

KİRALAMA İŞLEMLERİNİN TFRS 16'YA GÖRE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ VE ÖLÇÜLMESİ

RECOGNITION AND MEASUREMENT OF LEASE TRANSACTIONS ACCORDING TO TFRS 16

Öğr. Gör. Dr. Çağrı AKSOY HAZIR*

ÖZ

Kiralama işlemlerinin şeffaf biçimde sunulmaması eksikliğini gidermek amacıyla UMSK ve AMSK tarafından, kiralamaların muhasebeleştirilmesine yönelik yeni bir çalışma başlatılmış olup, çalışmalar sonucunda 2006 yılında UMSK tarafından UFRS 16 yayımlanmıştır. Yeni standart ile kiracının muhasebeleştirme uygulamaları değişmiş, kiracıya tüm kiralama işlemlerinde kullanım hakkı varlığını ve ilgili kira yükümlülüğünü finansal durum tablolarına alma zorunluluğu getirilmiştir. Bu değişiklik ile aynı zamanda kiralama işlemlerinin finansal tablolarda şeffaf ve adil biçimde sunulması sağlanabilecektir. Türkiye’de TFRS 16 – Kiralamalar, Nisan 2018’de yayımlanmış, 1.1.2019 ve sonrasında uygulanacaktır. Bu çalışmada yeni standardın muhasebeleştirme ve ölçme politikasının kavramsal açıdan, kiraya veren ve kiracı açısından ve geçiş hükümleri dikkate alınarak değerlendirilmesidir.

Anahtar Sözcükler: *Kiralamalar, Alt Kiralama, Geri Kiralama, Kiralamada Değişiklik*

ABSTRACT

Responding to the concerns for the lack of transparent presentation of lease transactions the IASB and FASB undertook a project to improve lease accounting. As a result, IFRS 16 was codified by IASB and published in 2006. The new standard changes the old treatment of leased assets and makes it compulsory for the lessee to recognize the right of use of the asset and its associated liability. It also provides transparency and faithful presentation of lease activities in financial statements. In Turkey, TFRS 16 - Leasings was published in April 2018 and will be applied for the reporting periods beginning on and after 1 January 2019. This study aims to assess the accounting policies of the new standard related to definition of lease transactions, recognition and mea-

* Marmara Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Almanca İşletme Bölümü

surement of leases from perspectives of lessees and lessors and the transition regulations.

Keywords: *Leases, Sublease, Sale and Lease Back, Lease Modifications.*

1. GİRİŞ

Bilanço dışı finansman yöntemleri arasında yer alan kiralama işlemleri, kavramsal olarak ekonomik bir varlığın kullanım hakkının kira ödemeleri karşılığında sahibi tarafından kullanıcıya devredilmesini ifade eder (Sipahi, 2004, 3). Kiralama işlemlerinin bilanço dışı finansman aracı olarak kullanılmasının nedenleri ise; finansal tabloların yatırımcı ve ortaklığa borç veren kurumlara daha güçlü görünmesini sağlayarak sermaye maliyetinin düşürülmesine katkıda bulunması ve vergi avantajlarından yararlanılabilmesidir (Pamukçu, 2010, 481-482).

TMS/TFRS’lerde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması “TMS 17 – Kiralama İşlemleri” standardı ile düzenlenmiştir. İlgili standart Şubat 2006 tarihinde 26090 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve 31.12.2005 tarihinden sonraki hesap dönemlerinde uygulanmaktadır. TMS 17’de genel olarak; kiralama işlemleri finansal ve faaliyet kiralaması olarak iki grupta sınıflandırılmış ve her iki kiralama grubu için standartta farklı muhasebeleştirme ve raporlama şekilleri sunulmuştur. Kiralama işlemlerini bilanço dışı finansman aracı olmaktan çıkarmak ve kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçların finansal durum tablosunda olması gereken tutarı yansıtması doğrultusunda, gerçeğe uygun sunum ilkesini karşılamak amacıyla gerek Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB – International Accounting Standards Board) gerekse Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (Financial Accounting Standards Board – FASB) bütün kiralama işlemlerinin finansal tablolara alınacak bir muhasebe standardı üzerinde çalışmışlardır. Bu çalışma sonucunda IASB UMS 17’nin yerini alacak UFRS 16 – Kiralamalar standardını Ocak 2016’da yayımlamıştır. (Öztürk, 2016, 3). UFRS 16 - Kiralamalar, 01.01.2019 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak ve UFRS 15 - Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan şirketler için erken uygulama söz konusu olacaktır.

İlgili standart Türkiye’de uygulanmak üzere Şubat 2017 tarihinde taslak haliyle kamuoyuna sunulmuş, Nisan 2018 tarihinde 30393 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. TMS 17 ile karşılaştırıldığında öne çıkan değişiklik, daha önce kiracı açısından faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralama

işlemlerinin finansal kiralama olarak sınıflandırılacağı ve tüm kiralama işlemlerine ait dipnot açıklamalarının genel çerçevesinin genişletilmiş olduğudur.

Bu çalışmanın amacı; TFRS 16 – Kiralamalar’a göre kiralamaların muhasebeleştirilme ve raporlanmasının uygulama örnekleri ile değerlendirilmesidir. Çalışmanın öne çıkan unsurları; TMS 17 ile karşılaştırıldığında değişkenlik gösteren kiracı açısından muhasebeleştirme, alt kiralamalar, geri kiralamalar, kiralamada değişiklik yapılması ve geçiş hükümlerinin uygulamasıdır.

Çalışmada öncelikle TFRS 16 – Kiralamalar’da yer alan tanımlar bütünsel olarak ele alınmış, daha sonra kiraya veren ve kiracı açısından muhasebeleştirme ile geçiş hükümleri incelenerek, örneklendirilmiştir. Sonuç bölümünde ise TMS 17 ile temel farklılıkları sunulmuş, genel bir değerlendirme sunulmuştur.

2. TFRS 16’YA GÖRE KİRALAMALARIN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

TFRS 16 – Kiralamalar standardının TMS 17 – Kiralama İşlemleri standardı ile karşılaştırıldığında temel olarak farklılık gösteren kısmı; kiracı açısından kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesidir. Standarda göre; kiracı açısından tüm kiralama işlemleri, faaliyet ya da finansal kiralama olup olmamasına bakılmaksızın finansal durum tablosuna varlık ya da borç olarak yansıtılacaktır. Kiraya veren açısından ise TMS 17’de belirtilmiş olan muhasebeleştirme çerçevesi TFRS 16’da benzer biçimde ele alınmıştır. Bir diğer öne çıkan değişiklik ise yine kiracı açısından yapılması gereken dipnot açıklamalarının içeriğinin genişletilmiş olması ve risklerin tespiti ile daha iyi yönetilebilmesi için ihtiyaca uygun bilginin sunumunun zorunlu hale getirilmiş olmasıdır.

Bu bölümde “TFRS 16 – Kiralamalar” uygulama örnekleri ile beraber genel tanımlar, kiraya veren açısından muhasebeleştirme, kiracı açısından muhasebeleştirme ve geçiş hükümleri başlıkları altında anlatılmıştır.

2.1. Genel Tanımlar

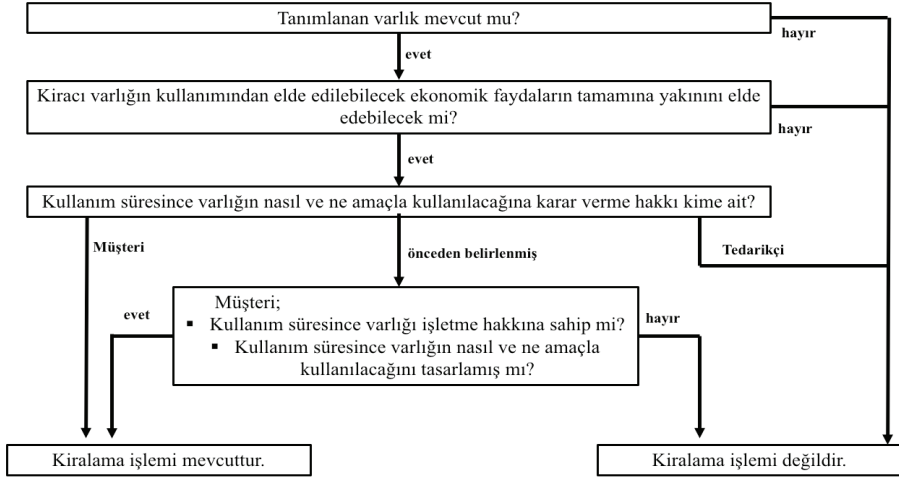
“*Kiralama sözleşmesi veya kiralama işlemi*”, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımının kontrol etme hakkının belirli bir süre ile sözleşme aracılığıyla devredilmesini ifade eder (TFRS 16, Prg.9). Varlık, sözleşmede açık bir şekilde belirlendiği veya müşterinin kullanımına sunulduğu zaman “tanımlanan varlık” olarak adlandırılır (TFRS 16, B13). Ancak kullanım süresi boyunca kiraya veren ikame etme opsiyonuna sahip olduğunda, kiracının

tanımlanan varlığı kullanma hakkı mevcut değildir. İkame etme opsiyonu ise kiraya verenin varlıktan ekonomik yarar sağlaması ve kullanım süresi boyunca alternatif varlıkları ikame etme imkanına sahip olmasına bağlıdır (TFRS 16, B14). Bu duruma istisnai olarak ise varlık çalışmadığı veya teknik açıdan geliştirme söz konusu olduğunda, bu opsiyon asli nitelikte olmayıp kiracının kullanım hakkı engellenemez (TFRS 16, B18). Tanımlanan varlığın bölümleri ancak fiziksel olarak ayrı veya kapasitenin tamamına yakını temsil ediyorsa tanımlana varlık niteliğindedir (TFRS 16, B20).

Örnek 1: A şirketi, B şirketinden güneş enerjisine dayalı elektrik üretim lisansını 20 yıllığına kiralamıştır. Yenilenebilir enerjinin teşvik edilmesi amacıyla güneş santralının sahibi olan B şirketi, santralın kullanımından bağımsız olarak vergisel avantajlar ve üretilecek elektrik miktarına bağlı olarak da devlet teşvikleri elde etmiştir. TFRS 16'ya göre A şirketinin tüm ekonomik faydalardan yararlanıp yararlanmadığının değerlendirilmesinde, güneş santralinde üretilecek elektrik miktarının yanı sıra bu miktara bağlı olarak B şirketinin elde edeceği devlet teşvik tutarları da dikkate alınmalıdır. Ancak yasal mülkiyete bağlı olarak elde edilen vergisel avantajlar B şirketini ilgilendirdiğinden kiralama işleminin mevcudiyetine dahil edilmeyecektir (Bardens, Kroner ve Meurer, 2016, 387).

“*Kullanım hakkı*”; kiracının kullanım süresince tanımlanan varlığı kontrol etme hakkını ifade eder. Kontrol etme ise varlığın kullanımından elde edilebilecek ekonomik yararların tamamına yakınının elde edilmesi ve yönetme hakkının varlığına bağlıdır. (TFRS 16, B9) Kullanım süresince varlığın nasıl ve hangi amaçla kullanılacağına ve bunlara ilişkin kararlar önceden belirlenmiş olsa dahi, kiracı yönetme hakkına sahiptir. (TFRS16, B24-B25) Buna karşın kiraya verenin de sözleşmeye belirli hükümleri dahil etme hakkı mevcuttur. Bunlara kiraya verenin koruyucu hakları denir. Koruyucu haklar yalnızca kiracının kullanım kapsamını tanımlarken, kullanım hakkını engellemez. (TFRS16, B30)

Sözleşmenin kiralama işlemi olup olmadığının tespiti için izlenmesi gereken adımlar aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.



Şekil 1: Kiralamanın Mevcudiyetinin Belirlenmesi (Bardens, Kroner ve Meurer, 2016, 389)

Standardın kapsamına dahil edilmeyen ve kapsamında değerlendirilen kiralamalar işlemleri aşağıda tanımlanarak sınıflandırılmıştır.

