

## Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinin IFRS 16 ve BOBİ FRS Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Beyhan MARŞAP\*

Serap YANIK\*\*

Geliş Tarihi (Received): 16.04.2019 – Kabul Tarihi (Accepted): 19.04.2019

### Öz

Şirketler işletme faaliyetleri süresince ihtiyaç duydukları varlıkların bir kısmını kısa veya uzun dönemli olmak üzere kiralama yoluyla karşılamaktadırlar. TMS 17 Kiralamalar standardını uygulayan şirketler 2019 yılından itibaren bu standardı uygulayamayacaklardır. Finansal raporlarda sunulan bilginin ihtiyaca uygunluğu, değer ilgililiği, şeffaflığı, karşılaştırılabilirliği ve gerçeğe uygun sunumunu sağlamak Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının temel amacı olmuştur. IAS 17'ye göre sunulan bilgilerin bu amacı karşılamadığına yönelik eleştiriler nedeniyle Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından yeni kiralama standardı (IFRS 16), 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, Ocak 2016'da yayımlanmıştır.

Türkiye'de ise Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) "TFRS 16 Kiralamalar" Standardını, 1.1.2019 tarihi ve sonrası hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 16 Nisan 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Yine KGK tarafından "Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı"(BOBİ FRS) 1/1/2018 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 29 Temmuz 2017 tarihinde yayımlanmıştır.

TFRS 16'nın uygulanmaya başlanması ile birlikte bu çalışmanın konusunu da oluşturan Satış ve Geri Kiralama uygulamasında da TFRS'ye tabi şirketler açısından değişiklikler olacaktır. Çalışmada satış ve geri kiralama konusu TFRS 16'ya ve BOBİ FRS'ye göre incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** IFRS 16, BOBİ FRS, satış ve geri kiralama, finansal raporlama, finansal kiralama, faaliyet kiralaması

**JEL Sınıflandırılması:** M40, M41, M48

---

\* Prof.Dr. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İİBF, [beyhan.marsap@hbv.edu.tr](mailto:beyhan.marsap@hbv.edu.tr), ORCID ID: 0000-0003-2037-0087

\*\* Prof.Dr. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İİBF, [serap.yanik@hbv.edu.tr](mailto:serap.yanik@hbv.edu.tr), ORCID ID: 0000-0001-7525-8717

## **Examining The Effect Of Leasing Transactions On Financial Reporting Within The Scope Of IFRS 16 and BOBİ FRS**

### **Abstract**

During the operating activities, the companies cover some of the assets they need through financial and / or operating leases, either short or long term. Companies that have implemented the TMS17 Leases standard will not be able to implement this standard starting from 2019. The main purpose of the International Financial Reporting Standards is to ensure that the information presented in the financial reports is in compliance with the requirements, value relevance, transparency, comparability and fair presentation. The new Lease Standard (IFRS 16) was published by the International Accounting Standards Board (IASB) in January 2016 to be implemented as of 1 January 2019 due to criticisms that the information presented in accordance with IAS 17 did not meet this objective.

The Public Oversight Authority in Turkey (KGK) issued "TFRS 16: Leases " standard, on April 16, 2018 to be implemented starting from 01/01/2019 and in the following fiscal year. Also, Financial Reporting Standard for Large and Medium-Sized Enterprises (BOBİ FRS) was issued by KGK on 29 July 2017 to be applied in the accounting periods starting from 1/1/2018.

With the adoption of TFRS 16, there will also be changes in the Sales and Leaseback application, which also constitutes the subject of this study, for companies subject to TFRS. In this study, sales and leasing is analyzed according to TFRS 16 and BOBİ FRS.

**Keywords:** IFRS 16, BOBİ FRS, Sale and Leaseback, financial reporting, financial leasing, operating lease.

**JEL Classification:** M40, M41, M48

## Giriş

İşletmeler işletme faaliyetleri süresince ihtiyaç duydukları varlıkların bir kısmını kısa veya uzun dönemli olarak kiralama yoluyla edinmektedirler. Bu kiralamaların bir kısmı kısa süreli veya düşük değerli kiralamalar olup işletmeler açısından doğrudan gider niteliğindedir. Diğer taraftan bir varlığın faydalı ömrünün büyük bir kısmını kapsayan kiralamalar da söz konusudur. Kiralamalar işletmelerin finansman ihtiyacını da karşılayan nitelikte olup uzun vadeli borçlanma imkanı da yaratmaktadır. Bu kiralamaların bir kısmı bilançoda raporlanırken bir kısmı bilanço dışında kalmaktadır. Kiralama işlemleri finansal ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki türde karşımıza çıkmaktadır. Bu kiralama türlerinden finansal kiralama işleminde kiracı konumundaki işletmenin borçları ve alacakları finansal raporlarda yer alırken faaliyet kiralamasından doğan borç ve alacaklar yer almamaktadır. Böylelikle faaliyet kiralaması yoluyla bilanço dışı bir finansman kaynağı sağlanmaktadır. Bu durum finansal risk yönetimi açısından özellikle kiracı şirketlerin birçoğunun finansal raporlarında gösterilenden daha fazla riski bilanço dışına taşımalarına neden olmaktadır. Diğer taraftan finansal raporlarda sunulan bilginin ihtiyaca uygunluğu, değer ilgililiği, şeffaflığı, karşılaştırılabilirliği ve gerçeğe uygun sunumunu sağlamak Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının temel amacı olmuştur.

