

KOBİ-TFRS'YE GÖRE KİRALAMA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Ferah YILDIZ*
Ekrem KARA**
Ahmet YANIK***

ACCOUNTING OF LEASE TRANSACTIONS ACCORDING TO SME-TFRS

Öz

Günümüzde Küçük ve Orta Boy İşletmelerin (KOBİ), bilgi teknolojilerinin hızlı gelişmesi sonucunda ihracat ve ithalatı artmış, yurt dışından kredi ve yatırımcı bulmaları daha kolay hale gelmiştir. Ayrıca teknolojinin hızlı gelişmesi sonucu şirket büyüklüğünün ve bütünleşmesinin bir avantaj değil, dezavantaj durumuna gelmesi; yüksek teknoloji kullanan KOBİ'lerin rekabet güçlerinin artması ve dünya pazarlarına büyük işletmeler gibi kolayca açılmasını sağlamaktadır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standardını (UFRS) hazırlayan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), tüm bu gelişmeleri göz önünde bulundurarak, KOBİ'ler için daha basite indirgenmiş bir muhasebe seti oluşturmak için çalışmalara başlamış ve bu doğrultuda, KOBİ'ler için UFRS'leri Temmuz 2009'da yayınlanmıştır. Türkiye'de bu setin çevirisi 2010 yılında Türkiye Muhasebe Standartlar Kurulu (TMSK) tarafından yayınlanmıştır. Bu çalışmada bu standardın içerisinde yer alan bölüm 20 kiralamalara ilişkin hem kiracının hem de kiraya veren işletmelerin yapması gereken muhasebe işlemleri açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Muhasebe, Finansal Kiralamalar, Faaliyet Kiralamaları, Net Bugünkü Değer

Abstract

Nowadays, Small and Medium-Sized Enterprises' (SMEs) exports and imports have increased as a result of the rapid development of information Technologies and it has become easier to find lenders and investors from abroad. In addition,

* Yrd.Doç.Dr., Adıyaman Üniversitesi, İşletme Bölümü, fer_yil@yahoo.com

** Doç.Dr., Gaziantep Üniversitesi, İşletme Bölümü, ekremkara40@gmail.com

*** Yrd.Doç.Dr., Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi, İşletme Bölümü, ayanik@gmail.com

due to the rapid development of technology, the size of the company and integration of the companies are not an advantage and they have become disadvantage. This situation increases the competitiveness of high-tech SMEs and provides to open world markets as easily as larger businesses.

International Accounting Standards Board (IASB) which prepares International Financial Reporting Standard (IFRS) has taken into account these developments and has started to create a set of simplified accounting for SMEs. In this direction, IFRSs for SMEs was published in July 2009. Translation of this set in Turkey in 2010 published by Turkey Accounting Standards Board (TASB). In this study, it is explained to section 20 which is contained the standards and is related to leases accounting both the lessee and the lessor firms to do.

Keywords: Accounting, Financial Leases, Operating Leases, Net Present Value

1. Giriş

Kiralama işlemleri temel olarak finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmıştır. KOBİ'ler için Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında (KOBİ TFRS) finansal kiralamaların ve faaliyet kiralamalarında hem kiracının hem de kiraya verenlerin yapması gereken muhasebeleştirme işlemleri açıklanmıştır.

Değişen Türk Ticaret Kanunu ile birlikte, KOBİ TFRS'nin 2013 yılında yürürlüğe girmesi beklenmektedir. KOBİ'lerin bu geçiş sürecinde doğru bir finansal tablo hazırlamalarına yardımcı olmak için eğitimler, seminerler ve bilimsel çalışmaların yapılması bu sürecin daha kolay geçilmesini sağlayacaktır.

Bu çalışmanın amacı, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin esasları ve yöntemleri KOBİ TFRS ve uygulamaları çerçevesinde değerlendirmektir.

TMS 17 Finansal Kiralama Standardı konusunda yerli ve yabancı literatür incelenmiş, aşağıdaki çalışmalar bulunmuştur. Yapılan literatür çalışmasında Kobi standartlarının finansal kiralamaya ilişkin bölümüyle ilgili bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu çalışma, bu alanda yapılacak çalışmalara ve uygulamalara yol gösterecektir.