Kapsam Dışındaki Sözleşmeler	Kapsam Dahilinde Ancak TFRS 16 Uygulamama Hakkı Bulunan Sözleşmeler	Kapsam Dahilindeki Diğer Sözleşmeler
<ul style="list-style-type: none"> Maden, petrol, doğalgaz ve benzer yenilenemeyen kaynakların araştırılması ve kullanımına ilişkin kiralamalar Kiracının elinde tuttuğu TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklara ilişkin kiralamalar TFRS Yorum 12 kapsamında imtiyazlı hizmet anlaşmaları TFRS 15 kapsamında kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları TMS 38 kapsamındaki lisans anlaşmaları çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan haklar 	<ul style="list-style-type: none"> Kısa vadeli kiralamalar: Kiralamanın başladığı tarihten itibaren kiralama süresinin 12 ay veya daha kısa olduğu kiralamadır. Dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar: Kiracının dayanak varlık kullanımından tek başına veya kullanıma hazır diğer kaynaklarla birlikte fayda sağlayabildiği ve dayanak varlığın büyük ölçüde başka varlıkla bağlı ya da ilişkili olmadığı kiralamalardır. 	<ul style="list-style-type: none"> Alt kiralama: Dayanak varlığın kiracı tarafından üçüncü bir tarafa yeniden kiraya verilme işlemidir. Çok bileşenli sözleşmeler: Kiralama işlemi içeren ve kiralama işlemi olmayan sözleşmeleri içeren sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerde her bir kiralamaya bileşeni kiralamaya olmayan bileşenlerden ayrılmalıdır.

Şekil 2: TFRS 16 Kapsamı (TFRS 16, Prg.3, TFRS 16, Prg.5, TFRS 16.A, TFRS 16, B5)

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalarda TFRS 16 uygulanmadığı takdirde, kira ödemeleri kiracı tarafından kira süresi boyunca doğrusal ya da başka bir sistematik esasa göre giderleştirilir (TFRS16, Prg.5).

Çok bileşenli sözleşmelerde, kiracı dayanak varlıktan tek başına veya başka bir kaynakla birlikte fayda sağlayabildiği ve dayanak varlık başka bir da-

yanak varlık ile ilişkili değilse kullanım hakkı ayrı bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirilmez. Kiralamayla ilgili diğer maliyetler de ödenecek tutara dahil edilebilir ancak bileşenlere dağıtılmalıdır (TFRS 16, B32-B33). Bileşen veya bileşen kabul edilmeyenlerin fiyatlarının belirlenmesinde kiraya verenin veya benzer tedarikçinin benzer bileşen için kullandığı fiyat esas alınır (TFRS 16, Prg. 14).

Kiralamaların muhasebeleştirilmesinde dikkate alınması gereken 3 unsur mevcuttur.

- **Kiralama Süresi:** Kiracının dayanak varlığı kullanma hakkına sahip olduğu iptal edilemeyen süredir (TFRS 16, A). Bu süre kiralamanın fiilen başladığı tarihte başlar ve kiraya verenin kiracıya sağladığı tüm bedelsiz kiralama sürelerini kapsar (TFRS 16, B36). İptal edilemez süre belirlenirken; kiracının kiralamaya uzatma opsiyonunu kullanmasını kapsayan süre ve kiracının kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanmamasını kapsayan süre dikkate alınmalıdır (TFRS 16, Prg. 18).

- **Kira Ödemeleri:** Sabit ödemelerin kiralama teşvik alacakları düşülmesiyle bulunan tutar, belirli bir endeks ya da orana bağlı değişken kira ödemeleri, kalıntı değer taahhütleri kapsamındaki kiracının ödeyeceği tutarlar, satın alma opsiyonu kullanılacaksa opsiyon kullanım fiyatı, sona erdirmeye ait ceza ödemelerini içerir (TFRS 16, Prg. 27).

- **Zımnî Faiz Oranı:** Kira ödemelerinin bugünkü değere indirgenmesinde kullanılan iskonto oranını ifade eder. Zımnî faiz oranı aşağıdaki formülde belirtilmiş olan X'i ifade eder.

$$\frac{\text{Kira Ödemeleri Bugünkü Değeri} + \text{Taahhüt Edilmemiş Kalıntı Değerin Bugünkü Değeri}}{\text{Dayanak Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri} + \text{Kiraya Verene Ait Başlangıç Maliyetleri}} = X\%$$

Bu oran tespit edilemediği takdirde alternatif borçlanma oranı kullanılır. O da kiracının benzer ekonomik bir ortamda, kullanım hakkı varlığıyla benzer değerdeki bir varlığı elde etmek için gerekli olan fonları, benzer bir dönem ve benzer bir güvence ile borç alması halinde ödemek zorunda olduğu faiz oranıdır (TFRS 16, A).

2.2. Kiraya Veren Açısından Muhasebeleştirme

Bir kiralamanın finansal ya da faaliyet kiralaması olması, sözleşmenin özüne bağlı olup, kiralama işlemi sözleşmenin başlama tarihinde sınıflandırılır ve yalnızca kiralamada bir değişiklik söz konusu olduğunda yeniden değerlendirilir (TRFS 16, Prg. 63-66).

Kiraya veren açısından bir kiralamanın finansal kiralama olabilmesi için standart çerçevesinde belirli kriterlere uygun olması ve belirli göstergelere sahip olması gereklidir. Bu kriterlere uymayan ve göstergelere sahip olmayan tüm kiralamalar faaliyet kiralamasıdır. Aşağıdaki tabloda finansal ve faaliyet kiralamasına ait sınıflandırma kriter ve göstergeleri ile sunulmuştur.

<p>Finansal Kiralama</p>	<p><u>Kriterler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresinin sonuna kadar kiracıya devredilmesi öngörülmelidir. ▪ Satın alma opsiyonuna sahip olan kiracının bu opsiyonu kullanacağından emin olunmalıdır. ▪ Kiralama süresi dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük kısmını kapsamalıdır. ▪ Kira ödemelerinin bugünkü değeri varlığın gerçeğe uygun değerine yakın olmalıdır. ▪ Dayanak varlık kiracının kullanabileceği yapıda olmalıdır. <p><u>Göstergeler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fesih söz konusu olduğunda kiraya verenin fesih kaynaklı zararlarının kiracı tarafından karşılanması ▪ Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması ▪ Kiracının ikinci bir dönem için piyasa fiyatının altında bir kira bedeli ile kiralamayı sürdürme hakkının bulunması
<p>Faaliyet Kiralaması</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Yukarıdaki kriterlere uymayan ve göstergelere sahip olmayan tüm kiralamalardır. ▪ Dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralamalardır.

Şekil 3: Kiralamanın Sınıflandırılması (TFRS 16, Prg. 63/64 ve TFRS 16, Prg. 81)

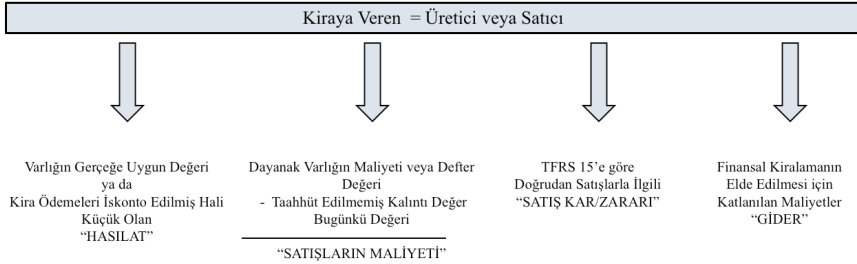
Kiraya veren, kiralamanın başladığı tarihte, dayanak varlığı finansal durum tablosuna alır ve bunu net kiralama yatırımına eşit tutarda bir alacak olarak kaydeder (TFRS 16, Prg. 67).

Net kiralama yatırım tutarı ise brüt kiralama yatırım tutarının kiralamadaki faiz oranı ile iskonto edilmiş halidir. Aşağıda brüt kiralama yatırım tutarı ve net kiralama yatırım tutarı formüle edilmiştir (TFRS 16,A ve TFRS16, Prg. 69).

$$\begin{aligned}
 \text{Net Kiralama Yatırım Tutarı} &= \text{İskonto Edilmiş Brüt Kiralama Yatırım Tutarı} \\
 &+ \text{Kira Ödemeleri} \\
 &+ \text{Taahhüt Edilmemiş Kalıntı Değer} \\
 &+ \text{Başlangıç Maliyetleri} \\
 \hline
 &\text{Brüt Kiralama Yatırım Tutarı}
 \end{aligned}$$

Sonraki ölçümlerde, kiraya veren finansman gelirlerini net kiralama yatırımına ilişkin sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan bir esasa göre finansal tablolara alır ve döneme ilişkin kira ödemeleri, anapara ve kazanılmamış finansman gelirini azaltmak üzere brüt kiralama yatırımından düşer (TFRS 16, Prg. 75-76). Dönemsel olarak brüt kiralama yatırımının hesaplamasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerinin de düzenli olarak gözden geçirilmesi gereklidir. Kalıntı değerinde bir azalma olduğu takdirde bu azalış doğrudan finansal tablolara alınmalıdır. Net kiralama yatırımının finansal tablo dışı bırakılması ya da değer düşüklüğü hükümleri ise TFRS 9'a göre uygulanmalıdır (TFRS 16, Prg. 77).

Kiraya veren üretici veya satıcı olduğu takdirde, finansal kiralamanın finansal tablolara alımı aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.



Şekil 4: Üretici veya Satıcı Açısından Finansal Kiralama (TFRS 16, Prg. 71 – 74).

Örnek 2: A şirketi (kiraya veren), B şirketi ile (kiracı) bir makinenin kiralanmasına ilişkin kiralama sözleşmesi düzenlemişlerdir. A şirketi ilgili makinenin üreticisidir. Kiralama süresi 10 yıl olup, makinenin ileride farklı bir amaçla kullanımı öngörülmemektedir. Aşağıda kiralama sözleşmesine ilişkin detaylar yer almaktadır (Ernst & Young, 2016, 92-93).

✓ A şirketinin her dönem sonunda tahsil edeceği yıllık kira ödemeleri 15.000 TL'dir.

- ✓ A şirketi tarafından taahhüt edilmiş olan, sözleşme bitiş tarihi itibariyle kalıntı değer 50.000 TL'dir.
- ✓ B şirketinin A şirketine taahhüt ettiği kalıntı değer 30.000 TL olup, taahhüt edilmemiş olan kalıntı değer de 20.000 TL'dir.
- ✓ Makinenin ekonomik ömrü 15 yıl olup, defter değeri 100.000 TL'dir. Gerçeğe uygun değeri ise 111.000 TL'dir.
- ✓ Sözleşmede kullanılan iskonto oranı (zımni faiz oranı) %10,08'dir.

▪ İlk Ölçüm:

Kiraya veren A üretici şirketi için bu olay bir finansal kiralama işlemi olup, kira ödemelerinin bugünkü değeri makinenin gerçeğe uygun değerinin tamamına yakındır. Kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihinde A üretici şirketi kiralama ödemelerinin bugünkü değerine yakın olan, makinenin gerçeğe uygun değeri olan 111.000 TL tutarını finansal kiralama alacağı olarak finansal tablolarına yerleştirecektir. Makinenin gerçeğe uygun değerinin net kiralama yatırım tutarına yakın olduğu aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Tablo1: Net Kiralama Tutarının Hesaplaması

Yıl	Yıllık Kira Ödemeleri	İskonto Faktörü	İskonto Edilmiş Kira Ödemeleri
1	15.000	0,9084	13.627
2	15.000	0,8253	12.379
3	15.000	0,7497	11.246
4	15.000	0,6811	10.216
5	15.000	0,6187	9.281
6	15.000	0,5621	8.431
7	15.000	0,5106	7.659
8	15.000	0,4639	6.958
9	15.000	0,4214	6.321
10	15.000	0,3828	5.742
Toplam İskonto Edilmiş Kira Ödemeleri			91.860
Taahhüt Edilmiş Kalıntı Değerin Bugünkü Değeri			11.485
Net Kiralama Yatırım Tutarı			

A şirketi üretici olduğundan, makinenin defter değeri (100.000 TL) ile tahhüt edilmemiş kalıntı değerinin iskonto edilmiş hali (7.655) arasındaki fark olan 92.345 TL'yi satışların maliyeti olarak ve makinenin gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasından küçük olan tutarı 103.345 TL'yi hasılat olarak finansal tablolara alacaktır.

