

TÜRKİYE'DEKİ MUHASEBE DÜZENLEMELERİ ÇERÇEVESİNDE FAALİYET KİRALAMASI İŞLEMLERİNİN İNCELENMESİ VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ*

Uğur KAYA¹

Oğuz Yusuf ATASEL²

Yaşar BAYRAKTAR³

Atıf/©: Kaya, U., Atasel, O. Y. ve Bayraktar, Y. (2020). Türkiye'deki muhasebe düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet kiralaması işlemlerinin incelenmesi ve muhasebeleştirilmesi. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 264-286. doi: 10.17218/hititsosbil.774023

Özet: Bu çalışmanın amacı, faaliyet kiralaması işlemlerinde özellik arz eden hususların Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS), Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS), Vergi Usul Kanunu (VUK) ve Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) çerçevesinde muhasebeleştirilme esaslarını açıklamaktır. TMS 17 yerine uygulamaya konulan TFRS 16, kiracı açısından finansal veya faaliyet kiralaması ayrımını kaldırarak doğrudan kullanım hakkının varlıklarda ve kira borçlarının ise yükümlülükte gösterilmesi gerektiğini belirtmiştir. Kiraya veren açısından ise TMS 17'de olduğu gibi faaliyet ve finansal kiralama sınıflandırılmasına devam edilmiştir. BOBİ FRS Bölüm 15'de kiraya veren ve kiracı açısından finansal ve faaliyet veya geleneksel kiralama ayrımı geçerliliğini korumaktadır. VUK'da ise sadece finansal kiralama ile ilgili hükümlere yer verildiği, MSUGT'da ise sadece kiralama işlemleri hususunda kullanılacak hesaplara yer verilerek açıklandığı tespit edilmiştir. TFRS 16 kapsamında kiracı işletmeler açısından tek tip kiralama modelinin öngörülmesi, bu tür işletmelerin varlık ve yükümlülüklerinin finansal tabloların karşılaştırılabilirliğinin artırılmasına ve gerçeğe uygun sunumunun sağlanmasına katkı sağlaması beklenmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Kiralama İşlemleri, Faaliyet Kiralaması, TFRS 16, TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15.*

The Examination and Accounting of Operational Leasing in Terms of Turkish Accounting Regulations

Citation/©: Kaya, U., Atasel, O. Y. and Bayraktar, Y. (2020). The Examination and accounting of operational leasing in terms of Turkish accounting regulations. *Hitit University Journal of Social Sciences Institute*, 13(2), 264-286. doi: 10.17218/hititsosbil.774023

Abstract: The purpose of this study is to explain the accounting principles for the issues that are special in operating leasing transactions in the framework of Tax Procedure Law (TPL), General Communiqué on Accounting System Application, Turkish Accounting and Financial Reporting Standards (TAS/TFRS) and the Financial Reporting Standard for Large and Medium-sized Entities (BOBİ FRS). In TFRS 16, which was put into practice instead of TAS 17, it was stated that the right of use

Makale Geliş Tarihi: 26.7.2020

Makale Kabul Tarihi: 2.9.2020

* Bu makale 4-5 Haziran 2020 tarihleri arasında online olarak düzenlenen Global Business Research Congress (GBRC) 2020 adlı etkinlikte sözlü bildiri olarak sunulmuş ve özeti kongre özet kitabında basılmış "Faaliyet Kiralamasının Türkiye'deki Muhasebe Düzenlemeleri Açısından İncelenmesi" başlıklı bildirinin tamamlanmış halidir.

¹ Prof. Dr., Karadeniz Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, ukaya105@yahoo.com, <http://orcid.org/0000-0003-1358-7122>

² Sorumlu Yazar, Arş. Gör., Karadeniz Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, oguzataseel@hotmail.com, <http://orcid.org/0000-0003-1654-9850>

³ Dr., Karadeniz Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, ysr_bayraktar@hotmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-6974-5292>

should be shown in assets and the lease obligations should be shown in liabilities without discriminating financial or operational leases for the lessee. In terms of the leaser, the classification of operations and financial leases continued, as in TAS 17. In BOBI FRS Chapter 15, the distinction between operational and financial lease remains valid for the lessee and the lessor. It has been determined that only provisions regarding financial leasing are included in Tax Procedure Law, and accounts that will be used only for leasing transactions are included in General Communique on Accounting System Application. Prediction of a uniform rental model for lessee businesses within the scope of TFRS 16, it is expected that these types of businesses will have significant impacts on ensuring the fair presentation of their assets and liabilities and increasing the comparability of financial statements.

Keywords: *Leasing Transaction, Operating Lease, TFRS 16, TAS 17, BOBI FRS Chapter 15.*

1. GİRİŞ

Küreselleşmenin etkisiyle birlikte işletmeler yoğun rekabet ortamında faaliyetlerini sürdürmektedir. Dolayısıyla rekabet avantajı elde etmek ve faaliyetlerini devamlı kılmak için teknolojik gelişmeleri yakından takip ederek kendilerine gerekli olan makine, teçhizat ve ekipmanları bünyesinde bulundurmaya zorundadır. Yatırım ya da faaliyet sürecinde kullanılan bu varlıklar, satın alma, inşa etme ya da üretme yollarıyla edinilmektedir. Söz konusu edinim, özsermaye veya yabancı kaynak kullanımının yanında kiralama yoluyla da gerçekleştirilebilmektedir. İşletmeler sabit varlık yatırımlarında özsermaye veya yabancı sermaye maliyetini önemli ölçüde azaltmak için genellikle kiralama yolunu tercih etmektedir (Akdoğan ve diğerleri, 2011, s.63).

İngilizce “leasing” kelimesinin çevirisi olan kiralama, ekonomik ömre sahip bir varlığın kira ödemeleri karşılığında kullanım hakkının üçüncü kişilere devredilmesini ifade etmektedir (Sipahi, 2004, s.3: Öztaş ve Burak, 2014, s.52). Kiralamalar temel olarak “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması” olmak üzere iki türe ayrılabilir (Gökgöz, 2019, s.319). *Finansal kiralama*, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredildiği kiralama türüdür. *Faaliyet kiralaması* ise, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralama türüdür (TFRS 16, EK-A).

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve finansal raporlarda sunulabilmesi için uluslararası ve ulusal bir takım 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. Ancak her iki standardın kiralama konusu olan varlık ve yükümlülükleri bilanço dışı bırakması şeffaf bir sunum sağlayamamasına neden olduğundan eleştirilmiştir (Akdoğan, 2019, s.80). Bu doğrultuda daha şeffaf bilgi sunumu için IASB ile FASB 2006 yılında ortak bir proje başlatmış ve 2016 yılında IASB Uluslararası Finansal Raporlama Standardı (International Financial Reporting Standard-IFRS) 16 Kiralama Standardını, FASB ise FASB ASC 842 Kiralama Standardını yayımlamıştır (Marşap ve Yanık, 2018, s.24).

Türkiye’de ise kiralama işlemleri ile ilgili 2005 yılında IAS 17’nin birebir çevirisi niteliğindeki Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 17 Kiralama İşlemleri Standardı yayımlanmıştır. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) 2017 yılında IFRS 16’nin birebir

çevirisi olan TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nı taslak metin halinde yayımlayarak kamuoyu görüşüne sunmuştur (Akbulut, 2018, s.18). Bu standart 31.12.2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 16.04.2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kiralama işlemleri ile ilgili bir diğer düzenleme ise yine KGK tarafından yayımlanan BOBİ FRS olup, söz konusu düzenlemenin 15. Bölümü sadece kiralama işlemlerine ilişkin hükümleri içermektedir. Son olarak Vergi Usul Kanunu'nda; 213 Sayılı VUK mükerrer 290. Maddesi ile 319 sayılı VUK Genel Tebliği'nde kiralama işlemleri ile ilgili hükümlere yer verildiği söylenebilir. Bu atfedilen düzenlemelerden özellikle TFRS 16 standardının getirmiş olduğu yenilik önem arz etmektedir. Zira bu uygulama ile birlikte kiracı açısından faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımına son verilmiş, bundan dolayı faaliyet kiralaması işlemlerinin finansal durum tablosuna bir varlık ve bir yükümlülüğü yansıtacak şekilde raporlanması gerektiği zorunluluk haline gelmiştir.

Literatür incelendiğinde özellikle IAS/TMS 17'den IFRS/TFRS 16'ya geçişin finansal tablolara ve finansal oranlara etkisinin araştırıldığı çalışmalar (Akdoğan ve Doğan, 2020; Akbulut, 2018; Acar ve diğerleri 2017; Akbulut, 2017; Serçemeli ve Öztürk, 2016; Öztürk, 2016; Öztürk ve Serçemeli, 2016; Sarı ve diğerleri, 2016; Wong ve Joshi, 2015; Şenyiğit, 2014; Branswijck ve diğerleri, 2011; Duke ve diğerleri, 2009) yapılmıştır. Bu çalışmalara dayanak oluşturan, özellikle faaliyet kiralamasından doğan hakların aktifleştirilmesi ile ilgili öncü çalışmaların da (Imhoff ve diğerleri, 1991, 1993, 1997; Ely, 1995; Beattie ve diğerleri, 1998; Bennett ve Bradbury, 2003; Duke ve Hsieh, 2006) olduğunu belirtmek yerinde olacaktır. Konuya kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi özelinde bakıldığında finansal kiralama işlemlerinin kiracı ve kiraya veren açısından ele alındığı birçok çalışma (Doğan, 2019; Şeker ve Çemberlitaş, 2018; Demirci ve Kıymaz Kıvraklar, 2018; Pamukçu ve Çakmak, 2017; Cengiz, 2017; Gönen ve Akça, 2014; Köksal ve Beller, 2013; Gökgöz, 2013; Bengü, 2007) olmakla birlikte, faaliyet kiralaması özelinde daha az (Yalçın, 2019, Gökgöz, 2019, Can, 2019, Aksoy Hazır, 2018, Marşap ve Yanık, 2018, Aslan, 2018, Aktaş vd., 2017, Şentürk, 2016, Akça, 2013) çalışmaya rastlanmaktadır. Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili yapılan bu çalışmalar, mevzuat değişiklikleri ve yaşanan gelişmelere paralellik göstermektedir. Söz konusu çalışmalar yaşanan dönemin şartlarına uygun olup, var olan eksikliklerin giderilmesi amacıyla (Cooke ve Çürük, 1996) yapılmıştır.

