

TFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması

Özden Elif ÇELİK

Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Öğrencisi, ozden-86@hotmail.com,
www.orcid.org/0000-0001-9940-431x

Prof. Dr. Ali ALAGÖZ

Selçuk Üniversitesi, aalagoz@selcuk.edu.tr, www.orcid.org/0000-0003-3873-1936

Öz

Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi UMS 17 Kiralamaların Muhasebeleştirilmesi'ni ilk olarak 1982 yılında yayınlamıştır. TFRS 16 Kiralamalar Standardı, 1 Ocak 2019 yılından itibaren başlayan kiralamalar için uygulanmak üzere, Ocak 2016'da yayınlanmıştır. 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için TFRS 16 uygulanmaktadır. TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinde veya öncesinde TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardı uygulanmışsa, erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart, kendi özel gereksinimlerinde farklılık gösterse de, bir kira sözleşmesinin aktifleştirilmesinin gerekip gerekmediğine karar verirken "mülkiyet" yaklaşımını benimsemektedir. Süreç içerisinde, şirketlerin, kiralama sözleşmelerini, aktifleştirme kriterlerini atlayacak şekilde yapılandırmaya yönelmeleri TFRS 16 Standardı'nın yayınlanmasını zorunlu kılmıştır. TFRS 16 ile kiralama işlemleri finansal tablolara taşınarak, bilanço dışı finansman yöntemi olmaktan çıkmış, gerçeğe uygun sunum ilkesi (faithful representation) karşılanmış ve bu sayede finansal tablo okuyucularına güvenilir bilgi sağlanmıştır. Böylelikle, potansiyel yatırımcılar, finansal analistler, finansal tablo okuyucuları, firma finansal durumunu daha doğru ve şeffaf değerlendirebileceklerdir. TFRS 16'a geçiş ile birlikte hemen hemen tüm kiralama sözleşmelerinin aktifleştirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Uzun vadeli kiralama sözleşmelerinde faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımı ortadan kalkmakta, Kiracıların tüm kiralama sözleşmelerini varlık ve yükümlülük olarak aktifleştirmeleri ve finansal tablolarına taşınmaları gerekmektedir. Bu çalışma, TFRS 16 Kiralamalar Standardı'na göre faaliyet kiralamalarının finansal tablolara alınması durumunda, Kiracı işletmelerin finansal tablolarının nasıl etkileneceğini, örnekler yardımı ile UMS 17 uygulaması ile karşılaştırarak ortaya koymayı hedeflemektedir. Yapılan çalışma sonucunda, firmaların, TFRS 16 uygulaması ile, finansal tablo okuyucuları için firma performansı hakkında bilgi veren finansal verilerini, kilit rasyolarını, geçmiş uygulamaya kıyasla gerçeğe daha uygun ve daha şeffaf bir şekilde raporlayabildikleri bulgusu elde edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kiralama, Kiracı, TFRS 16

Makale Gönderme Tarihi: 01. 05. 2022

Makale Kabul Tarihi: 02. 06. 2022

Önerilen Atıf:

Çelik, Ö.E., Alagöz, A. (2022). TFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması, *İşletme Akademisi Dergisi*, 3 (2):105-125.



Accounting and Reporting of Lease Transactions by the Lessee within the Framework of TFRS 16 Leases Standard

Özden Elif ÇELİK

Selçuk University, Institute of Social Sciences, ozden-86@hotmail.com, www.orcid.org/0000-0001-9940-431x

Prof. Dr. Ali ALAGÖZ

Selçuk University, Konya. aalagoz@selcuk.edu.tr, www.orcid.org/0000-0003-3873-1936

Abstract

IAS 17, Accounting for Leases, was first published in 1982 by International Accounting Standards Committee. IFRS 16 was announced in January 2016, to be applied to leases starting from 1 January 2019. While the standards differ in their specific requirements, each takes the "ownership" approach when deciding whether a lease should be capitalized. The fact that companies are trying to structure their lease contracts in a way that bypasses the capitalization criteria during the process confirms the need for the publication of IFRS 16 Standard. Earlier application is permitted for entities that apply IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers at or before the date of initial application of this Standard. The objective of the revision is to ensure that lessees and lessors provide relevant information in a manner that faithfully represents leasing transactions. IFRS 16, transfers leasing transactions to the financial statements, and it has ceased to be an off-balance sheet financing method, the faithful representation principle has been met, and thus, reliable information has been provided to the readers of the financial statements. In this way, potential investors, financial analysts, financial statement readers will be able to evaluate the financial position, financial performance and cash flows of an entity more accurately and transparently. IFRS 16, requires capitalization of almost all leasing contracts. In long-term leases, the distinction between operating leases and financial leases disappears. In accordance with the new standard, lessees are required to capitalize all lease contracts as assets and liabilities. This study aims to reveal how the financial statements of the lessees will be affected if operating leases are included in the financial statements with IFRS 16, by comparing with the IAS 17 with the help of examples. As a result of the study, it has been found that, IFRS 16 ensures the entities to report financial information, in a faithfully, accurately and transparently way compared to the IAS 17.

Keywords: Lease, Lessee, TFRS 16

Received: 01. 05. 2022

Accepted: 02. 06. 2022

Suggested Citation: Çelik, Ö. E., Alagöz A. (2022). Accounting and Reporting of Lease Transactions by the Lessee within the Framework of TFRS 16 Leases Standard. *Journal of Business Academy*, 3 (2): 105-125.

1. GİRİŞ

İşletmeler, mal ve hizmet üretmek için sahip olmaları gereken varlıkları satınalma ya da kiralama yolu ile elde edebilmektedir. Çağımızda işletmeler, faaliyetlerinde daha fazla verim elde edebilmek için, bir varlığın mülkiyetini edinmek yerine uygun koşullar sağlandığında, o varlığın kullanım hakkını edinmenin daha karlı olduğu ayırına varmışlardır. Mülkiyet ile verimlilik arasındaki doğru orantısal olmayan ilişki dikkate alındığında, belirli üretim araçlarının mülkiyetine sahip olmadan, kiralama yolu ile kullanım haklarına sahip olunarak, düşük maliyetler, değerlendirilebilir fırsat maliyetleri, teknolojiye ayak uydurabilme imkanları elde edilebilmektedir (Merrill, 2020).

Kapitalist sistemde işletmelerin varlıklarını devam ettirebilmeleri, güçlü organizasyon yapısı, teknoloji hızına ayak uydurabilme, yüksek ürün/hizmet kalitesi ve düşük maliyet avantajları ile mümkün olabilmektedir. Kapitalist sistemin çıktısı olan rekabetçi iş dünyasında, firmalar rekabet edebilir karlılık ve verimlilik düzeyine, belirlenmiş hedeflerine ulaşabilmek, faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmek, sektörde buldukları konumu koruyabilmek amacıyla çeşitli finansman yöntemlerine başvurmaktadır. Maliyetlerin yüksek olması, gelişen teknoloji hızına ayak uydurabilme, vergi avantajlarından faydalanmak, sermaye tasarrufu sağlamak, kolay bütçeleme avantajlarından faydalanabilmek için işletmeler varlıkların bir bölümünü kiralama işlemleri yaparak yabancı kaynak temini yoluyla fonlamayı tercih ederler. Bu sayede ciddi fon çıkışına sebep olacak varlık alımları yapmak yerine, varlıkların kullanım hakkı, kiralama yolu ile edinilir ve böylelikle varlığa ilişkin yatırım bedeli farklı yatırımlarda kullanılabilir (Alagöz, M., & Zaif F. 2019).

Kiralama işlemlerinin düzenlenmesi amacıyla UMS 17 ilk olarak 1982 yılında yayınlanmıştır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 yılından itibaren başlayan kiralamalar için uygulanmak üzere, Ocak 2016'da ilan edilmiştir. Standartlar, kendi özel gereksinimlerinde farklılık gösterse de, her biri, bir kira sözleşmesinin aktifleştirilmesi gerekip gerekmediğine karar verirken "mülkiyet" yaklaşımını benimsemektedir. Şirketlerin, kiralama sözleşmelerini, aktifleştirme kriterlerini atlayacak şekilde yapılandırmaya gayretleri TFRS 16 Standardı'nın gerekliliğinin bir göstergesidir (Tai, 2013, s.131).

TFRS 16 Kiralamalar Standardı, faaliyet kiralamalarının bilanço dipnotlarında raporlanması yerine varlık ve borçlarda muhasebeleştirilmesine izin veren köklü bir değişikliği getirmiştir. UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nın aksine sadece finansal kiralama işlemlerinin değil, faaliyet kiralaması işlemlerinin de bilançoda raporlanmasını sağlamaktadır. Böylelikle, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde uygulamada tek bir model kabul kullanılmaya başlanmıştır (Aslan, 2018, s.55).

TFRS 16'nın kabulü ile kiracı açısından hemen hemen tüm kiralama sözleşmelerinin aktifleştirilmesi zorunlu hale gelmiş, uzun vadeli kiralama sözleşmelerinde faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımı ortadan kalkmıştır.