▪ Sonraki Ölçüm:

A şirketi kira ödemelerini tahsil etmeye başladığı tarihten itibaren kira ödemelerinin tahsil edilen tutarı olan 15.000 TL'yi finansal tablolarına alacak, her döneme ait anapara ödemesi kadar finansal kiralama alacaklarını azaltacak ve kira ödemeleri içerisinde yer alan finansman gelirlerini de finansal tablolarına yansıtacaktır. Aşağıdaki tabloda her döneme ait faiz gelirleri ve anapara ödemeleri tutarları sunulmuştur.

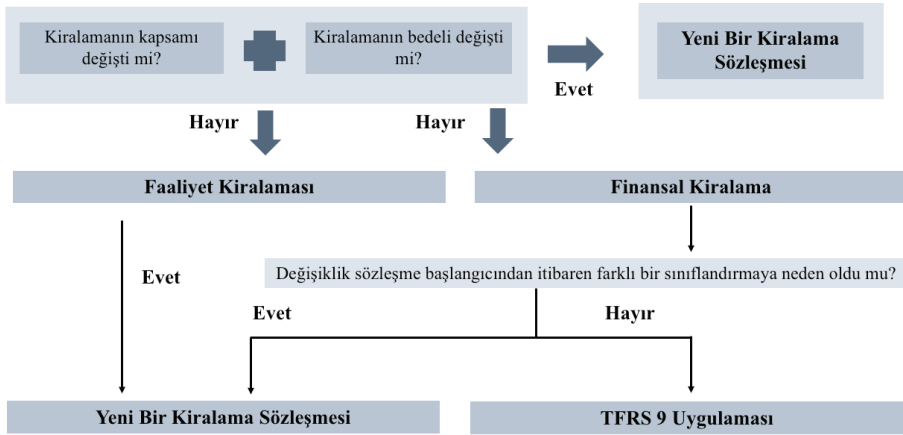
Tablo 2: Yıllar İtibariyle Finansman Gelirleri ve Anapara Ödemeleri Dağılımı

Yıl	Yıllık Kira Ödemeleri	Net Kiralama Yatırım Tutarı	Finansman Gelirleri	Anapara Ödemeleri
Başlangıç Net Kiralama Yatırım Tutarı	0	111.000	0	0
1	15.000	107.187	11.187	3.813
2	15.000	102.989	10.802	4.198
3	15.000	98.368	10.379	4.621
4	15.000	93.282	9.914	5.086
5	15.000	87.683	9.401	5.599
6	15.000	81.519	8.837	6.163
7	15.000	74.735	8.216	6.784
8	15.000	67.266	7.532	7.468
9	15.000	59.046	6.779	8.221
10	15.000	59.046	5.951	-

Yukarıdaki tabloda ifade edildiği gibi son yılda dayanak varlığın kalıntı değeri 59.046 TL olarak tespit edilmiştir. Tespit edilen kalıntı değer ile başta öngörülen kalıntı değerini karşılaştırılarak azalma söz konusu olduğunda arasındaki farkın finansal tablolara alınması gereklidir. Bu olayda herhangi bir azalış söz konusu değildir.

TFRS 16 Prg. 63 ve Prg. 63 çerçevesinde sınıflandırılmış olan kiralamalar dışındaki tüm kiralamalar faaliyet kiralamasıdır. Kiraya veren faaliyet kiralamalarından elde ettiği kiralama ödemelerini doğrusal ya da belirli bir sistematik esasa göre finansal tablolara yansıtabilir (TFRS 16, Prg. 81). Amortisman dahil kira gelirlerinin kazanılmasında katlanılan maliyetler de gider olarak finansal tablolara alınır. Başlangıçta ortaya çıkan doğrudan başlangıç maliyetleri de varlığın defter değerine eklenir ve bu maliyetler kiralama süresi boyunca kira geliriyle aynı yöntem kullanılarak finansal tablolara gider olarak yansıtılır (TFRS 16, Prg. 82 – 83). Kiraya veren üretici veya satıcı konumundaysa, faaliyet kiralamasına ilişkin finansal tablolara herhangi bir satış karı yansıtılmaz (TFRS 16, Prg. 86).

TFRS 16 kapsamında kiralamada değişiklik yapılması faaliyet ya da finansal kiralama olsun kiralama kapsamının ya da kiralama bedelinin değiştirilmesini ifade eder (TFRS 16, A). Kiralamada değişikliğin kiraya veren açısından uygulaması aşağıdaki şekilde özetlenmiştir (TFRS 16, Prg. 79).



Şekil 5: Kiraya Veren Açısından Kiralamada Değişiklik (Gehrer ve ötekiler, 2017, 63)

Kiracının bir varlığı kiraya verene devredip, aynı varlığı kiraya verenden kiralamasına “geri kiralama durumu” denir (TFRS 16, Prg. 98). İşletme, bir varlığın devrini satış olarak muhasebeleştirip muhasebeleştirmeyeceğine karar verirken, TFRS 15’teki hükümleri uygulamalıdır. Varlığın kiracı tarafından devri TFRS 15 kapsamında ise; kiracı, kiraya verene kullanım hakkını devrettiğinde geri kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığını, elde

tuttuğu kullanım hakkına ilişkin varlığın önceki defter değeri üzerinden ölçer ve buna göre de kazanç ya da kayıp olarak finansal tablolara yansıtır. Kiraya veren ise satın alma işleminde ilgili standardı uygular ve kiralama işleminde ise TFRS 16 hükümlerini uygular (TFRS 16, Prg. 99-100).

Satışa ilişkin bedelin gerçeğe uygun değeri varlığın gerçeğe uygun değerine eşit değil ya da kiralamaya ilişkin ödemeler piyasa fiyatlarına eşit olmadığında, satıştan elde edilen bedelin gerçeğe uygun değerinin ölçümünde aşağıdakiler kullanılır (TFRS 16, Prg. 102).

- Piyasa fiyatının altındaki tüm bedeller ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirilir.
- Piyasa fiyatının altındaki tüm bedeller kiraya veren tarafından kiracıya sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirilir.

Varlık kiracı tarafından devredilir ancak TFRS 15 kapsamında satış olarak muhasebeleştirilemiyorsa, kiracı devredilen varlığı finansal tablolarında göstermeye devam eder ve devir bedeline eşit tutarda finansal yükümlülüğü finansal tablolarında gösterir. Bu finansal yükümlülük de TFRS 9'a göre muhasebeleştirilir. Kiraya veren ise devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtırmaz ve devir bedeline eşit tutarda bir finansal varlığı finansal tablolarına yansıtır (TFRS 16, Prg. 103).

Örnek 3: A şirketi 2010 yılında üretimde kullanılmak üzere bir üretim bandını satın almıştır. 2017 yılı başında bu üretim bandını kiralama şirketi olan B'ye satmış ve B şirketinden de bu üretim bandını 20 yıllığına kiralamıştır. Bu olaya ilişkin diğer bilgiler aşağıda sunulmuştur (Lühn, 2016, 193 – 196).

✓ Faydalı Ömür:	25 Yıl
✓ Defter Değeri:	3.000.000 TL
✓ Gerçeğe Uygun Değer:	3.200.000 TL
✓ Kalıntı Değer:	500.000 TL
✓ Satış Fiyatı:	3.300.000 TL
✓ Yıllık Kira Ödemeleri:	240.000 TL
✓ Kiralama Süresi:	20 Yıl
✓ Geri Satın Alma/Uzatma Opsiyonu:	Yok
✓ Faiz Oranı:	4,59%

- TFRS 15 Kapsamında Değerlendirme

TFRS 16.98'e göre satış işleminin TFRS 15 kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceğinin belirlenmesi yani varlığın kontrolünün B şirketine geçip geçmediğinin tespit edilmesi gereklidir. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde veya geçtikçe varlık devredilmiş olur (TFRS 15, Prg. 31). Bir varlığın kontrolü, varlığın kullanımını yönetebilme ve varlığın kalan tüm faydasını büyük ölçüde elde edebilme gücünü ifade eder (TFRS 15, Prg. 33). Bu olayda geri satın alma opsiyonunun varlığı kontrolün geçip geçmediğinin ölçümünde kullanılabilir. Geri satın alma opsiyonu söz konusu olmadığından varlığın kontrolünün B şirketine geçtiği ifade edilebilir. Bu durumda da A şirketi, B şirketine devredilen haklarla ilişkili kazanç ya da kayıplarını finansal tablolarına alabilir. B şirketi de satın alma işlemini ilgili standarda göre muhasebeleştirmeli ve kiralama işleminde de TFRS 16'dan yararlanmalıdır.

- TFRS 16 Kapsamında Muhasebeleştirme

B şirketi ilk olarak satın alma işlemini muhasebeleştirmelidir. Söz konusu varlığın satış fiyatı 3.300.000 TL olup, gerçeğe uygun değeri ise 3.200.000 TL'dir. B şirketi varlığı maliyet bedeli olan 3.200.000 TL ile kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirmeli ve aradaki fark olan 100.000 TL'yi ise ek finansman olarak değerlendirerek diğer alacaklar (finansal nitelikli alacaklar) olarak finansal tablolara almalıdır. B şirketinin satın almasına ilişkin muhasebe kaydı aşağıda sunulmuştur.

B şirketinin daha sonra, gerçekleşen kiralama işleminin faaliyet ya da finansal kiralama olup olmadığını değerlendirmesi gereklidir. Kiralama süresi üretim bandının faydalı ömrünün tamamına yakını ifade ettiğinden finansal kiralama olarak nitelendirilmelidir. Net kiralama yatırım tutarı; ek finansman maliyeti düşülmüş haliyle yıllık kira ödemelerinin bugünkü değeri ve taahhüt edilmiş edilmiş kalıntı değerinin bugünkü değer toplamıdır. 100.000 TL ek finansmanın faiz oranı dikkate alınarak, iç iskonto formülü yardımıyla B şirketine olan maliyeti 7.751 TL'dir. Şirketin yıllık kira ödemeleri 240.000 TL olup, ek finansmanın maliyeti düşüldükten sonra yıllık net kira ödemeleri 232.249 TL olarak tespit edilmiştir. Bu hesaplamalar çerçevesinde şirketin net kiralama yatırım tutarı; 3.199.994 TL olup, üretim bandının gerçeğe uygun değerine yakındır. (Tablo 3'de hesaplama sunulmuştur.) Kullanım hakkı olan varlığın gerçeğe uygun değeri finansal kiralama alacakları olarak muhasebeleştirilmelidir.

Sonraki ölçümlerde ise faiz oranı ile net kiralama yatırım tutarı dikkate alınarak her döneme ait finansman gelirlerinin finansal tablolara yansıtılması ve anapara ödemeleri tutarında da finansal kiralama alacaklarının azaltılması gereklidir. Aşağıdaki tabloda B şirketinin 20 yıla ait yıllık net kira ödemeleri, net kiralama yatırım tutarları ve finansman gelirleri sunulmuştur.

Tablo 3: B Şirketi Yıllar İtibariyle Finansman Gelirleri ve Anapara Ödemeleri Dağılımı

Yıl	Yıllık Kira Ödemeleri	Ek Finansman Maliyeti	Yıllık Net Kira Ödemeleri	Yıllık Net Kira Ödemeleri Bugünkü Değer	Net Kiralama Tutarı	Finansman Gelirleri	Anapara Ödemesi
Başlangıç Net Kiralama Tutarı	0				3.200.000	0	
1	240.000	7.751	232.249	222.046	3.114.786	147.035	85.214
2	240.000	7.751	232.249	212.292	3.025.658	143.120	89.129
3	240.000	7.751	232.249	202.966	2.932.433	139.025	93.224
4	240.000	7.751	232.249	194.049	2.834.925	134.741	97.508
5	240.000	7.751	232.249	185.525	2.732.937	130.261	101.988
6	240.000	7.751	232.249	177.375	2.626.263	125.575	106.674
7	240.000	7.751	232.249	169.583	2.514.687	120.673	111.576
8	240.000	7.751	232.249	162.133	2.397.984	115.546	116.703
9	240.000	7.751	232.249	155.010	2.275.919	110.184	122.065
10	240.000	7.751	232.249	148.201	2.148.246	104.575	127.674
11	240.000	7.751	232.249	141.690	2.014.705	98.709	133.540
12	240.000	7.751	232.249	135.466	1.875.029	92.573	139.676
13	240.000	7.751	232.249	129.515	1.728.935	86.155	146.094
14	240.000	7.751	232.249	123.825	1.576.128	79.442	152.807
15	240.000	7.751	232.249	118.386	1.416.300	72.421	159.828
16	240.000	7.751	232.249	113.185	1.249.128	65.077	167.172
17	240.000	7.751	232.249	108.213	1.074.275	57.396	174.853
18	240.000	7.751	232.249	103.459	891.387	49.361	182.888
19	240.000	7.751	232.249	98.914	700.096	40.958	191.291
20	240.000	7.751	232.249	94.569	500.016	32.168	200.081
Toplam İskonto Edilmiş Kira Ödemeleri				2.996.400			
Taahhüt Edilmiş Kalıntı Değer Bugünkü Değeri				203.593			
Net Kiralama Yatırım Tutarı					3.199.994		

Kiraya veren kiralama faaliyetleriyle ilgili aşağıdaki tabloda belirtildiği biçimde nitel ve nicel bilgilere yer vermelidir (TFRS 16, Prg. 89 – 95).