Literatür kapsamında söz konusu çalışmaların özetle daha çok finansal kiralama işlemlerine ve TMS 17, TFRS 16 ve VUK kapsamında bu işlemlerin muhasebeleştirilmesine yönelik olduğu belirtilebilir. Diğer taraftan söz konusu çalışmaların TFRS 16'nın yayınlanması ile birlikte kiracı taraf için faaliyet kiralamasında aktifleştirmenin finansal tablolara ve oranlara etkisinin belirlenmesine yönelik olduğu ifade edilebilir. Bu çalışmanın amacı kiralama türlerinden faaliyet kiralaması ile ilgili işlemlerin kiracı ve kiraya veren açısından muhasebeleştirilmesi ve raporlanması hususunda TFRS 16, TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15, MSUGT / VUK hükümlerini karşılaştırılmalı olarak ele alarak örnek uygulama eşliğinde açıklamaktır. Bu amaç doğrultusunda çalışmanın izleyen kısımlarında öncelikle Türkiye'deki kiralama işlemleri ile ilgili düzenlemeler açıklanmış, finansal ve faaliyet kiralaması arasındaki farklar ortaya konmuştur. Sonrasında ise sırasıyla; faaliyet kiralaması ile ilgili yapılan değişiklikler ve nedenlerine, atfedilen düzenlemelerdeki hükümlerin karşılaştırılmasına, kiralama işlemlerinde kullanılan hesaplara ve son olarak örnek uygulamaya yer verilmiştir.

2. TÜRKİYE'DE KİRALAMA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER

Finansal raporlama ile ilgili Türkiye'de üç düzenleme bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla; TMS/TFRS ve BOBİ FRS ve MSUGT'dir (Dinç ve Atabay, 2018, s.67). Yukarıda atfedilen düzenlemelerde, faaliyet kiralaması işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili kısımlar aşağıda özet halinde sunulmuştur.

Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS): Faaliyet kiralaması işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili daha önce de belirtildiği üzere ilk olarak TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardında hükümlere yer verilmiştir. Bu standart 24.02.2006 tarih ve 26090 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış, KGK tarafında da birçok kez değişikliğe uğramıştır. TMS 17'de kiralama işlemlerinin sınıflandırılması başlığında paragraf 7-19 arasında finansal kiralama ya da faaliyet kiralamasının tespitine yönelik hükümlere, paragraf 33-35 arasında kiracı açısından faaliyet kiralaması ile ilgili hükümlere, paragraf 49-57 arasında kiraya veren açısından faaliyet kiralaması ilgili hükümlere paragraf 61-63 arası ise satış ve geri kiralama başlığında faaliyet kiralaması işlemleriyle ilgili hükümlere yer verilmiştir.

TMS 17'de kiracı açısından faaliyet kiralamasına yönelik düzenlemelerdeki ortak nokta kiralama konusu olan varlık ve yükümlülüklerin bilanço dışı bırakılmasıdır. Bu durum finansal tablo kullanıcılarına şeffaf bir sunum sağlanamamasına neden olmaktadır. Bu bağlamda KGK uluslararası gelişmelere paralel olarak 16.04.2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete'de TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nı yayımlamıştır. Bu standartta kiracı açısından finansal veya faaliyet kiralaması ayrımı yapılmadan doğrudan kullanım hakkının varlıklarda ve kira borçlarının ise yükümlülükte gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kiraya veren açısından ise TMS 17'de olduğu gibi faaliyet ve finansal kiralama sınıflandırılmasına devam edilmiş ve söz konusu hususa ilişkin hükümlere paragraf 61-66 arasında yer verilmiştir. Kiraya veren açısından faaliyet kiralaması için uygulanacak hükümler ise paragraf 81-91 arası ile paragraf 95-97 arasında açıklanmıştır. 2019 yılından itibaren TFRS 16'nın uygulamaya konulmasıyla birlikte, TMS 17 uygulamasına son verilmiştir.

Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS): BOBİ FRS Bölüm 15 Kiralamalar Standardında faaliyet kiralaması yerine geleneksel kiralama adı kullanılmış olup, paragraf 15.19'da kiracı, paragraf 15.28-15.30 arasında ise kiraya veren açısından faaliyet kiralaması işlemleri açıklanmıştır. Bu düzenlemede TMS 17'de olduğu gibi kiracı açısından faaliyet kiralamasına yönelik kiralama konusu olan varlık ve yükümlülükler bilanço dışı bırakılmaktadır.

Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT): Söz konusu düzenlemede, diğer düzenlemelerden farklı olarak, kiralamaya özel hükümler yerine sadece kiralamada kullanılacak özel hesaplar ve açıklamalarına yer verilmiştir. Nitekim bu bağlamda, 31.07.2003 tarihinde Resmi Gazete de yayımlanan 11 sıra nr.1 Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ile birlikte daha önce kiralama işlemleri ile ilgili Tekdüzen Hesap Planı'nda yer almayan hesaplara yer verilmiş ve bu hesapların açıklamaları yapılmıştır (Akdoğan ve diğerleri, 2011, s.93). MSUGT uygulanırken Vergi Usul Kanunu ve diğer kanunlar dikkate alınmaktadır. 213 sayılı VUK'un mükerrer 290. maddesi ile VUK'un 319 Sıra Nr.1 Tebliği kiralama işlemlerinden doğan hak, borç ve alacakların değerlendirilmesi ve amortisman uygulamalarını içermektedir.

Yukarıdaki düzenlemelere ek olarak Türkiye'de kiralama işlemleri, ilk olarak 1983 yılında "Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkındaki Kararname" ile gündeme gelmişse de esas itibariyle

1985 yılında 3226 sayılı *Finansal Kiralama Kanunu* ile hukuki bir yapıya kavuşmuştur (Öztaş ve Burak, 2014, s.53). Bu kanun yerini 2012 yılında 6361 Sayılı *Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu*'na bırakmıştır (Demirci ve Kıymaz Kıvraklar, 2018, s.509). Söz konusu kanunda kiralama türleri olarak; finansal kiralama, faaliyet kiralaması, alt kiralama ve sat-geri kiralama olarak düzenlenmiştir (Öztaş ve Burak, 2014, s.53). Kiralama işlemleri ile ilgili olarak 6098 Sayılı *Türk Borçlar Kanunu*'nda da hükümlere yer verildiği belirtilebilir. Yapılan açıklamalar ışığında kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, raporlanması ve finansal şirketler açısından bu çalışma kapsamında faaliyet kiralaması esas alınarak TMS 17, TFRS 16, BOBİ FRS Bölüm 15 ve VUK/MSUGT hükümleri incelenmiştir.

3. FAALİYET KİRALAMASI HAKKINDA BİLGİLER

Faaliyet kiralaması, kiraya verenin bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının kiracıya devredilmediği ve ilgili varlığın ekonomik ömrünün tamamının ya da büyük bir bölümünün kiracı tarafından kullanılmadığı kiralama türüdür (Şentürk, 2016, s. 623; Bayazıtlı ve diğerleri, 2015, s. 850). Literatürde faaliyet kiralaması, *operasyonel* ya da *geleneksel kiralama* olarak ifade edilmektedir (Ersoy, 2006, s. 62).

Finansal kiralama ise, kiraya verenin bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının kiracıya devredildiği ve ekonomik ömrünün tamamının ya da büyük bir bölümünün kiracı tarafından kullanıldığı kiralama türüdür. Kiralama işlemleri, kiralanmış varlığın mülkiyetinin kiraya veren ya da kiracıda bulunmasına göre finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır (Bayazıtlı ve diğerleri, 2015, s. 839). Görüldüğü üzere, finansal ve faaliyet kiralaması arasındaki esas farklılık, kira konusu olan varlığın mülkiyetinin kime ait olduğunun tespiti noktasında ortaya çıkmaktadır. Bir takım özellikli hususlar dâhilinde her iki kiralama türü arasındaki farklılıklar özet olarak Tablo 1'de gösterilmektedir.

Tablo 1. Finansal Kiralama ile Faaliyet Kiralaması Arasındaki Farklılıklar

Özellikler	Finansal Kiralama	Faaliyet veya Geleneksel Kiralama
<i>Kiralama sözleşmesi sonunda malın satın alınması kararı</i>	Kiracının tercihi	Kiraya verenin ya da kiracının tercihi
<i>Asgari Kiralama süresi</i>	Kiralama konusu varlığın ekonomik ömrünün tamamını ya da büyük bir bölümünü kapsar (yaklaşık % 80'den fazlası)	Kiralama konusu varlığın ekonomik ömrünün küçük bir bölümünü kapsar (yaklaşık % 80'den azı)
<i>Kiralar toplamının bugünkü değeri</i>	Kira konusu varlığın rayiç bedelinin % 90'ından fazla olması	Kira konusu varlığın rayiç bedelinin % 90'ından az olması
<i>Kira dönemi sonunda kira konusu varlığın satış değeri</i>	Kira konusu varlığın rayiç bedelinden küçük olmalı	Kira konusu varlığın rayiç bedelinden eşit ya da büyük olmalı
<i>Kira konusu varlığın mülkiyetine ilişkin hakların devri</i>	Kira konusu varlığın mülkiyeti sözleşme sonunda kiracıya devredilebilir	Dönem sonunda kira konu varlık kiraya verene iade edilir
<i>Kiracının kiralama sonunda varlığı satın alma hakkı</i>	Bulunmalıdır	İhtiyari (rayiç bedel üzerinden)
<i>Kalan değer (kalıntı değer)</i>	Sembolik değer	Dönem sonu rayiç bedel
<i>Kiralama hizmetini sunan taraf</i>	Genellikle finansal kiralama şirketleri, imalatçılar ile bankalar tarafından sunulmaktadır	Finansal kiralama şirketleri tarafından da sunulabileceği gibi imalatçı ya da tüccarın kendisi tarafından da sunulabilir
<i>Kiralama sözleşmesinin konusu</i>	Kiralama sözleşmesi sadece mali konuları kapsar. Bu sözleşmeye bakım ve sigorta masrafları dâhil değildir.	Kiralama sözleşmesi bakım ve sigorta masrafları başta olmak üzere temin masraflarını da kapsar

Kaynak; Can, 2019, s. 8; Aslan, 2018, s. 59; Şentürk, 2016, s. 624; Öztaş ve Burak, 2014, s. 58.