TFRS 16 uyarınca, kiracıların tüm kiralama sözleşmelerini varlık ve yükümlülük olarak aktifleştirmeleri gerekmektedir. Faaliyet kiralamalarının uzun süredir bilanço dışı bırakılması uygulaması yasaklanmıştır. Standardın uygulanmasından sonra, önemli ölçüde faaliyet kiralaması olan şirketlerin finansal oranlarını önemli ölçüde etkileyebilecek varlıklarda artış, yükümlülüklerde artış ve özkaynaklarda azalma yaşanması muhtemeldir (IFRS 16 Effect Analysis).

2. İŞLETMELERİ KİRALAMAYA İTEN SEBEPLER

Şirketlerin kiralama yapmasının birçok nedeni vardır. Kiralama, esneklik ve teknolojik eskimeye karşı koruma, *gelişen teknolojiye ayak uydurabilme* olanağı sağlamaktadır. Kiracı, sürekli değişen

ihtiyaçları karşılamak için ekipmanı üst modeline yükseltebilmekte veya ekleme yapabilmektedir. Kiralama, işletmenin gelişen ve değişen teknolojiye hızlı bir şekilde adapte olabilmemesini sağlayan etkin bir finansman yöntemidir (Kuntalp, 1988, s12).

Kiralamaların ilk işlevi finansman aracı olmasıdır. Kira ödemeleri genellikle dönemsel olarak yapılır ve kiraya verenin fırsat maliyetini tazmin etmek için tasarlanmıştır (Merrill, 2020, s.20). Kiralama işlemleri işletmelere banka kredisi kullanmaktan daha fazla *satın alma gücü* verebilmektedir.

Kiralama, bir şirketin işletme sermayesini korumasını sağlayarak, başka amaçlar için fon tahsis etmesine olanak tanımaktadır. Ayrıca, bir kiralama ile satış vergisi ve diğer vergiler o sırada peşin ödenmemekte, daha ziyade kiralama süresi boyunca aylık ödemelerle havale edilmektedir. Böylelikle şirketler kiralama işlemleri ile *sermaye tasarrufu ve kolay bütçeleme imkanı* sağlamış olurlar. Şirketler kiralama yolu ile sermayelerini kullanmadan finansman sağlamış ve taksitler halinde ödeme imkanı ile varlığı satın almadan, varlığa ilişkin operasyonel risklerden kendilerini korumuş ve ihtiyaçları olan varlığın kullanım hakkını elde etmiş olurlar (Karataş, 2019, s18).

Firmalar kiralama işlemleriyle finansman sağlayarak, *hizmet maliyetlerinin de finansmanı* hususunda önemli avantajlar elde etmiş olurlar. Navlun, ilk kurulum maliyetleri, bilgisayar yazılımı ve ekipman veya makine alımıyla ilgili diğer birçok başlangıç maliyeti, belirli sınırlamalara tabi olarak, genellikle kiralama maliyetine dahil edilebilmektedir. Bu durum, ilk yapılan nakit harcamanın önemli ölçüde azaltılmasına yardımcı olmaktadır (Alagöz, M., & Zaif F. 2019).

Kiralama işlemleri, bir işletme için belirli *vergi avantajları da* sağlayabilmektedir. Tüm etkenler gözönünde bulundurulduğunda, birçok durumda, mal ve hizmet üretimi için sahip olunması gereken varlıkların kullanım hakkının, satın almadan ziyade kiralama ile edinilmesinin daha avantajlı olduğu düşünülebilir.

Tablo 1. Dünya’da Bölgelere Göre Kiralama İşlemleri Hacmi 2003-2019

	Yıllık	Afrika	Avustralya	Güney	Asya	Kuzey	Avrupa
2003	511,30	5,60	7,60	4,00	74,10	223,90	196,10
2004	579,10	8,10	8,10	7,50	78,20	240,70	236,50
2005	582,00	9,60	8,20	13,90	74,00	236,70	239,60
2006	633,70	11,10	8,60	19,20	81,70	241,10	272,00
2007	780,40	11,20	4,10	41,40	84,60	237,90	401,20
2008	732,70	9,60	6,90	54,20	99,20	226,10	336,70
2009	557,40	6,50	5,70	30,20	103,80	190,80	220,40
2010	594,50	6,40	10,80	25,40	105,60	213,30	233,00
2011	796,70	8,60	12,00	27,50	153,40	292,50	302,70
2012	868,10	8,20	16,10	13,20	180,20	336,40	314,00
2013	884,00	7,50	12,50	18,00	177,30	335,10	333,60
2014	944,30	6,80	35,60	10,70	195,00	368,40	327,80
2015	1.005,30	6,70	31,20	13,80	223,00	407,80	322,80
2016	1.099,70	5,40	28,40	12,90	289,90	416,80	346,30
2017	1.282,80	5,70	31,50	17,00	354,40	445,90	428,30
2018	1.287,30	6,20	28,50	14,60	350,70	460,10	427,20
2019	1.362,40	7,50	27,30	13,90	355,90	509,80	448,00

Kaynak,White Clark Group Global Leasing Report, 2021

3. FAALİYET KİRALAMASI VE FİNANSAL KİRALAMA

Finansal kiralama, aynı zamanda sermaye kiralaması olarak adlandırılmaktadır. Finansal kiralamada, Kiracı, mülkiyetten kaynaklanan risk ve getirilerin tamamına yakınına sahiptir. Finansal kiralama, uzun vadeli, iptali mümkün olmayan kiralama sözleşmeleridir (Kurfi, 2003, s.14). Kiralamanın bazı faydaları, mülkiyetin sağladığı faydalarla birleştirmektedir.

Kira sözleşmesi süresince yapılan ödemelerin, kiraya verenin dayanak varlığı satın alma ve finansman maliyetini yaklaşık olarak karşılması sebebiyle, literatürde finansal kiralama, tam ödemeli kiralama olarak da ifade edilebilir. Yasal olarak bir kiralama işlemi olarak tanımlansa da finansal kiralama işlemlerinin esas özü, salt bir kiralamadan ziyade daha çok satın alma finansmanıdır (Fletcher, M., Freeman, R., Sultanov, M., & Umarov, U. 2005, p9).

Bir kiralama işleminin finansal kiralama mı faaliyet kiralaması mı olup olmadığının belirlenmesi, sözleşme şekline göre çok özün önceliği ilkesi dikkate alınarak yapılmalıdır. Kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılabilmesi için genellikle; dayanak varlığın mülkiyetinin sözleşme sonunda Kiracıya, gerçeğe uygun değerinden düşük bir fiyatla devredilmesinin öngörülmesi, mülkiyet devri aranmaksızın sözleşme süresini varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsaması, sözleşmeyi kapsayan kira ödemeleri tutarının net bugüne

indirgenmiş değerinin dayanak varlığın gerçeğe uygun değerinin tamamına yakın olması, şartlarının sağlanması beklenmektedir. Tüm koşulların sağlanması, ancak dayanak varlığın tüm risk ve getirilerinin Kiracıya devredilmediğinin makul ölçüde belirlenmesi durumunda, işlem bir finansal kiralama değil, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır (TFRS 16, 65).

Finansal kiralama sözleşmelerinde bakım, onarım, kullanımdan kaynaklı meydana gelebilecek hasarlar gibi gider kalemleri Kiracı tarafından üstlenilir. Kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi durumunda, fesihden kaynaklanan tüm zararlar Kiracı tarafından kiraya verene ödenir. Kiracının, ikinci bir dönem için, piyasa fiyatının önemli oranda altında bir fiyattan, kiralama işlemini sürdürme hakkı bulunmaktadır. (IFRS 16, 64).

Faaliyet kiralaması, Kiracının bir varlığı yalnızca, varlığın ekonomik ömründen önemli ölçüde daha kısa bir süre boyunca kiralamasını içermektedir. Bu gibi durumlarda faaliyet kiralaması 3 ila 5 yıl arasında sürebilmektedir. Kiraya veren genellikle bakım ve sigortadan sorumludur (Adekunle, 2005, s.16). Faaliyet kiralamaları genelde hızlı demode olabilen, teknolojik gelişmelere, bakım-onarıma duyarlı varlıkların kiralamasında kullanılır.