Bu nedenlerle IASB tarafından (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu) 13 Ocak 2016 tarihinde IFRS 16 Kiralama Standardı yayınlanmıştır. Yeni standart 1 Ocak 2019 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanacak olup IFRS 15 *Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat*'ı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmiştir. Erken uygulama halinde, bu husus dipnotlarda açıklanmalıdır.

Türkiye'de ise Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) "TFRS 16 Kiralamalar" Standardını, 1.1.2019 tarihini ve sonrası hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlamıştır. Yine KGK tarafından "Orta ve Büyük Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı" da 1/1/2018 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 29 Temmuz 2017 tarihli ve 30138 Sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. BOBİ FRS'nin 15. Bölümü "Kiralamalar" konusuna ayrılmıştır.

TMS 17'nin yürürlükten kalkması ve TFRS 16'nın uygulanmaya başlanması ile birlikte bu çalışmanın konusunu da oluşturan Satış ve Geri Kiralama uygulamasında da TFRS'ye tabi şirketler açısından birtakım değişiklikler olacaktır.

## 1. TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Kiralama İşlemleri

### 1.1. Kiralamanın Tanımlanması

Kiralama, tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını bir bedel karşılığında belirli bir süre için bir başkasına devretme olarak tanımlanmaktadır (TFRS 16 Ek A). TFRS 16 nolu Standart, bir sözleşmenin, bir bedel karşılığında ve belirli bir süre için bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını bir başkasına devretmeyi içeren hükümler taşıması

durumunda bu sözleşmeyi bir kiralama sözleşmesi olarak tanımlamıştır. Burada varlığın kullanımını kontrol etme hakkına sahip olma ön plana çıkarılmıştır. Diğer taraftan işletmenin, düzenlenen bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirirken aşağıdaki unsurların ikisini bir arada olduğundan emin olması gerekmektedir (TFRS 16 Ek B9):

- a) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı ve
- b) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

Ekonomik yararlar, varlığın kullanma hakkının tanımlanmış kapsamı dâhilinde kullanımından sağlanan yararlar olarak belirlenmiştir (TFRS 16 B21, B22). Ek olarak kiracı kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına önceden karar vermek ve varlığı yönetme hakkına sahip olmak zorundadır. Burada kiracının varlığı yönetme hakkı değerlendirilirken kiraya verenin asli ikame hakkına sahip olup olmaması önem arz etmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 25). Örneğin kiraya veren kiraya verdiği bir alanda gazete, dergi satışı yapmak üzere bir müşteri ile sözleşme yapmışsa ve yerini değiştirme hakkına sahip ise burada kiracının kiraladığı alanı yönetme hakkı yoktur. Bu nedenle böyle bir işlem bu standarda göre kiralama olarak değerlendirilmemektedir.

## 1.2. Kiralamanın Unsurları

Kiralama işleminde tanımlanan varlığın belirlenmesi, kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir kira süresi ve kira bedeli olmak üzere dört unsurun bir arada bulunması gerekmektedir.

**Tanımlanan Varlığın Belirlenmesi:** Sözleşmede kiraya konu varlığın tanımlanması gerekmektedir. Bir varlık genellikle sözleşmede açık bir şekilde belirtilerek tanımlanır. Bununla birlikte, bir varlık müşterinin kullanımına sunulduğunda zımnen belirtilerek de tanımlanabilir (Ek B13).

**Tanımlanan Varlığı Kontrol Etme Hakkı:** Bir kiralama işleminde tanımlanan bir varlığın kontrol edilebilir olup olmadığı, sözleşmenin bir kiralama içerip içermediğini belirlemede önemli bir unsurdur (Marşap ve Yanık, 2018: 27). Kontrol, tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme ve tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkına sahip olma ile ölçülmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 27). Müşterinin, sözleşme süresinin yalnızca bir kısmı boyunca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkına sahip olması durumunda, sözleşmenin sadece sürenin o kısmı için bir kiralama söz konusudur (TFRS 16 B10).

**Kiralama Süresi:** Kiralama süresi, kiracının kiralamaya konu varlığı kullanma hakkına sahip olduğu iptal edilemeyen süre olarak tanımlanmaktadır. Kiralama süresi kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar ve kiraya verenin kiracıya sağladığı tüm bedelsiz kiralama sürelerini kapsar. İptal edilemez kira süresi belirlenirken, kiracının kiralamayı uzatma hakkı veren bir opsiyonu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyon ile kiralamayı

sonlandırma hakkı veren bir opsiyonu kullanmayacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kapsadığı sürenin her ikisini de dikkate almalıdır.