Meyer (2013) Generally Accepted Accounting Principles (GAAP) ve International Financial Reporting Standards (IFRS) de finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini karşılaştırmak amacıyla "Accounting for Leasing Transactions" konulu bir çalışma yapmıştır. Çalışmada kiralama işlemleri ile ilgili muhasebe işlemlerinin yanı sıra, sermaye kiralaması, hakların kullanımı ve kiralama terimleri de açıklanmıştır.

Şengür (2013), finansal kiralama sözleşmesi kapsamında koşullu kira, dönem giderleri, garanti edilmiş kalıntı değer veya düşük fiyattan satın alma opsiyonu bulunması durumunda bu unsurların asgari kira ödemelerinin hesaplanmasını nasıl etkilediği göstermek ve bunların finansal raporlar üzerindeki etkilerini ortaya koymak amacıyla bir çalışma yapmıştır. Çalışmada yazar bunları birer örnek yardımı ile açıklamıştır.

Taylan (2013) TMS 17 finansal kiralama standardı ile ilgili yaptığı çalışmada, kiralama işlemlerini yabancı para cinsinden yapılan kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi konusunda bir çalışma yapmıştır. Çalışmada yabancı para ile yapılan kiralama işlemlerinin de bu işlemin kur değişiminin etkilerini tanımlayan Türkiye Muhasebe Standardı 21'i de dikkate alarak nasıl yapılması gerektiğini ortaya koymuştur.

Altıntaş ve Sarı (2012) Finansal kiralama sektöründe KDV düzenlemelerinin sektörü nasıl etkilediğini ortaya koymak amacıyla "KDV oranlarındaki değişikliğin finansal kiralama sektörüne etkisi" konulu bir çalışma yapmışlardır.

Gökgöz (2012), finansal kiralama işlemlerini vergi mevzuatı ve TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı çerçevesinde, finansal kiralama işlemlerinin kiraya veren ve kiracı açısından nasıl muhasebeleştirileceğini ortaya koymak amacıyla "Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi" başlıklı bir çalışma yapmıştır.

Straoanu Boni ve Lov Daniela (2010) yılında Romanya'da yaptıkları bir çalışmada IAS 17'ye göre finansal kiralama ile ilgili kiralayıcı ve kiraya veren işletmeler açısından yapılması gereken kayıtları ortaya koymuşlardır.

Alagöz ve Tefvik (2010), satış ve geri kiralama" işlemlerinin muhasebeleştirilme ve raporlama süreçleri , TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve yayımlanan tebliğler açısından karşılaştırmalı olarak ele almışlardır. Çalışmada yazarlar, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardında yer alan "Bir satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez, bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir." hükmünün bir vergi erteleme durumu ortaya çıkardığını ve buna paralel bir düzenlemenin VUK'da yer verilmesinin önemli bir farklılığı ortadan kaldıracağını ileri sürmüşlerdir.

Abitter ve Özdemir (2009), 17 Mayıs 2007 tarihinde 26525 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren ve 01.01.2008 tarihine kadar intibak süresi tanıyan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi ile Kamuya Açıklanacak Finansal Tabloların Biçim ve İçeriği Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde, finansal kiralama işlemlerinin finansal kiralama şirketlerince nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymak amacıyla bir çalışma yapmışlardır. Çalışmada, bir finansal kiralama işleminde kiraya veren taraf olarak yer alan finansal kiralama şirketlerinin finansal kiralamaya konu edilmiş varlıklarını bilançolarına yansıtmaları ve net kiralama yatırım tutarına eşit tutarda alacak olarak göstermeleri gerektiğini ileri sürmüşlerdir.

Atakan ve Gökbulut (2006) yaptıkları bir çalışmada finansal kiralama işlemlerinin yeni ve eski düzenlemelere göre nasıl yapıldığını karşılaştırmalı olarak ortaya koymuşlardır. Yazarlar çalışmada ayrıca, kiracı açısından borçlanarak satın alma ve kiralama seçeneklerinin karşılaştırılmasını da yapmışlardır.