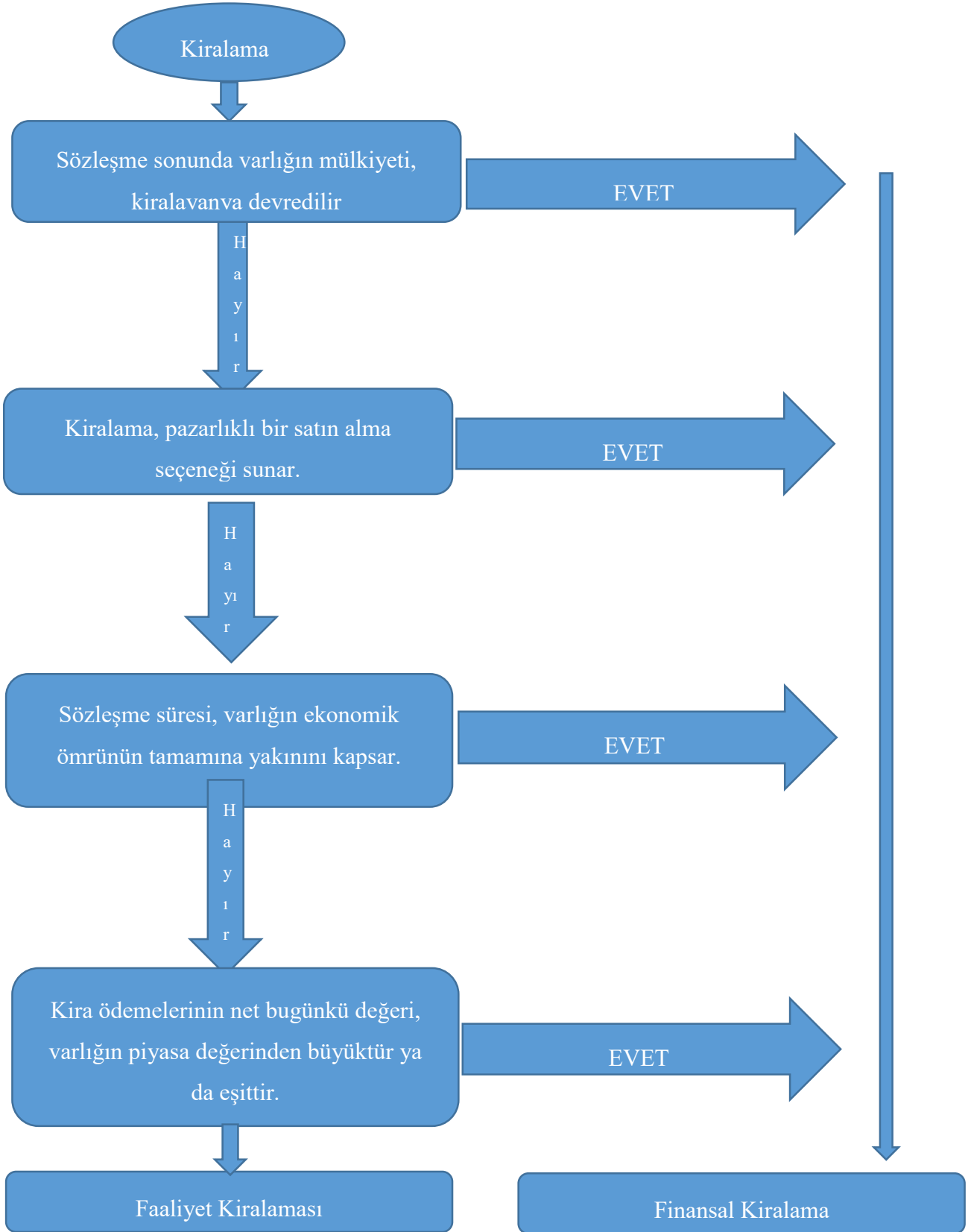
Faaliyet kiralamasını finansal kiralamadan ayıran en temel özellik dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk, hak ve getirilerin Kiracıya devredilmemesidir. Bir başka deyişle faaliyet kiralaması esasen geçici kullanım için yapılmış bir kira sözleşmesidir ve varlığın mülkiyetiyle ilişkili bakım sigorta gibi tüm sorumluluklar kiraya verene aittir (Kraemer-Eis, H., & Lang, F. 2012, p6).

Tablo 2. Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralaması Farklılıkları

Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Mülkiyetin sağladığı faydalar ve riskler Kiracıya devredilir. Dayanak varlığın kazara zarar görmesi, kullanılamaz hale gelmesi gibi riskler Kiracıya aittir. Kiracı dayanak varlığı insiyatifi doğrultusunda sigortalayabilir. Herhangi bir sebeple varlığın kullanılamaz duruma gelmesi, Kiracıyı, finansal kiralama yükümlülüğünden kurtarmaz.	Mülkiyetten doğan tüm hak ve sorumluluklar kiraya verene aittir. Sigorta ve bakım masrafları kiraya verenin sorumluluğundadır.
Kira sözleşmesi sonunda varlığın mülkiyeti Kiracıya geçer ya da Kiracı varlığı ekonomik ömrünün tamamına yakını kapsayacak süreler dahilinde kiralar.	Kiracının amacı, bir varlığı, geçici bir süre için, ihtiyaç doğrultusunda, belirli bir bedel karşılığı kullanıp, sözleşmenin sonunda kiraya verene devretmektir. Faaliyet kiralamaları, varlığın ekonomik ömründen önemli ölçüde kısa süreler için yapılan kira sözleşmeleridir.
Sözleşme süresi boyunca yasal mülkiyet, kiraya verene aittir. Kiralama sözleşmesi sonunda, Kiracı, kiraya verene temsili bir bedel ödeyerek, varlığın yasal mülkiyetini edinmiş olur.	Kiracı, kiraladığı varlığı satın alma eğiliminde değildir ve kira ödemeleri, belirtilen husus dikkate alınarak belirlenir.
	Kira ödemelerinin bugüne indirgenmiş tutarı, varlığın bir bütün olarak satış fiyatından önemli ölçüde azdır.

Kaynak, Fletcher, M., Freeman, R., Sultanov, M., & Umarov, U. 2005, p3.

Şekil 1. Kiralama Türünün Belirlenme Adımları



4. TFRS 16 KİRALAMALAR STANDARDI

TFRS 16, kiralama işlemlerinin ilk defa finansal tablolara alınması, sunumu ve açıklanması ve müteakip ölçümüne ilişkin esasları belirlemektedir. Yeni standardın amacı, hem Kiracıların hem de kiraya verenlerin, kiralama işlemlerini gerçeğe uygun bir şekilde temsil edecek şekilde güvenilir ve şeffaf bilgi vermelerini sağlamaktır. Bu veriler, finansal tablo okuyucuları için, kiralamaların şirketin finansal durum tablosu, kar/zarar tablosu ve nakit akış tablosu üzerindeki etkisini değerlendirmek için bir kaynak rolü oynamaktadır (Alagöz ve Zaif, 2020, s.245). TFRS 16, şirketlerin kira sözleşmelerinin hüküm ve koşullarını ve ilgili tüm koşulları dikkate almalarını ve standardı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulanmasını şart koşmaktadır.

TFRS 16'nın açıklamalarının amacı, kullanıcılara kiralama işlemlerinin finansal durum, kar veya zarar ve nakit akış tablolarına etkisini değerlendirmeleri için bir temel sağlamaktır. 1 Ocak 2019 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için TFRS 16 uygulanmaktadır.

Bir sözleşme, bir bedel karşılığında belirli bir süre için, tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını veriyorsa, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir (TFRS16, 9). Kontrol hakkı, müşterinin hem tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hem de bu kullanımdan önemli ölçüde tüm ekonomik faydaları elde etme hakkına sahip olduğu durumlarda aktarılmaktadır (TFRS16, B9).

Yeni kiralama standardının geçiş muhasebesi için iki uygulama seçeneği vardır. Bunlar; tamamen geriye dönük ve kümülatif etki yaklaşımlarıdır. Tamamen geriye dönük yöntem, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar'a göre uygulanmakta ve önceki raporlama dönemlerinin her birinin TFRS 16 kılavuzuna göre düzeltilmesi gerektiğini ima etmektedir (TFRS 16, C5(a)). Bu yaklaşıma göre, şirketlerin sunulan en erken karşılaştırmalı bilginin başlangıcında, özkaynaklarda etkilenen her bir kalemin, finansal tablolarda yer aldığı en eski döneme ait açılış tutarı düzeltilmeli ve TFRS 16 eskiden beri uygulanıyormuş varsayılarak, önceki dönemlerle karşılaştırılabilir bilgiler düzenlenmelidir (TMS 8: 22).

Tamamen geriye dönük yöntemden farklı olarak, kümülatif etki yaklaşımı, geçmiş dönemlere ait karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenmesini gerektirmez (TMS 8: 25).

Kümülatif etki yaklaşımını benimseyen Kiracı işletmeler, yeni kiralama standardının ilk uygulama tarihinde, ilk uygulamanın kümülatif etkisini tanıyacak ve 01/01/2019 tarihinden itibaren uygun görülecek bir özkaynak hesabı açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak verecektir (TFRS 16, C7).

