

FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDE KİRACI AÇISINDAN ASGARI KİRA ÖDEMELERİNİN HESAPLANMASI VE FİNANSAL RAPORLAMA ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Evren Dilek ŞENGÜR*

ÖZ

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve VUK Mükerrer 290. maddesine göre; bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda kiracı, finansal kiralama işlemi gerçeğe uygun değer (rayiç bedel) veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Asgari kira ödemelerinin hesaplanması, kiracı tarafından muhasebeleştirilecek ve raporlanacak olan varlık ve yükümlülük tutarının belirlenmesi açısından önemlidir. Bu çalışmanın amacı, finansal kiralama sözleşmesi kapsamında koşullu kira, dönem giderleri, garanti edilmiş kalıntı değer veya düşük fiyattan satın alma opsiyonu bulunması durumunda bu unsurların asgari kira ödemelerinin hesaplanmasını nasıl etkilediği ve bunların finansal raporlar üzerindeki etkilerinin birer örnek yardımı ile açıklanmasıdır.

Anahtar Kelimeler: Asgari Kira Ödemeleri, Finansal Kiralama, Düşük Fiyattan Satın Alma Opsiyonu, Garanti Edilmiş Kalıntı Değer, Koşullu Kira

Jel Sınıflandırması: M40, M41, M49

CALCULATION OF MINIMUM LEASE PAYMENTS FOR LESSEE AND ITS IMPACT ON FINANCIAL REPORTING

ABSTRACT

According to IAS 17 and Tax Procedure Law, the lessee is to record a finance lease as an asset and an obligation at an amount equal to the lesser of the fair value of the leased property or the present value of the minimum lease payments. Calculation of minimum lease payments is important for determining the amount of asset and liability that will be recognized and reported by lessee. The aim of this paper is to explain the impact of contingent rentals, executory costs, bargain purchase option and guaranteed residual value on calculation of minimum lease payments and to illustrate their effects on financial reports with the help of cases.

Keywords: Minimum Lease Payments, Financial Leasing, Bargain Purchase Option, Guaranteed Residual Value, Contingent Rentals.

Jel Classification: M40, M41, M49

GİRİŞ

TMS 17 Kiralama İşlemleri Finansal Raporlama Standardı ve VUK Mükerrer 290. maddesine göre; bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda kiracı, finansal kiralama işlemi gerçeğe uygun değer (rayiç bedel) veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Dolayısıyla, asgari kira ödemelerinin belirlenmesi kiracının muhasebeleştirileceği ve bilançoda raporlayacağı varlık ve borç tutarının hesaplanmasında etkili olan unsurlardan bir tanesidir.

Bu çalışma kapsamında kiracı açısından asgari kira ödemeleri tutarının belirlenmesi konusunda TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve VUK Mükerrer 290.

* Dr., İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, sengur@istanbul.edu.tr

maddesinde yer alan ilgili hükümler açıklanmıştır. Çalışmada ayrıca finansal kiralama sözleşmesi kapsamında koşullu kira, dönem giderleri, garanti edilmiş kalıntı değer veya düşük fiyattan satın alma opsiyonu bulunması durumunda bu unsurların asgari kira ödemelerinin hesaplanmasını nasıl etkilediği ve bunların finansal raporlar üzerindeki etkileri birer örnek yardımı ile açıklanmıştır. Çalışma kapsamındaki örneklerin basitleştirilmesi amacı ile finansal kiralama işlemlerine dayalı olarak bilançoda yer alan yükümlülüklerin raporlanmasında kısa vadeli ve uzun vadeli ayrımı yapılmamıştır.

1. FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİ

Finansal kiralama işlemleri ile ilgili düzenlemeler TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında finansal kiralama işlemleri ve Vergi Usul Kanunu kapsamında finansal kiralama işlemleri başlıkları altında aşağıda özetlenmiştir.

1.1. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı Kapsamında Finansal Kiralama İşlemleri

Kiralama; kiraya verenin bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşmedir. Kiralama işlemleri finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki grupta sınıflandırılır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların *tamamının devredildiği* kiralamalar finansal kiralama (TMS 17, Paragraf 8); finansal kiralama dışındaki kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır (TMS 17, Paragraf 4). Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risklere örnek olarak; boş kapasite nedeni ile meydana gelebilecek potansiyel zararlar, teknolojik eskime veya ekonomik koşullardaki değişme sonucunda meydana gelebilecek getiri kayıpları verilebilir. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan yararlar örnek olarak ise; varlığın kullanımı sonucunda işletmeye kâr yaratan faaliyetler gerçekleştirme beklentisi ve varlığın kalıntı değerinde meydana gelen değer artışı sonucunda kazanç elde etmek verilebilir (Greuning, 2006: 137)

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'na göre; aşağıda yer alan kriterlerin birlikte ya da tek başlarına var oldukları kiralama işlemleri finansal kiralama olarak kabul edilir (TMS 17, Paragraf 10):

- Kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda veya daha önce kiracıya geçeceğinin öngörülmesi;
- Kiracıya, kiralanan varlığı buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi nedeniyle, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla kiracı tarafından bu opsiyonun kullanılacağı beklenmesi;
- Mülkiyet kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsamaması;
- Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en az kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması
- Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılacak özel bir yapıda olması.

Kiralama işlemlerinin sınıflandırılması kiralama sözleşmesinin başlangıcında yapılır (TMS 17, Paragraf 13). Kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda kiracı, finansal kiralama işlemini gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir (TMS 17, Paragraf 20). Asgari kira ödemelerinin bugünkü

değerinin hesaplanmasında kullanılacak iskonto oranı; tespit edilebiliyorsa kiralama işleminde zımnen yer alan faiz oranı, bunun tespit edilememesi durumunda ise, kiracının ek borçlanma faiz oranıdır (TMS 17, paragraf, 20).

Kiracı tarafından yapılacak kira ödemeleri; finansman gideri ve mevcut yükümlülüklerdeki azalma (anapara ödemesi) olarak ayrıştırılır. Finansman giderleri kalan borç tutarlarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her döneme dağıtılır (TMS 17, paragraf 25).