2. Kiralama İşlemleri

Kiralama işlemi, kiraya verenin, bir varlığın kullanım hakkını, bir ödeme veya ödeme planı karşılığında, taraflarca kararlaştırılmış bir zaman süresince kiracıya devrettiği sözleşmedir. Bu standardın kapsamı; maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yeniden teşekkülü olmayan kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralama işlemleri ve sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmaları hariç her çeşit kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde kullanılır. Kiralama sözleşmesine konu varlıkların kullanımı ve bakımıyla ilgili önemli hizmetler kiraya verenden talep edilebilmesine rağmen, bu bölüm, söz konusu varlıkların kullanım hakkının aktarıldığı sözleşmelere uygulanır. Kiralamalar bölümü, sözleşmenin taraflarından birinin diğerine sözleşme konusu varlığın kullanım hakkını aktarmadığı hizmet sözleşmelerine uygulanmaz. Standart kiralama işlemlerinin sınıflandırmasını finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki ayırmıştır. Ayrıca standartta önemli tahminler ve diğer değerlendirmeler, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılan ölçümlere yer verilmiştir (IASC Foundation, 2010),

3. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması

Kiralama işlemleri finansal kiralama ve faaliyet kiralamaları olmak üzere ikiye ayrılır. Finansal kiralama: Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve getirilerin önemli ölçüde devredildiği kiralamalardır. Faaliyet kiralaması ise; bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralamalardır(www.ubdt.com.tr/makaleoku.php).

3.1. Finansal Kiralamalar

Kiralama işlemlerinin sınıflandırılması için esas alınan ölçüt, varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların önemli ölçüde kiracıda mı yoksa kiralayanda mı olduğudur. Burada belirtilen riskler, atıl kapasiteden kaynaklanabilen zararları, teknolojik eskimeden kaynaklanabilecek zarar olasılıklarını içerir. Yararlar ise varlıktan ekonomik ömrü süresince beklenen karlı faaliyetleri, değer artış kazancını ve hurda değerini kapsar (IFRS for SME's, 2009). (Onursal, 2001:23)

Bir kiralama işleminin finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması mı olduğunun tespitinde, sözleşmenin şeklinden ziyade işlemin özü esas alınır. KOBİ TFRS'de finansal kiralama işlemlerine ilişkin aşağıdaki örnekler verilmiştir (KOBİ TFRS):

- (a) Kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresinin sonunda kiracıya geçmesi.
- (b) Kiracıya, kiralanan varlığı, buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi nedeniyle, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla kiracı tarafından bu opsiyonun kullanılacağına makul şekilde kesin olması.
- (c) Mülkiyet, kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin, kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması.
- (d) Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en azından, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine önemli ölçüde eşit olması.
- (e) Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılacak özel bir yapıda olması gerekir.

Aşağıdaki koşulların herhangi birinin varlığı durumunda da kiralama işlemi finansal kiralama sayılır.

(a) Kiracının kiralama işlemini feshedebilmesi durumunda, kiraya verenin fesih işleminden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması.

(b) Kiraya verilen varlığın kalıntı değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç veya kayıpların kiracıya ait olması.

(c) Kiracının, piyasa fiyatının çok daha altında bir kira bedeli ile ikinci bir dönem daha kiralamaı sürdürme hakkının bulunması şeklindedir.

3.1.1. Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilme kiracı açısından ve kiraya veren açısından farklılık arz etmektedir. Bu farklılıklar, kiracı ve kiraya veren açısından muhasebeleştirme işlemleri ayrı ayrı açıklanmıştır(IFRS for SME's, 2009).

3.1.1.1. Finansal Kiralamada Kiracının Yapacağı Muhasebe işlemleri

İlk muhasebeleştirmede, kiracılar, finansal kiralama işlemine ilişkin kullanım haklarını ve yükümlülüklerini, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla tespit edilmiş, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden veya daha düşük olması durumunda, asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Kiracının başlangıçtaki her çeşit doğrudan maliyetleri (finansal kiralamanın müzakere edilmesi ve düzenlenmesi ile doğrudan ilişkilendirilebilen ek maliyetler), varlık olarak muhasebeleştirilen tutara eklenir(IFRS For SME's Eğitim Materyali, 2009).