Kiraya verenlerin finansal tabloları, TFRS 16'nın uygulanmasından yalnızca sınırlı bir etki almaktadır. Kiraya verenler, finansal ve faaliyet kiralamalarını ayırmaya devam edecekler ancak kiralamalarla ilgili riskleri nasıl yönettiklerine ilişkin açıklamaları, karşılık gelen açıklamalar ışığında geliştireceklerdir. Ayrıca, temel kirayla ilgili daha fazla bilgiyi ve ayrı maliyetleri ve hizmetlerle ilgili maliyetleri açıklamalıdır. IASB'un değerlendirmesi, uygulama maliyetlerinin finansal tablo kullanıcılarına sağlayacağı faydalardan daha ağır basacağı yönünde olduğundan, kiraya verenler faaliyet kiralamalarını finansal kiralamalardan ayırmaya devam edeceklerdir (IASB, 2016).

4.1. TFRS 16 Standardının Kiracı Finansal Göstergeleri Üzerine Etkileri

Faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki ayrımı etkin bir şekilde ortadan kaldıran yeni kiralama standardında beklenen değişikliği inceleyen birçok çalışma bulunmaktadır. Faaliyet kiralamalarının kira kapitalizasyonuna ilişkin ilk çalışma, Imhoff, Lipe ve Wright'ın (1991) makalesidir. Bu belge, yalnızca faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesini önermekle kalmaz,

aynı zamanda faaliyet kiralamalarının varlıklar, yükümlülükler ve net gelir üzerindeki etkisinin nasıl gösterileceği konusunda ayrıntılı rehberlik sağlamaktadır.

Fülbier, Silva ve Pferdehirt (2008), genel kiralama kapitalizasyonunu ve bunun borsaya kayıtlı bir dizi Alman şirketinin mali tabloları üzerindeki sonuçlarını simüle etmektedir. Gelecek yıllardaki olası bir muhasebe reformunun sonuçlarını gösteren bir çalışma amaçlamışlardır. Örneklemeleri, üç büyük Alman endeksi DAX 30, MDAX ve SDAX'a ait 90 şirketten oluşmuştur. 2003 ve 2004 yıllarına ait konsolide mali tablolardan Datastream/Worldscope verilerini toplamış ve ana mali oranlar üzerindeki kapitalizasyonun etkisini araştırmışlardır. Simülasyon modelleri, Imhoff, Lipe ve Wright (1991; 1993, 1997) tarafından geliştirilmiştir. Elde ettikleri sonuçlar, özellikle moda ve perakende sektörü grupları için önemli sayıda şirket için önemli bir kapitalizasyon etkisi olduğunu göstermektedir. Finansal oranlardaki değişiklikler öncelikle varlık ve yükümlülük ilişkilerinde meydana gelmektedir. Ancak genellikle değerlendirme amacıyla kullanılan kârlılık oranları üzerinde etkiler gözlemlenmektedirler.

Akdoğan ve Doğan (2020), TFRS 16 uygulamasının perakende sektörü üzerinde etkilerini incelemişlerdir. Çalışmaları sonucu, uzun ve kısa vadeli yabancı yükümlülüklerin arttığını, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesi sonucu duran varlık toplamalarının arttığını, sonuç olarak aktif ve pasif toplamalarının arttığını, net işletme sermayesi ve likidite oranlarının azaldığını, finansal kaldıraç oranının (Yabancı kaynaklar/Özkaynaklar) arttığını, varlıkların devir hızının azaldığını, faaliyet kârının arttığını, FAVÖK rakamının arttığını tespit etmişlerdir.

Hazır (2019), TFRS 16'nın farklı muhasebe politikaları uygulanarak, konsolide finansal tablolar üzerindeki etkilerini incelemiştir. Çalışmaları sonucunda, Kiracı şirketin bağlı ortaklık olduğu durumda TFRS 16 uygulanması ile konsolide finansal yapı ve likidite oranları azaldığı, FAVÖK'ün arttığını tespit etmiştir. Hazır, Kiracı şirketin iş ortaklığı olduğu durumda ise özkaynak yöntemiyle konsolide edileceği için, finansal yapı oranlarının TFRS 16'ya geçiş sürecinden çok fazla etkilenmeyeceği, yalnızca ilk dönemlerde FAVÖK'ün azalacağını, uzun vadede uygun muhasebe politikaları izlenmesi ile FAVÖK'deki azalma durdurulabileceği sonucuna varmıştır. İş ortaklığı olup, avans kar payı dağıtımını tercih edildiğinde ise finansal yapı oranlarında iyileştirme söz konusu olabileceğini öngürüsüne varmıştır.

Aslan (2018), faaliyet kiralamalarının bilançoda raporlanması durumunda Kiracı işletmelerin finansal tablolarının nasıl etkileneceği üzerinde çalışmıştır. Çalışmada elde edilen sonuçlar, TFRS 16 uygulamasının, FAVÖK rakamının, yükümlülüklerin, mali yapı oranlarının, amortisman ve finansman giderlerinin arttığı, cari oranların azaldığı yönünde olmuştur.

Arzova, (2021), TFRS 16 Kiralamalar standardı ile BOBİ FRS Bölüm 15'i incelenmiş, bu standartların benzerlikleri ve farklılıkları üzerinde çalışmıştır. Arzova çalışmasında, finansal kiralama dışındaki kiralamaların muhasebeleştirilmesi ve raporlanması konusunda her iki standardın gözettiği farklılıklar sebebiyle, işletmelerin varlık, kaynak yapılarındaki değişimlerin gerçeğe uygun şekilde raporlanmayacağı, bu durumun standartları uygulayan işletmelerin mali tabloları ile finansal oranlarına yansıtacağı ve yatırımcı kararlarını olumsuz yönde etkileyeceği sonuçlarına varmıştır.

Mohammed vd. (2012) tarafından Pakistan'daki finansal kiralama firmalarının karlılığını etkileyen faktörler üzerine bir çalışma yapılmıştır. Ve 2006-2008 dönemi için 28 finansal kiralama şirketinin veri havuzu analiz edilmiştir. Faaliyet kiralaması finansmanında, kârlılığı belirlemek için kullanılan değişkenler firma hacmi, yaş ve aktif getirisi olmuştur. Çalışmada sonuçların tahmini için sıradan en küçük kareler (OLS) modeli ve Lojistik modeller uygulanmıştır. Faaliyet kiralaması oranındaki bir artışın, kiralama şirketlerinin ROA ile ölçülen firma performansında bir artışa yol açtığı bulunmuştur.

Salam (2013), tarafından kiralama finansmanında farklı küçük ve orta ölçekli işletmelerle ROA ve ROE kullanarak firma performansı arasındaki nedensel ilişkiyi bulmak için bir araştırma yapılmıştır. Araştırmacı tarafından faaliyet kiralaması oranındaki bir artışın, kiralama şirketlerinin ROA ve ROE ile ölçülen firma performanslarında bir artışa yol açtığını bulunmuştur.

Eric (2012) tarafından 1999 yılı kapsamında küçük ve orta ölçekli 11.436 Fransız firma üzerinde bir çalışma yapılmıştır. Kullanılan değişkenler uzun vadeli borç, kiralama, öz sermaye, kısa vadeli varlıklar, kısa vadeli yükümlülükler, FAVÖK, mali borçtur. Eric (2012) çalışmasında faaliyet kiralama oranındaki bir artışın, ROA ile ölçüldüğü üzere firma performansında bir artışa yol açtığını bulmuştur.

Lasfer ve Levis (1998), küçük ve orta ölçekli işletmeler için kiralama finansmanı ile ROA arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Lasfer ve Levis (1998) faaliyet kiralama oranındaki bir artışın, ROE ile ölçülen firma performansında bir artışa yol açtığını bulmuşlardır.

Uganda'daki küçük ve orta ölçekli işletmeler üzerine araştırma yapan Kisaame (2002), kiralama yeterliliğine sahip işletmelerin ROA ile ölçüldüğünde ortalama olarak daha karlı olduğunu ortaya koymuştur.

Abor (2007), Borç Politikası ve KOBİ'lerin Performansı, Ganalı ve Güney Afrikalı Firmalardan Kanıtlar üzerine araştırmalar yapmıştır. Faaliyet kiralamasındaki artışın, ROA ve ROE ile ölçülen firma performansında bir artışa yol açtığını tespit etmiştir.

Kostolansky ve Stanko (2011), Standard and Poor's 100 (S&P 100) şirketlerinin kiralama düzenlemelerini yönetim tartışma ve analiz notundan, finansal tablolardan ve kiralama dipnotlarından Form 10-K bilgilerini çıkararak analiz ederek belirli firmalarda ve belirli endüstrilerde önemli bir etki bulmuşlardır. Bu etki firmada finansal oranlarda dalgalanmaya sebep olmaktadır. Bulguları ayrıca, IASB'un faaliyet kiralamalarını aktifleştirme girişimini desteklemektedir. Tüm kiralama işlemlerinin bilançoda raporlanması gerekliliği hususunda Kurul ile hemfikir olmuşlardır. Çalışmalarının sonuçları, faaliyet kiralamasını yoğun olarak kullanan firma ve endüstrilerin kiralama muhasebesindeki değişiklikten büyük ölçüde etkileneneğini göstermektedir.

