ve performans ölçütleri üzerinde de önemli bir etkisi olacaktır.

UFRS 16'nın uygulanması, faaliyet oranları, finansal kaldıraç, cari oran, FAVÖK, faaliyet karı, net gelir, aktif kârlılığı, özkaynak kârlılığı, hisse başına kazanç, işletme ve finansman nakit akışları gibi finansal oranlar ve performans ölçütlerini etkileyecektir. Kiracıların finansal tablolarında sunulan muhasebe bilgilerinin kapsamının genişletilmesi, finansal tabloların farklı kullanıcıları için faydalıdır. Kiralama muhasebesindeki değişiklikler, finansal tablo kullanıcılarına bir kiralamadan kaynaklanan nakit akışlarının tutarı, zamanlaması ve belirsizliği hakkında bilgi sağlar. Araştırma sonuçlarına dayanarak, kiralamalar için yeni bir standart (UFRS 16) ve yeni bir muhasebe modelinin, yatırımcılara ve diğer finansal tablo kullanıcılarına, bir şirketin finansal durumunu değerlendirmek ve bir şirketin borç yükümlülüklerini değerlendirmek ve şirketin üstlendiği riskleri daha doğru bir şekilde değerlendirmek için daha kesin bilgiler sağlayacağı sonucuna varılabilir.

Bu araştırma, yeni standardın bilançolar ve gelir tabloları üzerindeki etkilerini tahmin etmektedir. Bu çalışma, UFRS 16'nın belirli iş sektörlerinde hem finansal durum hem de ekonomik performans açısından kiracıların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkiye sahip olacağını göstermektedir. Bilançolarda özellikle kiralama varlıklarında artış, finansal yükümlülüklerde artış ve özkaynaklarda azalma olacaktır; gelir tablolarında FAVÖK'te artış ve finansman maliyetlerinde artış olacaktır.

İşletmelerin, yeni standart UFRS 16'nın etkilerini doğru bir şekilde belirlemesi ve aşağıdaki hususlara bilhassa dikkat etmeleri gerekmektedir:

- Finansal sözleşmeler üzerindeki etkisini;
- Borçlanma maliyetleri üzerindeki etkisini;
- Finansal oranlar üzerindeki etkisini;
- Yeni kiralama muhasebesinin yeni standarda göre yönetilmesi için bilgi sistemlerinde ihtiyaç duyulan değişiklikleri.

Çalışmanın sonuçlarına göre, UFRS 16 Kiralamalar Standartı'nın kiralama işlemleri için önerdiği modelin eski Standart UMS 17'nin önerdiği modelden daha iyi finansal tablo karşılaştırılabilirliğine ve işletmelerin finansal durumunun daha iyi değerlendirilmesine imkân sağlayacağı düşünülmektedir. UFRS 16'nın işletmelerin bazı temel finansal oranlarını etkilediği, bu etkilerin işletmelerin finansal sonuçlarının daha ihtiyatlı değerlendirilmesi ile sonuçlandığı gözlenmektedir. Literatürlere katkı vermek üzere bundan sonra yapılacak çalışmalarda yeni UFRS 16'nın farklı sektörler üzerindeki etkilerinin tahmin edilmesi, belirlenmesi ve bu yeni muhasebe standardının şirket değerlemelerini nasıl etkileyebileceği hususları üzerinde durulabilir.



