

SATIŞ VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TFRS 9, TFRS 15 VE TFRS 16 KAPSAMINDA MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Makale Bilgileri

Geliş Tarihi : 15.05.2025

Kabul Tarihi : 19.08.2025

Türü : Araştırma Makalesi

DOI Numarası : DOI: 10.55322/mdbakis.1699734

Dr. Öğr. Üyesi Yavuz KILINÇ*

Bibliyografik Bilgiler

Kılınç, Y. (2025). “Satış Ve Geri Kiralama İşlemlerinin TFRS 9, TFRS 15 ve TFRS 16 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi” *Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi* (Yıl: 2025, Sayı : 76, Sayfa : 341-370) <https://doi.org/DOI: 10.55322/mdbakis.1699734>

ÖZ

Satış ve geri kiralama işlemleri, şirketlerin sahip olduğu bina, arazi, arsa ve makine gibi taşınmazlarını finansal kiralama şirketlerine satıp daha sonra kira sözleşmeleri aracılığı ile geri kiralayarak varlıklarını kullanmaya devam ettikleri bir finansman modelidir. Şirketlerin nakit ihtiyaçlarının karşılanması, faaliyetlerine ara vermeden varlıklarını kullanabilmeleri ve çeşitli vergisel avantajları sağlamaları yönünde önemli avantajlar sağlayan bu finansman modelinin uzun yıllardır şirketler tarafından kullanılması muhasebeleştirilmesini ve raporlanmasını önemli hale getirmektedir. Bir kiralama modeli olan satış ve geri kiralama, muhasebe standartlarında TFRS-16 Kiralamalar Standardı bağlamında ele alınmıştır. Bu çalışmada TFRS-16 açısından satış ve geri kiralama işlemlerinin nasıl muhasebeleştirileceği ve raporlanacağı açıklanmıştır. Bu sebeple öncelikle çalışmada satış ve geri kiralama işleminin bir satış olup olmadığı TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı hükümleri çerçevesinde incelenmiştir. Gerçekleşen işlemin satış olarak kabul edilmesi ve sözleşme şartları gereği gerek sabit gerekse değişken kira ödemelerinin olması durumunda hem kiralamanın fiilen başladığı tarihte hem de raporlama tarihinde şirketlerin finansal tablolarına nasıl aktarılması gerektiği açıklanmıştır. Ancak satış ve geri kiralama işleminin TFRS-15 kapsamında bir satış olmaması durumunda ise TFRS-9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında ilgili işlemin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği de ayrıca incelenmiştir. Şirketlerin gerçekleştireceği bu işlemlerin tamamı çalışmada örnek uygulamalar aracılığı ile detaylı bir biçimde ele alınmıştır.

* Kocaeli Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü, yavuz.kilinc@kocaeli.edu.tr, ORCID: 0000-0001-7545-8663

Anahtar Kelimeler: Satış ve Geri Kiralama, Kiralama, TFRS

Jel Sınıflandırması: M41

RECOGNITION OF SALE AND LEASEBACK TRANSACTIONS IN THE SCOPE OF TFRS 9, TFRS 15 AND TFRS 16

ABSTRACT

Sale and leaseback transactions are a financing model in which companies sell real property such as buildings, land, lots, and machinery they own to financial leasing companies and then lease them back through lease agreements, allowing them to continue using their assets. This financing model, which offers significant advantages for meeting companies' cash needs, enabling them to use their assets without interrupting operations, and providing various tax benefits, has been used by companies for many years, making its recognition and reporting increasingly important. As a leasing model, sale and leaseback transactions are addressed within the framework of accounting standards under the TFRS 16 Leases Standard. This study explains how to recognize and report sale and leaseback transactions in terms of TFRS-16. Accordingly, the study first examines whether a sale and leaseback transaction qualifies as a sale within the scope of TFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. If the transaction is accepted as a sale and there are both fixed and variable lease payments due to the terms of the contract, the study explains how it should be transferred to the financial statements of the companies both on the date the lease actually started and on the reporting date. However, if the sale and leaseback transaction does not meet the criteria for a sale under TFRS 15, the study further examines how the transaction should be accounted for under TFRS 9 Financial Instruments Standard. All these transactions to be realized by companies are discussed in detail in the study through sample applications.

Keywords: Sale and Leaseback, Leasing, TFRS

JEL Classification: M41

1. GİRİŞ

Şirketlerde finansman ihtiyacı çeşitli nedenlerden doğabilir. Şirketin finansman ihtiyacının stok birikimi veya satış hacminin daralması gibi geçici sebeplerden ileri gelmesi durumunda şirketler halihazırda faaliyetlerinde kullandığı ekipmanlarını satın geri kiralamak suretiyle bu geçici olan nakit ihtiyaçlarını karşılamakta ve hem de ekipmanlarını kullanarak faaliyetlerini sürdürmeye devam etmektedirler (Şenyurt, 2010:91).

Satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satın alınıp daha sonra tekrar satılması işleminden farklıdır. Çünkü satış ve geri kiralama işlemlerinde düzenlenen kira sözleşmeleri ile dayanak varlığın kontrolü

alıcı-kiraya verene geçer ve satıcı-kiracı varlığın kontrolünü sürdürmez. Bunun yerine satıcı-kiracı kira süresi boyunca dayanak varlığın kullanım hakkını elinde bulundurur. Sonuç itibari ile satış ve geri kiralama işleminde satış işlemini engelleyen herhangi bir durum söz konusu değilse alıcı-kiraya veren dayanak varlığın kontrolünü elinde bulundurur ve kullanım hakkını kira süresi boyunca satıcı-kiracıya devreder (Marşap & Yanık, 2019:8). Şirketler bu finansman yöntemini kullanarak herhangi bir finansal kuruluşa başvurarak borç arama faaliyetine girmeden fon temin edebilmekte ve özkaynaklarını güçlendirebilmektedirler (Güneş ve diğ., 2017: 36). Ayrıca satış ve geri kiralama işleminde genellikle dayanak varlığın defter değerinden daha yüksek bir değerle satılması sonucu elde edilecek kârlar da finansal tablolara aktarılacağından şirketin finansal görünümü de güçlenecektir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinin nedeni emtiaya bağlanan nakdin serbest bırakılması ve elde edilen finansman ile yeni yatırımların yapılmasının sağlanmasıdır. Batılı ülkeler tarafından ilk defa 1970 yılında Panama şirketi tarafından gerçekleştirilen bu fon elde etme yöntemi sayesinde Panama şirketi iflastan kurtulmuştur. Türkiye’de ise 13 Aralık 2012’de yürürlüğe giren Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile satış ve geri kiralama işlemlerinin yapılmasına imkân tanınmıştır (Şenyurt, 2010: 91).

Ele alınan bu çalışmada satış ve geri kiralama işlemlerinin TFRS-16 Kiralamalar Standardı açısından muhasebeleştirilmesi ele alınmaktadır. TFRS-16 açısından değerlendirildiğinde satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin öncelikle işlemin satış olup olmadığının değerlendirilmesine bağlı olduğu görülmektedir. Bu nedenle TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı açısından bu işlemin değerlendirilmesi gerekir. Eğer bu kiralama işlemi TFRS-15’e göre bir satış vasfını taşımıyorsa TFRS-9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında satıcı-kiracı açısından bir finansal yükümlülük ve alıcı-kiraya veren açısından da finansal varlık olarak dikkate alınması gerekmektedir. Bundan dolayı satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine yönelik tüm ilgili muhasebe standartları dikkate alınarak örnek uygulamalar üzerinden yapılması gereken işlemler çalışmada detaylı olarak incelenmiştir. Çalışmanın literatür taraması kısmında da görüleceği üzere gerek ulusal gerekse uluslararası literatürde satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin muhasebeleştirme sürecini detaylı bir biçimde ele alan çalışma sayısı azdır. Ayrıca ulusal literatür açısından değerlendirildiğinde TFRS-16’nın yürürlüğe girmesi ile birlikte TFRS-16’nın nasıl uygulanacağına ilişkin çalışmalar yapılmış olsa da uygulama süreci içerisinde standartta meydana gelen değişiklikler detaylıca literatürde incelenmemiştir. Hatta satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin sözleşmelerde kira süresi içerisinde meydana gelebilecek değişikliklerin muhasebe sürecine olan etkisini değerlendiren herhangi bir çalışmaya literatürde rastlanmamıştır. Bu açıdan ele alınan bu çalışmanın literatüre önemli bir katkı yapacağı düşünülmektedir.

2. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİ

Satış ve geri kiralama işlemleri finansal yönetimde yeni bir kavram olarak karşımıza çıkmaz (Longinidis & Georgiadis, 2014). Bu finansman yöntemi özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra şirketler tarafından sermaye genişletme ihtiyacına yanıt olarak yaygın olarak benimsenmiştir (Sanderson ve diğ., 2019). Ancak 1990’lı yılların ortalarından bu tarafa satış ve geri kiralama işlemlerine yönelik gerçekleştirilen işlemlerin sayısı, değeri ve sektörel dağılımı hızlanarak artmaktadır. Ayrıca yapılan çalışmalar satış ve geri kiralama işlemlerinin değer artırıcı olduğunu, borç finansmanına göre daha fazla kazanç sağladığı

ğını, şirket büyümesi için gerekli finansmanı sağladığını ve mevcut alacaklılara ödemeler yapmak için likiditeyi artırdığını ortaya koyan ampirik kanıtlar ortaya koymuştur (Longinidis & Georgiadis, 2014). Bu nedenle satış ve geri kiralama işlemleri şirketler açısından oldukça önemli bir finansman kaynağı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Satış ve geri kiralama, şirketlerin mülkiyetini ellerinde bulundurdıkları varlıklarını finansman şirketlerine önce satın daha sonra kiralarak hem nakit ihtiyaçlarını karşılamalarına hem de varlıklarının kullanım hakkını elde tutarak kullanmaya devam etmelerine olanak sağlayan kiralama işlemleridir. Bu nedenle satış ve geri kiralama işlemleri likidite ihtiyacını karşılamaya yönelik acil çözüm sağlayan bir kiralama çeşididir (Alagöz & Eren, 2010: 38). Esasında satış ve geri kiralama işlemi dayanak varlığın kullanımı sürdürülürken özkaynakların başka amaçlar doğrultusunda serbest bırakılmasına yönelik yapılan gönüllü bir yatırım stratejisidir (Ling ve diğ., 2019). Ayrıca elinde bulundurdıkları fonları için tatmin edici yatırımlar arayan kurumsal yatırımcıların ortaya çıkması ile bu finansman yönteminin popülaritesi oldukça artmıştır. Dolayısı ile bu finansman modelinin sözleşmenin her iki tarafı için de faydalarının olduğu rahatlıkla söylenebilir (Sanderson ve diğ., 2019). Satıcı-kiracı açısından değerlendirildiğinde varlığın defter değerinden daha yüksek bir gerçeğe uygun değer (GUD) ile satıldığı varsayımında en az beş fayda ortaya çıkar. Bunlar (Sirmans & Slade, 2010: 221-222);