Literatürde yapılan bir dizi çalışma (Akdoğan ve Doğan (2020), Hazır (2019), Aslan (2018), TFRS 16'nın uygulanmaya başlanması ile, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin uzun ve kısa vadeli yabancı yükümlülüklerin arttığı, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesi sonucu duran varlık toplamalarının arttığı, sonuç olarak aktif ve pasif toplamalarının arttığı, net işletme sermayesi ve likidite oranlarının azaldığı, finansal kaldıraç oranının (Yabancı kaynaklar/Özkaynaklar) arttığı, varlıkların devir hızının azaldığı, faaliyet kârının arttığı, FAVÖK rakamının arttığı sonucuna varmıştır. Tam tersine, Tai (2013) ise araştırmaları sonucu, faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesinin, ROA oranında azalmaya, dolayısıyla firma performansında dengesizlik, olumsuzluk yaşanacağı; Arzova (2021), Beattie vd. (1998), işletmelerin mali tablo ve finansal oranlarının olumsuz etkileneneği ve bunun sonucunda yatırımcı kararlarının olumsuz yönde etkileneneği sonucunu elde etmiştir.

Muhammed vd. (2012), Salam (2013), Eric (2012), Lasfer ve Levis (1998), Kisaame (2002), Abor (2007), incelemeleri sonucu, firmaların faaliyet kiralama oranındaki artışın, ROA ve ROE oranlarını, dolayısıyla firma performansını arttırdığı bulgusunu elde etmişlerdir.

Fülbier, Silva ve Pferdehirt (2008), Joakim Ericson ve Robin Skarphagen (2015), Wong ve joshi (2015), yaptıkları incelemeler sonucu faaliyet kiralamalarının aktifleştirilmesi sonucu, firmaların faaliyet kiralama hacimleriyle orantılı olarak özellikle varlık ve yükümlülük ilişkilerinde ve eşzamanlı karlılık oranları üzerinde önemli değişiklikler olacağı sonucuna varmışlardır. Kostolansky ve Stanko (2011), Paik vd. (2015), da faaliyet kiralamasını yoğun olarak kullanan

firmaların kiralama muhasebesindeki değişiklikten önemli ölçüde etkileneneği sonucuna varmış ve IASB'un faaliyet kiralamalarını aktifleştirme girişimini desteklemişlerdir.

Alazzam (2015), Orabi (2014), Salam (2013), Kelly, Khayum & Price (2013), Akınbola ve Otokiti (2012), Hassan (2009), Samaila (2009), Joseph (2009), Siam ve Qutaishat(2007) kiralamanın işletmelerin performansına etkisi konusunda yaptıkları çeşitli çalışmalar sonucu, kiralama finansmanının firmaların likiditesi ve karlılığı üzerinde anlamlı bir etkisinin olduğu, dolayısıyla kiralama finansmanının firma finansal performansını arttırdığı bulgularını elde etmişlerdir.

Çalışmalar ayrıca finansal oranlar üzerindeki etkinin sektöre göre önemli ölçüde farklılık gösterdiğini göstermektedir. Raporlanan finansal oranlar ve performans ölçütleri üzerinde en büyük etkiyi perakende, havayolları, profesyonel hizmetler, sağlık hizmetleri, tekstil ve konfeksiyon, toptan satış sektörlerinin görmesi beklenmektedir.

4.2. Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi

Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyet bedeli üzerinden, kira yükümlülüğünü ise o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin zımni faiz oranı veya alternatif borçlanma faiz oranı ile bugüne indirgenmiş değeri üzerinden ölçer. Kiralamanın başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve yükümlülüğü yansıtır (TFRS 16 22,23).

Tablo 3. Kiralama Yükümlülüğü ve Kullanım Hakkı Varlığı İlk Kayda Alma ve Sonraki Dönem Ölçümleri

İlk Kayda Alma ve Sonraki Dönem Ölçümü		İlk Kayda Alma	Sonraki Ölçüm
Finansal Durum Tablosu	Kullanım Hakkı Varlığı	Maliyet Bedeli	Maliyet bedelinden amortisman ve değer düşüklüğü zararlarının düşülmesi
	Kira Yükümlülüğü	Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	İtfa edilmiş maliyet
Kâr veya Zarar Tablosu	Amortisman Giderleri	—	Faaliyet gideri / Satışların maliyeti olarak sunulur
	Faiz Giderleri	—	Finansman gideri olarak sunulur

Kaynak. TFRS 16, s5.

Örnek: Cemre A.Ş., Can A.Ş.'den, 2 yıl uzatma opsiyonuyla bir makineyi 10 yıllığına kiralamıştır. Uzatma opsiyonunun kullanılması durumunda, bakım&onarım masrafları Cemre A.Ş.'ye ait olacaktır. Kiralamanın başlangıç tarihi 01.01.2019 ve piyasa faiz oranı 5%'dir.

Kiralama süresi sonunda Cemre A.Ş. dayanak varlığı, kiraya veren Can A.Ş.'ye teslim edecektir.

- ✓ Makinenin yararlı ömrü 20 yıldır ve satış fiyatı 200 milyon TL'dir.
- ✓ Kiralama süresi başlangıcında Cemre A.Ş. , yıllık ödeme tutarından bağımsız Can A.Ş.'ye 5.000.000 TL ön ödeme yapmıştır.

- ✓ Kira ödemeleri yıllık 20 milyon TL olacaktır ve uzatma opsiyonunun kullanılması durumunda değişmeyecektir. Kira ödemeleri piyasadaki rayiç değer dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- ✓ Kiralama sözleşmesi her iki taraf açısından da sonlandırılmaz niteliktedir.
- ✓ Kiraya veren Can A.Ş., Kiracı Cemre A.Ş'ye geri almaksızın 700.000 TL teşvik ödemiştir.
- ✓ Cemre A.Ş. makineyi kiralamadığı durumda 31.12.2019 itibariyle özkaynak toplamı 760 milyon TL, toplam varlıkları 2.085 milyon TL ve 2019 yılı esas faaliyet karı 300 milyon TL'dir.

Kiralamaya konu varlığın mülkiyeti Cemre A.Ş'ye geçmeyeceği için, sözleşme süresi sonunda, varlığın gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu tanınmadığı, toplam kiralama süresi makinenin faydalı ömründen kısa olduğu, varlık sadece Cemre A.Ş'nin kullanabileceği özel bir yapıya sahip olmadığı, Cemre A.Ş'nin varlığı, piyasanın altında bir bedelle kiralamayı devam ettirme hakkı bulunmadığı gerekçeleriyle, kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak değerlendirilmelidir. Makineye dair bakım ve onarım masrafları rutin olduğundan, makinenin mülkiyetine dair risk ve yararlar, sözleşme süresince Can A.Ş'ye ait olmaya devam edecektir.

Tablo 4. Cemre A.Ş. Yıllara Yaygın Kiralama Gideri Dağılımı

	Gider dağılımı	
	TMS 17	TFRS 16
1.01.2019	4.300.000	
31.12.2019	20.000.000	23.993.671
31.12.2020	20.000.000	23.436.834
31.12.2021	20.000.000	22.852.154
31.12.2022	20.000.000	22.238.241
31.12.2023	20.000.000	21.593.632
31.12.2024	20.000.000	20.916.793
31.12.2025	20.000.000	20.206.111
31.12.2026	20.000.000	19.459.896
31.12.2027	20.000.000	18.676.370
31.12.2028	20.000.000	17.853.667
31.12.2029	20.000.000	16.989.830
31.12.2030	20.000.000	16.082.800
Toplam	244.300.000	244.300.000

TMS 17'ye göre, toplam teşvik tutarı 700.000 TL, 01.01.2019 tarihinde yapılmış olan ön ödeme tutarı 5.000.000 TL den çıkarılarak, elde edilen 4.300.000 TL Cemre A.Ş tarafından yine dönem gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır. Yıllık kira ödemesi tutarı olan 20.000.000 TL, her yıl direkt kira gideri olarak yansıtılacaktır.

TFRS 16'ya göre kira ödemeleri, dönemsel olarak finansman giderleri ve anapara ödemeleri olarak ayrıştırılmalıdır. TFRS 16'ya göre ilk yıl, 8.863.252 TL Finansman Gideri ve 15.130.419 TL Amortisman Gideri olmak üzere toplam 23.993.671 TL gider yazılacaktır. İlerleyen yıllarda anaparanın azalmasından kaynaklı üzerindeki faiz yükü azalacak, kiralama gideri ilerleyen dönemlerde TMS 17 ye göre daha düşük olacak, sözleşme süresi sonunda her iki uygulamada da toplamda aynı tutar gider raporlanmış olacaktır. Ancak TFRS 16 Kiralamalar Standardı'na göre kiralamanın ilk yıllarında daha yüksek tutarda gider yazılmaktadır.