**Kira Ödemeleri:** Kira bedeli kiracının, tanımlanabilir bir varlığın kullanım hakkı karşılığında kiralama süresi boyunca kiraya verene yaptığı ödemelerdir. Kira ödemeleri kiralama teşviklerinin düştüğü sabit ödemeler, bir endeks veya orana bağlı olan değişken kira ödemeleri sabit veya değişken olabileceği gibi opsiyon içeren kira sözleşmelerinde opsiyon kullanım fiyatı veya kira sonlandırılmasından kaynaklı ceza ödemelerini de içerebilir. Aynı şekilde kalıntı değer taahhütleri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar da bu kapsamda değerlendirilmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 29).

**Kiralama Çeşitleri:** Kiralama işlemleri değişik açılardan sınıflandırılabilir (Marşap ve Yanık,2018: 30):

- a) Finansal Kiralama
- b) Faaliyet kiralaması
- c) Kısa vadeli kiralama
- d) Alt kiralama
- e) Dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar
- f) Satış ve Geri Kiralama

### 1.3. Kiracı Açısından Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Kiralama sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralamaya konu olan varlık kiracı tarafından maliyet değeri üzerinden ölçülerek muhasebeleştirilir (TFRS 16 md.23). Varlığın maliyeti belirlenirken kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı da belirlenmektedir. (TFRS 16 md.26).

Kiralanan varlığın maliyetine aşağıdaki unsurlar eklenmelidir (TFRS 16, md. 24-28):

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm *kiralama teşviklerinin* düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Başlangıçtaki doğrudan maliyetler,
- d) Sökülme, taşınma veya yerleştirilecek alanının restorasyonu ile ilgili maliyetler.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden kira yükümlülüğünü ölçer. Ölçümde, kiralamadaki zımnî faiz oranı; oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise, kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır (TFRS 16 md.26).

Dönem sonunda, kiralanan varlığın kullanım amacı ve kullanım yeri uygulanacak değerlendirme yöntemini farklılaştırmaktadır. Kiracı bir varlığı maddi duran varlık veya yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğine uygun olarak kullanmak üzere kiralayabilir. Bu durumda kullanım amacına göre sınıflandırılan varlığın dönem sonu değeri, ilgili sınıfın ölçüm yöntemleri uygulanarak belirlenir.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kiralamadaki zımnî faiz oranı belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranı veya revize edilmiş iskonto oranıdır (TFRS 16 md.36-37).

#### **1.4. Kiraya Veren Açısından Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi**

Kiraya veren açısından muhasebe gerekliliklerinde bir önceki standarda göre bir değişiklik olmamıştır. Kiralanan varlık kiraya veren açısından kiralama işleminin içeriği ve amacına, dolayısıyla işlemin özüne göre faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmakta ve buna göre muhasebeleştirme ve raporlama farklılık yaratmaktadır (Marşap ve Yanık, 2018: 38).

Kiraya konu olan bir varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin önemli ölçüde devredilmesi halinde finansal kiralama, devredilmemesi halinde ise faaliyet kiralaması söz konusudur (TFRS 16 md.62).

**Finansal Kiralama İşlemleri:** Bir Kiralama sözleşmesinde, kiralamanın finansal kiralama olarak nitelendirilebilmesi için aşağıdaki unsurlardan en az birine sahip olunması gerekmektedir (TFRS 16 md.63-64):

- a) Varlığın mülkiyetinin devredilmenin öngörülmesi,
- b) Satın alma opsiyonunun bulunması,
- c) Kiralama süresinin, varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını oluşturması,
- d) Kiralama sözleşmesinin başlama tarihinde kira ödemelerinin bugünkü değerinin varlığın gerçeğe uygun değerine yakın olması,
- e) Varlığın kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması,
- f) Kiracının kiralamayı feshedebilmesi durumunda, kiraya verenin fesihten kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması,
- g) Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması,
- h) Kiracının, piyasa fiyatının önemli ölçüde altındaki bir kira bedeli ile ikinci bir dönem için kiralamayı sürdürme hakkının bulunması.

Bununla birlikte kiralanan varlıkla ilgili risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediğine yönelik açık bir durum varsa bu durumda bu kiralama faaliyet kiralaması olarak nitelendirilmektedir (Marşap ve Yanık 2018: 39).

Kiralama sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiraya veren, kiralamaya konu olan varlık için hesaplanan net kiralama yatırımına eşit tutarı, alacak hakkı olarak muhasebeleştirir. Başlangıçtaki doğrudan maliyetler, net kiralama yatırımı tutarının ilk

ölçümüne dâhil edilir ve kiralama süresi boyunca finansal tablolara yansıtılan gelir tutarını azaltacak şekilde uygulanır (TFRS 16 md.69)

Dönem sonunda kiraya veren, kiralama süresi boyunca hesapladığı faiz gelirini net kiralama yatırımına ilişkin sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre finansal tablolarına almakta ve bu işlemi gerçekleştirirken kiraya veren kira alacağını, anaparayı ve kazanılmamış faiz gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımından düşmektedir (Marşap ve Yanık, 2018: 39).