Kiracı, kiralanan varlık için amortisman ayrımalıdır. Kiralanan varlığın amortismanına tabi tutarı, kiracının mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklar için uygulamış olduğu amortisman yöntemi ile uyumlu bir şekilde, ilgili varlığın öngörülen kullanım dönemi boyunca her bir hesap dönemine sistematik olarak dağıtılır. Söz konusu varlığın kiralama süresi sonunda kiracı tarafından satın alınacağına kesine yakın olduğu durumlarda varlığın tahmini kullanım süresi ilgili varlığın yararlı ömrüdür. Ancak, kiralama süresi sonunda kiracının kiralama konusu varlığın mülkiyetini edineceğine ilişkin tam bir kesinlik yok ise, ilgili varlık kiralama süresi ve yararlı ömründen kısa olanı itibariyle itfa edilir (TMS 17, paragraf 27-28).

1.2. Vergi Usul Kanunu Kapsamında Finansal Kiralama İşlemleri

24.4.2003 tarih ve 25088 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 25. maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na finansal kiralama işlemlerinde değerlendirme hükümlerini düzenleyen Mükerrer 290. madde eklenmiştir. Mükerrer 290. maddenin eklenme gerekçesi, finansal kiralama işlemlerine ilişkin vergisel düzenlemelerin bu konuda uluslararası muhasebe standartlarında belirlenmiş muhasebe kurallarına uygun hale getirilmesidir (T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 2003). Ayrıca VUK mükerrer 290. maddenin uygulanmasına yönelik usul ve esasların belirlenmesi amacı ile Maliye Bakanlığı tarafından 319 Sıra No’lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (R.G. 1.7.2003-25155) ve Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No:11 (R.G. 31.7.2003-25185) yayınlanmıştır. Yapılan bu düzenlemeler sonucunda finansal kiralama ile ilgili vergi mevzuatının büyük ölçüde uluslararası muhasebe standartlarına uygun hale getirilmesi sağlanmıştır.

VUK Mükerrer 290. maddede finansal kiralama; “kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalar” olarak tanımlanmıştır. Aşağıda belirtilen kriterlerden birini veya daha fazlasını karşılayan kiralamalar finansal kiralama olarak kabul edilmektedir:

- İktisadi kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi,
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması,
- Kiralama süresinin iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün %80’inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,
- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin %90’ından daha büyük bir değeri oluşturması.

Kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile

değerlenir (VUK, Mükerrer 290). Kira ödemelerinin bugünkü değeri, sözleşme tarihinde kiralamada kullanılan faiz oranı dikkate alınarak hesaplanır. Kiralamada kullanılan faiz oranı tespit edilemiyorsa, kiracının kiralamaya konu iktisadi kıymeti satın almak için aynı vade ile alması gereken borç için katlanacağı faiz oranı kullanılır (VUK, Mükerrer 290).

Finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılır ve bu ayrıştırma işlemi her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde yapılır (VUK, Mükerrer 290). "Her bir dönem sonu" ifadesi, kiracı açısından sözleşmede belirtilen kira ödeme tarihini belirtmektedir (VUK Genel Tebliği, Sıra No:319). Finansal kiralama borçlarının Vergi Usul Kanununun 285. maddesi kapsamında reeskonta tabi tutulması mümkün değildir (VUK, Mükerrer 290).

Kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı, Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde amorti edilir (VUK Genel Tebliği, Sıra No:319).

Mükerrer 290. madde hükümleri 1.7.2003 tarihinden sonra yapılacak kiralama işlemlerine uygulanmak üzere yürürlüğe girdiğinden, bu tarihten sonra yapılan finansal kiralama sözleşmeleri mükerrer 290. madde kapsamında muhasebeleştirilecek, bu tarihten önce yapılan finansal kiralama sözleşmelerindeki ödeme planına göre fatura edilen finansal kiralama bedelleri ise gider kaydedilmeye devam edilecektir (VUK Genel Tebliği, Sıra No:319).

2. FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDE ASGARI KİRA ÖDEMELERİNİN BELİRLENMESİNİN ÖNEMİ

Hem VUK Mükerrer 290. maddesine göre hem de TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre finansal kiralama işlemlerinde kiracı; finansal kiralama işlemini gerçeğe uygun değer (rayiç bedel) veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Kiralama süresinin başında, kiracının bilançoda raporlayacağı varlık ve borç tutarının hesaplanmasında etkili olan unsurlar asgari kira ödemelerinin hesaplanması ve asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılacak olan iskonto oranının belirlenmesidir. Diğer bir ifade ile asgari kira ödemelerinin belirlenmesi kiracının hem finansal kiralama süresinin başlangıcında hem de finansal kiralama sözleşmesi süresi boyunca raporlayacağı varlık ve borç tutarını etkileyen unsurlardan bir tanesidir.

3. FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDE KİRACI AÇISINDAN ASGARI KİRA ÖDEMELERİNİN BELİRLENMESİNDE ÖZELLİKLİ DURUMLAR

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'na göre asgari kira ödemeleri; kiracının kiralama süresince ödemek zorunda olduğu veya ödemesi gerekebilecek tutarları ifade eder (TMS 17, Paragraf 4). Kiracının kendisi veya kiracı ile ilişkili diğer bir tarafça garanti edilen tutarlar asgari kira ödemeleri tutarına dahil edilir (TMS 17, Paragraf 4).

Kiracının ilgili varlığı opsiyonun kullanılabilir olduğu tarihteki gerçeğe uygun değerinden önemli ölçüde düşük olması beklenen bir fiyattan satın alma opsiyonu bulunması durumunda; ilgili opsiyon kiracı tarafından kullanılacağından, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla asgari kira ödemeleri, söz konusu satın alma opsiyonunun beklenen kullanıma tarihine kadar kiralama süresi boyunca yapılacak asgari ödemeleri ve ilgili opsiyonun kullanımına ilişkin diğer ödemeleri de içerir (TMS 17, Paragraf 4).

Ancak, koşullu kira ile hizmet maliyetleri ve vergiler gibi kiraya veren tarafından ödenen ve kiraya verene tazmin edilenler asgari kira ödemelerinden hariç tutulmaktadır (TMS 17, Paragraf 4).