Örnek: 1.Ocak 2011 tarihinde ABC işletmesi kiracı olarak ekonomik ömrü on yıl olan ve kalıntı değeri sıfır olması beklenen bir makinenin kiralınmasına ilişkin olarak, beş yıllığına feshedilemez nitelikte bir kiralama sözleşmesi yapmıştır.

Kiralama işleminin başlangıcında makinenin gerçeğe uygun değeri 170.000TL'dir. Kiralama süresinin 4 yıl boyunca her 31 Aralık'ta kiracının kiraya verene 50.000 TL ödeme yapması gerekmektedir. Kiralama süresi sonundaki 40.000 TL'lik son kira ödemesi ile makinenin mülkiyeti kiracıya geçecektir.

Kiralama işlemindeki faiz oranı, yıllık % 15'tir.

Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri, finansal kiralamada faiz oranı kullanılarak hesaplanır. Söz konusu oranın belirlenememesi durumunda, kiracının ek borçlanma faiz oranı kullanılır.

Hesaplamalar:

$$\text{Bugünkü değer} = \frac{\text{nominal değer}}{(1 + \text{Faiz oranı})^{\text{Dönem sayısı}}}$$

	Bugünkü değer	
2011	$50.000/(1+0,15)^1$	43.478
2012	$50.000/(1+0,15)^2$	37.807
2013	$50.000/(1+0,15)^3$	32.875
2014	$50.000/(1+0,15)^4$	28.587
2015	$40.000/(1+0,15)^5$	19.887
	Toplam	162.634

Kiracılar, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden veya daha düşük olması durumunda, asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği için 162.634 TL olarak muhasebeleştirme işlemi yapacaktır.

253 TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR Finansal Kiralamadan Edinilen Varlık	162.634	
301 FİN.KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR		43.478
401 FİN.KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR		119.116
Bugünkü değer ile makinenin muhasebeleştirilmesi		

Sonraki Ölçümler: Asgari kira ödemeleri; finansman giderleri ve mevcut yükümlülüklerdeki azalma olarak etkin faiz yöntemi kullanılarak ayrıştırılır. Finansman giderleri, kalan borç tutarlarına sabit dönemsel bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her

bir döneme dağıtılır. Kiracı, koşullu kiralari, oluştukları dönemde gider olarak dikkate alır(IFRS For SME's Eğitim Materyali, 2009).

Yıllar	Kalan Tutar	Finansman gideri	Ödemeler	31.Aralık
2011	162.634	24.395	-50.000	137.029
2012	137.029	20.554	-50.000	107.583
2013	107.583	16.137	-50.000	73.721
2014	73.721	11.058	-50.000	34.779
2015	34.779	5.221	-40.000	0
Toplam		77.365	(240.000)	353.112

Faiz hesaplamaları: Kalan tutar x 0,15

2011 yılının sonunda finansal kiralama işleminin ödemesinin kaydı aşağıda gösterilmiştir.

301 FİN. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	26.605	
780 FİNANSMAN GİDERİ	24.395	
		50.000
		KASA HS
Kira ödemesi		

31.12.2011 tarihinde uzun dönemli olan Finansal kiralama işlemlerinden borçlar hesabının kısa dönemli gruba aktarılmasının muhasebe kaydı aşağıda gösterilmiştir.

401 FİN.KİRALAMA İŞLEMLER BORÇLAR	37.807	
301 FİN.KİRALAMA İŞLEMLER BORÇLAR		37.807

2012 yılının sonunda finansal kiralama işleminin ödemesinin kaydı aşağıda gösterilmiştir.

301 FİN.KİRALAMA İŞLEMLERİN BORÇLAR	29.446	
780 FİNANSMAN GİDERİ	20.554	
		50.000
		100 KASA HS
Kira ödemesi		

Kiracı, bir finansal kiralama kapsamında kiralanan bir varlığı, bu Standardın söz konusu türdeki varlığa ilişkin bölümü uyarınca, amortismanına tabi tutar. Kiracının, kiralama süresi sonunda mülkiyeti elde edeceğine dair makul bir kesinlik yoksa söz konusu varlık, kiralama süresi ve yararlı ömürden daha kısa olanı itibarıyla tamamen itfa edilir. Kiracı, ayrıca her bir raporlama tarihinde bir finansal kiralama kapsamında kiralanan bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir(Sipahi ve Demir,2003:87).