- Satıcı-kiracı işleminden bir kazanç sağlaması durumunda bunu gelir tablosunda gösterecek ve raporlanan kazançlar artabilecektir.
- Varlık satıcı-kiracının finansal durum tablosundan çıkarılır ve potansiyel olarak daha fazla finansal oran iyileşmesine yol açar. Gayrimenkulün düşük getirili olması halinde, düşük getirili varlıkların elden çıkarılması da varlıkların getirisini artırabilir.
- Satıcı-kiracı borçlanmalarla ilgili borç kısıtlamalarından kurtulur ve mülk üzerinde etkili bir şekilde uygun finansman elde eder.
- Satıcı-kiracı esas faaliyetlerinde kullanılmak üzere sermaye kapasitesini serbest bırakır.
- Satıcı-kiracı maliyet esası, kalan amortisman süresi ve vergi oranlarındaki farklılıklar nedeniyle gizli vergi avantajlarını alıcı-kiraya verene aktarabilir.

Bir satış ve geri kiralama işleminde alıcı-kiraya veren, kiracı tarafından uzun vadeli kullanılacak bir varlık elde etmiş olacaktır. Varlığın ve kiracının aynı anda elde edilmiş olması alıcı-kiraya verene önemli avantajlar sağlayabilir. Bunlar (Sirmans & Slade, 2010: 222);

- Dayanak varlığın kiralanması ile ilgili müşteri teminine yönelik maliyetler elimine edilmiş olur.
- Kiracının değerlendirilmesi imkânı elde edilmiş olur.
- Yüksek kaliteli ipotekli tahvile benzer özelliklere sahip bir varlık edinilmiş olur. İşletme giderleri ve atıl kapasite ile ilgili belirsizliklerin azalması, dayanak varlığın alıcı-kiraya veren açısından yatırım değerini artırmaktadır.

3. LİTERATÜR ÖZETİ

Şirketlerin finansman ihtiyaçlarının karşılanmasında önemli bir yer bulan ve yine şirketlere çeşitli açılardan avantajlar sağlayan satış ve geri kiralama işlemlerine yönelik literatürde önemli çalışmalara yer verilmiştir. Literatürde yer alan ve bu çalışmanın ilgi alanı düzleminde karşılaşılan bazı çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

Alagöz & Eren (2010), yapmış oldukları çalışmalarında satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirme ve raporlama süreçlerini TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu, Vergi Usul Kanunu (VUK) ve yayımlanan tebliğler açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirmişlerdir.

Whitby (2013), yapmış olduğu çalışmasında satış ve geri kiralama işlemi gerçekleştireceğini yatırımcılara duyuran halka açık şirketlerin piyasadan ne şekilde bir tepki alacağını araştırmıştır. Çalışmada satış ve geri kiralama işlemi yatırımcılara duyuran firmaların önemli ve pozitif bir borsa getirisi elde ettikleri sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca duyurulan satış ve geri kiralama işleminin bir gayrimenkul olması veya borç azaltımına yönelik gerçekleştirilmesine ilişkin piyasanın daha olumlu tepki verdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Güneş ve diğ., (2017), yapmış oldukları çalışmalarında satış ve geri kiralama işlemleri yönelik Türkiye Muhasebe Standartları ve yasal düzenlemeler bağlamında ele alınmıştır. Çalışmada satış ve geri kiralama işlemlerine yönelik tüm düzenlemelere yer verilmiş ve benzerliklerle farklılıklar ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Sanderson ve diğ. (2019), yapmış oldukları çalışmalarında satış ve geri kiralama işlemlerinin İngiltere'deki gayrimenkul fiyatları ve getirileri üzerindeki etkisini, emsal işlemlerle karşılaştırmalı olarak incelemişlerdir. Çalışmada satış ve geri kiralama işleminin istatistiksel olarak anlamlı bir fiyat primi ile gerçekleştirildiği sonucuna ulaşılmış olup özellikle ofis sektöründe bu primin en yüksek olduğu tespit edilmiştir. Satış ve geri kiralama işlemine dayalı varlıkların risksiz faiz oranına kıyasla yüzde 4,5 puanlık bir prim elde ettiği sonucu ayrıca ortaya konmuştur.

Marşap & Yanık (2019), yapmış oldukları çalışmalarında satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde gerçekleştirilmesi gereken işlemleri IFRS 16 ve BOBI FRS'ler çerçevesinde ele alıp açıklamışlardır. Yazarlar karmaşık bir yapıya sahip olan satış ve geri kiralama işlemlerinin IFRS-16 aracılığı ile bilanço dışı finanslama yolu olarak kullanımının büyük ölçüde elimine edildiği sonucuna varmışlardır.

Durmuş & Otlı (2020), yapmış oldukları çalışmalarında TFRS-16 açısından satış ve geri kiralama işlemleri ele alınmış, TFRS-16'nın kiralama işlemlerine yönelik getirdiği değişiklikler incelenmiş ve BOBI FRS Bölüm 15 ile mukayese edilmiştir.

Tulum (2020), yapmış olduğu çalışmasında sat-geri kiralama işlemlerine yönelik muhasebe işlemlerini kiracı işletmeler açısından TFRS-16 ve yürürlükten kaldırılan TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı'na göre örnekler ile açıklamıştır.

Akdoğan (2021), yapmış olduğu çalışmada sat, kiralama ve geri al işlemlerinin vergi ve muhasebe uygulamaları açısından bir analizini gerçekleştirmiştir. Çalışmada sat-kiralama ve geri al yönteminin avantajları ve maliyetleri üzerinde durularak işletme yöneticilerine analizlerinde dikkate almaları gereken unsurlar açıklanmıştır.

Gökğöz (2021), yapmış olduğu çalışmada satış ve geri kiralama işlemlerinin önemine dikkat çekerek, TFRS-16 bağlamında ilgili işlemlerin nasıl muhasebeleştirilmesi ve raporlanması gerektiğini ele almıştır.

Ergün (2023), yapmış olduğu çalışmada satış ve geri kiralama işlemlerinin TFRS-16'da meydana gelen değişiklikler neticesinde nasıl ele alınması gerektiğini ele almış olup herhangi bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken ödemeli satış ve geri kiralama işlemlerinin TFRS-16'da yapılan değişikliklerden etkilenebileceği sonucuna varmıştır.

Kıca (2023) çalışmada satış ve geri kiralama işlemlerinin şirketlerin vergi yükümlülüğü ve bilanço üzerindeki etkisini incelemeyi amaçlamıştır. Satış ve geri kiralama işlemlerinin şirketlerin finansal performansını ve vergi yükünü etkilediği sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca şirketlerin finansal stratejilerini geliştirirken ve ilgili muhasebe işlemlerini gerçekleştirirken satış ve geri kiralama işlemlerinin özelliklerinin dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Şendoğdu & Kaya (2024) yapmış oldukları çalışmada katılım bankalarında satış ve geri kiralama işlemlerinin işletmeler açısından avantajları ve sistemin istismar açıklarına odaklanmaktadır. Satış ve geri kiralama işlemlerinin yetersiz kalan işletme sermayesinin temini, mali tabloların iyileştirilmesi ve vergisel avantajlarının olduğu sonucuna varmışlardır.

Satış ve geri kiralama işlemine yönelik yapılan çalışmalar dikkate alındığında işlemle ilgili tüm muhasebe standartlarının ele alınarak açıklanmasının önemli olacağı sonucuna ulaşılmış olup karşılaşılabilecek tüm durumlarla ilgili örnek uygulamaların geliştirilmesinin literatüre katkı sağlayacağı anlaşılmıştır. Bu nedenle çalışmada tüm işlemler örnek uygulamalar üzerinden detaylı bir biçimde anlatılmaya çalışılmıştır.

4. TFRS'LER AÇISINDAN SATIŞ VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Satış ve geri kiralama işlemleri şirketler tarafından finansman ihtiyacının giderilmesi bağlamında kullanılan önemli fon elde etme yöntemidir. Bu nedenle finansal kiralama şirketleri ile gerçekleştirilen bu işlemlerin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması da önem arz eden konulardandır. Satış ve geri kiralama işlemlerinin tam set TMS/TFRS'lere tabi şirketler için nasıl muhasebeleştirileceği ve raporlanacağı konusu TFRS-16 Kiralamalar Standardında 99-103. paragraflarda ele alınmıştır. İlgili standart kapsamında satış ve geri kiralama işlemlerinin nasıl ele alınacağı aşağıda tablo 1 de özetlenmiştir. Bu çalışmada temel amaç, ilgili standardın yönlendirmesi doğrultusunda satış ve geri kiralama işlemlerinin gerek işlem tarihinde gerekse raporlama tarihinde nasıl ele alınması gerektiğini örnek uygulamalar aracılığı ile açıklamaya çalışmaktır.