Tablo 1'de görüldüğü üzere, faaliyet kiralaması ile finansal kiralamayı ayıran temel özellik; sözleşmenin süresi ve sözleşme bitiminde veya taksitleri henüz bitmemiş olan varlığın kiralama

işletmesine iadesi olarak belirtilebilir (Parlak, 2018, s.46). Diğer taraftan faaliyet kiralamasının kiracı ve kiraya veren açısından bir takım avantaj ve dezavantajları vardır. Bu çerçevede söz konusu avantajlar Tablo 2’de, dezavantajlar ise Tablo 3’te yer almaktadır.

Tablo 2. Faaliyet Kiralamasının Avantajları

Kiracı	Kiraya Veren
- <i>Maliyet avantajı</i> ; Kiracı ihtiyaç duyduğu varlık için yüksek tutarda ödeme yapmadan belirli bir işi için belirli süre zarfında ilgili varlığı kiralayarak bu avantajı elde edebilir.	- <i>Hücre Pazar Oluşturulması</i> ; Özelleşmiş ürünler üzerine odaklanılmasını kolaylaştırarak kiraya veren işletmelerin bu alanda uzmanlaşmasını sağlar.
- <i>Kısa Süreli Kullanım</i> ; Kısa süreli faaliyetlerin (Örnek: Bazı inşaat ihaleleri) gerçekleştirilmesinde son derece verimli bir finansman yöntemi olmaktadır.	- <i>Yüksek Karlılık</i> ; Faaliyet kiralaması sayesinde orta vadede hem maliyetlerin azalmasını hem de kalitenin yükselmesini sağlamaktadır.
- <i>Teknoloji Yenileme</i> ; Teknolojik gelişmelerin takip edilerek etkin ve verimli bir biçimde faaliyet göstermek isteyen işletmeler için faaliyet kiralaması en son teknolojik yeniliklerin kullanılması sebebiyle çok daha etkin ve ucuz olmaktadır.	- <i>Satış Kazancı Avantajı</i> ; Kiralama konusu varlığın kalan değerinin ikincil piyasada rayiç bedeline veya daha yükseğine satılmasıyla belirli kazanç avantajı sağlar.
- <i>Vergi Avantajı</i> ; Faaliyet kiralaması ile birlikte kiracı işletmeler tarafından bu avantaj elde edilmektedir.	- <i>Müşteri İlişkileri</i> ; Müşterilerin memnuniyeti için onlar ile sürekli irtibat halinde olunması, müşteri ilişkilerinin gelişmesine katkı sağlar.
- <i>Operasyonel Avantajlar</i> ; Faaliyet kiralaması yoluyla işletmeler daha düşük maliyetlerle ihtiyaç duydukları varlıkları elde edebilmekte, ayrıca bakım ve onarım gibi faaliyetlerle de ilgilenmek zorunda kalmamaktadırlar.	- <i>Kısa Vadeli Çok Kiralama</i> ; Kiralama konusu varlığın kira sözleşmesi sonunda aynı ya da farklı kuruluşlara kiraya verilerek iş hacminde artışı sağlar.
- <i>Firma Kredibilitesi</i> ; Faaliyet kiralaması sayesinde, işletmeler bilanço dışı esnek bir finansman sağlar. Bu durum işletmelerin kredibilitesine olumlu katkı sunar. ⁴	
- <i>Finansal Esneklik</i> ; Faaliyet kiralaması işletmelerin kur riski, faiz riski ve varlık değer kaybetme riski gibi risklerden daha çabuk kaçınmalarını sağlar.	

Kaynak; Parlak ve Akdoğan, 2019, ss. 65-67; Uzun, 2016, ss. 50-56; Öztaş ve Burak, 2014, ss. 56-57; Çeltik, 2009, ss. 68-75.

⁴ *Bilanço Dışı Finansman*, işletmelerin faaliyetlerini sürdürmek adına bilançolarının aktif ve pasifini etkilememek şartıyla finansman bulmalarını ifade eder (Pamukçu, 2010, s.481). TFRS 16 Kiralamalar Standardı yayımlanmadan önce faaliyet kiralaması, bilanço dışı izleme sayesinde firma kredibilitesini artırma aracı olarak kullanılmaktaydı. Bu durum ise işletmelerin finansal durumlarını olduğundan farklı göstermelerine neden olmakta ve finansal tablo kullanıcılarının anlaşılır, güvenilir ve gerçeğe uygun bilgiye ulaşmalarını engellemekteydi (Can, 2019, s.8; Şenyiğit, 2014, s.297). Bu nedenle yeni kiralama standardı (TFRS/IFRS 16) ile ilgili düzenlemelerde değişikliğe gidilerek, faaliyet kiralaması işlemlerinin bilançoda raporlanması sağlanmış ve buna bağlı olarak da firma kredibilitesi avantajı ortadan kaldırılmıştır.

Tablo 3. Faaliyet Kiralamasının Dezavantajları

Kiracı	Kiraya Veren
<p>-Faaliyet kiralamasında, kira konusu varlığın bakım ve onarım gibi faaliyetleri kiralamaya veren işletmeye aittir. Bu durumda kiraya veren işletmenin konusunda yeterli donanım ve uzmanlığa sahip olması önem arz etmektedir. Zira kiraya verenin ilgili malzeme hakkında uzmanlaşmamış olması, kiracı açısından çalışma süreci içerisinde ciddi sıkıntıların yaşanmasına neden olabilir. Kiraya veren işletmenin gerekli uzmanlığa ve donanımına sahip olmaması, ilgili malzemenin bakımlarını yapmadan kiraya vermesi ile de sonuçlanabilir. Bu durumda malzeme yakın bir zamanda arıza verebilir. Çalışma esnasında karşılaşılan bu tür arızalar hem kiracının işlerinin aksamasına, hem de iki işletme arasındaki güven unsurunun zarar görmesine neden olmaktadır. <i>Bir varlığın gerekli donanım ve uzmanlığa sahip olmayan bir kiralama işletmesinden kiralanması çalışmalarda istenilmeyen süreçlerle karşı karşıya kalınmasına neden olacaktır.</i></p>	<p>-<i>Portföy Yönetimi Riski;</i> Varlık portföyünün zamanında yenilenmemesi, portföyünde talebi zayıf olan markaların bulundurulması vb. nedenler esas itibarıyla portföy yönetiminin doğru yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Bu durum ise varlık kiralamasına olan talebi azaltacağından, portföy yönetim riskini ortaya çıkaracaktır.</p> <p>-<i>Stok Maliyeti Riski;</i> Faaliyet kiralaması yönteminde, kiraya veren şirketlerin, çok fazla stok bulundurmaları stok maliyet riski ile karşılaşmalarına neden olacaktır.</p> <p>-<i>Kredi ve Varlık Riski;</i> Kiraya veren işletme ilgili varlığın tüm risk ve faydalarını karşı tarafa devretmediği için ilk olarak kiracıyla yaptığı sözleşmede kredi riskini üstlenmekte, ilgili varlığın kullanım hakkını devrettiğinde ise varlık riskini üstlenmektedir. Dolayısıyla kredi ve varlık riski ortaya çıkmaktadır.</p>

Kaynak; Parlak ve Akdoğan, 2019, ss. 65-67; Uzun, 2016, ss. 50-56; Öztaş ve Burak, 2014, ss. 56-57; Çeltik, 2009, ss. 68-75.

Tablo 3'te görüldüğü üzere, faaliyet kiralamasında esas olan dezavantaj, kiralama konusu varlığı kiraya veren işletmenin ürünü hakkında yeterli donanım ve uzmanlığa sahip olmamasıdır. Bu bağlamda kiraya verenin uzman ve piyasaya hâkim olması söz konusu dezavantajların azalmasına ve böylece kiracıların da faaliyetlerini daha verimli ve aksamadan sürdürmesine imkân sağlayabilecektir.

4. FAALİYET KİRALAMASI İLE İLGİLİ STANDARTLAR KAPSAMINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Daha önce belirtildiği üzere kiralama işlemleri için TMS 17 yerine TFRS 16 uygulamaya konulmuştur. Kiralamalar için tamamen yeni bir standardın yayınlanmasının temel nedeni, işletmelerin faaliyetleri içerisinde kiralama işlemlerinin giderek önem kazanmasına rağmen TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nın bu öneme uygun hükümler içermemesi ve özellikle faaliyet kiralama işlemlerini bilanço dışında tutmasıdır. TMS 17'de kiralama, faaliyet ve finansal kiralama olarak ayrıma tabi tutulmakta ve bunlara ilişkin muhasebeleştirme hükümleri farklılaşmaktaydı. Kiracı açısından faaliyet kiralamalarının tamamen bilanço dışında kalması, diğer bir ifadeyle kiralama işlemlerine ilişkin varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosuna yansıtılmaması, özellikle karşılaştırmalı analizler açısından büyük sorun teşkil etmekteydi. Finansal kiralama yoluyla uzun süreli kiralama yapanlar ile kısa süreli ama devamlı kiralama yapanların finansal tablolarının karşılaştırılabilirliklerini azaltmaktaydı. Ayrıca faaliyet kiralaması nedeniyle, bazı işletmelerin finansal durumları tam olarak sunulamamaktaydı. Özellikle bu durum havayolu başta olmak üzere taşıma, enerji, telekomünikasyon ve perakende sektörlerinde ortaya çıkmaktaydı (Örten ve diğerleri, 2019, s.283).