Tablo 4: Kiraya Veren Açısından Açıklamalar

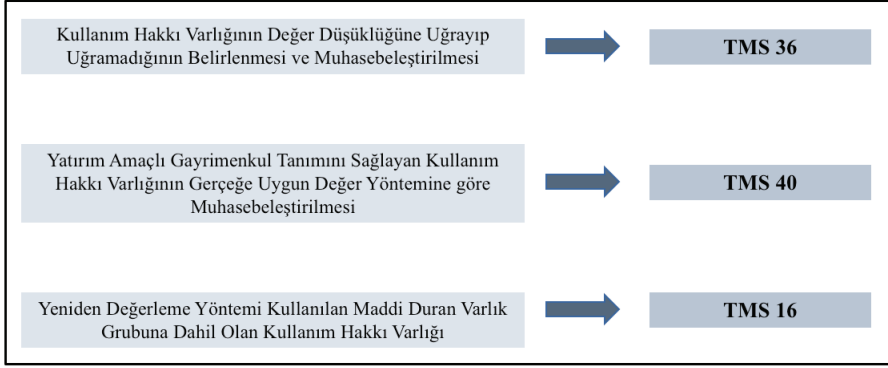
Genel Bilgiler	Kiralama faaliyetlerinin niteliği
	Dayanak varlığa ilişkin haklarla ilgili risklerin yönetim şekli
Finansal Kiralama	Satış karı veya zararı
	Net kiralama yatırıma ilişkin finansman gelirleri
	Net kiralama yatırımının ölçümüne dahil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gelirler
	Finansal kiralamadaki net yatırımın defter değerindeki önemli değişikliklere ilişkin nicel ve nitel bilgiler
	Kira alacaklarına ait vade analizi
	Yıllık bazda ve kalan yıllar için toplam tutar üzerinden iskonto edilmemiş kira alacakları tutarları
	Kazanılmamış finansman gelirleri ve iskonto edilmiş taahhüt edilmemiş kalıntı değer tutarları
Faaliyet Kiralaması	Belli bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleriyle ilgili gelir açıklamaları dışındaki kiralama gelirleri
	TMS 16 hükümleri uygulanırken faaliyet kiralamasına konu varlıklar ve konu olmayan varlıklar olarak maddi duran varlıkların ayrıştırılması
	Dayanak varlığa ilişkin TMS 38, TMS 40 ve TMS 41 hükümleri ile ilişkili açıklamalar
	Kira alacaklarına ait vade analizi
	Yıllık bazda ve kalan yıllar için toplam tutar üzerinden iskonto edilmemiş kira alacakları tutarları

2.3. Kiracı Açısından Muhasebeleştirme

TFRS 16 çerçevesinde kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir kullanım hakkı varlığı ve yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmalıdır. İlgili kullanım hakkı varlığı da kiralamanın fiilen başladığı tarihte maliyeti üzerinden ölçülür (TFRS 16, Prg. 22-23). Kullanım hakkı varlığının maliyet bedeli aşağıdakilerden oluşur (TFRS 16, Prg. 24):

Kiracı, maliyet yöntemini uygularken kullanım hakkı varlığını da birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyet üzerinden ölçer. İlgili varlık amortismanına tabi tutulurken, TMS 16 hükümlerinden yararlanır (TFRS 16, Prg. 31). Dayanak varlık mülkiyeti kiralama süresi sonunda kiracıya devredilecek ya da satın alma opsiyonu kiracı tarafından kullanılacak ise varlık faydalı ömrü sonuna kadar amorti edilmelidir. Devir veya satın alma opsiyonu kullanımı söz konusu değilse ilgili varlık kiralama süresi ve faydalı ömür arasından kısa olanı kadar amorti edilebilir (TFRS 16, Prg. 32).

Bunların yanı sıra kullanım hakkı varlığının aşağıdaki şekilde belirtildiği gibi diğer standartlar kapsamında da değerlendirilmesi gereklidir (TFRS 16, Prg. 33-34-35).



Şekil 6: Kullanım Hakkı Varlığının Diğer Standartlara Göre Değerlendirilmesi

Kira yükümlülüğü; kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplamasında, zımni faiz oranı kullanılır (TFRS 16, Prg. 26). Kira ödemelerinin içeriği 2.1. Genel Tanımlar bölümünde ifade edilmiştir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra ise kiracı, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer (TFRS 16, Prg. 36).

- Defter değeri, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak biçimde artırılır.
- Defter değeri, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltılır.
- Defter değeri, yeniden değerlendirme ve kiralamada yapılacak değişiklikleri ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçülür.

Örnek 4: PAKS A.Ş., bir freze makinesinin kullanımına ilişkin GELL A.Ş. ile sözleşme düzenlemiştir. Makine 31.12.2019 tarihinde PAKS A.Ş. tarafından kullanıma hazır hale getirilecek, sözleşme ise 31.12.2024 tarihine kadar geçerli olacaktır. Freze makinesi PAKS A.Ş. tarafından en fazla 2.200 saat kullanılabilir, PAKS A.Ş.'nin sözleşme gereği her 500 saatlik kullanımdan sonra makineye bakım yaptırma yükümlülüğü söz konusudur. 2024 yılındaki ekonomik şartlara göre PAKS A.Ş.'nin mevcut sözleşmenin süresini 2 yıl uzatma hakkı mevcuttur. Her iki yılda da kullanılabilir maksimum kapasite 800 saattir. GELL A.Ş., sözleşmenin başladığı tarihten itibaren ilk altı aylık

kira ödemesinden teşvik amaçlı vazgeçmiş olup, PAKS A.Ş. ise GELL A.Ş.'ye 31.12.2024 yılında makinenin o günkü satış fiyatı ile kalıntı değeri arasındaki farkı ödemeyi taahhüt etmiştir. Makinenin öngörülen satış fiyatı ve taahhüt edilmiş kalıntı değerleri aşağıda sunulmuştur.

- 31.12.2014 itibariyle satış fiyatı 20.000 TL, taahhüt edilmiş kalıntı değeri ise 22.000 TL'dir.
- 31.12.2026 itibariyle satış fiyatı 20.000 TL, taahhüt edilmiş kalıntı değeri ise 19.000 TL'dir.

PAKS A.Ş.'nin kiralamaya ait başlangıç maliyetleri 1.000 TL tutarında olup, sözleşmede belirlenen faiz oranı 4,5%'dur. Aşağıda kira ödemelerine ilişkin plan sunulmuştur (Lange ve Müller, 2016, 168 – 170).

Tablo 5: Kira Ödeme Planı

Yıl	Kira Ödemeleri (TL)
2019	
2020	15000 (ilk altı ay kira ödemesiz)
2021	35.000
2022	37.000
2023	40.000
2024	42.000
2025	42.000 (opsiyonel)
2026	42.000 (opsiyonel)
TOPLAM	154.000

▪ Kiralamanın Mevcudiyeti:

Freze makinesi, PAKS A.Ş. tarafından kullanıma hazır hale getirilecek, dönemsel bakımı PAKS A.Ş.'ye ait olup sözleşmeye dayalı olarak GELL A.Ş.'nin de herhangi başka bir varlık ile değiştirme hakkı mevcut olmadığından, freze makinesi kullanım hakkı varlığı niteliğindedir. Makinenin kullanım kapasitesi de kiraya veren şirket olan GELL A.Ş. tarafından 2.200 saat ile sınırlandırılmış olup, kapasitenin üstünde kullanıldığı takdirde bakım yükümlülüğü söz konusu olduğundan ilgili işlem bir kiralama işlemidir.

▪ Kiralama Süresinin Belirlenmesi:

Kiracı olan PAKS A.Ş.'nin vazgeçme hakkı olmayıp, 31.12.2024'e kadar kullanılabilceği önceden belirlendiğinden kiralama süresi 5 yıldır. GELL A.Ş. tarafından sunulan 2 yıl uzatma opsiyonel olup, süre uzatımının kiralama yapılan değişiklik olarak kabul edilmesi gereklidir.

Kiralama sözleşmesinde taahhüt edilmiş kalıntı değer çerçevesinde yapılması gereken ödemeler mevcut olup, PAKS A.Ş. ilgili makineyi 5 yıl kullanmayı tercih ettiğinde taahhüt edilmiş ödeme tutarı 2.000 TL olacak, 2 yıl kullanım opsiyonunu kullandığı takdirde ise taahhüt edilmiş ödeme tutarı 1.000 TL olacaktır. Bu durumda PAKS A.Ş.'nin ekonomik açıdan 2 yıl ekstra kullanım opsiyonundan yararlanması daha uygundur. Şirketin 2 yıl kullanım opsiyonunu kullanacağı kabul edildiğinde, kiralama süresi bu olayda 7 yıldır. Kira ödemelerinin planı incelendiğinde kira ödemeleri değişken yapıya sahip olup, GELL A.Ş. tarafından ekonomik teşvik amaçlı nitelendirilebilecek biçimde 2 yıl sabit yapıya sahip kira ödemeleri sunulmuştur.

▪ Kira Yükümlülüğü ve Kullanım Hakkı Varlığının İlk Ölçümü:

PAKS A.Ş.'nin kira yükümlülüğünün ilk ölçümü kira ödemelerinin bugünkü değerleri toplamı kadar olacağından, kiralama sözleşmesinin faiz oranı olan 4,5% dikkate alınarak hesaplanan tutar 209.187 TL'dir.

Tablo 6: Kira Ödemeleri Bugünkü Değer Hesaplaması

Yıl	Kira Ödemeleri (TL)	Kira Ödemeleri Bugünkü Değer(TL)
2019		
2020	15.000	14.354
2021	35.000	32.051
2022	37.000	32.423
2023	40.000	33.542
2024	42.000	33.703
2025	42.000	32.252
2026	42.000	30.863
TOPLAM	253.000	209.187

Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı 209.187 TL iken, kullanım hakkı varlığının maliyet bedeli ise başlangıç maliyetleri dahil olacak biçimde 210.187 TL olacaktır. (209.187 + 1.000)

▪ Kira Yükümlülüğü ve Kullanım Hakkı Varlığının Sonraki Ölçümü:

Sonraki ölçümlerde her döneme ait kira ödemeleri; finansman giderleri ve ana para ödemeleri olarak ayrı ayrı sınıflandırılarak muhasebeleştirilmelidir. 2020 yılına ait kira ödemesi 15.000 TL olup, bu kira ödemelerinin 9.413 TL'si ($209.187 \cdot 4,5\%$) finansman gideri, kalan 5.587 TL ise anapara ödemesidir.

Aşağıdaki tablodan da anlaşılacağı gibi ilgili ödemelerde dönemler itibarıyla ana para ödemeleri artış göstermekte, finansman giderleri ise azalmaktadır.

Tablo 7: Yıllar İtibariyle Finansman Gideri ve Anapara Ödemesi

Yıl	Kira Ödemeleri (TL)	Anapara Ödemesi	Finansman Gideri
2019			
2020	15.000	5.587	9.413
2021	35.000	25.838	9.162
2022	37.000	29.001	7.999
2023	40.000	33.306	6.694
2024	42.000	36.804	5.196
2025	42.000	38.461	3.539
2026	42.000	40.191	1.809
TOPLAM	253.000	209.187	43.813

Kullanım hakkı varlığı ise kiralama süresi olan 7 yıl boyunca doğrusal biçimde amorti edilecektir. Her döneme ait amortisman gideri tutarı 30.027 TL'dir. Amortisman kaydı da aşağıda sunulmuştur.