Tablo 1: TFRS-16 Kapsamında Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

İşlemin Değerlendirilmesi	Satıcı-Kiracı Muhasebe İşlemleri	Alıcı-Kiraya Veren Muhasebe İşlemleri
Alıcı-kiraya verene yapılan devir, TFRS 15 kapsamında bir satış olarak nitelendirilmektedir.	Varlığı finansal durum tablosundan çıkarır ve TFRS-16 kapsamında kiracı açısından yapılması gereken muhasebe işlemlerini gerçekleştirir.	Devralınan varlık için TFRS-16 kapsamında kiraya verenin muhasebe işlemlerini gerçekleştirir.
	Kullanım hakkı varlığını, önceki defter değerinin elde tutulan kısmı olarak ölçer.	
	Kiraya verene devredilen haklar üzerinden bir kazanç/kayıp tanınır.	
Alıcı-kiraya verene yapılan devir, TFRS 15 kapsamında bir satış olarak nitelendirilmemektedir.	Varlığı finansal durum tablosunda izlemeye devam eder.	Elde edilen varlık, finansal durum tablosuna dahil edilmez.
	Elde edilen finansman, TFRS 9 Finansal Araçlar standardı kapsamında finansal bir yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.	Satıcı-kiracı tarafından ödenecek tutarlar, TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında finansal bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kaynak: <https://www.bdo.com.au/en-au/content/accounting-news/accounting-news-april-2019/sale-and-leaseback-arrangements> (Erişim Tarihi: 10.10.2024)

TFRS-16 Kiralamalar standardı yürürlüğe girmeden önce TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı yürürlükteydi. Bu standardın amacı da gerçekleştirilen kiralama işlemlerinin gerek kiracı gerekse kiraya veren açısından nasıl muhasebeleştirileceği ve raporlanacağıın belirlenmesiydi. TFRS-16 Kiralamalar Standardının yürürlüğe girmesi ile TMS-17 yürürlükten kaldırılmıştır. TMS-17 açısından satış ve geri kiralama işlemleri 58-66. paragrafları arasında açıklanmıştır. Her iki standart arasındaki en önemli farklılıklardan birisi satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak işlem tarihinde ayrıştırılmasıdır. Diğer bir önemli fark ise satış ve geri kiralama işleminin satış olarak değerlendirilip değerlendirilmemesi hususundadır. TFRS-16 kapsamında satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde öncelikle gerçekleştirilecek olan işlemin TFRS-15 kapsamında değerlendirilmesi ve satış olup olmadığının belirlenmesi gerekir. Fakat TMS-17 standardında ise satış ve geri kiralama işleminin bir faaliyet kiralaması olması ve ilgili kira ödemeleriyle satış fiyatının gerçeğe uygun değerde olması durumunda normal bir satış olarak değerlendirilir. Her iki standart açısından satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi noktasında var olan farklar tablo 2’de kısaca özetlenmiştir.

Tablo 2: TFRS-16 ve TMS-17 Açısından Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesinin Kıyaslanması

Kriter	TFRS-16	TMS-17
Muhasebeleştirme Esası	TFRS-15 kapsamında bir satış işlemi olup olmadığının değerlendirilmesine dayalıdır.	Kiralamanın işleminin çeşidine bağlıdır.
İşlemin Satış Olup Olmadığının Değerlendirilmesi	TFRS-15 kapsamında ele alınır.	İşlem bir faaliyet kiralaması ise kira ödemelerinin ve satış fiyatının GUD'de olması durumunda normal bir satış işlemi olarak değerlendirilir.
Faaliyet ve Finansal Kiralama Ayrımı	Satıcı-Kiracı açısından ayırım söz konusu değildir.	Satış ve geri kiralama işlemlerine yönelik faaliyet ve finansal kiralama ayrımı bulunmaktadır.
Satıştan Elde Edilen Kâr/Zararın Muhasebeleştirilmesi	İlgili işlem TFRS-15 kapsamında bir satış işlemi olarak kabul edilirse, satıcı-kiracı sadece alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç veya kayıp tutarını muhasebeleştirir. Varlığın GUD'i satış fiyatından düşük ise; a) satıcı-kiracı aradaki farkı ek finansman olarak muhasebeleştirir. b) alıcı-kiraya veren ise aradaki farkı kira alacağı olarak muhasebeleştirir. Varlığın GUD'i satış fiyatından büyükse; a) satıcı-kiracı aradaki farkı ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirir. b) alıcı-kiraya veren ise faaliyet kiralamasında ertelenmiş gelir, finansal kiralamada finansal kiralama yükümlülüğü olarak muhasebeleştirir.	Finansal kiralama ise elde edilen kâr ertelenir ve kira süresi boyunca itfa edilir. Kiralama işlemi faaliyet kiralaması ise a) ilgili işlem GUD üzerinden gerçekleşirse kâr/zarar hemen muhasebeleştirilir. b) Satış fiyatı GUD'in altında ise aradaki fark ertelenir ve kira ödemeleri ile orantılı olarak itfa edilir. c) Satış fiyatı GUD'in üzerinde ise aradaki fark ertelenir ve varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa edilir.

Kaynak: Muhasebe standartlarına dayalı olarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

4.1. Satış ve Geri Kiralama İşleminin Bir Satış Olup Olmadığının TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı Kapsamında Değerlendirilmesi

Bir satış ve geri kiralama işleminin TFRS 16 Kiralamalar standardı kapsamında değerlendirilmesinde öncelikle ilgili işlemin bir satış işlemi olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir. Standart bu değerlendirmeyi TFRS 15 kapsamında ele almaktadır. Yani ilgili işlemin TFRS 15 kapsamında bir satış işlemi olup olmadığının değerlendirilmesinin ardından TFRS 16 hükümlerine göre ilgili kiralama işleminin nasıl muhasebeleştirileceği ele alınmaktadır.

TFRS 15 kapsamında bir işlemin satış olup olmadığının değerlendirilmesi edim yükümlülüğün yerine getirilmesine yönelik ilgili açıklamaların yapıldığı bölümlerde açıklanmıştır. Buna göre işletmeler taahhüt edilen mal ve hizmeti yani varlığı müşterisine devrederek edim yükümlülüğü yerine getirmesi duru-

munda (veya getirdikçe) ortaya çıkan hasılatı finansal tablolarına alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçmesi durumunda varlık devredilmiş sayılır (TFRS-15, prg. 31). Ancak burada işletmelerin edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak veya belirli bir anda yerine getireceğinin sözleşmenin başlangıcında belirtmesi gereklidir. Eğer edim yükümlülük zamana yayılı olarak yerine getirilmiyorsa belirli bir anda yerine getirilir (TFRS-15, prg. 32). Eğer edim yükümlülük zamana yayılı olarak yerine getirilecekse ortaya çıkan hasılat da zamana yayılı olarak finansal tablolara alınır (TFRS-15, prg. 35). Kısacası bir satış ve geri kiralama işleminin TFRS-16 kapsamına alınabilmesi için dayanak varlığın kontrolünün TFRS-15 hükümlerine göre alıcı-kiraya verene devredilmesi gerekir. Sözgelimi, sözleşmede satıcı-kiracının dayanak varlığı geri satın almasına izin veren önemli bir opsiyon söz konusu ise dayanak varlığın devri bir satış işlemi olarak değerlendirilmez. Bu nedenle de böyle bir opsiyona sahip olan kiralama işlemi TFRS-16 kapsamına alınmaz (KPMG, 2023). Bu durum aşağıdaki şekil 1’de özetlenmiştir.



Şekil 1: TFRS-15 Kapsamında Satış-Geri Kiralama İşleminin Değerlendirilmesi

Kaynak: KPMG, 2023

4.2. Satış ve Geri Kiralama İşleminin Satış Olarak Değerlendirilmesi

Satış ve geri kiralama işleminin TFRS-16 kapsamında ele alınabilmesi için yukarıda da değinildiği gibi işlemin TFRS-15 Standardının edim yükümlülüğünün yerine getirilmesi şartını sağlaması gerekir. Yani dayanak varlığın devrinin satış olarak değerlendirilmesi gerekir. TFRS-15’te edim yükümlülüğü, farklı bir mal veya hizmet ya da büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntemler izle-

nen bir seri farklı mal veya hizmetten herhangi birinin müşteriye devrine yönelik yapılan sözleşmede yer alan bir taahhüt olarak tanımlanmıştır (TFRS-15, Ek: A). Daha önce de belirtildiği gibi bir işletme sözleşmede yazılı olan bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğü yerine getirmiş olur. Edim yükümlülüğün yerine getirilmesi işlemini alıcı-kiraya verenin varlığı dilediği gibi kullanabilmesi, varlıktan elde edilebilecek tüm faydaları elde edebilmesi, dayanak varlığı satışa konu edebilmesi, takas edebilmesi, teminat gösterebilmesi veya rehin edebilmesi gibi noktalardan ele alıp açıklamak mümkündür (Örten ve diğ., 2020: 332).

Satış ve geri kiralama işlemlerinde dayanak varlığın devrinin bir satış işlemi olup olmadığının belirlenmesi işlemin gerçekleştiği tarihte ve raporlama tarihinde yapılacak olan muhasebe işlemlerini etkilemesi bakımından önem arz eder. İşlem satış olarak değerlendirilirse TFRS-16 kapsamında değerlendirilecek ve bir kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğü doğuracaktır. Ancak işlem bir satış olarak değerlendirilmezse TFRS-16 kapsamında değil TFRS-9 kapsamında ele alınıp bir finansal araç olarak muhasebeleştirilecektir. Bu durumun değerlendirilmesinde alıcı-kiraya veren ve satıcı-kiracı arasında düzenlenen sözleşme bu nedenle önem arz etmektedir. Çalışmanın bu bölümünde satış ve geri kiralama işleminin bir satış olarak değerlendirildiği ve kira ödemelerinin sabit ve değişken olmaları durumu detaylı bir biçimde incelenecektir.

4.2.1. Kira Ödemelerinin Sabit Olması

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından devri TFRS 15 hükümleri çerçevesinde satış olarak değerlendirilirse, satıcı-kiracı, geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri oranı üzerinden ölçer (TFRS 16, prg. 100). Yani satıcı-kiracı tarafından muhasebeleştirilen herhangi bir kazanç veya kayıp tutarının, alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili toplam kazanç veya kaybın oranı ile sınırlı olduğu anlamına gelir (KPMG, 2023: 13). Bu durum standartta satıcı-kiracının sadece alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç veya kayıp tutarının finansal tablolara yansıtılabileceği şeklinde açıklanmıştır (TFRS 16, prg. 100). Bu durum aşağıdaki gibi örneklendirilebilir.

Örnek Uygulama¹: ABC şirketi 01.01.2024 tarihinde birikmiş amortismanı 4.000.000 TL ve brüt defter değeri 20.000.000 TL olan bir yönetim amaçlı kullandığı ofis binası bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde binanın gerçeğe uygun değerinin 25.000.000 TL olduğu belirlenmiş ve GUD'i üzerinden XYZ finansal kiralama şirketine satılmıştır. İlgili bina satış ve geri kiralama sözleşmesi kapsamında 10 yıllığına geri kiralamıştır. Kira bedelleri yıl sonlarında ödenmek üzere anlaşılmış olup, yıllık 3.000.000 TL olarak ödenecektir. Piyasa faiz oranının ise yüzde 5 olduğu bilinmektedir. Bu işlem, TFRS 15'teki bir edim yükümlülüğünün yerine getirilmesine ilişkin kılavuzuna dayanarak bir satış işlemi olarak değerlendirilmiştir. ABC şirketinin 01.01.2024 tarihinde yapması gereken muhasebe kaydına ilişkin analiz aşağıda sunulmuştur.