Finansal kiralamaya ait makinenin amortisman kaydına aşağıda yer verilmiştir.

Defter değeri/faydalı ömrü

$$162.634/10=16.263,4$$

730 GENEL ÜRETİM GİDERİ	16.263,4	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		16.263,4

3.1.1.2. Finansal Kiralamada Kiraya Veren Yapacağı Muhasebe İşlemleri

Kiraya veren, bir finansal kiralama kapsamında bulunan varlıkları finansal durum tablolarında muhasebeleştirir ve bunları kiralamadaki net yatırıma eşit bir tutar ile alacak olarak gösterir. Kiralamadaki net yatırım, kiraya verenin, zımni faiz oranı ile iskonto edilmiş, kiralamadaki brüt yatırımınıdır. Kiralamadaki brüt yatırım aşağıdakilerin toplamıdır(KOBI TFRS):

(a) Bir finansal kiralama kapsamında kiraya veren tarafından alınacak asgari kira ödemeleri ve

(b) Kiraya verene tahakkuk eden garanti edilmemiş kalıntı değeridir.

Örnek: 1.Ocak 2011 tarihinde ABC işletmesi XYZ firmasına kiralamak üzere 162.635 TL' ye bir makine satın almıştır. İşletme ekonomik ömrü on yıl olan ve kalıntı değeri sıfır olması beklenen bir makinenin kiralınmasına ilişkin olarak, beş yıllığına feshedilemez nitelikte bir kiralama sözleşmesi yapmıştır.

Kiralama süresinin 4 yıl boyunca her 31 Aralık'ta kiracının kiraya verene 50.000 TL ödeme yapması gerekmektedir. Kiralama süresi sonundaki 40.000 TL'lik son kira ödemesi ile makinenin mülkiyeti kiracıya geçecektir.

Kiralama işlemindeki faiz oranı, yıllık % 15'tir.

Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri, finansal kiralamada faiz oranı kullanılarak hesaplanır. Söz konusu oranın belirlenememesi durumunda, kiracının ek borçlanma faiz oranı kullanılır.

Kiralama işleminin ilk muhasebeleştirilme kaydı aşağıda verilmiştir.

253 TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR	162.635	
100 KASA		162.635

Finansal kiralama işleminin muhasebe kaydı aşağıda verilmiştir.

FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI	162.635	
253 TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR		162.635

Sonraki ölçümler: Finansman gelirinin muhasebeleştirilmesi, kiraya verenin finansal kiralamadaki net yatırımının sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtacak şekilde gerçekleştirilir. Hizmetlere ilişkin maliyetler dışındaki döneme ait kiralama ödemeleri, kiralamadaki brüt yatırıma karşı hem anaparayı hem de kazanılmamış finansman gelirini azaltacak şekilde muhasebeleştirilir. Kiraya verenin brüt yatırımını hesaplamada kullanılan garanti edilmemiş tahmini kalıntı değerinin önemli ölçüde değiştiğine dair bir gösterge varsa, gelirin dağıtımı, kiralama dönemi boyunca gözden geçirilir ve tahakkuk eden tutarlara ilişkin olarak gerçekleşen tüm azalmalar, anında kâr veya zararda muhasebeleştirilir (IFRS For SME's Eğitim Materyali, 2009).

Finansal kiralama ödemelerinin; finansman geliri ile kalan alacaktan mahsubu arasında paylaşılması için, kalan alacak tutarlarına uygulanacak dönemsel sabit faiz oranı ile faiz gelirinin hesaplanması aşağıda verilmiştir.