▪ TMS 17 Kapsamında Değerlendirilmesi:

TMS 17, Prg. 10 çerçevesinde PAKŞ A.Ş. ile GELL A.Ş. arasındaki sözleşme finansal kiralama olmayıp, PAKS A.Ş. tarafından faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilmelidir. İlgili standart çerçevesinde de faaliyet kiralamasına ait kira ödemeleri doğrusal biçimde kiralama sözleşmesi süresince kira gideri olarak muhasebeleştirilecektir. Şirketin dönemsel kira giderleri 36.143 TL'dir. ($253.000/7$)

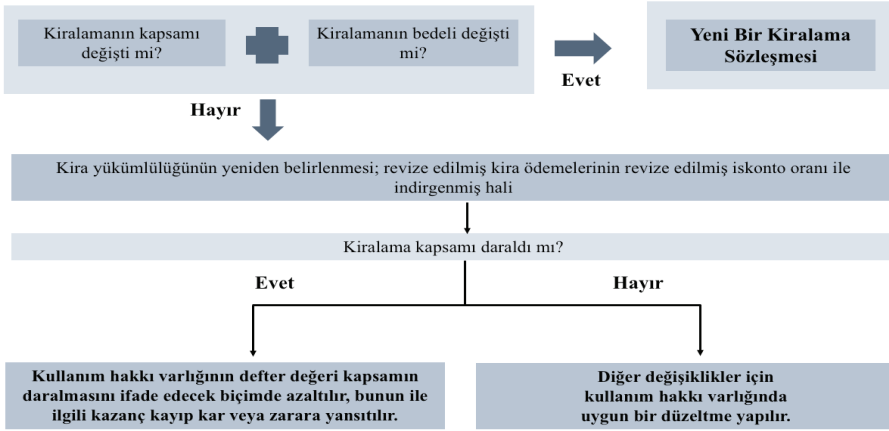
Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünü kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtabilecek biçimde yeniden değerlendirebilir (TFRS 16, Prg. 39). İlgili değişiklikler kiracı açısından yeniden değerlendir-

me iken kiraya veren açısından farklı şekilde ifade edilebilir. Kira yükümlülüğünün hangi durumlarda yeniden değerlendirileceği ve hangi durumlarda kiralamada değişikliğin söz konusu olduğu aşağıdaki şekilde kiracı ve kiraya veren açısından belirtilmiştir (TFRS 16, Prg. 40-41-42-43).

Tablo 8: Kiracı ve Kiraya Veren Açısından Kira Yükümlülüğünün Yeniden Değerlendirilmesi (Gehrer ve ötekiler, 2017, 59)

Kira Yükümlülüğünün Değişimi	Kiracı	Kiraya Veren
Mevcut Satın Alma Opsiyonunun Değerlendirilmesi ile Kiralama Süresinde Değişiklik	Yeniden Değerlendirme	Sözleşmenin Yenilenmesi
Kalıntı Değer Taahhüdü Kapsamında Ödenmesi Beklenen Tutarda Değişiklik Olması	Yeniden Değerlendirme	Tahminde Değişiklik
Gelecekteki Kira Ödemelerinin Belirlenmesinde Kullanılan Oran ya da Endekste Değişiklik Olması	Yeniden Değerlendirme	Tahminde Değişiklik
Sözleşmenin Parçası Olmayıp Sözleşme Süresinin Değiştirilmesi	Kiralamada Değişiklik	Kiralamada Değişiklik
Sözleşmenin Parçası Olmayıp Sözleşme Kapsamının Değiştirilmesi	Kiralamada Değişiklik	Kiralamada Değişiklik
Sözleşme Dahilinde Kira Ödemeleri veya Süresinin Değiştirilmesi	Kiralamada Değişiklik	Kiralamada Değişiklik
Sözleşme Dahilinde Taahhüt Edilen Kalıntı Değer Tutarının Değiştirilmesi	Kiralamada Değişiklik	Kiralamada Değişiklik

Kiralamada değişiklik; kiralama sözleşmesinin esas hüküm ve koşullarının bir parçası olmayan, kiralama kapsamındaki ya da kiralama bedelindeki değişikliklerdir (TFRS 16, A). Bu durum kiracı ve kiraya veren için de kiralamada değişikliklerdir. Kiralamada değişiklik söz konusu olduğunda kiracının ilgili değişikliği nasıl muhasebeleştireceği çeşitleri ile birlikte aşağıdaki şekilde sunulmuştur (TFRS 16, Prg. 44-45-46).



Şekil 7: Kiracı Açısından Kiralamada Değişiklik (Gehrer ve ötekiler, 2017, 61)

Örnek 5: Örnek 3’te ifade edilen olay kiracı açısından değerlendirildiğinde kiracı olan A şirketinin elde tuttuğu kullanım hakkı varlığının önceki defter değeri oranı üzerinden muhasebeleştirilmesi gereklidir. Kira yükümlülüğünün ilk ölçümünde ise o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değerinin ölçülmesi gereklidir. Tablo 3’de ek finansman maliyetleri düşülmüş hali ile yıllık net kira ödemelerinin bugünkü değerleri sunulmuştur.

Önceki defter değeri oranının tespitinde ise toplam ödenmemiş kira ödemelerinin bugünkü değeri olan 2.996.400 TL ile varlığın gerçeğe uygun değeri olan 3.200.000 TL arasındaki oransal ilişkiden yararlanır. Kiracının varlığı kullanım oranı 93,6%’dir. $(2.996.400/3.200.000)$ Varlığın defter değeri olan 3.000.000 TL ile bu oran çarpıldığında ise tespit edilen tutar 2.809.125 TL’dir. A şirketi kullanım hakkı varlığını 2.809.125 TL değeri ile finansal tablolarına almalıdır. Kiracı (A şirketi), kiraya verene (B şirketine) devredilen haklarla ilgili ortaya çıkan kazanç ya da kaybı da finansal tablolarına almalıdır.

Varlığın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki fark 200.000 TL olup, B şirketine devredilen haklarla ilgili ortaya çıkan kazanç ise bu farkın kullanılmayan oran olan 6,4%’ü kadardır. A şirketinin kiralamanın başladığı tarihte finansal tablolara yansıtacağı devredilen haktan kaynaklı kazancı 12.725 TL’dir. $(200.000*6,4\%)$ Kira yükümlülüğünün ilk ölçümünde A şirketi yıllık kira ödemelerinin bugünkü değerleri toplamı olan 3.096.400 TL’yi finansal tablolarına alacaktır.

Daha sonraki dönemlerde kiracı (A şirketi) ana para ve faiz ödemelerini gerçekleştirecektir. İlk yıl şirketin finansal tablolarına alması gereken finansman giderleri tutarı 142.275 TL ($3.096.400 \times 4,59\%$) olup, ana para ödemesi 97.725 TL ($240.000 - 142.275$) olarak tespit edilmiştir. Kira yükümlülüklerinin de ilk yıl sonunda 2.998.675 TL ($3.096.400 - 97.725$) ile finansal tablolarda yer alması gereklidir.

A şirketi kullanım hakkı varlığını daha sonraki dönemlerde birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş maliyeti üzerinden ölçülmelidir. Bu olayda değer düşüklüğü zararı söz konusu olmadığından dikkate alınmayacaktır. Kiralama süresi ve ekonomik ömrü de aynı olduğundan, yıllık amortisman giderleri 140.456 TL ($2.809.125/20$) olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

Dayanak varlığın, kiracı (alt kiralama kapsamında kiraya veren) tarafından üçüncü bir tarafa yeniden kiraya vermesi işlemine “alt kiralama” denir (TFRS 16, A). Alt kiralama kapsamında kiraya veren, alt kiralama işlemini sınıflandırırken, söz konusu finansal veya faaliyet kiralamasını aşağıdaki gibi sınıflandırır (TFRS 16, B58):

- Ana kiralamanın, kiracı konumundaki işletmenin muhasebeleştiği kısa vadeli bir kiralama olması durumunda alt kiralama, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.
- Diğer durumlarda ise alt kiralama, dayanak varlık yerine ana kiralamadan kaynaklanan kullanım hakkı varlığına göre sınıflandırılır.

Örnek 6: S şirketi bir toptancı olarak 15 yıllığına E şirketinden bir alışveriş merkezi kiralamıştır. İlgili alışveriş merkezinin içerisinde farklı mağazalar olup, bu mağazalardan birkaçında kendi ürünlerini satmakta, bir kısmını da üçüncü kişilere kiralamaktadır. Kiralama sözleşmesi 01.01.2019 tarihi itibarıyla geçerli olacaktır. Alışveriş merkezinin kiralamasında aracı kuruluşa 300.000 TL tutarında komisyon ödenmiş, kiralama işleminin yıllık kira ödemeleri ise 3.000.000 TL ‘dir. Bu tutar içerisinde kiralama niteliği taşımayan ancak kiralama bileşeni olan ilgili mağazanın bakım, temizlik ve düzenleme giderleri de mevcut olup, bedeli 150.000 TL ‘dir.

Kiralama sözleşmesine göre; kira ödemelerinin her üç yılda bir enflasyon oranı dikkate alınarak güncellenmesi gerekmektedir. 31.12.2018 itibarıyla enflasyon oranı 11,4% olup, 31.12.2021 yılında enflasyon oranının 11,95% olması öngörülmüştür. Kiralamada herhangi bir faiz oranı belirlenmediğinden,

alternatif borçlanma oranı olarak 01.01.2019 itibariyle 15 yıl vadeli borçlanma faiz oranı olan 4% ve 31.12.2021 itibariyle 12 yıl vadeli borçlanma oranı olan 3,5% kullanılacaktır.

Alışveriş merkezinin faydalı ömrü 40 yıldır. S şirketi 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere alışveriş merkezindeki bir mağazayı A şirketine 6 yıllığına kiralamıştır. Yıl sonunda ödenecek yıllık kira ödemeleri 150.000 TL'dir. Geçmişteki ticari ilişkilere dayalı olarak S şirketi 01.01.2021 yılından itibaren geçerli olmak üzere mevcut kiralanan mağazanın yarısı büyüklüğünde ve yanında olan başka bir mağazayı da yine A şirketine kiralamıştır. Bu mağaza A şirketi için özellikli olup, mevcut kiralama sözleşmesinin son 3 yıl kapsamının değişmesini ifade etmektedir. S şirketi, ilgili mağaza için yıllık 150.000 TL daha kira ödemesi talep etmiştir. Sözleşmede faiz oranı belirlenmediğinden, kiralama işleminde kullanılacak olan alternatif borçlanma oranı 6 yıl vadeli borçlanma faiz oranı olan 3,5% ve 31.12.2021'den sonrası için ise 3 yıl vadeli borçlanma faiz oranı olan 2,5%'dur (Kirsch, 2016, 321 - 324).

▪ *S Şirketi Açısından Kiralama İşlemi:*

E şirketi belirli bir bedel karşılığında alışveriş merkezinin kullanım hakkını S şirketine devrettiğinden bu bir kiralama işlemidir. Ancak bakım, temizlik ve düzenlemeye ait kiralama bileşenleri TFRS 16, Prg. 15 çerçevesinde kiralama niteliği taşımadıklarından dolayı dönem gideri olarak finansal tablolara alınmalıdır. Yıllık kira bedeli 3.000.000 TL olup, bu tutar içerisinde 150.000 TL dönem gideri mevcut olduğundan S şirketinin yıllık kira ödemelerinin 2.850.000 TL olarak dikkate alınması gereklidir. Bu tutarın dönem gideri olarak muhasebeleştirilmesi bir seçenek olup, şirketin ihtiyatlılık ilkesi çerçevesinde tercih ettiği bir uygulamadır.