1 Örnek uygulamaların muhasebeleştirilmesinde KGK tarafından 29.07.2024 tarihinde alınan kurul kararı gereğince yayımlanan "Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı"ndan faydalanılmıştır. İlgili hesap planında yer almayan hesaplar çalışma içerisinde öneri mahiyetinde sunulmuştur. Ancak TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal raporlarda hesap kodu kullanılmamasından kaynaklı olarak hesapların kodlarına yer verilmemiştir.

Yıllık kira ödemelerinin bugünkü değer toplamı 23.165.204,79 TL'dir. ABC şirketi, geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde tutmuş olduğu varlığın önceki defter değeri üzerinden ölçmesi gerektiğinden hareketle kullanım hakkı varlığının değeri ise şöyle hesaplanacaktır:

$$\text{Kullanım Hakkı Varlık (KHV)} = 16.000.000 \times (23.165.204,79/25.000.000) = 14.825.731,07 \text{ TL}$$

ABC şirketinin bu satış işleminden kazancı 9.000.000 TL olarak gözükmektedir. (25.000.000-16.000.000) Ancak ABC şirketinin bu satıştan elde edeceği kazancın belirli bir kısmını muhasebeleştirmesi gerekir. Standarda göre satıcı-kiracı konumunda olan ABC şirketi sadece alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili kazanç veya kayıp tutarını finansal tablolarına yansıtması gerekir. Buna göre bu işlemde ABC şirketinin finansal tablolarına aktaracağı kazanç tutarı aşağıda hesaplandığı gibi 660.526,28 TL olacaktır.

Burada ABC şirketinin finansal tablolarına yansıtacağı kazanç tutarı XYZ şirketine devredilen haklarla ilgili kısmı olacağından kazancın öncelikle ayrıştırılması gerekir. Buna göre ABC şirketinin dayanak varlığı elinde bulundurmasından kaynaklı kazanç içerisindeki payı 8.339.473,72 TL olarak hesaplanacaktır. (9.000.000 x (23.165.204,79/25.000.000))

$$\begin{aligned} \text{Finansal Tabloya Yansıtılacak Kazanç} &= 9.000.000 \times ((25.000.000-23.165.204,79)/25.000.000) \\ &= 660.526,28 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{veya} \quad 9.000.000 - 8.339.473,72 = 660.526,28 \text{ TL}$$

Buna göre ABC şirketinin 01.01.2024 tarihinde yapması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

1.01.2024		
BANKALAR HS.	25.000.000,00	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)	4.000.000,00	
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS. ²	14.825.731,07	
BİNALAR HS.		20.000.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		23.165.204,79
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS. -Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar		660.526,28

2 KGK'nın yayımladığı hesap planı örneği incelendiğinde Kullanım Hakkı Varlıkları adında müstakil bir hesabın olmadığı görülmektedir. Bu durumun TFRS-16'da kiralama faaliyetinden doğan varlığın Maddi Duran Varlıklar hesap grubu altında ilgili hesapta izlenebilmesi ve alt hesaplar aracılığı ile kullanım hakkı varlıklarının takip edilebilmesine yönelik alternatif sunmasından kaynaklı olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca ilgili hesap planında da kiralama işlemlerinden kaynaklı kullanım hakkı varlıklarının 25 Maddi Duran Varlıklar Hesap Grubunda izlenebileceği belirtilmiştir. Ancak kiralama işlemlerinin büyüklüğü ve kullanım yaygınlığı göz önünde bulundurulduğunda Duran Varlıklar hesap sınıfı altında "Kullanım Hakkı Varlıkları Hesabı" adı altında müstakil bir hesabın kullanılması gerektiği öngörülmektedir.

Alıcı-kiraya veren ise dayanak varlığın satın alma işlemlerini ilgili standartları uygulayarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, kiralamayı ise TFRS 16'nın kiraya verenle ilgili muhasebeleştirme hükümlerini uygulayarak muhasebeleştirilmesi gerekir (TFRS 16, prg. 100). TFRS-16 kiraya veren açısından kiralama işlemlerinin faaliyet ve finansal kiralama ayrımını gerektirmektedir. Yani işlem tarihinde kiralama işleminin faaliyet ve finansal kiralama olarak sınıflandırılması gerekir (TFRS-16, prg. 61). Standartta finansal kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredildiği; faaliyet kiralaması ise tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralama sözleşmeleri olarak tanımlanmaktadır (TFRS-16, prg. 62). Alıcı-kiraya verenin, dayanak varlığı finansal kiralama olarak sınıflandırması durumunda ilgili varlıktan kaynaklanacak risk ve getirileri önemli ölçüde satıcı-kiracıya aktarmış olacaktır. Böyle bir durumda, satıcı-kiracının, kiralama şirketine yapmış olduğu satış işlemi reel bir satış işlemi olmayacaktır. Bu nedenle, satış ve geri kiralama işlemlerinde kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılması, alıcı-kiraya veren tarafından dayanak varlığın kullanım hakkının satıcı-kiracıya devri yerine dayanak varlığın doğrudan kontrolünün devrini içermesi daha muhtemel olacaktır. Bu da ilgili işlemin TFRS-15 bağlamında başarısız bir satış işlemi olması sonucunu doğuracaktır (KPMG, 2023). Bu açıdan değerlendirildiğinde alıcı-kiraya verenin ilgili kiralama işlemini finansal kiralama olarak sınıflandırmasının TFRS-16 kapsamı dışına çıkabileceği sonucunu doğurabilir. Sözgelimi yukarıdaki örnek uygulamada XYZ şirketi ilgili kiralama işlemini sözleşmenin başlangıcında bir faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmış olsaydı yapması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktı.

1.01.2024			
BİNALAR HS.		25.000.000,00	
BANKALAR HS.			25.000.000,00

Kiraya veren, faaliyet kiralamasından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak veya başka bir sistematik esasa göre finansal tablolarına yansıtır. Başlangıçta katlanılan doğrudan maliyetler aktifleştirilerek kira süresi boyunca giderleştirir. Ayrıca kiraya veren, amortismanı tabi dayanak varlıklar için ilgili muhasebe standartlarını esas alarak raporlama tarihinde amortisman işlemlerini gerçekleştirir (TFRS-16, prg. 81-84). Buna göre alıcı-kiraya verenin raporlama tarihinde yapması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir.

1.01.2024			
BİNALAR HS.	25.000.000,00		
BANKALAR HS.		25.000.000,00	
31.12.2024			
BANKALAR HS.	3.000.000,00		
SATIŞ VE GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN GELİRLER HS.		3.000.000,00	
31.12.2024			
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HS.	2.500.000,00		
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)		2.500.000,00	

Satıcı-kiracı açısından geri kiralamadan kaynaklı kullanım hakkı varlığını, elde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri üzerinden ölçülmesini gerçekleştiren işlemin ekonomik özü itibari ile değerlendirmek mümkündür. Neticede gerçekleşen bu işlemde işletmenin esasında daha önceden elinde bulundurduğu yani kullandığı ve geri kiralarak kullanmaya devam edeceği bir varlığı söz konusudur. Bu örnekte net defter değeri 16.000.000 TL olan bir varlık 25.000.000 TL üzerinden finansal kiralama şirketine satılmaktadır. İşlemin ekonomik özü itibariyle satıcı-kiracı şirket varlık üzerinde yer alan 14.825.731,07 TL'lik hakkı elinde bulundurmaya devam etmektedir. Normal bir satış işlemi olması durumunda satıcı-kiracı işletmenin bu işlemde 9.000.000 TL kâr yazması gerekir. Fakat burada işletmenin elinde bulundurduğu haklara yönelik bir kâr yazması doğru olmayacaktır. Satıştan elde edilen kârın alıcı-kiraya verene devredilen kısım ile ilgili olması gerekir. Şirketin varlığı elinde bulundurmasından kaynaklı kazanç tutarı 8.339.473,72 TL'dir. Bu nedenle şirketin devredilen haklara yönelik kazancı 660.526,28 TL (9.000.000 TL-8.339.473,72 TL) olacak ve ilgili tutar kâr/zarara yansıtılacaktır. Hem kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri üzerinden ölçülmesi hem de kâr/zararın devredilen haklara yönelik ele alınması gerçekleştirilecek muhasebe işlemlerinin gerçeğe uygun sunumuna olanak tanıyacaktır. Satıcı-kiracı açısından yapılan bu satış ve geri kiralama işleminin gerçekleşme zamanı itibari ile finansal tablolara etkisi tablo 3'te gösterildiği gibidir.