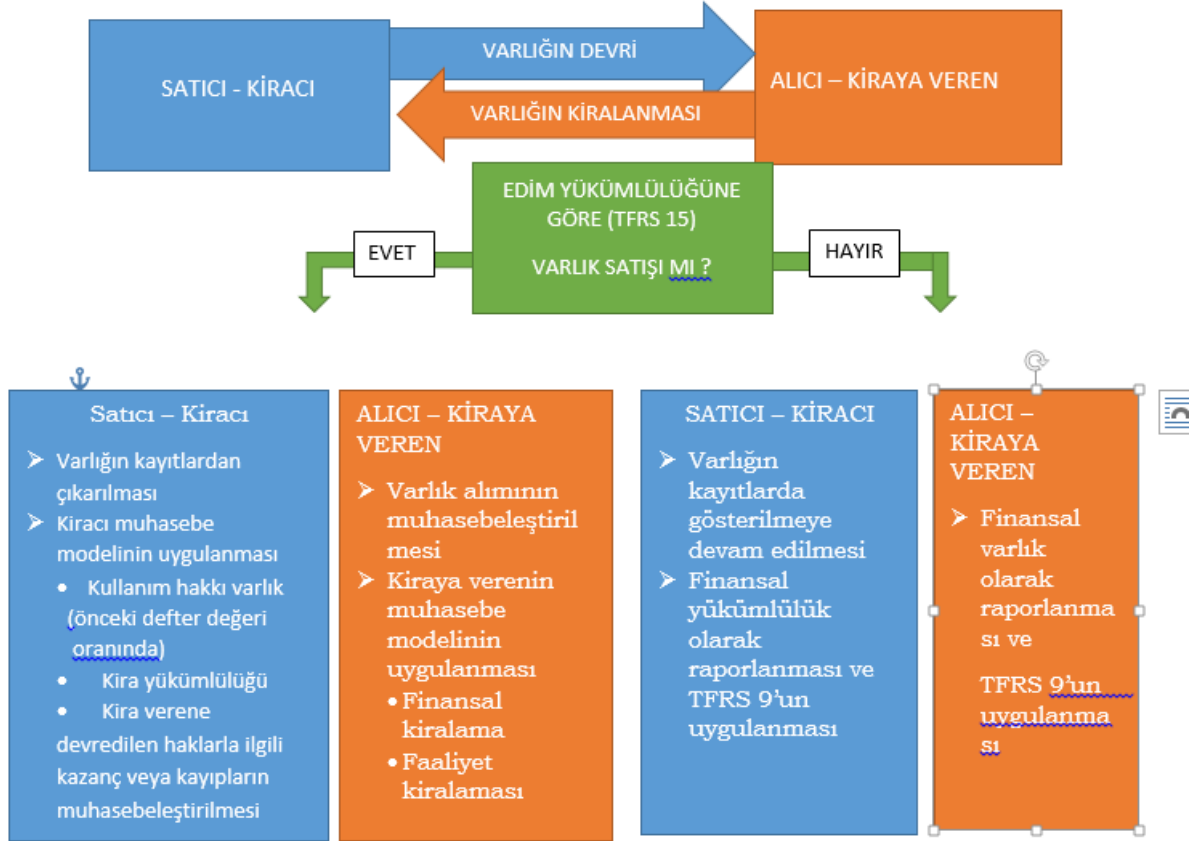
**Faaliyet Kiralaması İşlemleri:** Kiraya veren faaliyet kiralaması için katlandığı başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dayanak varlığın defter değerine ilave eder ve kiraya verdiği varlığı benzer diğer varlıklarına uyguladığı uygun amortisman yöntemini kullanarak amortisman giderini finansal tablolarına yansıtır. Kira gelirini ise kiralama süresi boyunca doğrusal olarak Kar Zararda raporlar (TFRS 16 md. 81-84).

### **1.5. TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Satış Ve Geri Kiralama İşlemleri**

Satış ve geri kiralama işlemi satıcı-kiracı konumundaki bir işletmenin bir varlığını, alıcı – kiraya veren konumundaki diğer bir işletmeye devretmesi ve aynı varlığı alıcı-kiraya verenden geri kiralaması durumu olarak tanımlanmaktadır. TFRS 16 Kiralamalar Standardının 98. maddesi bu tür kiralama konusunu ele almaktadır. **IASB**, önceki standart olan TMS 17’de satış ve geri kiralama için belirlenen koşulların yeni standartta da bulunmasının yararlı olacağına karar vermiştir. IASB'nin görüşüne göre, IFRS 15'in satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin muhasebeleştirme koşullarını uygulamak, hem satış yapanlar hem de geri satım işlemleri ve diğer tüm satışların bir parçası olarak girilen satışlar arasındaki karşılaştırılabilirliği arttıracığı için hem finansal tablo hazırlayanlar hem de kullanıcılar için faydalı olacaktır (IFRS 16 Conclusion BC 260).