Yıllar	Kalan Tutar	Faiz Geliri	Tahsilatlar	31.Aralık
2011	162.634	24.395	-50.000	137.029
2012	137.029	20.554	-50.000	107.583
2013	107.583	16.137	-50.000	73.721
2014	73.721	11.058	-50.000	34.779
2015	34.779	5.221	-40.000	0
Toplam		77.365	(240.000)	353.112

Finansal kiralama ödemelerinin, finansman geliri ile kalan alacaktan mahsubu arasında sonradan paylaştırılması, aşağıdaki yevmiye kaydı işlemleri yapılarak muhasebeleştirilir:

100 KASA	50.000	
FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI		25.605
642 FAİZ GELİRİ		24.395

Bu kayıt her yılın sonunda yukarıda tabloda gösterilen tutarlar kadar ilgili hesaplara aktararak muhasebeleştirme işlemi yapılacaktır.

Üretici veya satıcı konumundaki kiraya verenler

Üreticiler veya satıcılar genellikle, müşterilerine bir varlığı alma ya da kiralama seçeneklerini sunarlar. Bir üretici ya da satıcının bir varlığı kiraladığı finansal kiralamalar, iki tür gelire neden olur(KOBİ TFRS):

(a) Kiralanan varlığın uygulanabilir her tür miktar veya ticari iskontoları da yansıtan normal satış fiyatlarıyla doğrudan satışı sonucunda oluşan kâr veya zarar tutarına eşit tutarda kâr veya zarar ve

(b) Kiralama dönemi süresince elde edilecek finansman geliri. Kiralama döneminin başlangıcında üretici veya satıcı konumundaki kiraya veren tarafından muhasebeleştirilen satış hâsılatı, varlığın gerçeğe uygun değeri ya da bu değer altında olması koşuluyla, kiraya verene tahakkuk eden asgari kira ödemelerinin piyasa faiz oranı ile indirgenmiş bugünkü değeridir. Kiralama döneminin başlangıcında muhasebeleştirilen satış maliyeti, kiralanan mülkün maliyetinden veya eğer farklı ise, defter değerinden, garanti edilmemiş kalıntı değerinin bugünkü değeri çıkarılarak bulunur. Satış hâsılatı ile satış maliyeti arasındaki fark, satış kârıdır ve işletmenin doğrudan satışlarda uyguladığı politikaya uygun olarak muhasebeleştirilir(Azaltun, 2004).

Örnek: 1.Ocak 2011 tarihinde makine alım satımı yapan ABC işletmesi XYZ firmasına kiralamak üzere 100.000 TL' ye bir makineyi peşin satın almıştır. İşletme ekonomik ömrü on yıl olan ve kalıntı değeri sıfır olması beklenen bir makinenin kiralınmasına ilişkin olarak, beş yıllığına feshedilemez nitelikte bir kiralama sözleşmesi yapmıştır.

Kiralama süresinin 4 yıl boyunca her 31 Aralık'ta kiracının kiraya verene 50.000 TL ödeme yapması gerekmektedir. Kiralama süresi sonundaki 40.000 TL'lik son kira ödemesi ile makinenin mülkiyeti kiracıya geçecektir.

Kiralama işlemindeki faiz oranı, yıllık % 15'tir.

Makinenin ve kiralama işleminin ilk muhasebeleştirilmesi:

153 TİCARİ MAL	100.000	
100 KASA		100.000
Satın alınan makinenin kayda alınması		

Kira tahsilatlarının net bugünkü değer ile muhasebeleştirilmesi

FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI	162.635	
600 YURT İÇİ SATIŞLAR		162.635
Finansal kiralama yoluyla makinenin satılması		

621 SATILAN TİCARİ MALIN MALİYETİ	100.000	
153 TİCARİ MAL		100.000
Satılan makinen finansal durum tablosu dışı bırakılması		

Finansal kiralama ödemelerinin, finansman geliri ile kalan alacaktan mahsubu arasında sonradan paylaşılması, aşağıdaki yevmiye kaydı işlemleri yapılarak kayda alınır:

100 KASA	50.000	
FİNANSAL KİRALAMA ALACAKLARI		25.605
642 FAİZ GELİRİ		24.395

3.2. Faaliyet Kiralaması

Bir kiralama işleminde varlığın mülkiyetine bağlı bütün risk ve yararlar önemli ölçüde devrediliyorsa bu bir finansal kiralama değildir. Bunun dışındaki kiralama işlemleri faaliyet kiralaması olarak kabul edilir. Faaliyet kiralamasında kiracı ve kiraya verenin yapacağı muhasebe kayıtları bu bölümde açıklanmıştır.