Tablo 3: ABC Şirketi Açısından Satış ve Geri Kiralama İşleminin Gerçekleşme Anındaki Finansal Tablolara Etkisi

	İşlem Öncesi	İşlem Sonrası	Artış/Azalış
Nakit ve Nakit Benzerleri	0,00	25.000.000,00	25.000.000,00
Maddi Duran Varlıklar (Net)	16.000.000,00	0,00	-16.000.000,00
Kullanım Hakkı Varlıklar	0,00	14.825.731,07	14.825.731,07
Varlıklar Toplamı	16.000.000,00	39.825.731,07	23.825.731,07
Yükümlülükler Toplamı	0,00	23.165.204,79	23.165.204,79
Kâr/Zarar	0,00	660.526,28	660.526,28

4.2.2. Kira Ödemelerinin Değişken Olması

TFRS-16'nın ilk yayımlandığı halinde satış ve geri kiralama işlemlerinde söz konusu olabilecek değişken kira ödemelerinin nasıl ele alınacağına yönelik herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. TFRS 16 Ek A'da kira ödemelerinin tanımı şu şekilde yapılmıştır; *Kira ödemeleri, kiracının, bir dayanak varlığın kullanım hakkıyla ilgili olarak kiralama süresi boyunca kiraya verene yaptığı ve aşağıdaki unsurlardan oluşan ödemelerdir:* (TFRS 16, Ek A)

- Kiralama teşviklerinin düşüldüğü sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil),*
- Bir endeks veya orana bağlı olan değişken kira ödemeleri,*
- Kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve*
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.*

Burada dikkate edilirse kira ödemelerinin bir endekse veya orana bağlı değişken kira ödemelerinden oluşması durumu, kira ödemeleri tanımının içerisinde yer almasına karşılık belirli bir endeks veya orana bağlı olmayan kira ödemelerinin kapsam dışı tutulduğu görülmektedir. Satıcı-kiracı, kira yükümlülüğünü ölçerken Ek A'da kira ödemeleri tanımında belirli bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerini kapsam dışı tutmasından dolayı bu tür değişken kira ödemelerini, kira ödemeleri kapsamına almayabilir. Kira yükümlülüğünün ölçülmesinde belirli bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinin kapsam dışı tutularak ölçülmesi, satıcı-kiracı tarafından elde tutulan yani alıcı-kiraya verene devredilmeyen kullanım hakkı üzerinde kazanç elde edilmesi ile sonuçlanabilir (BDO, 2023). Değişken kira yükümlülüklerinin nasıl ele alınacağına yönelik oluşan kafa karışıklığı Haziran 2020 tarihinde IFRS IC (Interpretations Committee) tarafından yayımlanan bir rapor ile açıklanmaya çalışılmıştır. IFRS IC'ye gelen soru IFRS 16'da tanımlandığı gibi sabit ödemeli olmayan değişken ödemelerden oluşan bir satış ve geri kiralama işleminde kullanım hakkı varlıkları ve işlem tarihindeki kazanç ve kayıp tutarı nasıl ölçülecek şeklindedir. Kurulun yaptığı açıklama esasında TFRS 16'nın 100. paragrafına atıfta bulunmaktadır. Yani ilgili paragraf uyarınca satış ve geri kiralama işleminin TFRS 15 uyarınca bir satış işlemi olarak değerlendirilmesi durumunda satıcı-kiracı elde tuttuğu kullanım hakkı varlığını dayanak varlığın defter değeri oranı üzerinden ölçer. Alıcı-kiraya verene devredilen haklarla ilgili işlem tarihinde ortaya çıkacak kazanç veya kayıp tutarı ise finansal tablolara yansıtılır. İşlem tarihindeki bu kazanç veya kayıp kullanım hakkı varlığının ölçümünün bir sonucudur (TFRS-16, prg. 100a). Ayrıca yapılan açıklamada satıcı-kiracının herhangi bir orana veya endekse bağlı olmayan kira ödemeleri de dahil olmak üzere tüm değişken kira ödemelerinden hareketle işlem tarihinde bir yükümlülük muhasebeleştirilmesi gerekir (IFRS IC, 2020).

IFRS IC'nin yayımlanmış olduğu bu açıklama metninin ardından IASB Eylül 2022 de 1 Ocak 2024 tarihinden geçerli olmak üzere bazı değişiklikler yayımlamıştır. Yapılan bu değişiklikler satış ve geri kiralama işlemlerinin ilk muhasebeleştirilmesinde yani kiralamanın fiilen başladığı tarihe ilişkin kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün ölçümüne yönelik herhangi bir yeni hüküm getirmemektedir. İlk muhasebeleştirmede kullanım hakkı varlığı, dayanak varlığın önceki defter değeri oranı üzerinden

ölçülür ve satış ve geri kiralamadan kaynaklanan yükümlülük ölçülürken değişken kira ödemeleri de dikkate alır. Fakat yapılan bu değişiklikte bu durumları açıklamaya yönelik bazı örnekler sunulmuştur. Buna göre, bir satıcı-kiracı ilk muhasebeleştirilmede kira ödemelerinin belirlenmesinde farklı yaklaşımlar benimseyebilir ve bu duruma ilişkin iki farklı senaryo örneklendirilmiştir. Ayrıca geri kiralama süresi boyunca değişken ödemeler yapma yükümlülüğü bir kira yükümlülüğü olarak değerlendirilmiştir. Ele alınan örnek iki senaryo elde tutulan kullanım haklarına yönelik herhangi bir kayıp veya kazancın satıcı-kiracı tarafından muhasebeleştirilmemesini sağlamaktadır (KPMG, 2023). Bu senaryolar aşağıda örneklendirilmiştir.

Senaryo 1: Beklenen Kira Ödemeleri Yaklaşımı

Örnek Uygulama³: ERZ şirketi 01.01.2024 tarihinde finansal kiralama şirketi olan IZM şirketine 900.000 TL bedelle yönetim faaliyetlerinde kullandığı bir ofis binasını geri kiralamak amacıyla satmıştır. Ofis binasının işlem tarihindeki gerçeğe uygun değeri satış bedeline eşittir. Ofis binasının brüt defter değeri 700.000 TL, birikmiş amortismanı ise 200.000 TL olup bina 6 yıllığına ERZ şirketine yıllık kira ödemeleri herhangi bir endekse veya orana bağlı olmadan değişken bazlı olmak üzere geri kiralanmıştır. Ofis binasının finansal kiralama şirketine transferi TFRS 15 bağlamında satış olarak değerlendirilmiştir. (Yıllık borçlanma oranı yüzde 4'tür.) ERZ şirketi yapmış olduğu değerlendirmede kira ödemelerinin değişken olması nedeniyle sözleşme dönemi için kira ödemelerini tahmini yani beklenen kira ödemeleri yöntemini⁴ kullanarak belirlemiştir. Buna göre yıllık kira ödemeleri ve kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin aşağıdaki gibi olduğu tahmin edilmiştir:

Yıl	Tahmini Kira Ödemeleri (TL)	Bugünkü Değer (TL)
1	48.000	46.153,85
2	50.000	46.227,81
3	51.000	45.338,81
4	52.000	44.449,82
5	54.000	44.384,06
6	55.000	43.467,30
Toplam	310.000	270.021,65

ERZ işletmesi işlem tarihinde dayanak varlığın kira ödemelerinin bugünkü değerini 270.021,65 TL olarak hesaplamıştır. İşlem tarihinde IZM şirketine devredilen varlığın ERZ şirketi tarafından geri kiralanmasından kaynaklanan kullanım hakkı varlığı şöyle hesaplanabilir;

$$KHV = 500.000 \text{ TL} \times (270.021,65 / 900.000 \text{ TL}) = 150.012,03 \text{ TL}$$

3 Örnek vaka IFRS IC'nin 2020 yılında yayımladığı açıklamadan ve KPMG'nin 2023 yılında yayımladığı rapordan hareketle oluşturulmuştur.

4 TFRS 16 kira yükümlülüklerinin ilk muhasebeleştirilmesinde herhangi bir metot önermemekte, beklenen kira ödemeleri ve eşit kira ödemeleri şeklinde iki yöntemi örneklendirmektedir (PwC, 2023).

İşlem tarihinde ortaya çıkan kazanç veya kayıp ise şöyle hesaplanabilir;

$$\text{Kazanç/Kayıp} = 400.000 \times ((900.000 - 270.021,65) / 900.000 \text{ TL}) = 279.990,38 \text{ TL}$$

ERZ şirketinin işlem tarihinde gerçekleştirmesi gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

1.01.2024	
BANKALAR HS.	900.000,00
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)	200.000,00
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.	150.012,03
 BİNALAR HS.	 700.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.	 270.021,65
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS.	
-Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar	279.990,38

Satıcı-kiracı açısından yapılan bu satış ve geri kiralama işleminin gerçekleşme zamanı itibari ile finansal tablolara etkisi tablo 4'te gösterildiği gibidir.

Tablo 4: ERZ Şirketi Açısından Satış ve Geri Kiralama İşleminin Gerçekleşme Anındaki Finansal Tablolara Etkisi

	İşlem Öncesi	İşlem Sonrası	Artış/Azalış
Nakit ve Nakit Benzerleri	0,00	900.000,00	900.000,00
Maddi Duran Varlıklar (Net)	500.000,00	0,00	-500.000,00
Kullanım Hakkı Varlıklar	0,00	150.012,03	150.012,03
Varlıklar Toplamı	500.000,00	1.050.012,03	550.012,03
Yükümlülükler Toplamı	0,00	270.021,65	270.021,65
Kâr/Zarar	0,00	279.990,38	279.990,38

Senaryo 2: Kira Süresi Boyunca Eşit Kira Ödemeleri Yaklaşımı

Yukarıdaki ERZ örneğimizde şirketin beklenen kira ödemelerini kabul edilebilir düzlemde belirleyemediğini varsayalım. Böyle bir senaryoda şirket kullanım hakkı varlıklarını ve kira yükümlülüklerini ölçmek için beklenen kira ödemeleri yaklaşımı yerine diğer yöntemi kullanmalıdır. ERZ şirketi elde tutulan hakların oranının yüzde 33 olduğunu belirlemiştir. Bu oranı kullanarak kullanım hakkı varlığının başlangıçtaki net defter değerinin 165.000 TL ($500.000 \times 0,33$) olduğu görülmektedir. Ayrıca ERZ şirketi açısından başlangıçta ortaya çıkan kazanç tutarı 268.000 TL'dir ($400.000 \text{ TL} \times 0,67$). ERZ şirketinin işlemin gerçekleştiği tarihteki muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

1.01.2024		
BANKALAR HS.	900.000,00	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)	200.000,00	
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.	165.000,00	
BİNALAR HS.		700.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		297.000,00
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS.		
- Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar		268.000,00

ERZ şirketi kira ödemelerini yıllık yüzde 4 faiz oranı üzerinden iskonto ederek kira yükümlülüğü tutarına eşitleyecek şekilde hesapladığında kira süresi boyunca eşit periyodik ödemeleri 56.656 TL olarak hesaplamış olacaktır. Hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir.

Yıl	Açılış Bakiyesi	Kira Ödemeleri	Faiz Gideri %4	Kapanış Bakiyesi
1	297.000	56.656	11.880	252.224
2	252.224	56.656	10.089	205.657
3	205.657	56.656	8.226	157.227
4	157.227	56.656	6.289	106.860
5	106.860	56.656	4.274	54.479
6	54.479	56.656	2.179	0

Yine TFRS 16 ilk yayımlandığı zaman satış ve geri kiralama işlemleri için raporlama tarihindeki ölçümüne yönelik gereklilikleri içermemekteydi. Özellikle belirli bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri için kira sözleşmelerindeki yükümlülüğün sonraki ölçümü net olarak belli değildi. IASB, yukarıda da açıklandığı gibi, Eylül 2022’de kira yükümlülüğünün dönem sonu ölçüm sorununu ele almak için satış ve geri kiralama kira yükümlülüğünü yayımlamıştır (PwC, 2023; IFRS-Lease Liability in a Sale and Leaseback Amendments to IFRS 16).