Literatürde satış ve geri kiralama konusu ile ilgili çalışmalar bulunmaktadır. Alagöz ve Eren'in çalışmasında (2010) satış ve geri kiralama işlemleri muhasebeleştirilme, raporlama, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Usul Kanunu açısından karşılaştırmalı incelenmiştir. Bir diğer çalışma Güneş, Cavlak ve Cebeci (2017) tarafından yapılmıştır. Bu çalışmada sat ve geri kirala işlemi, Türkiye Muhasebe Standartları ile Türk mevzuatında yer alan düzenlemelere ve özellikle istisnalar açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satın alınıp satılmasından farklıdır. Çünkü bir kira sözleşmesi, dayanak varlığın kontrolünü kiracıya devretmez; bunun yerine, kira süresi boyunca dayanak varlığın kullanımını kontrol etme hakkını devreder. Sonuç olarak, satış ve geri kiralama işleminde satış işlemi engelleyen herhangi bir özellik yoksa alıcı-kiraya veren dayanak varlığın kontrolünü ele geçirir ve söz konusu varlığın kullanım hakkını kira süresi boyunca satıcı –kiracıya devreder (şekil 1).



Şekil 1. TFRS 16 Kiralamalar Standardına Göre Satış Ve Geri Kiralama İşlemi  
Kaynak: [Leases: A guide to IFRS 16, Deloitte, June 2016](#)

Buna göre satış ve geri kiralama uygulamasında bir işletmenin, bir varlığın ilk devrini satış olarak muhasebeleştirip muhasebeleştirmeyeceğine karar verirken, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardına göre edim yükümlülüğünün ne zaman yerine getirildiğini belirlemesi ve buna göre muhasebeleştirmenin yapılması gerekmektedir (TFRS 16 md.99). Bu değerlendirme, hem satıcı-kiracı hem de alıcı-kiraya veren açısından muhasebeleştirmeyi belirlemektedir.

TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” Standardının 31. paragrafına göre “işletme taahhüt edilen bir varlığı müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolarına alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur” ifadesi bulunmaktadır.

Edim yükümlülüğü, farklı bir mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya



hizmetin müşteriye devredilmesine dair müşteriyle yapılan sözleşmedeki taahhüt olarak tanımlanmaktadır (TFRS 15 md. 22 ve Ek A). Farklı mal veya hizmetlere örnek olarak bir imalatçıya ait stoklar, bir perakendecinin malları, aracılık hizmeti, bir varlığın inşası, imali veya geliştirilmesi, lisans verilmesi vb. verilebilir.

İşletme, her bir edim yükümlülüğünü zamana yayılı olarak veya belirli bir anda yerine getirebilir. Bir işletme bir mal veya hizmetin kontrolünü zamana yayılı olarak devrediyorsa, bu işlemde edim yükümlülüğünü zamana yayılı olarak yerine getiriyor anlamına gelir ve oluşan hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolarına alır. Bir edim yükümlülüğü zamana yayılı olarak yerine getirilmiyorsa, belirli bir anda yerine getiriliyor sayılır. (TFRS15 md. 35-38).

**Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olduğu Durumlar:** Bir varlığın **satıcı-kiracı** tarafından alıcı-kiraya verene devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilmesi durumunda mevcut varlığın alıcı-kiraya verene satılması işlemi yapılır ve varlık kayıtlardan çıkarılır. Daha sonra geri kiralama yoluyla aynı varlık TFRS 16 Kiralamalar Standardının kiracının muhasebe modeline uygun şekilde kullanım hakkı varlık olarak muhasebeleştirilir. Muhasebeleştirmede kullanım hakkı varlığın değeri belirlenirken daha önce elde tutulan varlığın önceki defter değeri oranı üzerinden ölçülür. Kira yükümlülüğünün pasifte, alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilişkili kazanç veya kayıp tutarının ise Kar / Zararda gösterilmesi gerekmektedir (TFRS 16 md.100).

**Örnek:** Bir satış ve geri kiralama işleminde bir devrin ne zaman bir satış olduğunun kiracı açısından değerlendirilmesi

Şirket C, şirket D'ye bir ofis binasını nakit 2.000.000 TL'ye satmıştır. Devirden önce binanın net defter değeri 1.000.000TL'dir. Aynı zamanda C şirketi yıllık 120.000 TL her yılın sonunda ödemeli 18 yıllığına binanın kullanım hakkını elde etmek için D ile bir sözleşme imzalamıştır. Ofis binasının devri TFRS 15'e göre bir satış olarak değerlendirilmiştir. Satış tarihinde ofis binasının gerçeğe uygun değeri 1.800.000TL'dir. Ofis binasının satış bedeli gerçeğe uygun değerinden olmadığından, C ve D şirketleri işlemi gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmek için ayarlama yapmak durumundadırlar. 200.000 TL. ilave satış fiyatının tutarı, D ve C şirketleri tarafından sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirilir. Kiracının borçlanma oranı yıllık % 4,5 dur.

Yıllık ödemelerin ( %4,5 faiz 18 yıl ve yıllık kira ödemesi 120.000TL) bugünkü değeri, ek finansman dahil, 1.459.200 TL

İlave satış fiyatının indirilmesi:  $1.459.200 - 200.000 = 1.259.200$  TL

Kullanım hakkı varlığın değeri:  $1.259.200 / 1.800.000 * 1.000.000 = 699.556$  TL

C şirketi işlemi aşağıdaki şekilde muhasebeleştirir:

C, binanın geri kiralama yoluyla elde tutulan kullanım hakkını varlığın önceki taşıdığı miktara oranlayarak ölçer.