TFRS 16 kapsamında Cemre A.Ş, 01.01.2019 tarihi itibariyle kiralama sözleşmesi kapsamında varlığa ilişkin kullanım hakkı varlığı ve varlığın kullanımına ilişkin kira yükümlülüğü muhasebeleştirilecektir. Kiralama süresini uzatma opsiyonu, Cemre A.Ş açısından ekonomik fayda sağladığından kiralama süresine dahil edilecektir. Normal şartlarda aynı tutarlarda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilecek olan kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü kalemi, 01.01.2019 tarihinde yapılan peşin ödeme ve alınan kiralama teşviki sebebiyle farklı tutarlarda muhasebeleştirilecektir.

Kullanım hakkı varlığının ilk ölçümünde, alınan kiralama teşvik ödemeleri ve 01.01.2019 tarihinde yapılan tek seferlik 5.000.000 TL'lık peşin ödeme dikkate alınmalıdır. 01.01.2019 tarihinde yapılmış olan 5.000.000 TL'lık peşin ödemedi, alınan teşvik tutarı olan 700.000 TL düşülecek, kullanım hakkı varlığının ilk ölçüm tutarı, kira ödemelerinin NBD'den 4.300.000 TL (5.000.000 – 700.000) tutarında arttırılacaktır.

Kiracı Cemre A.Ş tarafından peşin ödenmiş 4.300.000 TL'lık (5.000.000 – 700.000) tutar, bir yükümlülük olarak dikkate alınmayacak olup, doğrudan kullanım hakkı varlığının bir parçası olarak muhasebeleştirilecektir. Peşin ödenen tutar, kullanım hakkı varlığına iskonto edilmeden eklenmiştir.

Tablo 5. Kiracı Cemre A.Ş, NBD, Faiz ve Kira Yükümlülükleri

	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Kira Ödemeleri	Finansman Gideri	Anapara Ödemesi	Amortisman	Kira Ödemesi NBD
1.01.2019	181.565.033	177.265.033	4.300.000	-	-	-	4.300.000
31.12.2019	166.434.613	166.128.284	20.000.000	8.863.252	11.136.748	15.130.419	19.047.619
31.12.2020	151.304.194	154.434.699	20.000.000	8.306.414	11.693.586	15.130.419	18.140.590
31.12.2021	136.173.775	142.156.434	20.000.000	7.721.735	12.278.265	15.130.419	17.276.752
31.12.2022	121.043.355	129.264.255	20.000.000	7.107.822	12.892.178	15.130.419	16.454.049
31.12.2023	105.912.936	115.727.468	20.000.000	6.463.213	13.536.787	15.130.419	15.670.523
31.12.2024	90.782.516	101.513.841	20.000.000	5.786.373	14.213.627	15.130.419	14.924.308
31.12.2025	75.652.097	86.589.533	20.000.000	5.075.692	14.924.308	15.130.419	14.213.627
31.12.2026	60.521.678	70.919.010	20.000.000	4.329.477	15.670.523	15.130.419	13.536.787
31.12.2027	45.391.258	54.464.961	20.000.000	3.545.951	16.454.049	15.130.419	12.892.178
31.12.2028	30.260.839	37.188.209	20.000.000	2.723.248	17.276.752	15.130.419	12.278.265
31.12.2029	15.130.419	19.047.619	20.000.000	1.859.410	18.140.590	15.130.419	11.693.586
31.12.2030	-	-	20.000.000	952.381	19.047.619	15.130.419	11.136.748

Kiracı Cemre A.Ş'nin Muhasebe Kayıtları

Sözleşme Kaydı 01/01/2019

25 Kiralanmış Varlıklar	181.565.033
302/402 Ertelenmiş Kiralama Borçlanma Maliyetleri	62.734.967
102 Banka	4.300.000
301/401 Kiralamalardan Borçlar	240.000.000

31/12/2019

730 Genel Üretim Giderleri	
730.060 Amortisman Giderleri	15.130.419
257 Birikmiş Amortisman	15.130.419
780 Finansman Gideri (Borçlanma Gideri)	8.863.252
302/402 Ertelenmiş Kiralama Borçlanma Maliyetleri	8.863.252
301/401 Operasyonel Kiralardan Borçlar	20.000.000
102 Bankalar	20.000.000

Sözleşme tarihinde peşin ödenen 4.300.000 TL (5.00.000 – 700.000), bir yükümlülük olarak dikkate alınmayıp, doğrudan kullanım hakkı varlığının bir parçası olarak muhasebeleştirilmeli,

yıllık ödeme olan 20.000.000 TL'nin, %5 faiz oranı ile 12 yıllık net bugüne indirgenmiş değeri olan 177.265.033 yükümlülük olarak, 301/401 Kiralamalardan Borçlar hesabına 240.000.000 alacak, 302/402 Ertelenmiş Kiralama Borçlanma Maliyetleri hesabına toplam faiz tutarı olan 62.734.967 TL borç kaydetmek suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı 01/01/2019 tarihi ve öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar 4.300.000 TL (5.000.000 – 700.000), yıllık ödeme olan 20.000.000 TL'nin, %5 faiz oranı ile, 12 yıllık net bugüne indirgenmiş değeri olan 177.265.033 TL'ye eklenerek, elde edilen 181.565.033 TL lik tutar, 25 Kiralanmış Varlıklar Hesabı'na borç kaydı atılarak muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 16, madde 32' de açıklandığı üzere Kiracı, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabii tutar. Bu sebeple dayanak varlık, 12 yıl doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilecektir. 31/12/2019'da, kullanım hakkı varlığı üzerinden, doğrusal amortisman yöntemiyle hesaplanan 15.130.419 TL lik amortisman tutarı, aktif düzenleyici hesap 257 Birikmiş Amortismanlar hesabına alacak kaydı, karşılığında 730 Genel Üretim Giderleri - Amortisman gideri yardımcı hesabına borç kaydedilerek Kar/Zarar Tablosuna aktarılmıştır.

Birinci yıl sonunda %5 faiz oranı ile hesaplanmış olan 8.863.252 TL lik faiz tutarı, 780 Finansman Giderleri hesabına borç kaydı, karşılığında ilk sözleşme kaydında toplam faiz tutarının muhasebeleştirildiği 302/402 Ertelenmiş Kiralama Borçlanma Maliyetleri Hesabına alacak kaydıyla, Kar/Zarar tablosuna aktarılmıştır.

Tablo 6. Cemre A.Ş, Kar/Zarar Tablosu

	31.12.2019 Kiralama Yapılmamış Olmaları Hali	31.12.2019 UMS 17'e Göre Kiralama Etkisi	31.12.2019 TFRS 16'a Göre Kiralama Etkisi
Kar / Zarar Tablosu			
Hasılat	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Toplam Satışların Maliyeti	1.500.000.000	1.500.000.000	1.515.130.419
-Satışların Maliyeti	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
-Makine Amortismanı	-	-	15.130.419
Brüt Kar	500.000.000	500.000.000	484.869.581
Genel Yönetim Giderleri	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Faaliyet Kiralaması Giderleri	-	24.300.000	-
Esas Faaliyet Karı	320.000.000	295.700.000	304.869.581
Finansman Giderleri	10.000.000	10.000.000	18.863.252
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Kar	310.000.000	285.700.000	286.006.329
Dönem Vergisi	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı	300.000.000	275.700.000	276.006.329

Görüldüğü üzere UMS 17 uygulamasında, 01.01.2019 tarihinde yapılan peşin ödemenin 4.3 milyon TL'lik bölümü direkt gider yazılmış, izleyen dönem sonlarında 20 milyon TL doğrusal olarak 12 yıl boyunca direkt kira gideri olarak dönem sonuçlarına yansıtılmıştır.

TFRS 16 Kiralamalar Standardı uygulamasında ise ilk yıl 15.130 milyon TL amortisman gideri ile 8.863 milyon TL finansman gideri olmak üzere toplam 23.993 milyon TL gider, 2. yıl, 15.130 milyon TL amortisman gideri ile 8.306 milyon TL finansman gideri olmak üzere toplam 23.436

milyon TL gider yazılmış ve ilerleyen yıllarda sözleşmenin sonuna doğru, amortisman tutarı sabit kalarak, anapara borcunun azalmasından kaynaklı, anapara üzerindeki faiz yükü azalmış ve kiralama gideri ilk yıllara nazaran daha düşük gerçekleşmiş, ancak sözleşme süresi sonunda her iki uygulamada da toplamda aynı tutar gider raporlanmış olacaktır. Sonuç olarak her iki uygulamada da sözleşme süresi sonunda toplamda 244.300 milyon TL gider kar/zarar tablosuna aktarılmıştır.

UMS 17 ile faaliyet giderleri olarak sınıflandırılan faaliyet kiralaması giderleri, TFRS 16 ile amortisman ve faiz gideri olarak ayrıştırılmış, makinenin amortisman/itfa payı, toplam satışların maliyetine dahil edilmiş, faiz gideri finansman giderleri altında sınıflandırılmıştır. UMS 17' de faaliyet gideri olarak sınıflandırılan kira giderleri tutarı, TFRS 16'da toplam satışların maliyetine dahil edilmiş amortisman giderinden yüksek gerçekleştiği için, faaliyet karına amortisman giderlerinin eklenmesi suretiyle elde edilen ve pek çok yatırımcı tarafından karlılık ölçümünde önemli bir kriter olarak kullanılan EBITDA (Earnings before interest, tax, depreciation and amortization) – FAVÖK (Faiz, amortisman, vergi öncesi kar) rakamında %8 artış gerçekleşmiştir.