Eylül 2022 de yayımlanan değişikliklerle beraber IFRS 16’ya 102A paragrafı eklenmiştir. Bu paragraf, “kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra satıcı-kiracı geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına 29-35 paragraflarını ve geri kiralamadan kaynaklanan kira yükümlülüğüne 36-46 paragraflarını uygularken, “kira ödemeleri” veya “revize edilmiş kira ödemeleri” satıcı-kiracı tarafından elde tutulan kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp tutarı yansıtılmayacak şekilde belirlenir. Bu pa-

ragraftaki hükümlerin uygulanması satıcı-kiracının, 46(a) paragrafı uyarınca bir kiralamanın kısmen veya tamamen sonlandırılmasıyla ilgili herhangi bir kazanç veya kaybın kâr veya zarara yansıtılmasını engellemez.” ifadelerini içermektedir (TFRS-16, prg. 102A). Yapılan bu ekleme sayesinde kira yükümlülüklerinin dönem sonunda ölçüm problemine bir çözüm sunulmuştur.

İlgili madde gereğince satıcı-kiracı kira yükümlülükleri için sonraki ölçüm gerekliliklerini uygulayacak ve elde tuttuğu kullanım hakkına yönelik kazanç veya kaybı muhasebeleştirmeyecektir. Satıcı-kiracının değişken kira ödemelerinde ortaya çıkan farkı yani beklenen kira ödemeleri ile fiili kira ödemeleri arasındaki farkı kâr veya zarar da muhasebeleştirmesi gerekecektir (KPMG, 2023).

Eşit kira ödemeleri yaklaşımını kullandığı varsayımında ERZ şirketinin dönem sonunda yapması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.

31.12.2024			
FINANSMAN GİDERİ HS.	11.880,00		
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		11.880,00	
31.12.2024			
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.	56.656,00		
BANKALAR HS.		56.656,00	
31.12.2024			
GENEL YÖNETİM GİD. HS.	27.500,00		
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)		27.500,00	

Sözgelimi ERZ şirketi beklenen kira ödemeleri yaklaşımını kullanmakta ve 1. yıl 48.000 TL olan beklenen kira ödemesinin dönem sonunda 50.000 TL olarak gerçekleştiğini varsayalım. Bu durumda ERZ şirketinin yapması gereken muhasebe kaydı ise aşağıdaki gibi olacaktır.

31.12.2024			
GENEL YÖNETİM GİD. HS.	2.000,00		
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.	48.000,00		
BANKALAR HS.		50.000,00	

4.3. Satış Bedelinin Dayanak Varlığın Gerçeğe Uygun Değerine Eşit Olmaması

Bir varlığın satıcı-kiracı tarafından alıcı-kiraya veren tarafa devrinin TFRS-15 kapsamında satış olarak değerlendirilmesi durumunda varlığın satış fiyatı ile gerçeğe uygun değerinin birbirine eşit olmadığı durumlarda varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçümünün sağlanması için şu düzeltmeler yapılır (TFRS 16, prg. 101);

- Piyasa koşulları altında ödenen tüm bedeller, ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirilir.
- Piyasa koşulları üstünde ödenen tüm bedeller ise alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya verilen finansman olarak değerlendirilir.

Bu durum aşağıdaki tablo 5 ile özetlenmiştir.

Tablo 5. Satış Bedeli ve Gerçeğe Uygun Değer Kıyaslaması

İşlemin Değerlendirilmesi	Satıcı-Kiracı Muhasebe İşlemleri	Alıcı-Kiraya Veren Muhasebe İşlemleri
Varlığın GUD < Satış Fiyatı	GUD ile satış fiyatı arasındaki fark ek finansman olarak muhasebeleştirilir.	GUD ile satış fiyatı arasındaki fark kira alacağı olarak muhasebeleştirilir.
Varlığın GUD > Satış Fiyatı	GUD ile satış fiyatı arasındaki fark ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirilir.	GUD ile satış fiyatı arasındaki fark faaliyet kiralaması için ertelenmiş gelir, finansal kiralama için finansal kiralama yükümlülüğü olarak muhasebeleştirilir.

Kaynak: BDO, 2019

Örnek Uygulama: Daha önce ele aldığımız ERZ şirketi örneğini burada devam ettirelim. Her şey aynı olmakla beraber varsayım bir de varlığın satış fiyatının 850.000 TL ve varsayım iki de varlığın satış fiyatının 950.000 TL olduğunu kabul edelim.

Varsayım 1'e göre çözüm: Dayanak varlığın GUD'ı 900.000 TL ve satış bedeli ise 850.000 TL'dir. Aradaki 50.000 TL satıcı-kiracı açısından peşin ödenmiş bir kira bedeli olarak muhasebeleştirilmesi gerekir. Bu nedenle 50.000 TL bedeli kullanım hakkı varlık üzerinde aktifleştirilebilir (Teraman, 2019). Satış işleminden elde edilen kazanç veya kayıp tutarı ile kullanım hakkı varlıklarının hesaplanmasında varlığın gerçeğe uygun değeri dikkate alınacağından bu değerler değişmeyecek olup aynı kalacaktır. Satıcı-kiracı açısından muhasebeleştirme işlemi aşağıdaki gibidir.

1.01.2024		
BANKALAR HS.	850.000,00	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)	200.000,00	
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.	200.012,03	
BİNALAR HS.		700.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		270.021,65
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS.		
-Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar		279.990,38

Alıcı-kiraya verenin bu kiralama işlemini faaliyet kiralaması olarak değerlendirmesi durumunda yapması gereken muhasebe kaydı ise aşağıdaki gibi olacaktır.

.../.../....		
BİNALAR HS.	900.000,00	
BANKALAR HS.		850.000,00
ERTELENMİŞ GELİRLER HS.		50.000,00

Varsayım 2'ye göre çözüm: Dayanak varlığın GUD'ı 900.000 TL ve satış bedeli ise 950.000 TL'dir. Aradaki 50.000 TL satıcı-kiracı açısından ek finansman unsuru olarak muhasebeleştirilir. Satıcı-kiracı açısından işlemin analizi ve muhasebeleştirme işlemi aşağıdaki gibidir.

Analiz: Öncelikli olarak satış bedeli ile GUD arasındaki 50.000 TL'lik farkın düzeltilmesine yönelik işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekir. Değişken kira ödemelerinin bugünkü değeri 270.021,65 TL'dir. Ancak bu tutarın 50.000 TL'si ek finansman unsuru iken kalan 220.021,65 TL ise kiralama ile ilgili yükümlülüktür. Satıcı-kiracı açısından kullanım hakkı varlığın ölçümünde ve dayanak varlığın alıcı-kiraya verene devredilmesi dolayısıyla oluşacak kazanç/kaybın hesaplanmasında bu ek finansmanın dikkate alınmaması gerekir. İlgili hesaplamalar ve muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

$$KHV = 500.000 \times (220.021,65/900.000) = 122.234,25 \text{ TL}$$

Kazanç/Kayıp = 400.000 TL'dir. Çünkü varlığın GUD 900.000 TL iken net defter değeri 500.000 TL'dir. Ancak bu kazancın 97.787,40 TL'si satıcı-kiracının varlığın kullanım hakkına yöneliktir. Bu nedenle ERZ şirketi muhasebe kaydında devrettiği kısma ilişkin kâr tutarını muhasebeleştirecektir.

ERZ Şirketinin Kârı: $400.000 \times ((900.000 - 220.021,65) / 900.000) = 302.212,60$ TL

1.01.2024			
BANKALAR HS.		950.000,00	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)		200.000,00	
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.		122.234,25	
BİNALAR HS.			700.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.			270.021,65
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS.			
-Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar			302.212,60

Alıcı-kiraya verenin bu kiralama işlemini faaliyet kiralaması olarak değerlendirmesi durumunda yapması gereken muhasebe kaydı ise aşağıdaki gibi olacaktır.

.../.../....			
BİNALAR HS.		900.000,00	
KİRA ALACAKALARI HS.		50.000,00	
BANKALAR HS..			950.000,00

4.4. Satış ve Geri Kiralama Sözleşmesinde Meydana Gelen Değişikliklerin Muhasebeleştirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde satış ve geri kiralama işlemlerinde meydana gelebilecek kira ödemelerinde veya kira süresindeki değişiklikler gibi durumların satıcı-kiracı açısından nasıl ele alınması gerektiği örnek vakalar üzerinden anlatılmıştır. TFRS-16 102A paragrafı uyarınca kiracı, kiralamada yapılan değişikliklerin nasıl ele alınması gerektiği hususunda Standardın 44-46. paragraflarını uygulanması gerekir. Buna göre eğer kira sözleşmesinin kapsamı bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkı ilave edilerek kiralamanın kapsamı genişletilirse ve kiralama bedelinin, kapsamdaki genişlemenin tek başına fiyatıyla veya ilgili sözleşme koşullarını yansıtmak için söz konusu fiyatta yapılan uygun düzeltmelerle orantılı olarak artması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmesi gerekir. Ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirilmeyen bir değişikliğe ilişkin olarak değişikliğin uygulandığı tarihte; değişiklik yapılan sözleşmedeki bedel dağıtılır, kira süresi belirlenir ve yenilenmiş kira ödemeleri yenilenmiş bir iskonto oranıyla indirgenerek kira yükümlülüğü yeniden ölçülür (TFRS-16, prg. 44-46).