Yukarıda ifade edilen nedenlerden dolayı ABD Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu 2005 yılında bilanço dışı bir finansman kaynağı olarak nitelendirdiği faaliyet kiralamasına ilişkin kira yükümlülükleri ile ilgili olarak FASB ASC 840 Standardı'nın şeffaflığı sağlayamadığı konusunda çeşitli eleştirilerde bulunmuş ve eleştiriler doğrultusunda FASB ve IASB kiralama işlemleri ile ilgili standardın yeniden düzenlenmesine yönelik çalışmalara başlamıştır (Aslan, 2018, s.57; Marşap ve Yanık, 2018, s.24).

IASB ve FASB yaşanan gelişmeler doğrultusunda kiralama işlemleri ile ilgili eleştirileri de dikkate alarak uluslararası uyumlaştırma⁵ uygulamalarının bir parçası olarak 2006 yılında ortak bir proje başlatmıştır (Marşap ve Yanık, 2018, s.24). Bu projenin sonucunda FASB, FASB ASC 842 Kiralama Standardını 2016 yılında, IASB ise, 2019 yılından itibaren IAS 17 Standardı'nın yerini alan IFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardını yayımlamıştır (Öztürk, 2016, s.3).

Türkiye'de ise uluslararası alandaki gelişmelere paralel olarak TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nın yerini alacak şekilde KGK tarafından 2017 yılında IFRS 16'nın çevirisi niteliğinde olan TFRS 16 Kiralamalar Standardı taslak metin halinde kamuoyu görüşüne sunulmuştur. Bu standart, 31.12.2018 tarihini izleyen hesap dönemlerinden itibaren uygulanmak üzere 16.04.2018 tarihinde 29826 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Marşap ve Yanık, 2018, s.24).

Yayımlanan IFRS/TFRS 16 ile birlikte uygulayıcılar açısından önem arz eden bir takım değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları aşağıdaki gibi sıralanabilir (Örten ve diğerleri, 2019, s.284):

- Kiracı açısından faaliyet ve finansal kiralama ayrımı yapılmaksızın, tüm kiralama işlemlerinin tek bir kiralama modeli olarak finansal kiralama şeklinde değerlendirilmesine karar verilmiştir.
- Kiracı açıında tek bir kiralama modeli ile kiralamadan doğan hak ve yükümlülüğün kayda alınması esasına dayandırılmıştır.
- Standardın uygulanması ile birlikte işletmelerin finansal tablolarında kapsamlı değişiklikler meydana gelmesi muhtemeldir. Bunların başında duran varlıklardaki artış nedeniyle varlık devir hızı, cari borçlardaki artış nedeniyle cari oranın düşmesi, borçlardaki artış nedeniyle finansal kaldıraç oranının artması vb. gelmektedir. Ayrıca nakit akışların toplamında bir etkisi olmamasına rağmen, kendi içerisinde işletme faaliyetlerinden nakit akışlarını artırarak finansman faaliyetlerinden nakit akışlarını azaltacağı açıktır.

TFRS 16 kapsamında yapılan bu değişiklikler sonuç itibariyle finansal tabloların gerçeğe uygun sunulmasına katkı sağlayacak ve ilgili tabloların şeffaflığını artıracaktır. Bu doğrultuda finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaç duyduğu faydalı finansal bilgiye ulaşmalarına da katkı sağlayacaktır. Son olarak BOBİ FRS kapsamında herhangi bir değişiklik olmadığından, bu bağlamda bir açıklama yapılmamıştır.

⁵ Uyumlaştırma, uluslararası alanda muhasebeye kullanılmakta olan farklı yöntem veya politikaların uyumlaştırılması anlamına gelmektedir. Nitekim bu politikalar işletmelerin finansal tablolarının sonuçlarını farklılaştırmasına neden olduğundan finansal tabloların karşılaştırılmasını zorlaştırmaktadır (Çankaya ve Dinç, 2012, s.82).

5. TÜRKİYE'DEKİ DÜZENLEMELERDE FAALİYET KİRALAMASI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi hususu daha önce değinilen TMS 17, TFRS 16, BOBİ FRS Bölüm 15 ve VUK/MSUGT çerçevesinde değerlendirilerek çalışmanın takip eden kısımlarında ilk olarak genel karşılaştırma, daha sonra kiracı ve kiraya veren açısından karşılaştırma yapılmıştır.

5.1. Genel Karşılaştırma

Atfolunan düzenlemelerin *tanım, kapsam, kiralama işlemlerinin sınıflandırılması ve kiralama teşvikleri* açısından karşılaştırmaları yapılmıştır.

Tanım açısından; kiralama konusu varlık TFRS 16'da "*varlığın kullanımını kontrol etme hakkı*" olarak, TMS 17 ve BOBİ FRS Bölüm 15'de "*varlığın kullanım hakkı*" olarak ve VUK'da ise "*varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ile yararlarının devredilmesi*" şeklinde tanımlanmaktadır.

Kapsam açısından; kapsam genişliği bağlamında ilk sırada TFRS 16 gelmekte olup, bu düzenlemeyi sırasıyla TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15 ve VUK izlemektedir. Ayrıca hangi işlemlerde bu düzenlemelerin uygulanamayacağı TFRS 16 paragraf 3'de (TFRS 6 Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler, TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat, TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standartları kapsamına giren işlemlerde) belirtilmiştir. Bu tür işlemler TMS 17'de ise paragraf 2'de (TFRS 6 Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler, TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standartları kapsamına giren işlemlerde) ve BOBİ FRS Bölüm 15 paragraf 15.4'de (BOBİ FRS Bölüm 8 Maden Kaynaklarının Aranması ve Değerlendirilmesi, BOBİ FRS Bölüm 14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar bölümleri kapsamına giren işlemlerde) açıklanmıştır. TMS 17 kapsamında kiracı ve kiraya veren açısından faaliyet kiralamasına giren yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayri Menkuller Standardı'na göre değerlendirmesine TFRS 16'da son verilmiştir. Başka bir ifadeyle TMS 40 kapsamına giren yatırım amaçlı gayrimenkuller de TFRS 16 kapsamında değerlendirilme imkânı bulmuştur.

Kiralama işlemlerinin sınıflandırılması açısından; TFRS 16'da kiracı açısından faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımına son verilerek *tüm kiralamalar finansal kiralama* olarak değerlendirilmiş, ilgili varlıkların ise "*Kullanım Hakkı Varlığı*" olarak sınıflandırılarak, kira yükümlülükleri ile birlikte finansal durum tablosunda gösterilmesi öngörülmüştür. Kiraya veren açısından ise TMS 17 ve TFRS 16 uyumluluk göstermekte, faaliyet ve finansal kiralama ayırımına devam edilmektedir. TMS 17 ve BOBİ FRS Bölüm 15'de kiracı ve kiraya veren açısından faaliyet ve finansal kiralama ayırımına yer verilmekte, ilgili hükümleri de uyumluluk göstermektedir. Sadece BOBİ FRS Bölüm 15'de faaliyet kiralaması yerine geleneksel kiralama adı kullanılmaktadır. VUK'da ise doğrudan finansal kiralama ile ilgili hükümlere yer verilmektedir.

Kiralama teşvikleri açısından; kısmen de olsa her düzenleme de kiralama teşviklerine yer verildiği söylenebilir. TFRS 16'da kira teşvikinin tanımı yapılmakta ve paragraf 24'de kiracının kullanım hakkı olan varlığın maliyetini ölçerken almış olduğu kira teşviklerini ilgili maliyetten düşürmesi gerektiği belirtilmiştir. TMS 17'de ise doğrudan düzenleme olmamakla birlikte bu standardın uygulanmasında ve yorumlanmasında kullanılan TMS Yorum 15 Faaliyet Kiralaması – Teşvikler yorumunda gerekli açıklamalara yer verilmiş olup, sözkonusu açıklamalar TFRS 16

ile uyumluluk göstermektedir. BOBİ FRS Bölüm 15 paragraf 15.29'da kiraya veren tarafın ne yapması gerektiği hususunun açıklandığı anlaşılmaktadır. VUK'da ise 319 sıra nr.'lı Genel Tebliği'nin üçüncü kısmında yer alan "*Katma Değer Vergisi ve Teşviklerden Yararlanma*" başlığı altında teşvikler konusu ele alınmıştır.

Düzenlemeler ile ilgili yukarıda yapılan karşılaştırmalar, kiralama işleminde kiracı ve kiraya veren için ortak nokta kabul edilecek hususlar açısından yapılmış, aşağıda ise faaliyet kiralaması özelinde kiracı ve kiraya veren açısından düzenlemelerdeki hükümler karşılaştırılmıştır.

5.2. Kiracı Açısından Karşılaştırma

Çalışmanın bu kısmında kiracı bağlamında faaliyet kiralaması işleminin *ilk ölçümü*, *aktife alınacak hesap/hesap grubu*, *sonraki dönemlerde ölçüm* ve *amortisman/itfa payları* ile ilgili karşılaştırma yapılmıştır.