3.2.1 Faaliyet Kiralamasında Kiracının Muhasebe İşlemleri

Kiracı, faaliyet kiralaması çerçevesinde yapılan kira ödemelerini (sigorta ve bakım gibi hizmet maliyetleri hariç olmak üzere), doğrusal yöntemle göre gider olarak muhasebeleştirir.

Örnek: 1 Ocak 2011 tarihinde bir işletme, kiracı olarak, bir binanın (yönetim binası) kiralanmasına ilişkin, beş yıllığına iptal edilemez nitelikte bir faaliyet kiralaması yapmıştır. Kira ödemeleri her ayın sonunda yapılacaktır. Birinci yıl için aylık kira tutarı 50.000 TL. 31.01.2011 tarihinde yapacağı kayıt aşağıdadır.

770 GENEL YÖNETİM GİDERİ	50.000	
100 KASA		50.000

3.2.2. Faaliyet Kiralamasında Kiraya Veren Muhasebe İşlemleri

Kiraya veren, faaliyet kiralamasına konu olan varlıkları varlığın niteliğine göre finansal durum tablosunda sunar.

Kiraya veren, faaliyet kiralaması çerçevesinde yapılan kira gelirlerini(sigorta ve bakım gibi hizmet maliyetleri hariç olmak üzere), doğrusal yöntemle göre gelir olarak muhasebeleştirir (www.alomaliye.com)

Kiraya veren, kira gelirinin elde edilmesinde katlanılan maliyetleri, amortisman da dâhil olmak üzere, gider olarak muhasebeleştirir. Amortisman tabi kiralanılan varlıklar için amortisman politikası, kiraya verenin benzer varlıklar için uygulamakta olduğu normal amortisman politikası ile uyumlu olarak uygulanır(IFRS For SME's Eğitim Materyali, 2009).

Örnek: İşletme, 1 Ocak 2011'de 1.000.000 TL'ye bir iş hanı (bina) satın almıştır. Binanın arsa payı 200.000 TL'dir. Bina ediniminde 50.000 TL'lik iade edilmeyen gayrimenkul alım vergisi ile 10.000 TL'lik doğrudan yasal giderlere katlanılmıştır. 2011 yılında işletme söz konusu binayı faaliyet kiralaması altında öğrencilere kiralamak için daireler şeklinde imar etmiştir. Söz konusu imara ilişkin olarak yapılan masraflar: 100.000 TL'lik inşaat izniyle birlikte 1.500.000 TL'lik inşaat maliyetine katlanmıştır. İmar işlemleri tamamlanarak, daireler 1 Ekim 2011 tarihi itibarıyla kiralanmaya hazır hale getirilmiş ve aylığı 500 TL'den 10 daire kiralanmıştır. Binanın faydalı ömrü 20 yıl olarak öngörülmüştür. Kira tutarları her ayın sonunda tahsil edilmektedir.

1 Ocak 2011 tarihinde kiraya verenin bina alış kaydı, aşağıdaki yevmiye kaydında gösterilmiştir:

250 ARSA VE ARAZİLER	200.000	
252 BİNALAR	800.000	
100 KASA		1.000.000

1 Ocak 2011 tarihinde kiraya verenin bina alış giderlerinin kaydı, aşağıdaki yevmiye kaydında gösterilmiştir:

252 BİNALAR	60.000	
100 KASA		60.000

2011 yılında yapılan harcamaların kaydı, aşağıdaki yevmiye kaydında gösterilmiştir:

252 BİNALAR	1.600.000	
100 KASA		1.600.000

Ekim ayının sonunda kira gelirinin muhasebe kaydı aşağıda gösterilmiştir.

100 KASA	5.000	
649 KİRA GELİRLERİ		5.000

2011 yılının sonunda binanın amortisman kaydı aşağıda gösterilmiştir.