Örnek Uygulama⁵: KLM şirketi 01.01.2024 tarihinde üretim faaliyetlerinde kullandığı ve gerçeğe uygun değeri 1.400.000 TL olan bir varlığını STR finansal kiralama şirketine GUD’i üzerinden satmıştır. Varlığın defter değeri 1.400.000 TL ve birikmiş amortismanı 400.000 TL’dir. KLM şirketi STR şirketi ile yapmış olduğu anlaşma gereğince ilgili varlığı 5 yıllık süre için kiralamıştır. Anlaşma gereğince kira bedelleri yıllık sabit ve tahmini satışların belirli bir oranı üzerinden değişken olarak gerçekleştirilecektir. Ödeme tablosu ve kira ödemelerinin iskonto edilmiş değerleri aşağıdaki gibidir. İlgili işlem TFRS-15 açısından bir satış işlemi olarak kabul edilmiştir. (Piyasa Faiz Oranı Yüzde 3)

Yıllar	Sabit Ödemeler	İskonto Edilmiş Değer	Beklenen Değişken Ödemeler	İskonto Edilmiş Değer
1	40.000	38.835	50.000	48.544
2	40.000	37.704	56.000	52.785
3	40.000	36.606	60.000	54.908
4	40.000	35.539	64.000	56.863
5	40.000	34.504	70.000	60.383
	200.000	183.188	300.000	273.483

Analiz: İşlem tarihinde satıcı-kiracı işletme KLM’nin yapması gereken muhasebe işlemleri yukarıda anlatıldığı gibi olacaktır. Buna göre şirketin öncelikle kullanım hakkı varlığını ve kiralamadan kaynaklı alıcı-kiraya verene devredilen kısımla ilgili kazanç veya kaybı belirlemesi ve muhasebeleştirilmesi gerekir. İlgili işlemler ve muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

$$KHV = 1.000.000 \text{ TL} \times (456.671/1.400.000) = 326.193,57 \text{ TL}$$

$$\text{Kazanç veya Kayıp} = 400.000 \text{ TL} \times (1.400.000 - 456.671)/1.400.000 = 269.522,57 \text{ TL}$$

1.01.2024	
BANKALAR HS.	1.400.000,00
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)	400.000,00
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.	326.193,57
TESİS, MAKİNE VE CİH. HS.	1.400.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.	456.671,00
MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLARIN SATIŞINDAN ORTAYA ÇIKAN KAZANÇLAR HS.	
-Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinden Kazançlar	269.522,57

5 KPMG (2023)’ten uyarlanmıştır.

Satıcı-kiracı işletme raporlama tarihinde kira ödemesi kadar kira yükümlülüklerini azaltacak, dönemde oluşan finansman gideri kadar artıracaktır. Kullanım hakkı varlığı ile ilgili olarak da amortisman ayırması gerekir. İlgili muhasebe işlemleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2024		
FINANSMAN GİDERLERİ HS.	13.700,13	
GENEL ÜRETİM GİD. HS.	65.238,71	
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.	90.000,00	
BANKALAR HS.		90.000,00
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		3.700,13
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS. (-)		65.238,71

Sözgelimi işletme 31.12.2024 tarihinde şirketler kira sözleşmesinde değişikliğe gitmişler ve KLM şirketinin 2. ve 3. yıl sonunda ödemesi gereken sabit ödemeleri iptal etmişler ve aralarında bu konuda anlaşmışlardır. Sözleşmede yapılan bu değişiklik Standardın ilgili 44-46. paragrafları açısından yeniden sınıflandırılacak kiralama işlemi niteliği taşımadığından sözleşme şartlarındaki değişikliğin kullanım hakkı varlıkları ve kira yükümlülüğünde meydana getireceği etkiler üzerinden ele alınması gerekmektedir. Burada öncelikle raporlama tarihindeki yenilenmiş iskonto oranının tespiti ile revize edilmiş kira ödemelerinin indirgenmesi gerekir. Yapılan incelemelerde iskonto oranının yüzde 3,5 olduğu belirlenmiştir. Yukarıda yapılan işlemler sonucunda kira sözleşmesindeki değişikliğin yapılmadan önceki halinde kullanım hakkı varlıklarının defter değeri 260.954, 86 TL'dir. (326.193,57-65.238,71) Kira yükümlülüklerinin defter değeri ise 380.371,13 TL (456.671+13.700,13-90.000)'dir. Yenilenmiş iskonto oranı üzerinden revize kira bedellerinin bugünkü değerleri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olacaktır.

Yıllar	Sabit Ödemeler	İskonto Edilmiş Değer	Beklenen Değişken Ödemeler	İskonto Edilmiş Değer
1	-	-	56.000	54.106,28
2	-	-	60.000	56.010,64
3	40.000,00	36.077,71	64.000	57.724,33
4	40.000,00	34.857,69	70.000	61.000,96
Toplam	80.000,00	70.935,40	250.000,00	228.842,21

Yukarıdaki tabloya göre KLM şirketinin 31.12.2024 tarihi itibari ile kira yükümlülükleri 299.777,61 TL olması gerekmektedir. Sözleşmenin revize edilmediği halinde kira yükümlülüklerinin 380.371,13 TL olduğu düşünüldüğünde şirketin kira yükümlülüklerini 80.593,52 TL azaltması gerekir. İlgili muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir.

31.12.2024			
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN KAYNAKLANAN YÜKÜMLÜLÜKLER HS.		80.593,52	
KULLANIM HAKKI VARLIKLARI HS.			80.593,52

4.5. Satış ve Geri Kiralama İşleminin Satış Olarak Değerlendirilmemesi-TFRS 9 Kapsamında Muhasebeleştirme

Dayanak varlığın satıcı-kiracı tarafından alıcı-kiraya verene devrinin TFRS-15'teki edim yükümlülüğün yerine getirilmesi şartını sağlamaması durumunda; (TFRS 16, prg. 103)

- Satıcı-kiracı devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal yükümlülüğü TFRS-9 kapsamında finansal tablolarına yansıtır.
- Alıcı-kiraya veren ise, devredilen dayanak varlığı finansal tablolarına almaz ve devir bedeline eşit tutarda bir alacağı TFRS-9 kapsamında bir finansal varlığı finansal tablolarına yansıtır.

TFRS 16'nın yukarda ele alınan paragrafı uyarınca satış ve geri kiralama işleminin bir satış işlemi olarak değerlendirilmediği durumlarda ilgili işlem TFRS-9 kapsamında ele alınması ve tarafların durumuna göre finansal varlık veya finansal yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılması gerekir. TFRS-9'a göre bir finansal varlık veya yükümlülük sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal tablolara alınır (TFRS-9, prg. 3.1.1.). İlgili finansal varlık sonraki muhasebeleştirilmede işletmenin kullandığı iş modeli ve sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınarak itfa edilmiş maliyet değeri, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarar da muhasebeleştirilen olarak sınıflandırılır (TFRS-9, prg. 4.1.1.). Finansal yükümlülükler ise standartta belirtilen diğer durumlar dışında itfa edilmiş maliyet değeri ile ölçülürler (TFRS-9, prg. 4.2.1.).

Örnek Uygulama⁶: SK şirketi 01.01.2024 tarihinde bir adet makinesini 1.000.000 TL karşılığında AK şirketine nakit para karşılığında satmış ve ilgili varlığı cari piyasa fiyatı olan 90.000 TL'lik sabit ödemelerle 10 yıllığına kiralamıştır. Kira bedelleri yıl sonunda ödenecektir. Şirketler arasında yapılan sözleşmeye göre sözleşme tarihinin 5. yılından sonra SK şirketi varlığı 1.200.000 TL'ye satın alma opsiyonu bulunmaktadır. SK şirketinin varlığı satın alması sonrasında kira sözleşmesi feshedilecektir. Yıllık alternatif borçlanma oranı ise yüzde 5'tir.

6 KPMG (2023)'ten hareketle geliştirilmiştir.

Analiz: SK ile AK şirketleri arasında yapılan bu kira sözleşmesi TFRS-16 kapsamında satış ve geri kiralama işlemi olarak ele alınmaz. Çünkü sözleşmede yer alan alım opsiyonunun varlığı, varlık üzerindeki kontrolün tam olarak diğer tarafa devredilmediğini gösterir ve TFRS-15 kapsamında değerlendirildiğinde bu işlemin bir satış olmadığı sonucunu doğurur (KPMG, 2023). Bundan dolayı bu işlem TFRS-16/103'e göre bir finansal varlık ve yükümlülük olarak muhasebeleştirilmelidir.

SK şirketinin 10. yılın sonunda ilgili makineyi geri satın aldığı varsayımından hareketle yapması gereken muhasebe işlemleri aşağıda gösterilmiştir. SK şirketi dayanak varlığı finansal tablosundan çıkarılmadan ilgili işlemi bir finansal yükümlülük olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. TFRS-9 kapsamında düşünüldüğünde dönem sonunda ilgili finansal yükümlülük itfa edilmiş maliyet değeri (İEMD) ile ölçülen olarak sınıflandırılması gerekir. İEMD'i hesaplaması tablo 6'da gösterilmiştir. TFRS-9'a göre İEMD'nin hesaplanmasında etkin faiz oranının kullanılması gerekir. Bu işlemde piyasa faiz oranı yüzde 5 olmasına karşılık etkin faiz oranı (EFO) yaklaşık olarak yüzde 10,24'tür ve faiz hesaplamaları bu orana göre gerçekleştirilmiştir.

01.01.2024		
BANKALAR HS.	1.000.000,00	
İTFA EDİLMİŞ MALİYETLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER HS (Satış ve Geri Kiralama)		1.000.000,00
31.12.2024		
FİNANSMAN GİDERLERİ HS.	102.353,72	
İTFA EDİLMİŞ MALİYETLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER HS (Satış ve Geri Kiralama)		102.353,72
31.12.2024		
İTFA EDİLMİŞ MALİYET DEĞERİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER HS (Satış ve Geri Kiralama)	90.000,00	
BANKALAR HS.		90.000,00

AK şirketinin yapması gereken muhasebe kaydı ise aşağıdaki gibidir. AK şirketi açısından bu satış ve geri kiralama işlemi bir finansal varlık edinimi olarak muhasebeleştirilmelidir. Varlığın dönem sonunda TFRS-9 kapsamında itfa edilmiş maliyet değeri ile ölçülmesi gerekir.