VUK Mükerrer 290. maddesinde de TMS 17'e paralel olarak garanti edilmiş kalıntı değer ve düşük fiyattan satın alma opsiyon bedelinin asgari kira ödemeleri tutarına dahil edileceği belirtilmiş ancak koşullu kira ve dönem giderleri ile ilgili düzenleme yapılmamıştır. VUK Mükerrer 290. maddesine göre kira ödemeleri; sözleşmeye göre kiralama süresi boyunca yapılması gereken kira ödemeleridir. Aşağıda sayılan değerler kira süresi boyunca yapılan kira ödemeleri kapsamında değerlendirilir (VUK, Mükerrer 290):

a)Kira süresi sonunda kiralama konusu iktisadi kıymetin kalan değerine ilişkin bir taahhüt olması halinde bu değer, (kalan değere ilişkin taahhüdün kiracı veya başka bir kişi tarafından yapılmasının önemi yoktur.)

b)Kira süresi sonunda kiracıya düşük bir bedelle iktisadi kıymeti satın alma hakkı tanındığı ve sözleşme başlangıç tarihinde bu hakkın kullanılma olasılığının yüksek olduğu durumda bu satın alma hakkının kullanılması durumunda ödenmesi gereken bedel.

Kısaca asgari kira ödemeleri, kiralama sözleşmesi süresi boyunca kiralanan varlık ile ilgili olarak kiracının ödeyeceği veya ödemesi gerekebilecek tutarlardır. Sigorta, bakım onarım veya vergi gibi nihai olarak kiracının yükümlülüğünde olan maliyetler ile koşullu kira asgari kira ödemeleri tutarından hariç tutulur. Kiralama işlemi düşük fiyattan satın alma opsiyonu içeriyorsa, opsiyona ilişkin olarak yapılacak olan ödeme tutarları asgari kira ödemeleri tutarına dahil edilir. Bazı kiralama işlemlerinde ise varlık sözleşme süresi sonunda finansal kiralama şirketine geri verilebilir. Bu tür kiralama işlemlerinde genellikle düşük fiyattan satın alma opsiyonu bulunmaz, ancak varlığın sözleşme süresi sonundaki kalıntı değerinin bir kısmı kiracı tarafından garanti edebilir. Bu durumda garanti edilmiş kalıntı değer, asgari kira ödemeleri tutarına dahil edilir.

Finansal kiralama işlemlerinde asgari kira ödemelerinin belirlenmesinde özellikli durumlar; koşullu kira, dönem giderleri, düşük fiyattan satın alma opsiyonu ve garanti edilmiş kalıntı değer başlıkları altında açıklanmış ve finansal raporlama üzerindeki etkileri birer örnek yardımı ile gösterilmiştir.

3.1. Koşullu Kira

Koşullu kira; kira ödemelerinin tutar olarak sabitlenmemiş ve kiralanan varlığı elde bulundurma süresi dışındaki nedenlerle değişen kısımdır. Kiralama süresi dışındaki kira ödemeleri tutarını değiştiren nedenlere örnek olarak; gelecekteki satışların yüzdesi, varlığın gelecekteki kullanım miktarı, gelecekteki fiyat endeksleri veya gelecekteki piyasa faiz hadleri verilebilir (TMS 17, Paragraf 4). Özellikle perakende satış mağazası ile ilgili kiralama sözleşmelerinin bazılarında sabit tutarlı bir kira bedeli artı yıllık satışların belirli bir yüzdesi yıllık toplam kira tutarı olarak belirlenebilmektedir (Davis, 2008: 212; Epstein ve Jermakowicz, 2010: 693). Bununla birlikte bazı kiralama sözleşmelerinde kira tutarı, kullanılan makine saati gibi varlığın gelecekteki kullanım miktarına bağlı olarak değişebilmektedir. (Davis, 2008: 212). TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'na göre asgari kira ödemelerinin belirlenmesinde koşullu kira tutarı hariç tutulmaktadır (TMS 17, Paragraf 4). Koşullu kiralar, oluştukları dönemde gider olarak dikkate alınır (TMS 17, Paragraf 25).

TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar, ve Koşullu Varlıklar Standardı'nda koşullu yükümlülük kavramı aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

Koşullu yükümlülük; geçmiş olaylardan kaynaklanan ve işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan veya geçmiş olaylardan kaynaklanan; fakat aşağıda yer alan nedenlerle finansal tablolara yansıtılmayan mevcut yükümlülüktür (TMS 37, Paragraf 10):

- i) Yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin bulunmaması veya
- ii) Yükümlülük tutarının, yeterince güvenilir olarak ölçülememesi.

Koşullu borçlar borç olarak muhasebeleştirilmezler; çünkü bunlar ya işletmenin ekonomik fayda içeren kaynakların çıkışını gerektirecek mevcut bir borcu olup olmadığının teyidini gerektiren olası yükümlülüklerdir ya da muhasebeleştirme kriterlerini karşılamayan mevcut yükümlülüklerdir. Çünkü; ya yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları olası değildir ya da ilgili yükümlülüğün tutarı yeterince güvenilir bir şekilde tahmin edilememektedir (TMS 37, Paragraf 13).

Bir finansal kiralama sözleşmesinde kiracının 5 yıl boyunca yıllık sabit kira bedeli artı yıllık satışların %1'ini ödeyeceği düşünüldüğünde, kiralama sözleşmesinin imzalandığı tarihte koşullu kira tutarı güvenilir bir şekilde tahmin edilememektedir. Koşullu kira tutarı, yıl içinde gerçekleşecek olarak satışlara bağlıdır. Yıl içerisinde satış gerçekleşmezse, koşullu kira tutarından da bahsedilemez. Ayrıca yıl içerisinde gerçekleşecek olan satış tutarına bağlı olarak koşullu kira tutarı da değişecektir. Bu nedenle sözleşmenin imzalandığı tarihte koşullu kiralar TMS 37'de belirtilen koşullu yükümlülük olarak değerlendirilerek, finansal tablolara yansıtılmaz (TMS 37, Paragraf 27-28). Yıl sonunda ise fiili satışlara göre hesaplanan koşullu kira tutarı dönem gideri olarak kaydedilir.