TFRS 16'nın uygulanması ile UMS 17 uygulamasında faaliyet giderlerinde raporlanmış olan faiz giderlerinin, faaliyet giderlerinden çıkartılarak finansman giderleri olarak sınıflandırılması sonucu faaliyet kârı yükselmiş, finansman giderlerinde artış gerçekleşmiştir.

TFRS 16 standardı ile firmaların kar/zarar tablosunda iki yeni kalem görülecektir. Kiralama yolu ile edinilmiş varlığın amortisman ve faiz gideri ayrıştırılarak, faiz gideri bir finansman gideri olarak dikkate alınacaktır (Financetrain, 2021).

Tablo 7. Cemre A.Ş, Finansal Durum Tablosu

	31.12.2019 Kiralama Yapılmamış Olma Hali	31.12.2019 UMS 17'e Göre Kiralama Etkisi	31.12.2019 TFRS 16'a Göre Kiralama Etkisi
Finansal Durum Tablosu			
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	870.000.000	845.700.000	845.700.000
Nakit ve Nakit Benzerleri	376.500.000	352.200.000	352.200.000
Ticari Alacaklar	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Stoklar	375.000.000	375.000.000	375.000.000
Diğer Dönen Varlıklar	8.500.000	8.500.000	8.500.000
Duran Varlıklar	1.215.000.000	1.215.000.000	1.381.434.613
-Maddi Duran Varlıklar	870.000.000	870.000.000	870.000.000
-Arsa ve Araziler	350.000.000	350.000.000	350.000.000
-Makineler	520.000.000	520.000.000	520.000.000
-Kullanım Hakkı Varlığı	-	-	166.434.613
-Maddi Olmayan Duran Varlıklar	55.000.000	55.000.000	55.000.000
-Diğer Duran Varlıklar	290.000.000	290.000.000	290.000.000
TOPLAM VARLIKLAR	2.085.000.000	2.060.700.000	2.227.134.613
Kısa Vadeli Yükümlülükler	520.000.000	520.000.000	520.000.000
Uzun Vadeli Yükümlülükler	805.000.000	805.000.000	971.128.284
-Uzun Vadeli Borçlanmalar	630.000.000	630.000.000	630.000.000

-Kira Yükümlülükleri	-	-	166.128.284
-Diğer Finansal Yükümlülükler	135.000.000	135.000.000	135.000.000
-Uzun Vadeli Karşılıklar	40.000.000	40.000.000	40.000.000
ÖZKAYNAK	760.000.000	735.700.000	736.006.329
-Ödenmiş Sermaye	210.000.000	210.000.000	210.000.000
-Kar Yedekleri	250.000.000	250.000.000	250.000.000
-Dönem Karı	300.000.000	275.700.000	276.006.329
TOPLAM KAYNAKLAR	2.085.000.000	2.060.700.000	2.227.134.613

TFRS 16 kapsamında Cemre A.Ş, 01.01.2019 tarihi itibariyle kiralama sözleşmesi kapsamındaki varlığa ilişkin kullanım hakkı varlığı ve varlığın kullanımına ilişkin kira yükümlülüğü kayıt etmiştir. Normal şartlarda aynı tutarlarda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilecek olan kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü kalemi, 01.01.2019 tarihinde yapılan peşin ödeme ve alınan kiralama teşviki sebebiyle farklı tutarlarda muhasebeleştirilmiştir.

Kullanım hakkı varlığının ilk ölçümünde, alınan kiralama teşvik ödemeleri ve 01.01.2019 tarihinde yapılan tek seferlik 5.000.000 TL'lik peşin ödeme dikkate alınmış, 01.01.2019 tarihinde yapılmış olan 5.000.000 TL'lik peşin ödemeden, alınan teşvik tutarı olan 700.000 TL düşülmüş, kullanım hakkı varlığının ilk ölçüm tutarı 4.300.000 TL (5.000.000 – 700.000) arttırılmış ve 01.01.2019'da 181.565.033 TL olarak Finansal Durum Tablosu'na yansıtılmıştır. 31/12/2019 tarihinde makinenin amortisman tutarı 15.130.419 TL Birikmiş Amortismanlar Hesabına kayıt edilmiş ve kullanım hakkı varlığı net 166.434.613 TL olarak Finansal Durum Tablosu'na yansımıştır.

01/01/2019 tarihinde TFRS 16 uygulaması ile pasifte 'Kiralama Yükümlülükleri' hesabında, anapara ve faiz ödemelerini içerecek şekilde, yıllık ödeme olan 20.000.000 TL'nin, %5 faiz oranı ile, 12 yıllık net bugüne indirgenmiş değeri 177.265.033 TL yükümlülük olarak kaydedilmiş olan faaliyet kiralaması sözleşmesinden doğan yükümlülük, 31/12/2019 tarihinde yıllık kira ödeme tutarı 20.000 milyon TL kadar azaltılmış ve o yıla ilişkin faiz tutarı 8.863.252 TL kadar arttırılarak 166.128.284 TL olarak Finansal Durum Tablosu'nda raporlanmıştır.

Tablo 8. Cemre A.Ş, Nakit Akış Tablosu

	31.12.2019 Kiralama Yapılmamış Olma Hali	31.12.2019 UMS 17'e Göre Kiralama Etkisi	31.12.2019 TFRS 16'a Göre Kiralama Etkisi
Dönem Zararı/Kararı	300.000.000	275.700.000	276.006.329
Amortisman Giderleri	220.000.000	220.000.000	235.130.419
Kiralama Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	-	-	8.863.252
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	520.000.000	495.700.000	520.000.000
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(295.000.000)	(295.000.000)	(295.000.000)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişi	60.000.000	60.000.000	60.700.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(40.000.000)	(40.000.000)	(56.136.748)
-Kredi Ödemeleri	(40.000.000)	(40.000.000)	(40.000.000)
-Kiralama Anapara Ödemesi	-	-	(11.136.748)
-Kiralama Peşin Ödemeleri		-	(5.000.000)

Toplam Faiz Ödemeleri	(60.000.000)	(60.000.000)	(68.863.252)
-Faiz Ödemeleri	(60.000.000)	(60.000.000)	(60.000.000)
-Kiralamadan Kaynaklı Faiz Ödemeleri	-	-	(8.863.252)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(40.000.000)	(40.000.000)	(64.300.000)
D.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	191.500.000	191.500.000	191.500.000
Dönem Sonu Nakit Benzerleri	376.500.000	352.200.000	352.200.000

TMS 17' de kira ödemeleri, Nakit Akış Tablosunda, işletme faaliyetlerinden nakit akışı olarak raporlanırken, TFRS 16 uygulanması ise faaliyet kiralaması işlemleri finansman faaliyetlerinden nakit akışları bölümünde raporlanmaktadır. Ancak sonuç olarak kiralamalar ile ilgili getirilen değişiklikler ekonomik kaynaklı olmadığından dolayı toplam nakit akışı her iki uygulamada da sabit kalmıştır.

5.SONUÇ

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, kiralama işlemlerini faaliyet ve finansal kiralama olmak üzere iki kategoride ele almıştır. FASB ve IASB tarafından yürütülen çalışmalar sonucunda UFRS 16 Kiralamalar Standardı yayınlanmıştır. Standart, kiralamaların sunumu, ölçümü ve açıklanmasına ilişkin esasları belirlemektedir. Standartın amacı, kiraya veren ve Kiracılar için raporlama esaslarının belirlenmesi, işlemlerin gerçeğe uygun olarak yansıtılması, finansal tablo kullanıcıları tarafından kiralamaların, işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin değerlendirilebilmesi için güvenilir ve şeffaf bilgi verilmesini sağlamaktır. Standartta özellikle Kiracılar için kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde önemli değişiklikler meydana gelmiştir. Bu çalışma, TFRS 16 ile faaliyet kiralamalarının finansal tablolara alınması durumunda, Kiracı işletmelerin finansal tablolarının nasıl etkileneceğini, örnekler yardımı ile UMS 17 uygulaması ile karşılaştırarak ortaya koymayı hedeflemiştir.