KASA		2.000.000	
KULLANIM HAKKI VARLIK		699.556	
	BİNALAR		1.000.000
	FİNANSAL BORÇ		1.459.200
	SATIŞ VE GERİ KİRALAMA KAZANCI		240.356

**Alıcı-kiraya veren** ise varlığa ilişkin satın alma işlemini muhasebeleştirerek aktifine almakta ve geri kiralamaya ilişkin işlem TFRS 16 Kiralamalar Standardının kiraya verenin muhasebe modeline göre Finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilmektedir.

Bir varlığın satışına ilişkin bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmaması veya kiralamaya ilişkin ödemelerin, piyasa koşullarında olmaması durumunda işletme, satıştan elde edilen bedeli gerçeğe uygun değerinden ölçmek için piyasa koşulları altında ödenen tüm bedelleri, ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirir. Piyasa koşulları üstünde ödenen tüm bedelleri ise, alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirir (TFRS 16 md. 101). Bu düzeltmeleri yaparken, satış bedelinin gerçeğe uygun değeri ile varlığın gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı veya kiralamaya ilişkin sözleşmeye bağlı ödemelerin bugünkü değeri ile kiralamaya ilişkin piyasa koşullarında yapılan ödemelerin bugünkü değeri arasındaki farktan hangisi daha kolay tespit edilebiliyorsa onu esas alarak ölçer (TFRS 16 md. 102).

**Varlığın Devrinin Bir Satış İşlemi Olmadığı Durumlar:** IASB, varlığın devri IFRS 15'de bir devir için gerekli şartları karşılamıyorsa, satıcı- kiracı tarafından herhangi bir satışın gerçekleşmediğine ve satın alan-kiraya veren tarafından satın alınmadığına karar vermiş, bunun yerine, satıcı-kiracı ve alıcı-kiraya veren, IFRS 9'a göre bu işlemin finansal varlık ya da finansal bir yükümlülük olarak muhasebeleştirilmesini ve geri kiralama ile ilgili alınan veya ödenen tutarları açıklaması gerektiğini ifade etmiştir. Bunun nedeni, böyle bir işlemin, bir finansman niteliğinde olmasıdır (TFRS 16 Conclusion BC 265). Böylece bir varlığın satıcı-kiracı tarafından devrinin, varlık satışı olarak muhasebeleştirilememesi durumunda satıcı-kiracı devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal yükümlülüğü finansal tablolarına yansıtır. Söz konusu finansal yükümlülüğü TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirir.

Alıcı-kiraya veren ise, devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtmaz ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal varlığı finansal tablolarına yansıtır. Söz konusu finansal varlığı TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirir.

## 2. BOBİ FRS Kiralamalar Standardına Göre Kiralama İşlemleri

BOBİ FRS 15. Bölüm kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme ve raporlanmasına ayrılmıştır. Buna göre, kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir süre için kiracıya devrettiği sözleşme kiralama olarak tanımlanmaktadır. Kiralama işlemleri kiracı ve kiraya veren açısından bir ayrıma tabi tutulmaksızın geleneksel kiralama ve finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Kiralama işleminin sınıflandırılması kiralama sözleşmesinin başlangıcında yapılmakta ve kiralamanın yenilenmesi hariç olmak üzere kiralama süresi boyunca taraflar kiralama şartlarının değiştirilmesi konusunda anlaşmadıkları sürece sınıflandırmada bir değişiklik yapılamamaktadır.

### 2.1. Kiralamanın Sınıflandırılması

Sınıflandırılma, kiralamaya konu varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirilerin kiracı veya kiraya verende bulunma derecesine göre yapılmaktadır.

**Finansal Kiralama:** Kira süresi sonunda mülkiyetin devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirilerin tamamına yakınının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Risk ve getirilerin tamamına yakın bir kısmının kiracıya devredildiğinin belirlenmesinde aşağıda durumlardan en az birinin varlığı yeterlidir (BOBİ FRS 15.10):

- Kira süresi sonunda varlığın sahipliğinin kiracıya devredilecek olması,
- Hakkın kullanılacağı tarihteki gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle varlığı satın alma hakkının tanınması ve sözleşmenin başlangıcında bu hakkın kullanılma olasılığının yüksek olması,
  - Kiralama süresinin varlığın ekonomik ömrünün %80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,
  - Kira ödemelerinin bugünkü değerinin varlığın gerçeğe uygun değerinin %90'ından daha büyük bir değeri oluşturması.

Ancak arazi, arsa ve binalar için düzenlenen kiralama sözleşmelerinin finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi için yukarıda sayılan durumlardan sadece ilk ikisinden birinin varlığı aranmaktadır.

**Kiracı** kiralama sözleşmesine göre finansal kiralama olarak kabul edilen kiralama işlemini muhasebeleştirirken kiralama konusu varlığı ve kiralama yükümlülüğünü kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri veya kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden kayda almalıdır (BOBİ FRS 15.13). Kiracının kiralama ile ilgili olarak başlangıçta katlandığı doğrudan maliyetler ise kira konusu varlık maliyetine eklenmektedir.