Bir finansal kiralama sözleşmesinde kiracının 5 yıl boyunca sabit kira bedeli artı yıllık satışları 1.000.000 TL'yi aşarsa yıllık ilave 5.000 TL ödeyeceği düşünüldüğünde, koşullu kira tutarının gerçekleşmesi yıllık satışların 1.000.000 TL'yi geçmesine bağlıdır. Dolayısıyla sözleşmenin imzalandığı tarihte koşullu kira tutarı güvenilir bir şekilde tahmin edilemediğinden, TMS 37'de belirtilen koşullu yükümlülük olarak değerlendirilerek finansal tablolara yansıtılmaz (TMS 37, Paragraf 27-28). Ancak kiracı yıl sonuna doğru yıllık satışlarının 1.000.000 TL'yi geçeceği konusunda güvenilir tahminlerde bulunabiliyorsa, o zaman kiracı için mevcut bir yükümlülük meydana gelmektedir, yükümlülüğün yerine getirilebilmesi için ekonomik kaynakların işletmeden çıkması muhtemeldir ve kiracı yükümlülük tutarını güvenilir bir şekilde tahmin edebilmektedir (TMS 37, Paragraf 14). Bu durumda kiracı sene sonunu beklemeden gider hesabını borçlandırarak, karşılık hesabını alacaklandırır.

Örnek: Kaplan A.Ş. 1.1.2011 tarihinde Gül Finansal Kiralama şirketi ile bir finansal kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme iptal edilemez nitelikte olup, sözleşme süresi 4 yıldır. Kiralama ile ilgili olarak Kaplan A.Ş. finansal kiralama şirketine her yılın son günü sabit kira bedeli olarak 30.000 TL ve sabit kiraya ilave olarak da yıllık satış tutarının %1'ini ödeyecektir. Kiralama sözleşmesinin zımni faiz oranı %10'dur. Sözleşme tarihinde varlığın piyasa değeri 95.100 TL'dir. Varlığın tahmini ekonomik ömrü 4 yıl olarak belirlenmiştir.

Kaplan A.Ş. ve Gül Finansal Kiralama Şirketi arasında yapılan anlaşmaya göre koşullu kira yıllık satışların %1'i olarak belirlenmiştir. Asgari kira ödemelerinin hesaplanmasında koşullu kira tutarı dahil edilmemektedir. Dolayısıyla Kaplan A.Ş.

tarafından asgari kira ödemeleri yıllık 30.000 TL olarak belirlenir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanması aşağıda gösterilmiştir:

$$BD = \left(A \times \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} \right) = \left(30.000 \times \sum_{t=1}^5 \frac{1}{((1+0,10)^t)} \right) = (30.000 \times 3,17) = 95.100 \text{ TL}$$

Kaplan A.Ş. ile Gül Finansal Kiralama şirketi arasında yapılan sözleşmeye istinaden hazırlanan geri ödeme tablosu Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1: Kaplan A.Ş. Geri Ödeme Tablosu
(Faiz Oranı = %10)

Tarih	Asgari Kira Ödemeleri	Yıllık Faiz Ödemeleri	Anapara Ödemeleri	Anapara Borcu
01.01.2011		-	-	95.100 TL
31.12.2011	30.000 TL	9.510 TL	20.490 TL	74.610 TL
31.12.2012	30.000 TL	7.461 TL	22.539 TL	52.071 TL
31.12.2013	30.000 TL	5.207 TL	24.793 TL	27.278 TL
31.12.2014	30.000 TL	2.722 TL*	27.278 TL	-
	120.000 TL	24.900 TL	95.100 TL	

*Yuvarlama farkı eklenmiştir.

Kaplan A.Ş.’nin yıllar itibari ile fiili satış hasılatı ve gelir tablosunda raporlaması gereken koşullu kira gideri tutarı aşağıda gösterilmiştir:

Tablo 2: Kaplan A.Ş. Tarafından Yıllar İtibari ile Raporlanacak Olan Koşullu Kira Gideri Tutarının Hesaplanması

Yıl	Yıllık Fiili Satış Tutarı	Koşullu Kira Oranı	Koşullu Kira Gideri
2011	800.000 TL	% 1	8.000 TL
2012	600.000 TL	% 1	6.000 TL
2013	700.000 TL	% 1	7.000 TL
2014	900.000 TL	% 1	9.000 TL

Finansal kiralama işlemi ile ilgili olarak Kaplan A.Ş. tarafından yapılması gereken muhasebe kayıtlarının yıllar itibari ile finansal tablolara etkisi aşağıda gösterilmiştir.

1.1.2011-31.12.2011 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		1.1.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
Satışlar	800.000	Haklar	95.100	F.K. İşl. Borçlar	120.000
(-) Koşullu Kira Gideri	8.000			(-) Ert. F.K. Borç M.	24.900
(-) Amort. Gid.	23.775				
(-) Finansman Gid.	9.510				
1.1.2012-31.12.2012 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
Satışlar	600.000	Haklar	95.100	F.K. İşl. Borçlar	90.000
(-) Koşullu Kira Gideri	6.000	(-) B. Amort.	23.775	(-) Ert. F.K. Borç M.	15.390
(-) Amort. Gid.	23.775				
(-) Finansman Gid.	7.461				
1.1.2013-31.12.2013 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO			
Satışlar	700.000	Haklar	95.100	F.K. İşl. Borçlar	60.000
(-) Koşullu Kira Gideri	7.000	(-) B. Amort.	47.550	(-) Ert. F.K. Borç M.	7.929
(-) Amort. Gid.	23.775				
(-) Finansman Gid.	5.207				
1.1.2014-31.12.2014 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO			
Satışlar	900.000	Haklar	95.100	F.K. İşl. Borçlar	30.000
(-) Koşullu Kira Gideri	9.000	(-) B. Amort.	71.325	(-) Ert. F.K. Borç M.	2.722
(-) Amort. Gid.	23.775				
(-) Finansman Gid.	2.722				
1.1.2014-31.12.2014 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO			
Satışlar	900.000	Haklar	95.100	F.K. İşl. Borçlar	-
(-) Koşullu Kira Gideri	9.000	(-) B. Amort.	95.100	(-) Ert. F.K. Borç M.	-
(-) Amort. Gid.	23.775				
(-) Finansman Gid.	2.722				

3.1. Dönem Giderleri

Finansal kiralama, bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği sözleşmelerdir. Dolayısıyla finansal kiralama işlemlerinde sigorta, bakım onarım veya vergi gibi, bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan maliyetler genellikle kiracı tarafından ödenmektedir. Ancak bu tür maliyetlerin kiraya veren tarafından ödendiği finansal kiralama sözleşmeleri de mevcuttur. Bu tür maliyetlerin kiracı tarafından mı yoksa kiraya veren tarafından mı ödeneceği yapılacak olan kiralama sözleşmesinde açıkça belirtilmelidir.