S şirketi ilk muhasebeleştirmede kira yükümlülüklerini o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri ile ölçecektir. Kira ödemelerinin alternatif borçlanma oranı olan 4% ve kiralama süresi 15 yıl dikkate alınarak hesaplanan bugünkü değeri; 31.687.404 TL'dir. Kullanım hakkı varlığının gerçeğe uygun değeri ise bu tutardan aracı kuruluşa ödenen 300.000 TL'nin eklenmesiyle elde edilen 31.987.404 TL'dir. Kullanım hakkı varlığının amorti edilmesinde ise devir veya satın alma opsiyonu söz konusu olmadığından varlığın kiralama süresi ile ekonomik ömür arasından kısa olanı seçilmelidir. Bu durumda S şirketi ilgili varlığı 15 yılda amorti edecektir. Aşağıda kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüklerinin ilk üç yıldaki değişimi tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 9: S Açısından Defter Değerleri, Finansman Giderleri ve Amortisman Giderleri Değişimi

TL	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Finansman Giderleri	Amortisman Giderleri
01.01.2019	31.987.404	31.687.404		
31.12.2019	29.854.910	30.104.900	1.267.496	2.132.494
31.12.2020	27.722.416	28.459.096	1.204.196	2.132.494
31.12.2021	25.589.922	26.747.460	1.138.364	2.132.494

Kiralama işlemi enflasyon oranına bağlandığından, S şirketinin sözleşme gereği 31.12.2021 tarihinde (üçüncü yıldan sonra) değişken kira ödemelerini hesaplaması gereklidir. Değişken kira ödemelerinin hesaplamasında enflasyon oranı değişikliğinden yararlanır. Enflasyon oranı 3 yılda 4,82% ((119%-114%)/114%) oranında artış göstermiş olup, yıllık kira ödemelerinin de 31.12.2021 yılından itibaren bu oranda artırılması gerekmektedir. 31.12.2021 ve daha sonraki dönemler için dikkate alınması gereken değişken kira ödemeleri 2.987.500 TL ($4,82\% \times 2.850.000$) tutarındadır. S şirketi, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirlemelidir (TFRS 16, Prg. 42b). TFRS 16, Prg. 43'e göre kira ödemelerindeki değişiklik, değişken faiz oranlarından kaynaklanmadığı için bugünkü değer hesaplamasında değiştirilmemiş iskonto oranı olan 4% kullanılmalıdır. Tüm bunlar dikkate alındığında, kalan 12 yıldaki değişken kira ödemelerinin bugünkü değeri, başka bir ifade ile 31.12.2021 tarihi ile revize edilmiş kira yükümlülüğünün değeri 28.037.908 TL olmalıdır. S şirketi, kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmüş tutarını, kullanım hakkı olan varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtmalıdır. (TFRS 16, Prg. 39) Bu durumda daha önce defter değeri 26.747.460 TL olan kira yükümlülüğü 28.037.908 TL olarak düzeltilmeli, aradaki fark olan 1.290.448 TL de kullanım hakkı varlığının defter değerine eklenmelidir. 31.12.2021 itibariyle kullanım hakkı varlığının defter değeri 26.880.370 TL olarak güncellenmelidir. Aşağıda kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüklerinin değişiklikten sonraki defter değerleri, ilgili finansman giderleri ve amortisman giderleri tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 10: S Açısından Revize Edilmiş Defter Değerleri, Finansman Giderleri ve Amortisman Giderleri Değişimi

TL	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Finansman Giderleri	Amortisman Giderleri
31.12.2021	26.880.370	28.037.908	1.138.364	2.132.494
31.12.2022	24.640.339	26.171.924	1.121.516	2.240.031

Yukarıdaki tabloda da ifade edildiği gibi S şirketinin 2022 yılına ait amortisman giderleri 2.240.031 TL'dir. Bu tutar kullanım hakkı varlığının revize edilmiş defter değeri üzerinden kalan sözleşme süresine bölünmesiyle elde edilmiştir.

Alt kiralama kapsamında alışveriş merkezindeki mağazaları kiraya veren S şirketi, A şirketi ile olan kiralama işlemlerini faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmalıdır. İlgili kiralama işlemlerinin kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün tamamına yakınına kapsamadığından finansal kiralama olarak sınıflandırılmaz. S şirketi, A şirketinden elde edilen kira ödemelerini doğrusal bir esasa göre kira geliri olarak muhasebeleştirilmelidir. S şirketi, faaliyet kiralamasında 2021 yılında yapılan değişikliği, asıl kiralamaya ilişkin olarak önceden ödenen kira ödemelerini yeni kiralamaya ilişkin kira ödemelerinin bir parçası olarak dikkate almalı ve 2021 yılından itibaren yeni bir kiralama olarak muhasebeleştirilmelidir.

▪ A Şirketi Açısından Kiralama İşlemi

A şirketi kiracı olarak ilk mağazanın kira ödemelerinin bugünkü değeri kadar kira yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığını finansal tablolara almalıdır. Kiralama işleminde faiz oranı belirlenmediğinden o döneme ait alternatif borçlanma oranı olan 3,5% ile kiralama süresini de dikkate alarak kira ödemelerinin bugünkü değerini hesaplamalıdır. İlgili hesaplama sonucunda kira yükümlülüğünün gerçeğe uygun değeri 799.283 TL olarak tespit edilmiştir. Kullanım hakkı varlığının 01.012019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri de 799.283 TL'dir. Kullanım hakkı varlığının amortisman gideri ise 133.214 TL (799.283/6) tutarındadır. Aşağıdaki tabloda A şirketinin kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüklerinin ilk üç yıldaki değişimi tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 11: A Açısından Defter Değerleri, Finansman Giderleri ve Amortisman Giderleri Değişimi

TL	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Finansman Giderleri	Amortisman Giderleri
1.01.2019	799.283	799.283		
31.12.2019	666.069	677.258	27.975	133.214
31.12.2020	532.855	550.962	23.704	133.214
31.12.2021	399.641	420.246	19.284	133.214

01.01.2022 yılından itibaren A şirketinin mevcut kiralama sözleşmesi iki bileşenden oluştuğundan, diğer bileşene ait kira ödemelerinin de kiralama yükümlülüğünün ve kullanım hakkı varlığının ilgili tarih itibarıyla ve daha sonraki yıllardaki gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmesi gereklidir. Söz konusu durum kiralamada yapılan değişiklik olup, başka bir varlığın kullanım hakkı mevcut sözleşmeye dahil edilmiş ve kiralama bedeli de artmıştır (TFRS 16, Prg. 44). A şirketi bu durumda revize edilmiş kira ödemelerinin (150.000 + 150.000 = 300.000) revize edilmiş iskonto oranı olan 2,5% ile bugünkü değerini hesaplamalıdır. Kalan üç yıl dikkate alınarak hesaplanan kira yükümlülüklerinin bugünkü değeri; 856.807 TL'dir. Aşağıdaki tabloda revize edilmiş halleriyle son üç yıldaki değişim tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 12: A Açısından Revize Edilmiş Defter Değerleri, Finansman Giderleri ve Amortisman Giderleri Değişimi

TL	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Finansman Giderleri	Amortisman Giderleri
31.12.2021	836.202	856.807	19.284	133.214
31.12.2022	557.468	578.227	21.420	278.734
31.12.2023	278.734	292.683	14.456	278.734
31.12.2024	-	-	7.317	278.734

Revize edilmiş kira yükümlülükleri ile daha önce 2021 yılı sonu itibarıyla defter değeri 420.246 TL olan kira yükümlülükleri arasındaki fark kadar kullanım hakkı varlığının defter değeri de revize edilmelidir. 31.12.2021 tarihinde kullanım hakkı olan varlığın defter değeri 836.202 TL (399.641 + 436.561) olarak revize edilmelidir.

Kiracı; diğer varlıklardan ayrı bir şekilde kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda sunar. Diğer yükümlülüklerden ayrı bir şekilde kira yükümlülüklerini finansal durum tablosunda sunar. Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılayan kullanım hakkı varlıkları için geçerli değildir (TFRS 16, Prg. 47-48).

Kiracı, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda, kira yükümlülüğüne ilişkin faiz giderini, kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman bedelinden ayrı olarak sunar. Kira yükümlülüğüne ilişkin faiz gideri, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nun 82(b) paragrafına göre kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrı olarak sunulması gereken finansman faaliyetlerinin bir unsurudur (TFRS 16, Prg. 49). Nakit akış tablosunda:

- Kira yükümlülüğünün anapara kısmına ilişkin nakit ödemeleri finansman faaliyetlerinde,
- Kira yükümlülüğünün faiz kısmına ilişkin nakit ödemeleri TMS 7 Nakit Akış Tabloları'nın ödenen faizlere ilişkin hükümleri çerçevesinde,
- Kısa vadeli kira ödemeleri, düşük değerli varlıkların kiralmasına ilişkin ödemeler ve kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleri işletme faaliyetlerinde sınıflandırılır (TFRS 16, Prg. 50).

Aşağıdaki şekilde kiralama işlemlerinin sunumuna ilişkin düzenlemeler TMS 17 ile karşılaştırılmış şekilde biçimsel olarak sunulmuştur.

	TMS 17		TFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Tüm Kiralamalar
Varlıklar	Kiralanan Varlık	-----	Kullanım Hakkı Varlığı ↑↑
Borçlar	Kira Yükümlülüğü	-----	Kira Yükümlülüğü ↑↑
Dipnotlar	Bilgi Açıklama	Bilgi Açıklama	Nitel ve Nicel Bilgilerin Açıklanması ↑

	TMS 17		TFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Tüm Kiralamalar
Hasslat	X	X	X
Satışların Maliyeti ve Faaliyet giderleri	----- Amortisman Giderleri	Kiralama Giderleri	Amortisman Giderleri
Esas Faaliyet Kar/Zararı	X	X	X ↑
Finansman Giderleri	Faiz Giderleri	-----	Faiz Giderleri
Sindirilen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar	-----	-----	↔

	TMS 17		TFRS 16
	Faaliyet Kiralaması	Tüm Kiralamalar	
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Kısa Ödemeler	-----	↑
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-----	-----	
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-----	Faiz Ödemeleri	↓
Nakit Nakit Benzerlerindeki Artış	-----	Anapara Ödemeleri	↔

Şekil 8: Kiracı Açısından Finansal Tablolarda Sunum (Fülbier, Bendig ve Scharf, 2018, 88)

Örnek 7: ABC şirketi XYZ şirketi ile 2 yıl uzatma opsiyonlu D380 model makinenin 10 yıllığına kiralanmasına ilişkin sözleşme imzalamıştır. 2 yıl uzatma opsiyonu kullanıldığı takdirde, makinenin bakım ve onarım masrafları sözleşme gereği ABC şirketine ait olacaktır. Kiralamanın başlangıç tarihi 01.01.2014 olup, 31.12.20XX tarihlerinde kira ödemeleri ABC şirketi tarafından gerçekleştirilecektir. Aşağıda kiralama sözleşmesine ilişkin detaylar sunulmuştur (Kajüter ve Meinhövel, 2016, 429 – 433).

- ✓ Kiralama süresi sonunda ABC şirketi D380 model makineyi XYZ şirketine teslim edecektir.
- ✓ Kiralama süresi başlangıcında ABC şirketi XYZ şirketine 4,76 milyon TL tutarında ön ödeme gerçekleştirmiştir.
- ✓ Makinenin faydalı ömrü 25 yıldır.
- ✓ Yıllık kira ödemeleri 17,5 milyon TL olarak belirlenmiştir. ABC şirketi uzatma opsiyonunu kullandığı takdirde kira ödemelerinde herhangi bir değişiklik söz konusu olmayacaktır. Kira ödemeleri piyasadaki benzer nitelikteki varlıkların kiralamalarına ait kira ödemeleri ile benzer niteliktedir.
- ✓ İlgili makinenin satış fiyatı 170 milyon TL'dir.
- ✓ Kiralama sözleşmesi her iki taraf açısından da sonlandırılmaz niteliktedir.
- ✓ Alternatif borçlanma oranı 4%'dür.
- ✓ ABC ve XYZ şirketleri arasındaki güven ilişkisine dayalı olarak, XYZ şirketi ABC şirketine 0,6 milyon TL tutarında kiralama teşviği ödemiş ve ABC şirketi bunun için karşılık ayırmıştır.
- ✓ ABC şirketi makineyi kiralamadığı takdirde 31.12.2014 itibariyle öz-kaynak toplamı 500 milyon TL, toplam varlıkları 1.250 milyon TL ve 2014 yılı esas faaliyet karı 100 milyon TL'dir.

▪ TMS 17 Kapsamında Değerlendirme

TMS 17 Prg. 10 ve 11'e göre bu sözleşmenin faaliyet ya da finansal kiralama olup olmadığının tespiti için sözleşmenin özünün esas alınması gereklidir. Bu durumda bu sözleşme aşağıdaki kriterlerin hiçbirini yerine getiremediğinden bir faaliyet kiralamasıdır.