01.01.2024		
İTFA EDİLMİŞ MALİYETİYLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YATIRIMLAR HS. (Satış ve Geri Kiralama)	1.000.000,00	
BANKALAR HS.		1.000.000,00
31.12.2024		
İTFA EDİLMİŞ MALİYETİYLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YATIRIMLAR HS. (Satış ve Geri Kiralama)	102.353,72	
MENKUL KIYMET YATIRIMLARINDAN FAİZ GELİRLERİ HS.		102.353,72
31.12.2024		
BANKALAR HS.	90.000,00	
İTFA EDİLMİŞ MALİYETİYLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL YATIRIMLAR HS. (Satış ve Geri Kiralama)		90.000,00

Tablo 6: Kira Sözleşmesine İlişkin İtfa Edilmiş Maliyet Değeri Hesaplaması

		Anapara	Faiz Tahakkuku	Kira Ödemesi	İEMD
1.01.2024	-1.000.000				
31.12.2024	90.000	1.000.000,00	102.353,72	-90.000	1.012.353,72
31.12.2025	90.000	1.012.353,72	103.618,17	-90.000	1.025.971,89
31.12.2026	90.000	1.025.971,89	105.012,04	-90.000	1.040.983,93
31.12.2027	90.000	1.040.983,93	106.548,58	-90.000	1.057.532,52
31.12.2028	90.000	1.057.532,52	108.553,67	-90.000	1.076.086,18
31.12.2029	90.000	1.076.086,18	110.141,43	-90.000	1.096.227,61
31.12.2030	90.000	1.096.227,61	112.202,98	-90.000	1.118.430,59
31.12.2031	90.000	1.118.430,59	114.475,53	-90.000	1.142.906,12
31.12.2032	90.000	1.142.906,12	117.317,10	-90.000	1.170.223,22
31.12.2033	1.290.000	1.170.223,22	119.776,70	-1.290.000	- 0,07
EFO	10,24%				

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardının yerine TFRS-16 Kiralamalar Standardı 01.01.2019 tarihinden sonra geçerli olmak üzere 16/04/2018 tarihli ve 29826 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kiracı açısından önemli farklılıklar barındıran bu Standart, satış ve geri kiralama işlemlerini 99-103. paragraflar arasında ele almıştır. Şirketlerin finansman ihtiyacının giderilmesinde önemli bir yeri olan satış ve geri kiralama işlemleri, şirketin sahip olduğu varlıkların finansal kiralama şirketlerine satılması ve derhal geri kiralanmasını içermektedir. Burada bilgi kullanıcıları açısından önemli olan husus, ilgili kiralama işleminin finansal tablolara nasıl aktarılacağıdır.

TFRS-16, satış ve geri kiralama işleminin bir kiralama işlemi olarak değerlendirilmesi için öncelikle bu işlemin özünde bir satış olması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Eğer bir satış ve geri kiralama işlemi TFRS-15 kapsamında edim yükümlülüğünün devrini yani varlığın kontrolünün devrini sağlıyorsa satış olarak değerlendirilip, satıcı-kiracı ve alıcı-kiraya veren açısından TFRS-16 kullanılarak muhasebeleştirilmelidir. TFRS-16'nın ilk yayımlandığı halinde belirli bir orana veya endekse bağlı olmayan değişken ödemeli satış ve geri kiralama işlemlerinde kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün nasıl hesaplanacağına ve raporlama tarihinde satış ve geri kiralama işlemlerinin nasıl ölçüleceğine ilişkin herhangi bir düzenleme mevcut değildir. İzleyen dönemlerde gelen sorular neticesinde 2020 yılında bu duruma açıklık getirilmiş ancak raporlama tarihinde satış ve geri kiralama işlemlerinin nasıl ölçüleceği belirtilmemiştir. Bu belirsizliğin giderilmesi bağlamında Eylül 2022 de IASB, satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğüne ilişkin değişiklik yapmıştır. Yapılan değişiklik neticesinde 102A paragrafı eklenmiş, satıcı-kiracının geri kiralamadan kaynaklı kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüklerinin Standardın ilgili paragrafları uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklamıştır. Ayrıca ilgili paragrafta kira yükümlülüklerinin ölçümünde satıcı-kiracı tarafından elde tutulan kullanım hakkı varlıkları ile ilgili hiçbir kazanç veya kaybın finansal tablolara yansıtılamayacağı belirtilmiştir.

Ele alınan bu çalışma satış ve geri kiralama işlemlerinin, kiralamanın fiilen başladığı tarihte ve raporlama tarihinde gerek satıcı-kiracı gerekse alıcı-kiraya veren açısından muhasebe işlemlerinin nasıl yapılması gerektiğini açıklamaktadır. Burada bilhassa 2020 ve 2022 dönemlerinde ilgili standartta yapılan değişiklikler göz önünde bulundurularak değişken kira ödemelerinin söz konusu olduğu satış ve geri kiralama işlemleri ile işlemin satış olmadığı durumlarda TFRS-9 açısından nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği örnek uygulamalar üzerinden detaylı bir biçimde incelenmiştir. Ayrıca kira sözleşmelerinde kira süresi içerisinde meydana gelebilecek değişikliklerin etkisi de örnek uygulamalar yardımı ile açıklanarak literatürde var olan boşluğun doldurulması hedeflenmiştir. Çalışmada kira sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde 29.07.2024 tarihinde KGK tarafından kurul kararı alınarak yayımlanan “Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı” dikkate alınmıştır. İlgili hesap planında yer almayan bazı hesapların kullanımı çalışma içerisinde öneri olarak sunulmuştur.

KAYNAKÇA

- Akdoğan, M. U. (2021). “Sat, kiralama ve geri al” işlemlerinin vergi ve muhasebe uygulamaları açısından analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 313-332.
- Alagöz, A., & Eren, T. (2010). Satış ve geri kiralama işleminin TMS 17 kiralama işlemleri standardı ve yürürlükteki mevzuat çerçevesinde değerlendirilmesi. *Journal of Accounting and Taxation Studies*, 3(2), 27-46.
- BDO, (2019). <https://www.bdo.com.au/en-au/content/accounting-news/accounting-news-april-2019/sale-and-leaseback-arrangements>
- BDO, (2023). IFRS accounting standards in practice 2023/2024 – IFRS 16 leases. <https://www.bdo.global/getmedia/4b4c5f48-af18-4caa-b598-630ba9b937cf/IFRS-16-In-Practice-2023-2024.pdf?ext=.pdf>
- Durmuş, A. F., & Otlı, F. (2022). Sat ve geri kiralama işlemlerinin TFRS 16’ya göre muhasebeleştirilmesi ve BOBI FRS ile karşılaştırılması. *Uluslararası İşletme, Ekonomi ve Yönetim Perspektifleri Dergisi*, (1), 84-97.
- Ergün, İ. (2023). Satış ve geri kiralama işlemlerinin UFRS 16’da yapılan değişiklikler çerçevesinde muhasebeleştirilmesi. *Financial Analysis/Mali Çözüm Dergisi*, 33(179).
- Gökgez, A. (2021). TFRS 16 kiralama standardı çerçevesinde sat-geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi. *Journal of Accounting, Finance & Auditing Studies*, 7(1).
- Güneş, N., Cavlak, H. ve Cebeci, Y. (2017). Yasal düzenlemeler ve Türkiye muhasebe standartları açısından sat ve geri kiralama. *Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi*, 1(3), 33-51.
- <https://service.betterregulation.com/document/313244>
- IFRS IC, 2020. <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/supporting-implementation/agenda-decisions/2020/ifrs16-sale-and-leaseback-with-variable-payments-june-20.pdf>
- IFRS, (2022). Lease liability in a sale and leaseback amendments to IFRS 16, <https://www.ifrs.org/projects/completed-projects/2022/lease-liability-in-a-sale-and-leaseback/>
- KGK, (2024). Finansal raporlama standartlarına uygun hesap planı. <https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/Diger/Duyuru%20-%2051.pdf>
- Kica, P. (2023). Tax and balance sheet valuation of sale and leaseback in the books of lessee. case study. *Studia i Materiały*, (1 (38), 30-38.
- KPMG, (2023). Sale and leaseback: for lessees and lessors, IFRS-16. <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmgsites/xx/pdf/ifrg/2024/isg-handbook-sale-and-leaseback.pdf.coredownload.pdf>
- Ling, N. J., Aliasak, M. H. H., & Alauddin, K. (2019, November). Evolution of Investments through Sale and Leaseback Investment: A Qualitative Investigation from Malaysian REITs. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 385, No. 1, p. 012031). IOP Publishing.
- Longinidis, P., & Georgiadis, M. C. (2014). Integration of sale and leaseback in the optimal design of supply chain networks. *Omega*, 47, 73-89.
- Marşap, B., & Yanık, S. (2019). Satış ve geri kiralama işlemlerinin IFRS 16 ve BOBI FRS çerçevesinde değerlendirilmesi. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(1), 1-15.
- Örten, R., Kaval, H., & Karapınar, A. (2020). *Türkiye muhasebe-finance raporlama standartları (TMS-TFRS): uygulama ve yorumları*. Gazi Kitabevi.
- PwC, (2023). https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/pwc/in_depths/in_depths_INT/in_depths_INT/lease-liability--joined.html#unique_929750871
- Sanderson, D. C., Shakurina, F., & Lim, J. (2019). The impact of sale and leaseback on commercial real estate prices and initial yields in the UK. *Journal of Property Research*, 36(3), 245–271. <https://doi.org/10.1080/09599>

916.2019.1642370

Sanderson, D. C., Shakurina, F., & Lim, J. (2019). The impact of sale and leaseback on commercial real estate prices and initial yields in the UK. *Journal of Property Research*, 36(3), 245-271.

Sirmans, C., & Slade, B. (2010). Sale-leaseback transactions: Price premiums and market efficiency. *Journal of Real Estate Research*, 32(2), 221-242.

Şendoğdu, A., & Kaya, F. (2024). Katılım bankalarında sat ve geri kirala işleminin firmalar açısından avantajları ve istismar açıkları. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 26(46), 585-602.

Şenyurt, A. (2010). Osmanlı para vakıflarında kullanılan bir finansman yönteminin batılı anlamda karşılığı: sell and lease back (sat ve geri kirala). *Sosyologca*, 5(10), 83-97.

Teraman, Ö. (2019). <https://www.tnbakademi.com/post/tfrs-16-ki-ralamalar-sat-ve-geri-ki-rala-sell-leaseback-i-%C5%9Flemleri>

TFRS-15: Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı. (www.kgk.gov.tr)

TFRS-16: Kiralamalar Standardı. (www.kgk.gov.tr)

TFRS-9: Finansal Araçlar Standardı. (www.kgk.gov.tr)

TMS-17: Kiralama İşlemleri Standardı. (www.kgk.gov.tr)

Tulum, S. (2020). TFRS 16 Kiralamalar ve TMS 17 kiralama işlemleri standartlarına göre sat-geri kirala işlemlerinin muhasebeleştirilmesi. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (41), 366-382.

Whitby, R. (2013). Market responses to sale-and-leasebacks. *Real Estate Finance*, 29(6), 1-7.