Bu tür maliyetlerin kiracı tarafından direkt olarak üçüncü kişilere ödendiği durumlarda, kiracı bu ödemeleri gider olarak kaydetmelidir (Nikolai vd., 2010: 1093). Örneğin, sigorta masrafı kiracı tarafından direkt olarak sigorta şirketine ödeniyorsa bu tutar kiracı tarafından sigorta gideri olarak muhasebeleştirilmelidir.

Bu maliyetlerin kiraya veren tarafından üçüncü kişilere ödendiği durumlarda; kiraya veren genellikle tahsil edeceği kira ödemelerinin içerisinde bu masrafları da ekleyerek bunları kiracıdan tazmin eder. Bu durumda kiracı asgari kira ödemeleri tutarını hesaplarken, bu maliyetleri finansal kiralama şirketine yapılan ödeme tutarından düşmelidir. Çünkü bu maliyetler için kiracı tarafından finansal kiralama şirketine yapılan ödemeler, finansal kiralama borcunu azaltan bir tutar değildir (Kieso vd., 2010: 1128). Bu tür maliyetler için finansal kiralama şirketine yapılan ödemeler, kiracı tarafından Genel Yönetim Giderleri Hesabına kaydedilebilir.

Örnek: Demir A.Ş. 1.1.2011 tarihinde Tekin Finansal Kiralama şirketi ile bir finansal kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme iptal edilemez nitelikte olup, sözleşme süresi 4 yıldır. Kiralama ile ilgili olarak Demir A.Ş. finansal kiralama şirketine her yılın son günü 27.000 TL ödeyecektir. Sözleşme koşullarına göre, kiralanan varlıkla ilgili bakım, sigorta ve vergi için yıllık toplam 2.000 TL finansal kiralama şirketi tarafından ödenecek, finansal kiralama şirketi bu tutarı Demir A.Ş.'ne tazmin edecektir. Kiralama sözleşmesinin zımni faiz oranı %10'dur. Sözleşme tarihinde varlığın piyasa değeri 79.250 TL'dir. Varlığın tahmini ekonomik ömrü 4 yıl olarak belirlenmiştir.

Demir A.Ş. asgari kira ödemelerini hesaplarken; her sene finansal kiralama şirketine yapacağı ödemelerden 2.000 TL'yi çıkartmalıdır. Bu durumda yıllık asgari kira ödemesi 25.000 TL (27.000 TL - 2.000 TL) olarak hesaplanır. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanması ise aşağıda gösterilmiştir:

$$BD = \left(A \times \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t} \right) = \left(25.000 \times \sum_{t=1}^4 \frac{1}{(1+0,10)^t} \right) = (25.000 \times 3,17) = 79.250 \text{ TL}$$

Demir A.Ş. ile Tekin Finansal Kiralama şirketi arasında yapılan sözleşmeye istinaden hazırlanan geri ödeme tablosu Tablo 3'de gösterilmiştir.

Tablo 3: Demir A.Ş. Geri Ödeme Tablosu
(Faiz Oranı = %10)

Tarih	Ödeme Tutarı	Dönem Gideri	Asgari Kira Ödemeleri	Yıllık Faiz Ödemeleri	Anapara Ödemeleri	Anapara Borcu
01.01.2011				-	-	79.250 TL
31.12.2011	27.000 TL	2.000 TL	25.000 TL	7.925 TL	17.075 TL	62.175 TL
31.12.2012	27.000 TL	2.000 TL	25.000 TL	6.218 TL	18.782 TL	43.393 TL
31.12.2013	27.000 TL	2.000 TL	25.000 TL	4.339 TL	20.661 TL	22.732 TL
31.12.2014	27.000 TL	2.000 TL	25.000 TL	2.268 TL*	22.732 TL	-
	108.000 TL	8.000 TL	100.000 TL	20.750 TL	79.250 TL	

*Yuvarlama farkı eklenmiştir.

Finansal kiralama konusu varlığın bakım, sigorta ve vergi masrafları için finansal kiralama şirketine her yıl yapılan 20.000 TL'lik ödeme, Demir A.Ş. tarafından Genel

Yönetim Giderleri hesabına kaydedilir. Finansal kiralama işlemi ile ilgili olarak Demir A.Ş. tarafından yapılması gereken muhasebe kayıtlarının finansal tablolara etkisi aşağıda gösterilmiştir.

		01.01.2011 TARİHLİ BİLANÇO	
	Haklar	79.250	F.K. İşl. Borçlar 100.000 (-) Ert. F.K. Borç M. 20.750
1.1.2011-31.12.2011 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2011 TARİHLİ BİLANÇO	
(-) Amort. Gid.	19.813	Haklar	79.250
(-) Gen. Yön. Gid.	2.000	(-) B. Amort.	19.813
(-) Finansman Gid.	7.925	F.K. İşl. Borçlar	75.000
		(-) Ert. F.K. Borç M.	12.825
1.1.2012-31.12.2012 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO	
(-) Amort. Gid.	19.813	Haklar	79.250
(-) Gen. Yön. Gid.	2.000	(-) B. Amort.	39.626
(-) Finansman Gid.	6.218	F.K. İşl. Borçlar	50.000
		(-) Ert. F.K. Borç M.	6.607
1.1.2013-31.12.2013 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO	
(-) Amort. Gid.	19.813	Haklar	79.250
(-) Gen. Yön. Gid.	2.000	(-) B. Amort.	59.439
(-) Finansman Gid.	4.339	F.K. İşl. Borçlar	25.000
		(-) Ert. F.K. Borç M.	2.268
1.1.2014-31.12.2014 DÖNEMİ GELİR TABLOSU		31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO	
(-) Amort. Gid.	19.811	Haklar	79.250
(-) Gen. Yön. Gid.	2.000	(-) B. Amort.	79.250
(-) Finansman Gid.	2.268	F.K. İşl. Borçlar	-
		(-) Ert. F.K. Borç M.	-

3.2. Düşük Fiyattan Satın Alma Opsiyonu

Düşük fiyattan satın alma opsiyonu, kiracının kiralama işlemine konu varlığı, varlığın kiralama sözleşmesi sonundaki tahmini gerçeğe uygun değerinden önemli ölçüde düşük bir fiyattan satın alma imkanı veren opsiyondur (Kieso vd., 2010: 1126). Kiralama sözleşmesi düşük fiyattan satın alma opsiyonu içermekte ise, asgari kira ödemeleri satın alma opsiyonu tutarını da içermelidir.