İlk ölçüm açısından; TFRS 16, paragraf 16'ya göre kiracı, faaliyet kiralamasının fiilen başladığı tarihte finansal tablolarında bir kullanım hakkı varlığı ile bir kira yükümlülüğünü yansıtmak zorundadır. *Kullanım hakkı varlığı*, kiralamanın fiilen başladığı tarihte maliyet bedeli üzerinden, *kira yükümlülüğü* ise ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Bu durum daha önce de belirtildiği üzere, TFRS 16'da faaliyet ve finansal kiralama ayrımının kiracı açısından sonlandırılmasından kaynaklanmaktadır. Diğer düzenlemelerde ise bu ayrım devam ettiğinden, kiracı kira ödemelerini doğrusal olarak kiralama süresi boyunca gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Son olarak başlangıç maliyetlerinin TFRS 16'da ilgili varlığının maliyetine eklenmesine, diğer düzenlemelerde ise dönem gideri olarak kar veya zarar tablosuna aktarılmasına ilişkin hükümlere yer verilmektedir.

Aktife alınacak hesap/hesap grubu açısından; kiracı TFRS 16'ya göre faaliyet kiralamasından doğan kullanım hakkını finansal durum tablosu içerisinde ayrı bir varlık sınıfı olarak sunabilir. Bununla birlikte TFRS 16 paragraf 47'de ayrı bir varlık sınıfı olarak sunmadığı durumda da, "*bu varlıkların ilişkili olduğu dayanak varlıklara sahip olunsaydı bunların sunulacağı hesap kalemine dâhil ederek, bu durumu finansal durum tablosu dipnotlarında hangi hesap kalemlerinin söz konusu kullanım hakkı varlıklarını içerdiğini*" açıklaması gerektiği belirtilmiştir. Diğer düzenlemelerde ise kullanım hakkı varlığı olarak sınıflandırma öngörülmediğinden, bu amaçla yapılan ödemeler dönem gideri olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Sonraki dönemlerdeki ölçüm açısından; kiracı TFRS 16'ya göre kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kullanım hakkı varlığını; TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında sınıflandırılıp, gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi durumunda *gerçeğe uygun değer yöntemine* göre, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı kapsamında bir maddi duran varlık olarak sınıflandırılıp, *yeniden değerlendirme yöntemi* tercih edildiğinde bu yöntemle göre, bu iki yöntemde kullanılmadığı takdirde ise *maliyet yöntemine* göre ölçer (TFRS 16, paragraf 29-35). Kira yükümlülüğünün sonraki dönemlerde ölçümü ile ilgili TFRS 16 paragraf 36'de açıklama yapılmış olup; "*...kiracı; kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, yine defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır, son olarak defter değerini, tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçülür*" şeklinde ifade edilmiştir. Diğer düzenlemelerde kullanım hakkı varlıkları ve kira yükümlülükleri olmadığından değerlendirme de yapılmamaktadır.

Amortisman veya itfa payları açısından; TFRS 16 paragraf 32'ye göre kiracı, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutar. Diğer düzenlemelerde ise amortisman ya da itfa payı uygulaması söz konusu değildir.

5.3. Kiraya Veren Açısından Karşılaştırma

Çalışmanın bu kısmında ise kiraya veren açısından *ilk ölçümü*, *amortisman/itfa payları* ve *sonraki dönemlerde ölçüm* ile ilgili karşılaştırma yapılmıştır.

İlk ölçüm açısından; tüm düzenlemelerde faaliyet kiralaması veya geleneksel kiralama ile ilgili işlemlerin kiraya veren açısından muhasebeleştirme işlemlerinde, genellikle elde edilen kira ödemeleri doğrusal (eşit) olarak kiralama süresi boyunca gelir olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır (Konuyla ilgili maddeler; TFRS 16 paragraf 81, TMS 17 paragraf 50, BOBİ FRS Bölüm 15 paragraf 15.28).

Amortisman veya itfa payları açısından; tüm düzenlemelerde amortismanına tabi kiralama konusu varlıklar için genel olarak amortisman/itfa payı ayrılmaktadır. Amortisman tutarını veya itfa payını belirlemek için kiraya veren işletmelerin diğer amortismanına tabi varlıklara uyguladıkları amortisman politikası dikkate alınmaktadır. Sadece VUK ve MSUGT'da bu tutar ve paylar ilgili varlıklar için önceden belirtilen ekonomik ömürlere göre tespit edilmektedir.

Sonraki dönemlerdeki ölçümü açısından; tüm düzenlemelerde ilk ölçümde olduğu gibi her dönem elde edilen kira gelirleri kiralama süresi boyunca kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

6. FAALİYET KİRALAMASI İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Bu başlık altında faaliyet kiralaması işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılan hesaplar incelenmiş ve örnek uygulama üzerinden konuya açıklık getirilmiştir.

6.1. Faaliyet Kiralamasıyla İlgili Kullanılan Hesapların İncelenmesi

Türkiye'de kiralamayla ilgili işlemlerin muhasebeleştirilmesinde hangi özel hesapların kullanılması gerektiği hususu iki düzenleme ile açıklanmıştır. Sözkonusu düzenlemelerden birincisi, 31.07.2003 tarihinde 25185 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 11 nr.'lı Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT), diğeri ise KGK tarafından 13.12.2018 tarihinde yayınlanan "Finansal Raporlama Standartları'na Uygun Hesap Planı Taslağı"dır. Her iki düzenlemede de kiralama işlemleri ile ilgili özel hesaplara yer verilmektedir. MSUGT'deki kiralama işlemleri ile ilgili kullanılacak hesap grupları; 12-22 Ticari Alacaklar, 26 Maddi Olmayan Duran Varlıklar/260 Haklar Hesabı, 30-40 Mali Borçlar/301-401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar Hesabı – 302-402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri Hesabı (-) ve son olarak gider ile maliyet hesapları şeklinde belirtilebilir. Finansal Raporlama Standartları'na Uygun Hesap Planı Taslağı'ndaki hesaplar da MSUGT ile benzerlik göstermekle birlikte, bazı hesap grubu ve adlarında farklılık bulunmaktadır. Taslak Hesap Planı'ndaki kiralama işlemleri ile ilgili kullanılacak hesap grupları; 12-22 Ticari Alacaklar, 24 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, 26 Şerefiye ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar, 30-40 Finansal Yükümlülükler/ 303-403 Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler Hesabı – 308-408 Ertelenmiş Borçlanma Maliyetleri Hesabı (-) ve son olarak gider ile maliyet hesapları şeklinde ifade edilebilir.

MSUGT/VUK'a göre ise kiralamaya konu varlığın edinimi kiracı açısından hak olarak nitelendirilmiş olup, bu varlığın 26 Maddi Olmayan Duran Varlıklar hesap grubu içerisinde 260

Haklar Hesabı'nda izlenmesi gerekmektedir. Ancak bu hususun, finansal kiralama işleminde kiracı taraf için geçerli olduğu unutulmamalıdır.

TFRS 16 kapsamında finansal ve faaliyet kiralamasına konu olan varlıklar bilançoda, duran varlıklar hesap sınıfında, maddi duran varlıklar veya maddi olmayan duran varlıklar grubunda "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak, finansal ve faaliyet kiralaması borçları ise, borçlardan ayrı bir başlık olarak ya da borçlar içinde "Kiralama Borçları" olarak raporlanmalıdır (Aslan, 2018, s.63). Atfedilen "Kullanım Hakkı Varlıkları"nın KGK tarafından yayınlanan Finansal Raporlama Standartları'na Uygun Hesap Planı Taslağı ve MSUGT Tekdüzen Hesap Planı'nda hangi hesap grubu ve hangi hesap adı altında yer alacağı açık değildir. Ancak KGK tarafından yayınlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne göre kiracıların kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklardan ayrı bir şekilde göstermeyi tercih etmesi halinde "Kullanım Hakkı Varlıkları" kalemi altında gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Aynı rehberde kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih etmeyen kiracı işletmeler için ise, kullanım hakkı varlıklarını, bu varlıkların ilişkili olduğu dayanak varlıkları altında finansal durum tablosuna yansıtılarak, gerekli açıklamaların dipnotlarda yer verilmesi gerektiği söylenmiştir. Bu açıklamalar doğrultusunda TFRS 16 kapsamında kiracı açısından aktifleştirilecek tutarın hangi hesap grubu ve hangi hesap adı ile raporlanacağı hususunda bir netlik olmadığı ve işletmelerin tercihine bırakıldığı söylenebilir.

6.2. Örnek Uygulama

Aşağıda kiracı ve kiraya veren açısından faaliyet kiralaması ile ilgili örnek uygulama aracılığıyla mevcut düzenlemeler arasındaki farklılıklar ve benzerlikler ortaya konulmuştur.

Örnek: Emir Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş., 01.01.2020 tarihinde UYO AVM'den satış ve pazarlama faaliyetlerinde kullanılmak üzere 5 yıllığına bir mağaza kiralamıştır. Aracı kuruluşa 5.000,-TL komisyon ödemesi yapılarak her yıl 80.000,-TL kira bedeli ödemesi yapılması hususunda anlaşılmıştır. Kiralama faaliyet kiralaması şeklinde olup, kiralama sözleşmesindeki diğer hususlar aşağıdaki gibidir:

-Kira ödemeleri her yılın sonunda yapılacaktır.

-Piyasa faiz oranı % 5 olarak dikkate alınacaktır.

-Kira ödemeleri dördüncü yılın başında Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE)'ndeki artışa göre güncellenecektir. 31.12.2019 tarihinde ÜFE % 18,06 olup, 31.12.2022 tarihinde bu oranın % 19,07 olması beklenmektedir.

-Amortisman hesaplanırken doğrusal amortisman yöntemi kullanılacaktır.

- Her iki işletmede finansal tablolarını yıllık olarak hazırlamaktadır. (KDV ve diğer vergilerin etkisi ihmal edilmiştir.)