Varlık, edinilen varlığın niteliğine ve edinim amacına göre maddi, maddi olmayan veya yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfında raporlanmak ve dönem sonlarında sınıflandırıldığı grubun yapısına uygun olarak amortisman / itfaya tabi tutulmak durumundadır. Varlığın kiralama süresi sonunda sahipliğinin kiracıya geçeceği konusunda bir kesinliğin olmaması durumunda amortisman / itfa süresi, kira süresi ve faydalı ömür karşılaştırıldığında hangisi kısa ise o süre üzerinden belirlenmektedir. Ek olarak varlık sınıflandırıldığı bölüm gerektiriyorsa değer düşüklüğü testine de tabi tutulmalıdır (BOBİ FRS 15.13 -15.18).

Kira ödemeleri ise anapara ve finansman giderleri olarak ayrıştırılır. Anapara ödemeleri döneme ait kira yükümlülüğünden mahsup edilirken kalan kira borcuna sabit bir faiz oranı uygulanarak hesaplanan finansman giderleri Kar / Zararda raporlanmaktadır.

**Kiraya veren** ise finansal kiralama yoluyla kiraya verdiği varlığı bilanço dışı bırakırken varlığın başlangıç maliyetleri eklenmiş gerçeğe uygun değeri üzerinden bir kira alacağını muhasebeleştirir. Varlığın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki fark ise kâr veya zarara yansıtılmaktadır (BOBİ FRS 15.20). İzleyen dönemde tahsil edilen kira bedelini kira alacağı ve kira alacağına sabit bir faiz oranı uygulanarak hesaplanan faiz gelirleri olarak ayırtmakta ve faiz gelirlerini Kar / Zararda raporlanmaktadır.

**Geleneksel Kiralama:** Kiraya konu olan varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirilerin tamamına yakınının kiracıya devredilmediği kiralama ise geleneksel kiralama olarak sınıflandırılmaktadır (BOBİ FRS 15.8).

**Kiracı** böyle bir kiralama işleminde kira ödemelerini kira süresi boyunca doğrusal olarak Kar / Zararda raporlamaktadır.

**Kiraya veren** ise varlığı aktifinde göstermeye devam etmekte kira gelirini kira süresi boyunca doğrusal olarak Kar / Zararda raporlamaktadır. Doğal olarak varlığın bulunduğu sınıfın gerekliliklerine göre varsa amortisman uygulaması devam etmektedir.

## 2.2. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

Bir işletmenin bir varlığı bir başka işletmeye satıp aynı varlığı geri kiralaması satış ve geri kiralama işlemi olarak adlandırılmaktadır. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bir bütün olarak belirlendiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır (BOBİ FRS 15.31).

Satış ve geri kiralama işlemlerinde uygulanacak muhasebe esasları, kiralama işleminin finansal kiralama veya geleneksel kiralama ile sonuçlanmasına göre değişmektedir (BOBİ FRS 15.32 -33).

Satış ve geri kiralama işleminin **finansal kiralama** ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin varlığın defter değerini aşan kısmı, satıcı-kiracı tarafından işlemin gerçekleştiği tarihte Finansal Durum Tablosuna alarak kiralama süresi boyunca itfa edilmektedir.

Bir satış ve geri kiralama işleminin **geleneksel kiralama** ile sonuçlanması durumunda satış fiyatının gerçeğe uygun değeriyle karşılaştırılması ve buna göre muhasebeleştirilmesi önem arz etmektedir.

- *Satış fiyatının gerçeğe uygun değere uygun olması:* Satıcı-kiracı, oluşan kâr veya zararı işlemin gerçekleştiği tarihte K/Z Tablosunda raporlar.
- *Satış fiyatının gerçeğe uygun değer üzerinde olması:* Satıcı-kiracı, gerçeğe uygun değeri aşan kısmı Finansal Durum Tablosunda “Ertelenmiş Gelir” olarak göstererek ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa eder.
- *Satış fiyatının gerçeğe uygun değer altında olması:* Kira bedelinin piyasa fiyatına uygun olması durumunda satıcı-kiracı oluşan zararı işlemin gerçekleştiği tarihte K /Z da muhasebeleştirir. Kira ödemelerinin piyasa fiyatının altında olması durumunda ise satıcı-kiracı, bu zararı Finansal Durum Tablosuna “Ertelenmiş Gider” olarak alıp varlığın tahmini kullanım süresi boyunca kira ödemeleriyle orantılı olarak itfa eder.