Örnek: 1.1.2011 tarihinde yapılan bir kiralama anlaşmasına göre, Yakamoz A.Ş. finansal kiralama şirketine 4 yıl boyunca her yılın son günü 40.000 TL ödeyecektir. Sözleşme koşullarına göre Yakamoz A.Ş., 4. Yılın sonunda 2.000 TL ödeyerek varlığı satın alma opsiyonuna sahiptir. Kiralama sözleşmesinin zımni faiz oranı %10'dur. Finansal kiralamaya konu varlığın ekonomik ömrü 5 yıl olup, varlığın sözleşme tarihindeki piyasa değeri 128.160 TL'dir.

Yakamoz A.Ş. ile finansal kiralama şirketi arasında yapılan anlaşmaya göre asgari kira ödemeleri ilk üç yıl için her yıl 40.000 TL, dördüncü yıl için 42.000 TL'dir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanması aşağıda gösterilmiştir:

$$BD = \left(40.000 \times \sum_{t=1}^3 \frac{1}{(1 + 0,10)^t} \right) + \left(2.000 \times \frac{1}{(1 + 0,10)^4} \right) = (40.000 \times 3,17) + (2.000 \times 0,68)$$

$$= 126.800 + 1.360 = 128.160 \text{ TL}$$

Yapılan sözleşmeye göre hazırlanan geri ödeme tablosu Tablo 4'de gösterilmiştir.

Tablo 4: Yakamoz A.Ş. Geri Ödeme Tablosu
(Faiz Oranı = %10)

Tarih	Asgari Kira Ödemeleri	Yıllık Faiz Ödemeleri	Anapara Ödemeleri	Anapara Borcu
01.01.2011		-	-	128.160 TL
31.12.2011	40.000 TL	12.816 TL	27.184 TL	100.976 TL
31.12.2012	40.000 TL	10.098 TL	29.902 TL	71.074 TL
31.12.2013	40.000 TL	7.107 TL	32.893 TL	38.181 TL
31.12.2014	42.000 TL	3.819 TL*	38.181 TL	-
	162.000 TL	33.840 TL	128.160 TL	

*Yuvarlama farkı eklenmiştir.

VUK Mükerrer 290. maddeye göre; kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı, Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde amorti edilir (VUK Genel Tebliği, Sıra No:319). TMS 17'ye göre ise kiralanan varlığın amortismanına tabi tutarı ilgili varlığın öngörülen kullanım dönemi boyunca her bir hesap dönemine sistematik olarak dağıtılır. TMS 17'de ayrıca varlığın kiralama süresi sonunda kiracı tarafından satın alınacağına kesine yakın olduğu durumlarda varlığın tahmini kullanım süresinin ilgili varlığın yararlı ömrü olduğu belirtilmiştir (TMS 17, paragraf 27-28). Bu örnekte her yıl gelir tablosunda raporlanacak olan amortisman gideri TMS 17 çerçevesinde hesaplanmıştır.

TMS 17'e göre, kiralama sözleşmesi düşük fiyattan satın alma opsiyonu içermekte ise, varlık için tahmini ekonomik ömrü boyunca amortisman ayrılır. Ekonomik ömür sonunda varlığın net defter değeri; varlığın tahmini kalıntı değerine eşit olmalıdır (Nikolai vd., 2010: 1094). Örnekte varlığın ekonomik ömrü 5 yıl olarak belirlenmiş, ekonomik ömür sonunda ise kalıntı değerinin olmayacağı tahmin edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda yıllık amortisman gideri 25.632 TL (128.160 TL / 5) olarak hesaplanmıştır.

Finansal kiralama işlemi ile ilgili olarak Yakamoz A.Ş. tarafından yapılması gereken muhasebe kayıtlarının finansal tablolara etkisi aşağıda gösterilmiştir.

01.01.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	162.000
		(-) Ert. F.K. Borç M.	33.840
31.12.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	122.000
(-) B. Amort.	25.632	(-) Ert. F.K. Borç M.	21.024
1.1.2011-31.12.2011 DÖNEMİ			
GELİR TABLOSU			
(-) Amort. Gid.	25.632		
(-) Finansman Gid.	12.816		
1.1.2012-31.12.2012 DÖNEMİ			
GELİR TABLOSU			
(-) Amort. Gid.	25.632		
(-) Finansman Gid.	10.098		
31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	82.000
(-) B. Amort.	51.264	(-) Ert. F.K. Borç M.	10.926
1.1.2013-31.12.2013 DÖNEMİ			
GELİR TABLOSU			
(-) Amort. Gid.	25.632		
(-) Finansman Gid.	7.107		
31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	42.000
(-) B. Amort.	76.896	(-) Ert. F.K. Borç M.	3.819
1.1.2014-31.12.2014 DÖNEMİ			
GELİR TABLOSU			
(-) Amort. Gid.	25.632		
(-) Finansman Gid.	3.819		
31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO			
(Opsiyonu Gerçekleştirmeden Önce)			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	2.000
(-) B. Amort.	102.528	(-) Ert. F.K. Borç M.	-
31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO			
(Opsiyonu Gerçekleştirdikten Sonra)			
Haklar	128.160	F.K. İşl. Borçlar	-
(-) B. Amort.	102.528	(-) Ert. F.K. Borç M.	-

Finansal kiralama sözleşmesinin sonunda satın alma opsiyonu gerçekleştirilmeden önce Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabının bakiyesi düşük fiyattan satın alma opsiyonu tutarına eşit olmalıdır. Kiracı satın alma opsiyonunu gerçekleştirdiğinde; Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabını borçlandırarak Kasa hesabını alacaklandırılmalıdır (Nikolai vd, 2010: 1100). Örnekte 31.12.2004 tarihli satın alma opsiyonu gerçekleştirilmeden önce hazırlanan bilançoda Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabının bakiyesi düşük fiyattan satın alma opsiyonu tutarına eşittir. 31.12.2004 tarihinde satın alma opsiyonu gerçekleştirildikten sonra hazırlanan bilançoda ise, finansal kiralama borcu ile ilgili herhangi bir bakiye bulunmamaktadır.