- ✓ Makinenin mülkiyeti ABC şirketine geçmeyecektir (TMS 17, Prg. 10a).
- ✓ ABC şirketine makinenin beklenen gerçeğe uygun değerinden daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu tanınmamıştır (TMS 17, Prg. 10b).

- ✓ Kiralama işleminde 2 yıl uzatma opsiyonu kullanılsa dahi toplam kiralama süresi makinenin faydalı ömrünün 48%'ine tekabül etmektedir (TMS 17, Prg. 10c).
- ✓ Sözleşmenin başlangıcı itibariyle, asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri makinenin gerçeğe uygun değeri olan 170 milyon TL'nin altındadır. Bugünkü değer hesaplamasında iskonto oranı 4%, kiralama süresi 12 yıl ve yıllık kira ödemeleri de 17,5 milyon TL olarak dikate alınmış, asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri 164,24 milyon TL olarak tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra ABC şirketinin tek sefere mahsus yapmış olduğu 4,76 milyon TL ödeme de buna dahil edildiğinde, toplam tutar 169 milyon TL olacak ve gerçeğe uygun değer yine altında kalacaktır (TMS 17, Prg. 10d).
- ✓ Varlık yalnızca ABC şirketi tarafından kullanılacak bir yapıya sahip değildir (TMS 17, Prg. 10e).
- ✓ ABC şirketinin sözleşmeyi 10 yıldan önce feshetme hakkı mevcut değildir (TMS 17, Prg. 11a).
- ✓ Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç ya da kayıpların kiracıya ait olması bu olayda söz konusu değildir (TMS 17, Prg. 11b).
- ✓ ABC şirketinin piyasa fiyatının çok daha altında bir bedelle kiralama-yı sürdürme hakkı yoktur (TMS 17, Prg. 11c).

Makinenin mülkiyetine dair risk ve yararların ABC şirketine geçmesi söz konusu değildir. ABC şirketinin üstlenmekle yükümlü olduğu bakım ve onarım masrafları rutin olduğundan risk çerçevesinde değerlendirilemez. Bu durumda TMS 17'ye göre ABC şirketi bu sözleşmeyi faaliyet kiralaması olarak değerlendirerek, 12 yıl süresince 17,5 milyon TL kira ödemelerinin 17,45 milyon TL'si kira giderleri olarak ve 0,05 milyon TL ise diğer kısa vadeli yükümlülükleri olarak muhasebeleştirilecektir.

0,05 milyon TL'lik yükümlülükler şirketin XYZ şirketinden tahsil ettiği kiralama teşviklerini ifade eder. Toplam teşvik tutarı 0,6 milyon TL olup, 12 yılda doğrusal dağıtıldığında yıllık teşvik tutarı 0,05 milyon TL'ye tekabül etmektedir. 01.01.2014 tarihinde yapılmış olan ön ödeme tutarı olan 4,76 milyon TL de, ABC şirketi tarafından yine dönem gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır. Aşağıdaki tabloda ABC şirketinin faaliyet kiralamasına ilişkin kira ödemeleri dağılımı sunulmuştur.

Tablo 13: ABC Şirketinin TMS 17 Kapsamında Kira Ödemeleri Planı

Tarih	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Kira Ödemeleri	Finansman Gideri	Anapara Ödeme	Amortisman	Kira Giderleri
milyon TL							
1.01.2014	0	0	4,76	0	0	0	4,76
31.12.2014	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2015	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2016	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2017	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2018	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2019	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2020	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2021	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2022	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2023	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2024	0	0	17,5	0	0	0	17,45
31.12.2025	0	0	17,5	0	0	0	17,45

▪ *TFRS 16 Kapsamında Değerlendirme*

TFRS 16 çerçevesinde ABC şirketi, kiracı olarak makinenin kullanım hakkını varlık olarak ve buna ilişkin yükümlülüklerini de kira yükümlülüğü olarak muhasebeleştirecektir. Bu olayda kiralama süresini uzatma opsiyonu, ABC şirketi açısından ekonomik fayda sağladığından kiralama süresine dahil edilecektir. Normal şartlarda aynı tutarlarda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilecek olan kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü kalemi bu olayda farklı tutarlarda muhasebeleştirilecektir.

Kullanım hakkı varlığının muhasebeleştirilmesinde, alınan teşvik ödemeleri ve ABC şirketinin tek seferlik ön ödemesinin dikkate alınması gereklidir. 01.01.2014 tarihinde yapılmış olan tek seferlik ödeme tutarı 4,76 milyon TL olup, bu tutardan alınan teşvik tutarı olan 0,6 milyon TL'nin düşülmesi gereklidir. Kullanım hakkı varlığının ilk ölçüm tutarı 4,16 milyon TL (4,76 – 0,6) kadar artırılmalıdır. 0,6 milyon TL ilk ölçümde karşılık olarak muhasebeleştirilecektir.

Kira yükümlülüklerinin ilk muhasebeleştirilmesinde kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanmalıdır. Yıllık kira ödemesi 17,5 milyon TL olup, alternatif borçlanma oranı 4%'dür. Kiralama süresi olan 12 yıl da dikkate alındı-

ğında, kira ödemelerinin bugünkü değeri 164,24 milyon TL tutarındadır. Kira yükümlülüğü ilk ölçüm tutarı 164,24 milyon TL, kullanım hakkı varlığının ilk ölçüm tutarı ise 168,40 milyon TL'dir.

Daha sonraki ölçümlerde, kira ödemelerinin dönemsel olarak finansman giderleri ve anapara ödemeleri olarak ayrıştırılması gereklidir. Finansman giderlerinin hesaplamasında 4% alternatif borçlanma oranı dikkate alınacaktır. 31.12.2014 itibarıyla finansman giderleri tutarı 6,57 milyon TL'dir. Ana para ödemesi ise 10,93 milyon TL'dir. Kira yükümlülüğünün defter değerinin de dönemsel olarak anapara ödemeleri dikkate alınarak güncellenmesi ve kullanım hakkı varlığının daha sonraki ölçümlerinde amortisman giderlerinin de hesaplanması gereklidir. İlk muhasebeleştirmede defter değeri 168,40 milyon TL olan kullanım hakkı varlığının amortisman giderleri dönemsel olarak 14,03 milyon TL'dir. Aşağıda finansal kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde bilanço ve gelir tablosu kalemlerinin değişimi sunulmuştur.

Tablo 14: ABC Şirketi Finansal Durum Tablosu ve Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri Değişimi

Tarih	Kullanım Hakkı Varlığı Defter Değeri	Kira Yükümlülüğü Defter Değeri	Kira Ödemeleri	Finansman Gideri	Anapara Ödeme	Amortisman	Kira Giderleri
milyon TL							
1.01.2014	168,40	164,24	4,76	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2014	154,37	153,31	17,50	6,57	10,93	14,03	0,00
31.12.2015	140,33	141,94	17,50	6,13	11,37	14,03	0,00
31.12.2016	126,30	130,12	17,50	5,68	11,82	14,03	0,00
31.12.2017	112,27	117,82	17,50	5,20	12,30	14,03	0,00
31.12.2018	98,23	105,04	17,50	4,71	12,79	14,03	0,00
31.12.2019	84,20	91,74	17,50	4,20	13,30	14,03	0,00
31.12.2020	70,17	77,91	17,50	3,67	13,83	14,03	0,00
31.12.2021	56,13	63,52	17,50	3,12	14,38	14,03	0,00
31.12.2022	42,10	48,57	17,50	2,54	14,96	14,03	0,00
31.12.2023	28,07	33,01	17,50	1,94	15,56	14,03	0,00
31.12.2024	14,03	16,83	17,50	1,32	16,18	14,03	0,00
31.12.2025	0,00	0,00	17,50	0,67	16,83	14,03	0,00

Aşağıda TMS 17 ve TFRS 16 çerçevesinde muhasebeleştirilen kiralama işleminin finansal durum tablosunda sunumuna yer verilmiştir.

Tablo 15: ABC Şirketi 31.12.2014 İtibariyle Finansal Durum Tablosu

Milyon TL	TMS 17	TFRS 16	
FİNANSAL DURUM TABLOSU	Faaliyet Kiralaması	Maddi Duran Varlık Olarak Sınıflandırma	Kullanım Hakkı Varlığının Ayrı Sınıflandırılması
VARLIKLAR	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
Dönen Varlıklar	350	328	328
Duran Varlıklar	900	1054	1054
- Maddi Duran Varlıklar	600	754	754
- Arsa Araziler	330	330	330
- Makineler	270	424	270
- Kullanım Hakkı Varlığı			154
- Maddi Olmayan Duran Varlıklar	50	50	50
- Diğer Duran Varlıklar	250	250	250
TOPLAM VARLIKLAR	1250	1382	1382
Kısa Vadeli Yükümlülükler	300	300	300
Uzun Vadeli Yükümlülükler	450	602	602
- Uzun Vadeli Borçlanmalar	200	200	200
- Kira Yükümlülükleri			153
- Diğer Finansal Yükümlülükler	210	363	210
- Uzun Vadeli Karşılıklar	40	39	39
Özkaynak	500	480	480
- Ödenmiş Sermaye	105	105	105
- Kar Yedekleri	370	370	370
- Dönem Karı	25	5	5
TOPLAM KAYNAKLAR	1250	1382	1382

Aşağıda her iki standarda göre gerçekleştirilen uygulamanın kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosundaki sunumuna aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

Tablo 16: ABC Şirketi 2014 Yılı Kar veya Zarar Tablosu

milyon TL	TMS 17	TFRS 16
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Faaliyet Kiralaması - 2014	Finansal Kiralama - 2014
Hasılat	1600	1600
Toplam Satışların Maliyeti	1350	1364
- Satışların Maliyeti	1350	1350
- Amortisman Giderleri		14
Brüt Kar	250	236
- Toplam Genel Yönetim Giderleri	150	150
Esas Faaliyet Karı	100	86
- Finansman Giderleri	65	72
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Kar	35	14
- Dönem Vergisi	10	9
Sürdürülen Faaliyet Dönem Karı	25	5

Tablo 17: ABC Şirketi 2014 Yılı Nakit Akış Tablosu

milyon TL	TMS 17	TFRS 16
NAKİT AKIŞ TABLOSU	Faaliyet Kiralaması	Finansal Kiralama
<i>Dönem Karı</i>	25	5
<i>Amortisman Giderleri</i>	100	114
<i>İşletme Sermayesindeki Değişimler</i>	75	81
<i>Vergi Ödemeleri</i>	-30	-30
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	170	170
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-40	-208
<i>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişi</i>	60	224
<i>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışı</i>	-40	-51
- Kredi Ödemeleri	-40	-40
- Kiralama Anapara Ödemesi	0	-11
<i>Toplam Faiz Ödemeleri</i>	-65	-72
- Faiz Ödemeleri	-65	-65
- Kiralamadan Kaynaklı Faiz Ödemeleri	0	-7
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-45	101
D. Dönem Başı Nakit Nakit Benzerleri	180	180
Dönem Sonu Nakit Nakit Benzerleri	265	243

Kiracı kiralamalara ilişkin bilgileri tek bir dipnotta ya da ayrı bir bölümde açıklar ve kiracı tarafından raporlama döneminde aşağıda yer alan bilgilerin sunulması gereklidir (TFRS 16, Prg. 52 - 58).

Tablo 18: Kiracı Açısından Açıklamalar

TFRS 16 Kapsamında	Dayanak varlık sınıfı itibarıyla kullanım hakkı varlıklarına ilişkin amortisman tutarı
	Kira yükümlülüklerine ilişkin faiz gideri
	Kısa vadeli kiralamalara ilişkin gider
	Düşük değerli kiralamalara ilişkin gider
	Kira yükümlülüklerinin ölçümüne dâhil edilmeyen değişken kira ödemeleriyle ilgili gider
	Kullanım hakkı varlıklarının alt kiralamalarından elde edilen gelir
	Kiralamalara ilişkin toplam nakit çıkışı
	Kullanım hakkı varlıklarına yapılan ilaveler
	Satış ve yeniden kiralama işlemlerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar
	Kullanım hakkı varlıklarının dayanak varlık sınıfı itibarıyla raporlama döneminin sonundaki defter değeri
TMS 40 Kapsamında	Kullanım hakkı varlığı yatırım amaçlı gayrimenkuller tanımını karşıladığında ilgili standarda göre açıklanacak hükümler
TMS 16 Kapsamında	Yeniden değerlendirme yöntemi tercih edildiği takdirde ilgili standarda göre açıklanacak bilgiler
TFRS 7 Kapsamında	Finansal yükümlülüklerin sözleşmeye dayalı vadelerinin kalan kısmını gösteren bir vade analizi likidite riski olarak
	Zaman aralıklarında 0- 1ay, 1 - 3 ay, 3 ay - 1 yıl, 1 - 5 yıl arası vade aralıkları dikkate alınarak likidite riskleri

2.4. Geçiş Hükümleri

Standart 1 Ocak 2019 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulama ise yalnızca TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat'ı uygulayan işletmeler için geçerli olup, erken uygulama söz konusu olduğu takdirde dipnotlarda belirtilmelidir (TFRS 16, C1).