**Örnek:** İşletme üretimde kullandığı makinesini geri kiralamak üzere bir başka işletmeye satıp aynı zamanda faaliyet kiralaması kapsamında geri kiralama anlaşması yapıyor. Gerekli bilgiler aşağıda verilmiştir:

Kiralama süresi	10 yıl			
Gerçeğe uygun değeri (GUD)	100.000 TL			
Net defter değeri	84.000			
Satış fiyatı	Varsayım 1: 100.000	Varsayım 2: 120.000	Varsayım 1: 96.000	Varsayım 1: 80.000
Kira Bedeli				

### ¶ Satış fiyatının gerçeğe uygun değeriyle karşılaştırılması

<b>Varsayım 1: <math>GUD = SF</math> 100.000 = 100.000</b> 100.000 - 84.000 = 16.000 TL Kar → K / Z Tablosu
<b>Varsayım 2: <math>SF &gt; GUD</math> 120.000 &gt; 100.000</b> 120.000 - 84.000 = 36.000 TL (Kar: 16.000 TL → K / Z Tablosu + (SF - GUD) farkı: 20.000 TL → Finansal Durum Tablosu)
<b>Varsayım 3: <math>SF &lt; GUD</math> 96.000 &lt; 100.000</b> 96.000 - 84.000 = 12.000 TL Kar → K / Z Tablosu
<b>Varsayım 4.1: <math>SF &lt; GUD</math> 80.000 &lt; 100.000 (Kira ödemeleri piyasa fiyatının altında)</b> 80.000 - 84.000 = - 4.000 TL Zarar → Finansal Durum Tablosu
<b>Varsayım 4.2: <math>SF &lt; GUD</math> 80.000 &lt; 100.000 (Kira ödemeleri piyasa fiyatında)</b> 80.000 - 84.000 = - 4.000 TL Zarar → K - Z

### 3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

TFRS 16'ya göre bir kira sözleşmesi, kiraya konu varlığın kullanım hakkını ve bu haktan kaynaklı olarak ortaya çıkan ekonomik faydaların belirli bir süre için kiracıya ait olduğunu ortaya koyan bir sözleşmedir. Kiracının belirli bir süre için tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkına sahip olup olmadığını ortaya koyan bir sözleşme olup olmadığını değerlendirmesi gerekmektedir. TFRS 16'da sözleşme tanımının koşulları, TMS 17'ye göre değiştirilmiştir.

TFRS 16 ile kiracı açısından finansal tablolarda bir kiralama sınıflandırması söz konusu değildir. Kiracı tüm kiralamalarını önceki finansal kiralama uygulaması nasılsa o şekilde işleme tabi tutacaktır.

TMS 17'ye göre kiracının bilanço dışı yükümlülük olarak izlediği faaliyet kiralaması TFRS 16 ile finansal kiralama niteliğine dönüşmüş böylece bu kiralamadan kaynaklanan yükümlülüklerin ve kiralamaya konu varlığın aktifleştirilmesi ile Gelir Tablosuna yansıyan giderlerin niteliği değişmiştir.

Sat geri kiralama işlemleri karmaşık bir yapıya sahiptir. IFRS 16 satış ve geri kiralama işlemlerinin bilanço dışı finanslama yolu olarak kullanılmasını büyük oranda elemine etmiştir. Yeni standarda göre satıcı- kiracı eğer bu işlem kısa süreli bir kiralama veya düşük değerli bir kiralama değilse satış ve geri kiralama işlemlerini daima muhasebeleştirmelidir.

Satış ve geri kiralama işlemi, işlemin satış olarak değerlendirilmediği durumlarda zorluk yaratacaktır. TFRS 16'ya göre, sözleşmenin açık olmadığı durumlarda bile bir finansman

düzenlemesi olarak kabul edilecektir. Geri kiralama kapsamında muhasebeleştirilen ya da ödenecek kira bedeli (yani satış hasılatına eşit) ayrıca, alacak veya borçlanabilecek asıl kira ödemelerini de aşabilir.

Sonuç olarak TFRS 16, kiraya veren açısından bir değişiklik yaratmamıştır. Kiracı açısından ise önemli değişiklikler getirmiştir. Bu değişiklikler hem Finansal Durum Tablosunu hem de Kar / Zarar tablosunu etkilemiştir.

BOBİ FRS açısından ise 15. Bölümde yer alan kiralama konusu TMS 17 ile örtüşmektedir. TFRS 16 ile uyumunun daha sonraya bırakıldığı düşünülmektedir. Mevcut durum itibariyle orta ve büyük boy işletmeler ile BİST'te işlem gören firmalar açısından raporlamada farklılık yaratacaktır. Diğer taraftan tercih olarak TFRS 16 seçen büyük boy işletmeler için bu anlamda karşılaştırılabilirlik de ortadan kalkmaktadır.

## **Kaynakça**

Alagöz, A. & Eren, T. (2010). “Sat ve Geri Kiralama İşleminin TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi”. *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, 3 (2), 27-46.

BOBİ FRS 15. Bölüm “Kiralamalar” [www.kgk.gov.tr](http://www.kgk.gov.tr), 2018

Deloitte. Leases, A Guide to IFRS 16, June 2016

Güneş, N., H.Cavlak, Y.Cebeci. (2017). “Yasal Düzenlemeler ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından Sat ve Geri Kirala İşlemleri”. *İşletme Fakültesi Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi-BSPAD*, Cilt:1, Sayı:2, 2017, ss.33-51

IASB. TFRS 16, *Basis for Conclusions*, International Financial Reporting Standard, January 2016.

KGK. TFRS 16, Nisan 2018.

Marşap, Beyhan, Yanık, Serap. “IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi” *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, yıl: 2018, cilt-sayı: 80, ss. 23 – 42.