3.3. Garanti Edilmiş Kalıntı Değer

Finansal kiralama açısından kalıntı değer; kiralama işlemine konu varlığın kiralama sözleşmesi sonundaki tahmini gerçeğe uygun değeridir (Kieso vd., 2010: 1127). Bazen kiracı varlığın kiralama sözleşmesi sonundaki kalıntı değeri için belirli bir tutarı finansal kiralama şirketine ödemeyi garanti edebilir (Kieso vd., 2010: 1139). Garanti edilmiş kalıntı değer; kiralama sözleşmesi sonunda kiracının bu varlığın kalıntı değeri için finansal kiralama şirketine garanti ettiği tutardır (Kieso vd., 2010: 1127). Kiralama sözleşmesi sonunda varlığın kalıntı değeri, garanti edilmiş kalıntı değere eşit veya üzerindeyse, kiracının finansal kiralama şirketine karşı ilave bir sorumluluğu yoktur. Ancak kiralama sözleşmesi sonunda varlığın kalıntı değeri garanti edilmiş kalıntı değerinden altındaysa, kiracı aradaki farkı finansal kiralama şirketine ödemekle yükümlüdür (Epstein ve Jermakowicz, 2010: 665). Garanti edilmiş kalıntı değer genellikle kiralama süresi boyunca kiracı tarafından ödenmesi gereken periyodik ödeme tutarlarının azaltılması amacı ile kullanılan bir uygulamadır.

Garanti edilmiş kalıntı değer ile kiracı, kiralama süresi sonunda varlığın kalıntı değerinin en az bu tutar kadar olacağını finansal kiralama şirketine garanti etmiş olur (Nikolai vd., 2010: 1100). Bu, finansal kiralama şirketini tahmini kalıntı değerinin tahmin edilmesinde yapılan hatalar nedeni ile meydana gelebilecek zararlara karşı koruyarak, finansal kiralama şirketinin bu kiralama işleminden arzu edilen getiri oranını elde etmesini sağlar (Kieso vd., 2010: 1139). Böylelikle, finansal kiralama şirketleri garanti edilmiş kalıntı değer aracılığı ile varlığın gelecekteki tahmini kalıntı değerindeki değişimler nedeniyle maruz kalacağı riskleri kiracıya devretmiş olur (Nikolai vd., 2010: 1100).

Asgari kira ödemelerinin belirlenmesi açısından garanti edilmiş kalıntı değer ve düşük fiyattan satın alma opsiyonu aynı etkiyi yaratmakta, her ikisi de asgari kira ödemeleri tutarını artırmaktadır. Ancak, TMS 17'ye göre kiralama sözleşmesinde garanti edilmiş kalıntı değer veya düşük fiyattan satın alma opsiyonu bulunması kiracının amortisman ayırma süresini değiştirecektir. Kiralama sözleşmesinde satın alma opsiyonu bulunduğu durumlarda kiracının bu opsiyonu kullanacağı ve varlığa sahip olacağı öngörüldüğünden amortisman ayırma süresi varlığın ekonomik ömrüdür. Kiralama sözleşmesinde garanti edilmiş kalıntı değer bulunduğu durumlarda ise, kiralama sözleşmesi süresi sonunda varlık finansal kiralama şirketine geri verileceği öngörüldüğünden amortisman, kiralama sözleşmesi süresi dikkate alınarak ayrılar (Kieso vd., 2010: 1147).

Örnek: Güvercin A.Ş., bir makine kiralamak amacı ile 1.1.2011 tarihinde Aktan Finansal Kiralama Şirketi ile bir finansal kiralama sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme süresi 4 yıldır. Güvercin A.Ş. her yıl sonunda finansal kiralama şirketine 500.000 TL ödeyecektir. Sözleşme süresi sonunda makinenin tahmini kalıntı değeri 300.000 TL olup, bunun 100.000 TL'lik kısmı Güvercin A.Ş. tarafından garanti edilmiştir. Makinenin sözleşme tarihindeki piyasa değeri 1.600.000 TL ve sözleşmenin zımni faiz oranı %15'dir. Sözleşme süresi sonunda ise (31.12.2014) makinenin kalıntı değeri 60.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Güvercin A.Ş. ile finansal kiralama şirketi arasında yapılan anlaşmaya göre asgari kira ödemeleri tutarı ilk üç yıl için yıllık 500.000 TL, son yıl için ise 600.000 TL olarak hesaplanmıştır. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanması aşağıda gösterilmiştir:

$$BD = \left(500.000 \times \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+0,15)^t} \right) + \left(100.000 \times \frac{1}{(1+0,15)^4} \right) = (500.000 \times 2,86) + (100.000 \times 0,57)$$

$$= 1.430.000 + 57.000 = 1.487.000 \text{ TL}$$

Yapılan sözleşmeye göre hazırlanan geri ödeme tablosu Tablo 5'te gösterilmiştir.

Tablo 5: Güvercin A.Ş. Geri Ödeme Tablosu
(Faiz Oranı = %15)

Tarih	Asgari Kira Ödemeleri	Yıllık Faiz Ödemeleri	Anapara Ödemeleri	Anapara Borcu
01.01.2011		-	-	1.487.000 TL
31.12.2011	500.000 TL	223.050 TL	276.950 TL	1.210.050 TL
31.12.2012	500.000 TL	181.508 TL	318.492 TL	891.558 TL
31.12.2013	500.000 TL	133.734 TL	366.266 TL	525.292 TL
31.12.2014	600.000 TL	74.708 TL*	525.292 TL	-
	2.100.000 TL	613.000 TL	1.487.000 TL	

Finansal kiralama işlemi ile ilgili olarak Güvercin A.Ş. tarafından yapılması gereken muhasebe kayıtlarının finansal tablolara etkisi aşağıda gösterilmiştir.