Çalışma sonucunda, olağandışı farklılıklar göz önünde bulundurulmadığında, TFRS 16'nın uygulanması ile işletmelerin kısa ve uzun vadeli yabancı yükümlülüklerinin arttığı, faaliyet kiralamalarının kullanım hakkı varlığı olarak aktifleştirilmesi sonucu duran varlıkların arttığı, ve sonuç olarak aktif ve pasif toplamalarının arttığı; kullanım hakkı yükümlülüklerinin artması sonucu finansal kaldıraç oranlarının arttığı; kira giderlerinin amortisman ve faiz gideri olarak ayrıştırılarak, daha önce faaliyet giderlerinde raporlanan faiz giderlerinin finansman giderleri kısmına alınması sebebiyle faaliyet kârının arttığı; UMS 17 de faaliyet gideri olarak sınıflandırılan kira giderleri tutarının, TFRS 16 ile faaliyet gideri / satışların maliyeti olarak sınıflandırılan amortisman giderinden yüksek olması sebebiyle FAVÖK rakamının arttığı tespit edilmiştir. Kullanım hakkı varlıklarının doğrusal yöntemle göre azaltılması, kira borçlarının itfa edilmiş maliyet yöntemine göre azaltılmasından kaynaklı net varlıklarda azalma; KVKYK'nın artması sonucu cari oranlarda azalma; toplam varlıkların artması sonucu aktif devir hızında azalma olduğu gözlemlenmiştir.

TFRS 16 uygulaması genel olarak değerlendirildiğinde, standardın kiracı açısından kiralama işlemlerinde faaliyet ya da finansal kiralama ayrımının ortadan kaldırdığını, tüm kiralama işlemlerinde kiralanan varlıkların finansal durum tablosuna varlık olarak, kira tutarlarının ise bugünkü değerlerinin yükümlülük olarak dâhil edilmesini sağladığı, böylelikle gerçeğe uygun bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına ve işletme ilgililerine iletilebildiği, daha şeffaf ve doğru finansal raporlama sonucunda şirketlerin kilit finansal oranlarında da anlamlılığın ve güvenin arttığı ifade edilebilir.

KAYNAKÇA

- Abor, J., (2007). "Debt Policy and Performance of SMEs, Evidence from Ghanaian and South African Firms," *Journal of Risk Finance*, (8), pp. 364-379.
- Abu Orabi, M.M. (2014). The Impact of Leasing Decisions on the Financial Performance of Industrial Companies. *Global Journal of Management and Business Research*, 14 (2), 25-44.
- Adekunle, W. (2003). Risk Default in the Nigerian Leasing Industry. *Leasing Today A Quarterly Newsletter of Equipment Leasing Association of Nigeria*, 6, 15-18.
- Alagöz, M. ve Zaif, F. (2020). Kiralama İşlemlerinde Kullanılan Raporlama Esaslarının İşletme Finansal Yapısı Ve Karlılığı Üzerine Etkileri: Perakende Sektörü Örneği . *Gazi İktisat ve İşletme Dergisi* , 6 (3) , 235-256.
- Alagöz, M. ve Zaif, F. (2019). Kiralama İşlemlerinde Kullanılan Raporlama Esaslarının İşletme Finansal Yapısı ve Karlılığı Üzerine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi.
- Alazzam, F. A. (2015). Financial leasing in the construction companies in Irbid city. *Journal of Financial Economies*, 5 (1), 117-161
- Arzova, S. B., & Şahin, B. Ş. (2021). Kiralama İşlemlerinin Kiracı Tarafından Kgk Yeni Hesap Planına Göre Raporlanmasının Tfrs 16 Ve Bobi Frs Bölüm 15 Kapsamında İncelenmesi. *Muhasebe Ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, 14 (1), 419-449.
- Akdoğan, N., & Erhan, D. U. (2020). "TFRS 16 Kiralamalar Standardının Finansal Tablolar Üzerine Etkisi Ve Perakendecilik Sektörü Üzerine Bir Araştırma", *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 22 (1), 164-191.
- Akinbola, O. A., & Otoki, B. O. (2012). Effects of lease options as a source of finance on profitability performance of small and medium enterprises (SMEs) in Lagos State, Nigeria. *International Journal of Economic Development Research and Investment Vol. 3 No3, Dec 2012*.
- Aslan, Ü. (2018). UFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Faaliyet Kiralamasının Kiracı İşletme Tarafından Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması. *Muhasebe ve Finansman Dergisi* , (77) , 55-68 . DOI: 10.25095/mufad.401306.
- Beattie, V., Edwards, K., and Goodacre, A., 1998, "The Impact of Constructive Operating Lease Capitalization on Key Accounting Ratios", *Accounting and Business Research*, vol.28, no.4, pp. 233-254.
- Ericson, J., and Skarphagen, R., 2015, Capitalization of Operating Lease and Its Impacts on Financial Ratios, Master Thesis, Jököping University Jököping International Business School.
- Eric, S. (2012). Determinants of the choice leasing vs. bank loan: Evidence from the French SME, Working paper, University of Durham.
- Fletcher, M., Freeman, R., Sultanov, M., & Umarov, U. (2005). Leasing in development. Guidelines for emerging economies. IFC, (1).
- Financetrain (2021) "Effect of Leases on financial statements for Lessors" available at [financetrain.com/effect-of-lease-on-financetrain-statements-for-lessors/]

- Fulbier, R. U., Silva, J. L. & Pferdehirt, H. M. (2008). Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of listed German Companies. Paper presented at the 29th EAA annual congress, Dublin, Ireland, 60, 122–144.
- Hassan, S. U. (2009). The Impact of Finance Lease on the Profitability of Nigerian Banks. *Journal of Finance and Accounting Research*, 1 (3).
- HAZIR, Ç. A. (2019). TFRS 16–Kiralamalar’ın Grup İçi Muhasebe Politikaları Çerçevesinde Değerlendirilmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (82), 55-76.
- International Accounting Standards Board (2016). IASB issues New Leasing Standard, Çevrimiçi <https://www.iasplus.com/en/news/2016/01/ifrs-16> ((Erişim Tarihi: 08.03.2021).
- International Financial Reporting Standard, (2016a), “IFRS 16 Leases Effects Analysis”, Çevrimiçi <http://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> (Erişim Tarihi: 08.03.2021).
- Imhoff, E., Lipe, R., and Wright, D., 1991, “Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization”, *Accounting Horizons*, 5 (1), pp. 51-63
- Joseph, K. (2009), Leasing Competence, Lease Structure and Perceived Performance of SMEs in Uganda. M.Sc Unpunished Thesis Department of Accounting and Finance. Uganda: University of Makerere.
- Kelly, C., Khayum, M., Price, C., 2013. Equipment leasing financing: The role of community Banks. Conference Romanian College of Business, University of Southern Indiana.
- Kostolansky, J., and Stanko, B., 2011, “The Joint FASB/IASB Lease Projects: Discussion and Industry Implications”, *Journal of Business & Economics*, 9 (9), pp. 29-35.
- Kuntalp, E., (1988). “Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama Tanımı ve Hükümleri”, *Türkiye Bankalar Birliği Yayınları: İstanbul*. No: 144.
- Karataş M., (2019). Yenilenen Kiralama Muhasebesi, Açıklama ve Örneklerle İşletmelere Olası Etkileri
- Kurfi, A. K. (2003). *Principles of Financial Management*. 1st ed. Benchmark publishers ltd. Kano, Nigeria.
- Kraemer-Eis, H., & Lang, F. (2012). The importance of leasing for SME finance (No. 2012/15). EIF Working Paper.
- Kisaame, J., (2002) Financing of Small and Medium-Sized Enterprises. Paper presented at a United Nations Conference on Trade and Development, Kampala.
- Lasfer, M. A., & Levis, M. (1998). The Determinants of the Leasing Decision of Small and Large Companies. *European Financial Management*, 4 (2), 159-184.
- Merrill, T. W. (2020). The Economics of Leasing. *Journal of Legal Analysis*, 12, 221-272.
- Mohammed, J.K., Naveed, K., Hammed, H.M. (2012), Factors Influencing the Profitability of Leasing Firms in Pakistan: Application of OLS and Lolu T Model
- Paik, D.G.H., Smith, J.A.L, Lee, B.B., and Yoon, S.W., 2015, “The Relation Between Accounting Information in Debt Covenants and Operating Leases”, *Accounting Horizons*, 29 (4), pp. 969-996.
- Salam, A. (2013). Effects of Lease Finance on Performance of SMEs in Bangladesh. *International Journal of Science and Research (IJSR)*, ISSN (online): 2319 -7064, 2 issue 12, December 2013.

- Samaila, I.A. (2009), Impact of Finance Lease on Financial Performance of Conglomerate Companies in Nigeria. *Nigerian Journal of Accounting and Finance*, 1 (1).
- Siam, Z., Qutaishat, M. (2007), The Impact of Financial Leasing Services to the Financial Performance of the Companies Rented Decisions in Jordan. *Studies Folder*, 34 (1), 131-142.
- Tai, B.Y., 2013, "Constructive Capitalization of Operating Leases in the Hong Kong Fast-Food Industry", *International Journal of Accounting and Financial Reporting*, 3 (1), pp. 128-142.
- White Clark Group Global Leasing Report, 2021.
- Wong, K., and Joshi, M., 2015, "The Impact of Lease Capitalization on Financial Statements and Key Ration: Evidence From Australia", *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 9 (3), pp. 27-44.