TFRS 16 Kapsamında Emir Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş. (Kiracı) tarafından yapılması gereken hesaplama ve muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

i. Ödeme Planının Hazırlanması:

Öncelikle kiralama borcunun bugünkü değeri hesaplanıp kullanım hakkı ve kira yükümlülüğünün finansal durum tablosuna yansıtılması gerekmektedir. Buna göre; ilk üç yıl açısından Bugünkü değer= $217.860,-TL [80.000,-TL/(1+0,05)^1+80.000,-TL/(1+0,05)^2+80.000,-$

TL/(1+0,05)³] olarak hesaplanmıştır. TFRS 16 prf. 24/c'e göre başlangıç maliyeti olan 5.000,- TL'lik komisyon giderinin de kullanım hakkı varlığının maliyetine eklenmesi gerekmektedir. Dördüncü yılın başı olan 01.01.2023 tarihinde ÜFE'ye göre kira ödeme tutarının yeniden hesaplanması gerekmektedir. Buna göre kira artış oranı % 5,59 [(%19,07-%18,06)/%18,06] olarak hesaplanmış ve sonraki iki yıldaki kira ödemeleri bu artış oranı dikkate alınarak yapılmıştır. Buna göre 2023 ve 2024'deki değişken kira gideri 84.474,-TL (1,0559 x 80.000,-TL) olarak tespit edilmiştir. Kira ödemelerinde faiz oranlarından kaynaklamayan bu tür değişiklik söz konusu olduğunda, bugünkü değer hesaplanırken; TFRS 16 paragraf 43'e göre değiştirilmemiş bir iskonto oranı yani % 5 kullanılmalıdır. Son iki yıla ait Bugünkü değer= 135.684,-TL [84.474,-TL/(1+0,05)⁴+84.474,-TL/(1+0,05)⁵] olarak hesaplanmıştır.

Dolayısıyla kira ödemelerinin bugünkü değerinin toplamı olan 353.544,-TL tutarına 5.000,-TL komisyon gideri eklenerek toplam kullanım hakkı varlığının defter değeri 358.544,-TL olarak, doğrusal amortisman yöntemine göre yıllar itibariyle ayrılacak amortisman tutarı ise 71.709,-TL [(5.000,-TL+353.544,-TL)/5 yıl] olarak hesaplanmıştır. 31.12.2023 tarihinde revize edilmiş kira yükümlülüklerinin bugünkü değeri 157.072,-TL olarak hesaplanmıştır. Başka bir ifadeyle iki yıldaki kira ödemelerinin bugünkü değeri bu tutar olmalıdır. Yukarıdaki bilgiler ve hesaplamalar doğrultusunda Emir Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş.'nin faaliyet kiralamasına ait ödeme planı Tablo 4'te gösterilmektedir.

Tablo 4. Emir Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş.'nin Faaliyet Kiralamasına Ait Ödeme Planı

	2020	2021	2022	2023	2024	Toplam
Kira Ödemeleri	80.000	80.000	80.000	84.474	84.474	408.948
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	76.190	72.562	69.107	69.497	66.188	353.544
Faaliyet Kiralaması Yükümlülüğü	353.544	291.222	225.783	157.072	80.451	
Kullanım Hakkı Varlığı (Net)	358.544	286.835	215.127	143.418	71.709	
Finansman Gideri	17.677	14.561	11.289	7.854	4.023	55.404
Anapara Ödemesi	62.323	65.439	68.711	76.620	80.451	353.544
Amortisman Gideri	71.709	71.709	71.709	71.709	71.709	358.544

ii. *Kullanım Hakkı Varlığı ile Kira Yükümlülüğünün İlk Ölçümü ve Muhasebeleştirilmesi*

Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarında bir kullanım hakkı varlığı ile bir kira yükümlülüğünü göstermektedir (TFRS 16, prf.22).

Kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte **maliyet bedeli** üzerinden ölçülmektedir (TFRS 16, prf.23). İlgili varlığın maliyetine kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı ve başlangıçtaki katlanılan doğrudan maliyetler dâhil edilmektedir (TFRS 16, prf.24). Tablo 4'te görüldüğü üzere, kullanım hakkı varlığı (net) tutarı 358.544,-TL'dir. Kira yükümlülüğü ise, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki *zumnî faiz oranının* kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilmektedir (TFRS 16, prf.26). Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri; kiralama teşvik alacaklarının düşürülmesi ile bulunan *sabit kira ödemeleri*, bir endeks veya orana bağlı *değişken kira ödemeleri*, *kalıntı değer taahhütleri* kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar vb. olarak sıralanabilir (TFRS 16, prf.27). Tablo 4'te görüldüğü üzere, faaliyet kiralaması yükümlülüğünün kısa vadeli olan kısmının tutarı 80.000,-TL, uzun vadeli olan kısmının ise 328.948,-TL'dir. Bu açıklamalar doğrultusunda *kullanım hakkı varlığı ve faaliyet kiralaması yükümlülüğü* ile ilgili 01.01.2020 tarihinde yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır:

	01.01.2020		
261 HAKLAR H.			358.544,-
261.00 Kullanım Hakkı Varlıkları			
308 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ H.			17.677,-
408 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ H.			37.727,-
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER H.			80.000,-
403 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER H.			328.948,-
100 KASA H.			5.000,-
<i>Faaliyet kiralaması işleminin kaydı.</i>			

iii. Kullanım Hakkı Varlığı ile Kira Yükümlülüğünün Sonraki Dönemlerde Ölçümü ve Muhasebeleştirilmesi

Örnek uygulama kapsamında sonraki dönem değerlendirme işleminde kiracı işletmenin maliyet yöntemini seçmiş olduğu varsayılarak hesaplamalar yapılmış ve Tablo 4'te sunulmuştur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı işletme, kira yükümlülüğünü TFRS 16 prf.36'ya göre düzenleyerek ölçmekle yükümlüdür. Buna göre; kira yükümlülüğünün defter değerini, faizi yansıtacak şekilde artırılması ve yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde de azaltması gerekir. Son olarak ise defter değeri, tüm yeniden değerlendirmeleri ve kiralamada yapılan değişiklikleri ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçülür (TFRS 16, prf.36). Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde kullanım hakkı varlığı ve faaliyet kiralaması yükümlülüğü ile ilgili 31.12.2020 tarihinde yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır:

	31.12.2020		
303 KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER H.			80.000,-
102 BANKALAR H.			80.000,-
<i>Kiralama giderinin ödenmesi kaydı.</i>			
	31.12.2020		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ H.			17.677,-
308 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ H.			17.677,-
<i>Döneme yansıyan finansman gideri kaydı.</i>			
	31.12.2020		
308 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ H.			14.561,-
408 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ H.			14.561,-
<i>Ertelenmiş finansman gideri dönem ayarlama kaydı.</i>			
	31.12.2020		
760 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ H.			71.709,-
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR H.			71.709,-
<i>Amortisman gideri kaydı.</i>			

2021-2024 yılları arasındaki dönemsonu yapılacak muhasebe kayıtları da 31.12.2020 tarihinde yapılan muhasebe kayıtlarıyla benzer olacaktır. Sadece 2023 ile 2024 yıllarına ait kira tutarı ÜFE de yaşanan değişiklik nedeniyle 84.474,-TL olacaktır. Kiracı, kullanım hakkı varlığının izleyen dönemlerde değer düşüklüğüne uğraması ve oluşan değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesinde TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı'nı uygulayacaktır (TFRS 16, prf.33).

TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15, MSUGT ve VUK Kapsamında Emir Mağazacılık ve Pazarlama A.Ş. (Kiracı) tarafından yapılacak muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

TFRS 16 dışındaki düzenlemelerde faaliyet kiralaması veya geleneksel kiralama ile ilgili işlemlerin kiracı açısından muhasebeleştirilmesinde genellikle yapılan kira ödemeleri doğrusal (eşit) olarak kiralama süresi boyunca gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Her ne kadar VUK ve MSUGT'da konu ile ilgili doğrudan düzenleme olmasa da kullanılan hesaplarda ilgili tebliğden yararlanılmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu düzenlemeler kapsamında yapılacak muhasebe kaydı benzer olup aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020		
760 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ H.		80.000,-	
102 BANKALAR H.			80.000,-
<i>Kiranın ödenmesi kaydı.</i>			

31.12.2020 tarihinde yapılan muhasebe kaydı 2021-2024 yılları dönemsonunda da yapılacaktır. 2023 ile 2024 yıllarına ait kira ödeme tutarı ise ÜFE de yaşanan değişiklik nedeniyle 84.474,-TL olacaktır.

TFRS 16, TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15, MSUGT ve VUK Kapsamında UYO AVM (Kiraya Veren) tarafından yapılacak muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

Atfedilen tüm düzenlemelerde faaliyet kiralaması veya geleneksel kiralama ile ilgili işlemlerin kiraya veren açısından muhasebeleştirme işlemlerinde, genellikle elde edilen kira ödemeleri doğrusal (eşit) olarak kiralama süresi boyunca gelir olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bu doğrultuda ilgili düzenlemeler kapsamında elde edilen kira gelirinin muhasebeleştirilmesinde yalnızca hesap adlarının farklılık gösterdiği belirtilebilir.

TFRS 16, TMS 17 ve BOBİ FRS Bölüm 15'e göre;

	31.12.2020		
102 BANKALAR H.		80.000,-	
647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR H.⁶			80.000,-
<i>Kira gelirinin kaydı.</i>			

MSUGT ve VUK'a göre;

	31.12.2020		
102 BANKALAR H.		80.000,-	
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR H.			80.000,-
<i>Kira gelirinin kaydı.</i>			

31.12.2020 tarihinde yapılan muhasebe kaydı 2021-2024 yılları dönemsonunda da yapılacaktır. 2023 ile 2024 yıllarına ait kira ödeme tutarı ise ÜFE de yaşanan değişiklik nedeniyle 84.474,-TL olacaktır.