		1.1.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
1.1.2011-31.12.2011 DÖNEMİ		Haklar	1.487.000	F.K. İşl. Borçlar	2.100.000
				(-) Ert. F.K. Borç M.	613.000
GELİR TABLOSU		31.12.2011 TARİHLİ BİLANÇO			
(-) Amort. Gid.	346.750	Haklar	1.487.000	F.K. İşl. Borçlar	1.600.000
(-) Finansman G.	223.050	(-) B. Amort.	346.750	(-) Ert. F.K. Borç M.	389.950
1.1.2012-31.12.2012 DÖNEMİ		31.12.2012 TARİHLİ BİLANÇO			
(-) Amort. Gid.	346.750	Haklar	1.487.000	F.K. İşl. Borçlar	1.100.000
(-) Finansman G.	181.508	(-) B. Amort.	693.500	(-) Ert. F.K. Borç M.	208.442
1.1.2013-31.12.2013 DÖNEMİ		31.12.2013 TARİHLİ BİLANÇO			
(-) Amort. Gid.	346.750	Haklar	1.487.000	F.K. İşl. Borçlar	600.000
(-) Finansman G.	133.734	(-) B. Amort.	1.040.250	(-) Ert. F.K. Borç M.	74.708
1.1.2014-31.12.2014 DÖNEMİ		31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO			
(-) Amort. Gid.	346.750	(G. edilmiş kalıntı değer ile ilgili ödeme yapılmadan önce)			
(-) Finansman G.	74.708	Haklar	1.487.000	F.K. İşl. Borçlar	100.000
		(-) B. Amort.	1.387.000	(-) Ert. F.K. Borç M.	-
		31.12.2014 TARİHLİ BİLANÇO			
		(G. edilmiş kalıntı değer ile ilgili ödeme yapıldıktan sonra)			
		Haklar	-	F.K. İşl. Borçlar	-
		(-) B. Amort.	-	(-) Ert. F.K. Borç M.	-

Kiralama sözleşmesi garanti edilmiş kalıntı değer içerdiği durumlarda, her yıl ayrılacak olan amortisman tutarının hesaplanmasında çeşitli yaklaşımlar bulunmaktadır. Bir yaklaşıma göre amortisman tabi tutarın hesaplanmasında garanti edilmiş kalıntı değer dikkate alınmalıdır (Kieso vd., 2010:1147 ; Nikolai vd, 2010: 1100). Diğer yaklaşıma göre ise; amortisman tabi tutarın hesaplanmasında varlığın tahmini kalıntı değeri (garanti edilmiş kalıntı değer ve garanti edilmemiş kalıntı değer toplamı) dikkate alınmalıdır (Epstein ve Jermakowicz, 2008: 334; Epstein ve Jermakowicz, 2010: 665). Örnekte birinci yaklaşım uygulanarak yıllık amortisman gideri 346.750 TL $((1.487.000 - 100.000)/4)$ olarak hesaplanmıştır.

Kiralama süresi sonunda, Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabının bakiyesi garanti edilmiş kalıntı değer tutarına eşit olmalıdır (Epstein ve Jermakowicz, 2010: 667). Örnekte de garanti edilmiş kalıntı değer ile ilgili ödeme yapılmadan önce 31.12.2014 tarihinde hazırlanan bilançoda Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar hesabının bakiyesi 100.000 TL olarak raporlanmıştır.

Garanti edilmiş kalıntı değer ile ilgili ödeme yapıp, varlık finansal kiralama şirketine iade edildikten sonra 31.12.2014 tarihinde hazırlanan bilançoda ise finansal

kiralama konusu varlık veya finansal kiralama borcu ile ilgili herhangi bir raporlama yapılmamaktadır.

SONUÇ

TMS 17 Kiralama İşlemleri Finansal Raporlama Standardı ve VUK Mükerrer 290. maddesine göre; bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılması durumunda kiracı, finansal kiralama işlemini gerçeğe uygun değer (rayiç bedel) veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Bu nedenle, asgari kira ödemelerinin hesaplanması, kiracı tarafından muhasebeleştirilecek ve raporlanacak olan varlık ve yükümlülük tutarının belirlenmesi açısından önemlidir.

Asgari kira ödemeleri, kiralama sözleşmesi süresi boyunca kiralanın varlık ile ilgili olarak kiracının ödeyeceği veya ödemesi gerekebilecek tutarlardır. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve VUK Mükerrer 290. maddesine göre; garanti edilmiş kalıntı değer ve düşük fiyattan satın alma opsiyonu asgari kira ödemeleri tutarına dahil edilir. TMS 17'de sigorta, bakım onarım veya vergi gibi nihai olarak kiracının yükümlülüğünde olan masraflar ile koşullu kiracının asgari kira ödemeleri tutarından hariç tutulacağı belirtilmiş iken VUK Mükerrer 290. maddesinde ilgili konularla ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Bu çalışmada TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve VUK Mükerrer 290. Maddesi kapsamında finansal kiralama işlemlerinde asgari kira ödemelerinin belirlenmesinde özellikli durumlar; koşullu kira, dönem giderleri, düşük fiyattan satın alma opsiyonu ve garanti edilmiş kalıntı değer başlıkları altında açıklanmış ve bunların finansal raporlama üzerindeki etkileri birer örnek yardımı ile gösterilmiştir.

KAYNAKÇA

- DAVIS, Maria K. (2008) *Accounting for Rental Estate Transactions: A Guide For Public Accountants and Corporate Financial Professionals*. John Wiley & Sons, New Jersey.
- EPSTEIN, Barry J. ve JERMAKOWICZ, Eva K., (2008). *IFRS Policies and Procedures*, John Wiley & Sons, New Jersey.
- EPSTEIN, Barry J. ve JERMAKOWICZ Eva K., (2010). *Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards*, John Wiley & Sons, New Jersey.
- GREUNING, Hennie Van (2006) *International Financial Reporting Standards A Practical Guide*, 4th Ed., The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Washington DC
- KIESO, Donald E.; WEYGANDT, Jerry J. ve WARFIELD, Terry D., (2010). *Intermediate Accounting: IFRS Edition Vol.2*, John Wiley & Sons, NJ.
- MALİYE BAKANLIĞI, 319 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği, 1.7.2003 Tarihli ve 25155 Sayılı Resmi Gazete
- MALİYE BAKANLIĞI, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No:11, 31.7.2003 Tarihli ve 25185 Sayılı Resmi Gazete

NIKOLAI, Loren A.; BAZLEY, John D. ve JONES, P. Jefferson (2010). *Intermediate Accounting*. 11th Ed. South Western Cengage Learning, USA.

T.C. BAŞBAKANLIK KANUNLAR VE KARARLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, *Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Adana Milletvekili Atilla Başoğlu'nun; Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/543, 2/88)*, Tarih: 23.03.2003, Sayı: B.02.0.KKG.0.10./101-622/1292
<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss113m.htm>

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI KURULU (TMSK), *Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 37 Karşılıklar Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar*, <http://www.tmsk.org.tr/> (Erişim Tarihi: 4.9.2012)

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI KURULU (TMSK), *Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 17 Kiralama İşlemleri*, <http://www.tmsk.org.tr/> (Erişim Tarihi: 4.9.2012)