Kiraya veren açısından mevcut kiralama işlemlerine yönelik geriye dönük uygulama söz konusu olmayıp, yalnızca alt kiralama halinde kiraya veren daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış ve devam etmekte olan alt kiralamanın faaliyet ya da finansal kiralama olup olmadığına karar vermesi gerekir. Faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmış ancak TFRS 16'ya göre finansal kiralama olan alt kiralamaları ise yeni bir alt kiralama olarak muhasebeleştirilmelidir (TFRS 16, C15).

Kiracı açısından ise uygulanabilecek iki seçenek standartta sunulmuştur (TFRS 16, C3 ve Warth & Klein Grant Thonton, 2016, 22).

- **Tam Geriye Dönük Uygulama:** TMS 8 uygulanarak önceki raporlama dönemlerine ait kiralama işlemlerinin tamamına TFRS 16'nın uygulanmasıdır.
- **Kısmi Geriye Dönük Uygulama:** Standart ilk kez uygulandığı tarihte finansal tablolara alınan, ilk uygulamanın kümülatif etkisinin gösterildiği geriye yönelik uygulamadır.

Kısmi geriye dönük uygulama tercih edildiği takdirde ise dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda finansal ya da faaliyet kiralaması olup olmadığı göz önünde bulundurularak tablo halinde sunulmuştur (TFRS 16, C8-C15).

Tablo 19: Kısmi Geriye Dönük Uygulama Hükümleri

İlk Uygulamadan Önceki Kiralama Türü	Zorunlu Hükümler
Faaliyet Kiralaması Olarak Sınıflandırılan Kiralamalar	Kira yükümlülükleri, geri kalan kira ödemelerinin ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma oranı ile iskonto edilmiş bugünkü değer üzerinden ölçülmelidir.
	Kullanım hakkı olan varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten bu yana kullanılıyormuş gibi ancak ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma oranı ile iskonto edilmiş defter değeri üzerinden veya ilk uygulama tarihinden önce finansal durum tablosuna yansıtılan ön ödemesi yapılmış kira ödemeleri tutarına göre düzeltilmiş kira yükümlülüğüne eşit tutar üzerinden ölçer.
	İlk uygulama tarihinden itibaren TMS 40'a göre gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecek kiralamalar, ilk uygulama tarihinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmelidir.
	Seçimlik Hükümler
	Düşük değerli dayanak varlıkların konu olduğu kiralamalarda düzeltme zorunlu değildir.
	Daha önce gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen kiralamalarda düzeltme zorunlu değildir.
	Makul ölçüde benzer özellikler gösteren kiralamalardan oluşan portföye tek bir iskonto oranı kullanılabilir.
	Kiralamaların ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığının değerlendirilmesinde TMS 37'e göre gerçekleştirilen değerlendirmeden yararlanılabilir.
	Başlangıç maliyetleri kullanım hakkı varlığının ölçümüne dahil edilmeyebilir.
	Kiralama süresi belirlenirken geçmiş dönemden sonra öğrenilen bilgiler kullanılabilir.
Finansal Kiralama Olarak Sınıflandırılan Kiralamalar	Kullanım hakkı olan varlığın ve kira yükümlülüğünün ilk uygulama tarihindeki defter değerleri, ilk uygulama tarihinden önce TMS 17'ye göre ölçülen defter değeridir.

Örnek 8: Örnek 7'deki ABC şirketi 2014 yılında ilgili kiralama işlemini faaliyet kiralaması olarak sınıflandırdığı takdirde, 01.01.2019 yılı itibariyle TFRS 16 çerçevesinde finansal kiralama olarak sınıflandırmak zorundadır. ABC şirketinin geçiş esnasında uygulayabileceği iki seçenek mevcuttur. Şirket, TMS 8 uygulanarak önceki raporlama dönemlerine ait kiralama işlemlerinin tamamına TFRS 16'yı uygulayabilir ya da kısmi geriye dönük uygulamayı tercih edebilir (Kajüter ve Meinhövel, 2016, 434).

İkinci seçenek olan kısmi geri dönük uygulamanın kullanımı söz konusu olduğunda ise, ABC şirketi daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırdığı kiralamayı 2019 yılında kira yükümlülüğü olarak finansal tablolara yansıtır. Kira yükümlülüğünü de o tarihten itibaren geri kalan kira ödemelerinin başlangıçtaki alternatif borçlanma oranı olan 4% ile indirgeyerek bugünkü değeri üzerinden ölçer. Bu tutar Tablo 14'de ifade edildiği gibi 105,04 milyon TL'dir. Kullanım hakkı varlığının ilk ölçümünde ise ABC şirketinin iki seçeneği vardır. ABC şirketi bu standardı kiralamanın ilk başladığı tarihten itibaren uyguluyormuş gibi, 01.01.2019 tarihinde kullanım hakkı varlığını 98,23 milyon TL ile ölçerek, kira yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının defter değerleri arasındaki farkı da özkaynak bileşeni olarak sınıflandırabilir.

Diğer seçenek tercih edilirse; kullanım hakkı varlığı kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına eşit tutarda finansal tablolara alınır. Bu durumda her iki kalem de 105,04 milyon TL tutarında finansal durum tablosunda raporlanmalıdır.

3. SONUÇ

TFRS 16 – Kiralamalar standardının uygulaması ile birlikte finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasındaki ayrıştırma kiracı açısından ortadan kaldırılarak, kiralamaya ilişkin sunulacak bilgilerin raporlama şekli ve içeriği değişmiş, dipnot açıklamalarının kapsamı genişlemiştir. Bu değişiklik ile de TMS 17'nin olumsuz olarak değerlendirilen yönleri ortadan kaldırılmış olacaktır. Standardın TMS 17'den farklılaştığı hususlar aşağıda özetlenmiştir.

- TFRS 16'da kiralama; TMS 17'den farklı olarak tanımlanan varlığın kullanımının kontrol etme hakkının devredilmesi olarak ifade edilmiştir. TMS 17'de yer almayan kısa vadeli kiralama ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralama işlemlerinde TFRS 16'nın kullanımı raporlayan şirkete seçenek olarak sunulmuştur. TMS 17'de yalnızca arazi ve bina unsuru içeren sözleşmelerde sözleşmenin bileşenlerine

ayrılma uygulaması mevcutken, TFRS 16'da her bir kiralama bileşenin kiralama niteliği taşımayan bileşenlerden ayrılması gerektiği ifade edilmiştir. Yine TMS 17'de mevcut olmayan kiralama sözleşmelerinin belirli kriterler yerine getirildiği takdirde birleştirilebileceği TFRS 16'da yer almaktadır.

- Kiracı açısından muhasebeleştirme açısından; kiracı tüm kiralama işlemlerinde kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüklerini finansal tablolara alacak, TMS 17'ye göre ise faaliyet ve finansal kiralama olarak sınıflandırma seçeneği mevcuttur. TFRS 16'ya göre kira yükümlülüğünün ilk ölçümü endeks veya orana göre gerçekleştirildiyse, sonraki kira ödemeleri de değişken yapıda ele alınmalıdır. TFRS 16 ile uygulama sonucu kira yükümlülüğüne ait faiz giderleri ile kullanım hakkı varlığına ait amortisman giderleri ayrı biçimde kar veya zarar tablosunda sunulmalıdır. Nakit akış tablosunda ise ana para ödemeleri ve faiz ödemeleri finansman faaliyetlerinden nakit çıkışı olarak sınıflandırılmalıdır. Kısa vadeli kiralamar veya dayanak varlığı düşük değerli kiralamalarda ise finansal kiralama olarak sınıflandırılmadığı takdirde bu işlemlere ait ödemeler işletme faaliyetlerinden nakit çıkışlarında sınıflandırılabilir.
- Alt kiralama uygulamalarında kullanım hakkı modeli TFRS 16'da geçerli iken, TMS 17'de alt kiralamanın muhasebeleştirilmesinde kiralanın varlık dikkate alınır. Kiralamada değişiklik yapıldığı takdirde değişikliğin yapısı ve çeşidine göre kiralama işlemi TFRS 16 çerçevesinde yeniden değerlendirilmeli veya yeni bir kiralama işlemi olarak finansal tablolara alınmalıdır. Bu uygulama TMS 17'de yer almamaktadır. Geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi TFRS 16'da varlığın satış işlemi olup olmadığına göre değişkenlik gösterirken, TMS 17'de yalnızca kiralamanın faaliyet ya da finansal kiralama olup olmadığı öne çıkmaktadır.

Sonuç olarak, daha önceki çalışmalarda TMS 17 ile karşılaştırıldığında önemli bir farklılık olan kiracı açısından muhasebeleştirme konusuna odaklanılmış olup, bu uygulama değişikliğinin şirketlerin finansal performanslarına etkileri tartışılmıştır. Bu çalışmada ise diğer çalışmalardan farklı olarak TFRS 16 – Kiralamalar standardı tüm yönleriyle ele alınmış, standardın kiracı açısından muhasebeleştirme dışındaki diğer hükümlerine yer verilerek standarttaki muhasebeleştirme ve ölçme hükümleri örneklendirilmiştir.

KAYNAKÇA

Bardens, A., Kroner, M. ve Meurer, H. (2016). “IFRS 16: Flugzeuge jetzt “on balance”? (Teil 1) **KoR IFRS.9** (2016): 385 – 393.

Earnst & Young (2016) “EY scout international accounting: IFRS 16 leasingverhältnisse”.

Fülbier, U., R., Bendig – Byner, A. ve Scharf, C. (2018). “Umstellung auf IFRS 16 aus unternehmensinterner leasingnehmersicht”. **KoR IFRS. 2** (2018): 87 – 95.

Gehrer, J. ve ötekiler (2017). “Schätzungsänderungen und vertragsanpassungen nach IFRS 16 im vergleich zu IAS 17” **KoR IFRS.2** (2017): 53 – 63.

Kajüter, Peter ve Meinhövel, Max (2016). “Bilanzierung von leasingverhältnissen nach IFRS 16” **KoR IFRS. 9** (2016): 426 – 435.

Kirsch, Hanno (2016). “Fallstudie zur abbildung von leasingverträge nach IFRS 16 „Leases“ aus der sicht leasingnehmer und leasinggeber – teil 1” **Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung. 11 – 7,8** (2016): 321 – 327.

Lange, Tobias ve Müller, Stephan (2016). “Neue regeln für die bilanzierung von leasingverhältnissen – teil 2: leasingnehmerseitige bilanzierung gemäss IFRS 16. **Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung. 11,4** (2016): 165 – 170.

Michael, Lühn (2016). “Bilanzierung von sale and lease back transaktionen nach IFRS 16: Der fall - die lösung” **Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung. 11,5** (2016): 193 – 196.

Öztürk, Can (2016). “UFRS 16 Kiralama işlemleri standardının eski UMS 17 standardı ile karşılaştırılması ve Almanya ve Türkiye’de hisse senetleri halka açık olan hava yolu şirketlerinin finansal durumuna etkisi” **Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi.18,1** (2016): 1-50.

Pamukçu, Ayşe (2010). “Bilanço dışı finansman yöntemleri ve muhasebeleştirme işlemleri” **Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi.29,2** (2010): 479-494.

Sipahi, Barış (2004). **Leasing işlemleri ve muhasebesi**. İstanbul: Türkmen.

Warth & Klein Grant Thornton (2016). “Grundlegende reform der internationalen Leasingbilanzierung”. 23.01.2018 tarihinde https://www.wkgt.com/globalassets/1.-member-firms/de-germany/pdf-publikationen/themen_allgemein/wkgt-ifrs-16-leases-dt.pdf adresinden erişildi.