Son olarak, kiraya veren işletme açısından dayanak varlık TFRS 16, TMS 17 ve BOBİ FRS Bölüm 15 kapsamında, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak, MSUGT ve VUK'a göre ise Maddi Duran Varlık olarak sınıflandırılmıştır. Dönemsonu değerlemesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 çerçevesinde *gerçeğe uygun değer* ya da *maliyet yöntemine*; MSUGT ve VUK'da ise maliyet bedeline göre değerlendirilecektir. Buna ilave olarak ilgili dayanak varlıkların ekonomik ömürleri MSUGT/VUK ile standartlar açısından farklılık gösterebilmektedir.

⁶ Kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla dayanak varlığı Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırıldığından, bu kalemden elde edilen gelir bu hesapta izlenmektedir.

7. SONUÇ

Bu çalışmada, faaliyet kiralaması işlemlerinde özellik arz eden hususlar TFRS 16, TMS 17, BOBİ FRS Bölüm 15, VUK ve MSUGT çerçevesinde ele alınarak muhasebeleştirilme esasları karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır. TFRS 16 ile birlikte kiracı açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ayrımı ortadan kalktığı, kiraya veren açısından ise bu ayrıma devam edildiği anlaşılmaktadır. Buna göre kiracı işletmelerin faaliyet kiralaması işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanım hakkı varlığı ile kira yükümlülüğünü finansal tablolara yansıtması gerekmektedir. Diğer düzenlemelerde ise kiracı ile kiraya veren açısından faaliyet ve finansal kiralama ayrımı devam ettiğinden böyle bir gereklilik sözkonusu değildir. TFRS 16 kapsamında kiracı işletmeler açısından tek tip kiralama modelinin öngörülmesi ile birlikte varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun sunumu sağlanacak ve böylece finansal tabloların karşılaştırılabilirliği mümkün olacaktır.

TFRS 16 özelinde kiracı açısından “Kullanım Hakkı Varlıkları” ile ilgili olarak “Finansal Raporlama Standartları’na Uygun Hesap Planı Taslağı” ve “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde aktifleştirilecek tutarın hangi hesap grubu ve adı ile raporlanması hususunda bir netlik olmadığı için işletmelerin isteğine bırakıldığı söylenebilir. Kiracı açısından TMS 17 ve BOBİ FRS Bölüm 15 kapsamındaki hükümler kendi arasında, VUK ve MSUGT kapsamındaki hükümler ise birbiriyle uyumluluk göstermektedir. Kiraya veren açısından konuya bakıldığında tüm düzenlemeler birbiriyle benzerlik göstermekte, sadece muhasebeleştirilirken kullanılan hesaplar farklılık arz etmektedir.

Sonuç olarak düzenlemeler açısından en büyük farklılığın TFRS 16 kapsamında kiracı açısından kiralama işlemlerinde bir ayırım olmamasından kaynaklandığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda faaliyet kiralamasına konu dayanak varlıkla ilgili kullanım hakları ve kira yükümlülükleri finansal tablolara yansıtılmakta, bunun sonucunda ise kiracı işletmelerin varlık ve borçlarında artış; buna bağlı olarak da kira giderinde azalış, buna karşılık ise finansman giderleri, faaliyet karı ve amortisman ve vergi öncesi kar düzeyinde artış olması muhtemeldir. İleride yapılacak olan çalışmalarda bu beklentileri test etmek adına faaliyet kiralamasından en çok etkilenen sektörler seçilerek ulusal veya uluslararası karşılaştırmalı analizlerin yapılması önerilmektedir.

KAYNAKÇA

- Acar, M., Temiz, H. ve Aktaş, R. (2017). UMS 17 kiralama işlemleri standardından UFRS 16’ya geçişin finansal tablolar üzerinde etkisi: Borsa İstanbul örneği. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3), 592-623. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/mbdd/issue/31332/328702>
- Akbulut, D. H. (2017). Faaliyet kiralaması işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal tablolara ve finansal oranlara etkisinin Borsa İstanbul şirketleri üzerinde incelenmesi. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(2), 456-478. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/mbdd/issue/54663/293415>
- Akbulut, D. H. (2018). Faaliyet kiralaması işlemlerinin aktifleştirilmesinin finansal tablolara ve finansal oranlara etkisi üzerine bir telekomünikasyon şirketinin vak’a incelemesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 78, 17-36. doi:10.25095/mufad.412458

- Akça, N. (2013). *Finansal kiralama işlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 açısından muhasebeleştirilmesine yönelik bir uygulama* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Akdoğan, H. N. (2019). *UFRS 16 No'lu kiralama işlemleri standardının, UMS 17 No'lu finansal kiralama standardı ile karşılaştırılması, getirdiği yenilikler ve Türkiye'deki halka açık perakende şirketlerinin finansal durumlarına etkisi üzerine örnek uygulama* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Akdoğan, N., Aktaş, R., Deran, A., Erhan, D. U. ve Acar, V. (2011). *Türkiye muhasebe standartları ile uyumlu sektörel muhasebe*. Ankara: Gazikitabevi.
- Akdoğan, H. N. ve Doğan, D. U. (2020). TFRS 16 kiralamar standardının finansal tablolar üzerine etkisi ve perakendecilik sektörü üzerine bir araştırma. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 22(1), 164-191. doi:10.31460/mbdd.637928
- Aksoy Hazır, Ç. (2018). Kiralama işlemlerinin TFRS 16'ya göre muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi. *Mali Çözüm Dergisi*, 149, 85-122. Erişim adresi: http://archive.ismmmo.org.tr/YAYINLAR/MALI_COZUM/MALICOZUM149.pdf
- Aktaş, R., Karğın, S. ve Demirel Arıcı, N. (2017). Yeni kiralamar standardı UFRS 16'nın getirdiği yenilikler ve işletmelerin finansal tablolarına ve finansal oranlarına olası etkilerinin değerlendirilmesi. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 9(4), 858-881. doi: 10.20491/isarder.2017.362
- Aslan, Ü. (2018). UFRS 16 kiralamar standardı kapsamında faaliyet kiralamasının kiracı işletme tarafından muhasebeleştirilmesi ve raporlanması. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 77, 55-68. doi:10.25095/mufad.401306
- Bayazıtlı, E., Çelik, O. ve Gürdal, K. (2015). *Genel muhasebe*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Beattie, V., Edwards, K. ve Goodacre, A. (1998). The Impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), 233-254. doi:10.1080/00014788.1998.9728913
- Bengü, G. Z. (2007). *Uluslararası muhasebe standartları ve Türk Mevzuatı'nda finansal kiralama işlemleri ve muhasebeleştirilmesi* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bennett, B. K. ve Bradbury, M. E. (2003). Capitalizing non-cancelable operating leases. *Journal of International Financial Management and Accounting*, 14(2), 101-114. doi:10.1111/1467-646X.00091
- Branswijck, D., Longueville, S. ve Everaert, P. (2011). The financial impact of the proposed amendments to IAS 17: evidence from Belgium and the Netherlands. *Journal of Accounting and Management Information Systems*, 10(2), 275-294. Erişim adresi: http://online-cig.ase.ro/jcig/art/10_2_8.pdf
- Can, M. E. (2019). *Kiralama işlemlerinin TFRS 16 kiralamar standardı kapsamında raporlanması* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sakarya.

- Cooke, T. E. ve Çürük, T. (1996). Accounting in Turkey with reference to the particular problems of lease transactions. *European Accounting Review*, 5(2), 339-359, doi:10.1080/09638189600000020
- Cengiz, S. (2017). Finansal kiralama işlemlerinin mevzuat boyutu ve muhasebe uygulamaları: TMS 17 ve VUK kapsamında incelenmesi. *Küresel İktisat ve İşletme Çalışmaları Dergisi*, 6(11), 43-56. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/gumusgebs/issue/30432/298445>
- Çankaya, F. ve Dinç. E. (2012). Türkiye finansal raporlama standartlarının uygulama başarısını etkileyen faktörler: bağımsız denetçiler üzerine bir araştırma. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(1), 81-102. Erişim adresi: <https://iibfdergi.sdu.edu.tr/tr/yayinlanmis-sayilar/yil-2012-cilt-17-sayi-1-5262s.html>
- Çeltik, A. (2009). *Kurumsal filo kiralama sektörünün gelişimi ve ülke ekonomisine etkileri* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Demirci, Ş. D. ve Kıymaz Kıvrak, M. (2018). Ulusal ve uluslararası düzenlemeler çerçevesinde finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi. *Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, Nisan 2018 Özel Sayı, 508-531. doi: 10.29067/muvu.340240
- Dinç, E. ve Atabay, E. (2018). Türkiye'deki yasal düzenlemelere göre amortisman uygulamaları ve vergi etkisine yönelik değerlendirme. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 4(2), 67-91. Erişim adresi: https://jafas.org/articles/2018-4-2/5_Amortisman_FULL_TEXT.pdf
- Doğan, Ö. (2019). Gemi kiralama işlemlerinin VUK, TMS 17 ve UFRS 16 çerçevesinde muhasebeleştirilmesi. *IV. Ulusal Liman Kongresi*, 7-8 Kasım 2019, İzmir. doi:10.18872/0.2019.5
- Duke, J. C., Hsieh, S. J. ve Su, Y. (2009). Operating and synthetic leases: exploiting financial benefits in the Post-Enron Era. *Advances in Accounting, Incorporating Advances in International Accounting*. 25, 28-39. doi:10.1016/j.adiac.2009.03.001
- Duke, J.C. ve Hsieh, S. J. (2006). Capturing the benefits of operating and synthetic leases. *The Journal of Corporate Accounting & Finance*, 18(1), 45-52. doi:10.1002/jcaf.20262
- Ely, K. M. (1995). Operating lease accounting and the market's assessment of equity risk. *Journal of Accounting Research*, 33(2), 397-415. Erişim adresi: <http://www.jstor.org/stable/2491495>
- Ersoy, M. E. (2006). *Tarım sektörünün finansmanında finansal kiralama uygulamaları ve faaliyet kiralamasının uygulanabilirliği üzerine bir değerlendirme* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Gökgöz, A. (2019). TFRS 16 kiralama standardı çerçevesinde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 5(1), 318-332. doi:10.32602/jafas.2019
- Gökgöz, A. (2013). Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 35, 107-121. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/dpusbe/issue/4777/65819>
-