## 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., Kilic, 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): 567588.
- Akbulut, A. (2013). *Kiralama İşlemleri Sirküler Rapor*, Ankara: TURMOB 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. Başken 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: 1 (Ocak, Şubat, Mart, 2004).
- Altop, A. (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*: 52.
- Arıkel, N. (1986). *Finansal Kiralama Kanunu’nun Uygulaması ve Sorunları. İstanbul Ticaret Odası, Yayın, (1997-22).*
- Aslan, Ü. (2018). UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*: 55-68.
- Ataman, Ü., Ataman, B. ve Akay, H. (2004). *Şirketler Muhasebesi*, İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Aydemir, Ö. (2017). “Yıllara Sâri İnşaat İşinde Kullanılmak Üzere Finansal Kiralama Yoluyla Ekipman Alımı”, *Mali Çözüm*: 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, 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, S. (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: 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 Dumanoğlu, S. (2003). "Finansal Kiralama" 1. Baskı, İstanbul: Der Yayınları: 5-6.
- Ergüne, M. (2013). "6361 Sayılı Kanun ile Finansal Kiralama Sözleşmesinin Kapsamında ve Sona



- Ermesinde Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19: 3, 2013: 227-258.
- Erol, A., Yıldırım, A.E. ve Toroslu, M.V. (2011). Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing), Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Ersan, İ. (1993). “Take It Leasy” adlı makale, Dünya Ekonomi Gazetesi, 8 Mart 1993: 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): 343373.
- 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: 2.
- Fito, M.Â., Moya: and Orgaz, N. (2013). “Considering the Effects of Operating Lease Capitalization on Key Financial Ratios”, *Spanish Journal of Finance and Accounting/Revista Espanola 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): 99125.
- Gökgöz, A. (2019). “TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 5(1): 318-332.
- Gökgöz, A. (2013). "Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi" Yalova Üniversitesi, Yalova Meslek Yüksekokulu Muhasebe ve Vergi Bölümü, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi- Sayı 35: 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 Tourism Industry)." Sakarya Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi 5.1-2 123133.
- Hondu, S. (2000). “Finansal Kiralama Kanununa Göre Sat, Geri Kirala İşlemleri ve Konuya İlişkin Danıştay Daire Görüşleri”, *Vergi Dünyası Dergisi*: 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](https://www.bdo.global/getmedia/0883391d-f73f-48dd-a0cf-a9e727bc2697/IFRS16-LEASES_screen.aspx).,

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/DvynamicContentFiles/T%C3%BCrkive%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2011Seti/TMS\\_17.pdf](https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DvynamicContentFiles/T%C3%BCrkive%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2011Seti/TMS_17.pdf)

Kamu Gözetimi Kurumu (2019). Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 Kiralamalar,

[https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DvynamicContentFiles/T%C3%BCrkive%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2019Seti/TFRS/TF\\_RS\\_16.pdf](https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DvynamicContentFiles/T%C3%BCrkive%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2019Seti/TFRS/TF_RS_16.pdf)

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>,

Kırpıcı, B. (2001). "Her Şey Mezopotamya "da Başladı, Leasing Evrimi"" Leasing Dünyası Dergisi, Sayı.2: 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.B(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, A.G., Beller, B. (2013). "Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17, Vergi Mevzuatı, BDDK Tebliği Açısından İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları", *Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi*, C. 6: 2, S. 150-171.
- Kuntalp, E. (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.
- Mercan, S. (2006). *Uzun Vadeli Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama (Leasing) ve Aydın İlindeki Kobilerde Bir Uygulama*, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Okka, O. (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 İşlemleri ve Vergilendirilmesi ". 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., Burak, E. (2014). *Türkiye'de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing)*, Kırklareli Üniversitesi, İİBF Dergisi, Cilt 3, Sayı:1, S:52-63
- 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.

- Ryan, S. G., Herz, R.H., Iannaconi, T.E., Maines, L.A., Palepu, K.G., Schipper, K., Schrand, C.M., D. J. Skinner, D.J. ve Vincent, L. (2001). "Evaluation of the Lease Accounting Proposed in G4+ 1 Special Report", *Accounting Horizons*, 15, 289-298.
- Sayılgan, G. (2004). *Soru ve Yanıtlarla Finansal Piyasalar ve Finansman Yöntemleri*, Ankara, Turhan Kitabevi, S:364.
- Söyler, İ. (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*: 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/proiect/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>
- 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.