- Gönen, S. ve Akça, N. (2014). Finansal kiralama işlemlerinin TMS-17 kiralama işlemleri standardı ve Vergi Usul Kanunu açısından muhasebeleştirilmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 64, 71-94. doi:10.25095/mufad.396491
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C. ve Wright, D. W. (1997). Operating leases: income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 11(2), 12-32. Erişim adresi: <https://search.proquest.com/openview/42b31bf1a911cefe18ff4d4ac8a8e5a0/1?pq-origsite=gscholar&cbl=3330>
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C. ve Wright, D. W. (1993). The effects of recognition versus disclosure on shareholder risk and executive compensation. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*. 8(4), 335-368. doi:10.1177/0148558X9300800402
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C. ve Wright, D. W. (1991). Operating leases: impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 5(1), 51-63. Erişim adresi: <https://search.proquest.com/openview/84920dcdb6db4af52dfe82d6d446a57e/1?pq-origsite=gscholar&cbl=3330>
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) (2019). *Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi*. Erişim adresi https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TMS/KGK%20Tablo%20Formatlar%C4%B1%20-%202031_05_2019.docx
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) (2019). *TFRS 16 kiralama standardı*. Erişim adresi https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/TFRS_2020/TFRS%2016.pdf
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) (2017). *Büyük ve orta boy işletmeler için finansal raporlama standardı*. Erişim adresi https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/PDF%20linkleri/bobi_frs.PDF
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) (2009). *TMS 17 kiralama işlemleri standardı*. Erişim adresi: <https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2011Seti/TMS17.pdf>
- Köksal, A. G. ve Beller, B. (2013). Finansal kiralama işlemlerinin TMS 17, Vergi Mevzuatı, BDDK Tebliği açısından incelenmesi ve muhasebe uygulamaları, *Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi*, 6(2), 150-171. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/niguiibfd/issue/19753/211440>
- Marşap, B. ve Yanık, S. (2018). IFRS 16 kapsamında kiralama işlemlerinin finansal raporlamaya etkisinin incelenmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 80, 23-42. doi:10.25095/mufad.465900
- Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (2003). *11 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği*. Erişim adresi: <https://www.ismmmo.org.tr/Mevzuat/11-Seri-No-lu-Muhasebe-Sistemi-Uygulama-Genel-Tebliği-31-07-2003---4071>.
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. (2019). *Türkiye muhasebe – finansal raporlama standartları uygulama ve yorumları 2019 TMS – TFRS (12. Baskı)*. Ankara: Gazi Kitabevi.
-

- Öztaş, S. ve Burak, E. (2014). Türkiye’de faaliyet kiralaması (operasyonel leasing). *Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(1), 50-63. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/klujfeas/issue/26886/283312>
- Öztürk, C. (2016). UFRS 16 kiralama işlemleri 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. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/mbdd/issue/55001/754805>
- Öztürk, M. ve Serçemeli, M. (2016). Impact of new standard “IFRS 16 leases” on statement of financial position and key ratios: a case study on an airline company in Turkey. *Business and Economics Research Journal*, 7(4), 143-157. doi:10.20409/berj.2016422344
- Pamukçu, F. ve Çakmak, M. (2017). Uluslararası ticarete finansal kiralama işlemleri ve muhasebeleştirilmesi. *Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi*, 12(48), 245-267. doi:10.14783/maruoneri.vi.331674
- Pamukçu, A. (2010). Bilanço dışı finansman yöntemleri ve muhasebeleştirme işlemleri, *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 29(2), 479-494. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/muiibd/issue/487/4529>
- Parlak, N. (2018). *Kiralama işlemlerinin UMS 17 VE UFRS 16 standartlarına göre karşılaştırılması olarak incelenmesi ve şirketlerin finansal durumuna etkisi* (Yayımlanmamış Doktora Tezi). Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çorum.
- Parlak, N. ve Akdoğan, H. (2019). Faaliyet kiralama işlemlerinin eski UMS 17 ve yeni UFRS 16 standartlarına göre karşılaştırmalı incelenmesi: BİST İmalat sektörü üzerine bir araştırma. *Muhasebe ve Denetime Bakış*, 58, 63-82. Erişim adresi: <https://www.turmobil.org.tr/ekutuphane/detailPdf/c23ad0eb-0114-420e-bb75-c894f525ce0b/muhasebe-ve-denetime-bakis-dergisi-sayi-58>
- Sarı, E. S., Altıntaş, T. ve Taş, N. (2016). The effect of the IFRS 16: constructive capitalization of operating leases in the Turkish retailing sector. *Journal of Business, Economics and Finance (JBEB)*, 5(1), 138-147. doi:10.17261/Pressacademia.2016116657
- Sipahi, B. (2004). *Leasing işlemleri ve muhasebesi*, İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Şeker, K. ve Çemberlitaş, İ. (2018). TMS 17 kapsamında finansal kiralama işlemlerinin raporlanması. *Sosyal Bilimler Akademi Dergisi*, 1(1), 42-60. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/sobad/issue/43932/540922>
- Şenyiğit, Y. B. (2014). Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde ve raporlamasında beklenen değişiklikler: bir havayolu işletmesinde vak’a çalışması, *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 23(1), 288-299. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/cusosbil/issue/32277/356356>
- Serçemeli, M. ve Öztürk, M. (2016). Yeni finansal raporlama standardı “IFRS 16 kiralama işlemleri”nin getirdiği değişimler üzerine bir değerlendirme. *Mali Çözüm Dergisi*, 135, 31-48. Erişim adresi: http://archive.ismmmo.org.tr/YAYINLAR/MALI_COZUM/MALICOZUM135.pdf
-

- Şentürk, F. (2016). Türk Vergi Mevzuatı kapsamında faaliyet kiralaması yapan işletmelerde muhasebe uygulamaları. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 619-639. doi:10.20491/isader.2016.163
- Uzun, P. (2016). *Türkiye`de finansal kiralama ve faaliyet kiralaması: tarım sektörü örneği* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Beykent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Vergi Usul Kanunu (2003). Mükerrer madde 290. Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf>.
- Yalçın, S. (2019). Muhasebe mevzuatı ve standartlarında kiralama işlemleri: muhasebeleştirme, ölçüm, sunum ve açıklamalar. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 18(72), 1619-1641. doi:10.17755/esosder.521620
- Wong, K. ve Joshi, M. (2015). The impact of lease capitalisation on financial statements and key ratios: evidence from Australia. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*. 9(3), 27-44. doi:10.14453/aabfj.v9i3.3

SUMMARY

Introduction: In order to gain competitive advantage and to maintain their activities companies have to closely follow the technological developments and keep the machinery, equipment and equipment required for them. Companies can acquire these assets that are used in the investment or operation process by purchasing, building or producing. Moreover, the acquisition of these assets may be through leasing as well as using equity or liabilities. Companies generally prefer leasing to significantly reduce the cost of equity or liabilities in fixed asset investments. This situation increases the interest in the accounting of lease transactions and at the same time reveals the importance of this issue.

A number of international and national regulations have been made in order to account for leasing transactions and to be presented in financial reports. For the first time in the international arena, the International Accounting Standard (IAS) 17 Leasing Standard was published by the International Accounting Standards Board (IASB) and the Financial Accounting Standards Board Accounting Standards Codification (FASB ASC) 840 Leasing Standard was published by the FASB. However, both standards derecognized leasing assets and liabilities. In order to prevent this situation, IASB and FASB started a joint project in 2006. In 2016, the IASB published International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 Leasing Standards, and FASB published the FASB ASC 842 Leasing Standard.

Literal translation of IAS 17 relating to lease transactions in Turkey, Turkish Accounting Standard (TAS) 17 Leases standard was published in 2005. The Public Oversight Accounting and Auditing Standards Authority (KGK) published the Turkish Financial Report Standard (TFRS) 16 Leasing Standard, which is the literal translation of IFRS 16, as a draft text in 2017 and put it into effect by publishing it in the Official Gazette in 2018. Another regulation regarding leasing transactions is Financial Reporting Standard for Large and Medium-sized Entities (BOBI FRS), also published by KGK, and the 15th section of the said regulation contains only the provisions regarding leasing transactions. Finally, it can be said that the Tax Procedure Law includes provisions regarding leasing transactions. Among these attributed regulations, especially the innovation brought by the TFRS 16 standard is important. As a result of this practice, the distinction between operating leasing and financial leasing has been terminated for the lessee, therefore it has become a requirement that the operating lease transactions must be reported in the statement of financial position to reflect an asset and a liability.

Purpose: Explain the accounting principles for the issues that are special in operating leasing transactions in the framework of Tax Procedure Law, General Communiqué on Accounting System Application, Turkish Accounting and Financial Reporting Standards and the Financial Reporting Standard for Large and Medium-sized Entities.

Method: Accounting of operating leasing transactions will be handled within the framework of existing accounting regulations. Thus, similarities and differences in the accounting of these transactions will be revealed.

Findings: In TFRS 16, which was put into practice instead of TAS 17, it was stated that the right of use should be shown in assets and the lease obligations should be shown in liabilities without discriminating financial or operational leases for the lessee. In terms of the leaser, the classification of operations and financial leases continued, as in TAS 17. In TAS 17 and SME FRS Chapter 15, the distinction between operational and financial lease remains valid for the

lessee and the lessor. It has been determined that only provisions regarding financial leasing are included in VUK, and accounts that will be used only for leasing transactions are included in MSUGT.

Conclusions: Prediction of a uniform rental model for lessee businesses within the scope of TFRS 16, it is expected that these types of businesses will have significant impacts on ensuring the fair presentation of their assets and liabilities and increasing the comparability of financial statements.