Binanın defter değeri 2.460.000, faydalı ömrü 20 yıla göre her yıl ayrılacak olan amortisman tutarı: $2.460.000/20=123.000$

770 GENEL YÖNETİM GİDERİ	123.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMAN		123.000

4. Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

Satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralınmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı, satıcı-kiracı tarafından anında gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, satıcı-kiracı, sözü edilen geliri erteler ve kiralama süresi boyunca itfa eder. Bir satış ve geri kiralama işleminin

faaliyet kiralaması ile sonuçlanması ve söz konusu işlemin gerçeğe uygun değer üzerinden gerçekleştirildiğinin açık olması durumunda, satıcı-kiracı, her türlü kâr veya zararı anında muhasebeleştirir. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer altında olması durumunda, satıcı-kiracı, oluşan zararlar piyasa fiyatının altındaki bir tutarla yapılacak kira ödemeleri ile karşılanmadığı sürece, her türlü kâr veya zararı anında muhasebeleştirir. Böyle bir durumda satıcı-kiracı, bu zararı erteler ve söz konusu zararı, ilgili varlığın tahmini kullanım süresi boyunca kira ödemeleriyle orantılı olarak itfa eder. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer üzerinde olması durumunda, satıcı-kiracı, gerçeğe uygun değeri aşan kısmı erteler ve ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa eder(IFRS For SME's Eğitim Materyali, 2009).

Örnek: A işletmesi, 1 Ocak 2011 tarihinde, B işletmesine defter değeri 105.000 TL olan makineyi 133.650 TL'ye (makinenin gerçeğe uygun değeri) satmıştır. Sözleşmenin bir parçası olarak, A firması aynı makine için B firmasıyla 3 yıllık finansal kiralama sözleşmesi yaparak makineyi kiralamıştır. Kiralama işlemine göre kiralama süresi boyunca her yıl 31 Aralık'ta 50.000 TL ödenecektir. 31 Ocak 2011 tarihinde makinenin kalan ekonomik ömrü 3 yıl ve kalıntı değeri sıfır olarak tahmin edilmiştir. Kiralama işlemindeki zımnî faiz oranı yıllık %6'tır.

Finansal kiralama borcu itfa tablosu

Yıl	Iskonto Faktörü	Ödemeler	Ödemelerin Bugünkü Değeri
2011	1,06	(50.000)	47.169
2012	1,1236	(50.000)	44.500
2013	1,191016	(50.000)	41.981
Toplam			133.650

A işletmesi, satış ve finansal kiralama ile sonuçlanan geri kiralama işlemi ile ilgili olarak 31 Aralık 2011 tarihinde aşağıdaki muhasebe kayıtlarını yapar:

100 KASA	133.650	
253 TES.MAK.VE CİHAZLAR		105.000
ERTELENMİŞ GELİRLER		28.650
Satılan makinelerin satış kaydı		

253 TESİS MAKİNE VE CİHAZLAR Finansal kiralama 301 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇ Finansal kiralamanın muhasebe kaydı	133.650	133.650
--	---------	---------

Makinenin defter değeri 133.650, faydalı ömrü 3 yıla göre her yıl ayrılacak olan amortisman tutarı: $133.650/3=44.550$

730 GENEL GRETİM GİDERİ 257 BİRİKMIŞ AMORTİSMANLAR Finansal kiralamanın amortisman	44.550	44.550
--	--------	--------

Kiralama borcunun ödenmesinin kayda alınması

301 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİ BORÇ 780 FİNANSMAN GİDERİ 100 KASA Finansal kiralama borcunun ödenmesi	47.169 2.831	50.000
---	-----------------	--------

5. Kiralama İşlemlerinde Ölçüm

Birçok durumda kiracı ve kiraya veren tarafından finansal kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde ufak tefek zorluklarla karşılaşılır. Ancak, kiralama işleminin tahmini maliyetinin ölçülmesinde yapılması gereken önemli değerlendirmeler aşağıdakileri kapsayabilir(KOBİ TFRS):

- Kiralanan varlığın başlangıçtaki gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi
- Kiralanan varlık özel bir yapıdaysa, bu varlığın yararlı ömrünün belirlenmesi
- Kiralama işlemindeki zımni faiz oranı veya işletmenin ek borçlanma oranı
- Kiralanan varlığın kalıntı değerinin tespit edilmesi gerekir.

6. Sonuç

TMSK tarafından 2010 yılında KOBİ TFRS seti yayınlanmıştır. KOBİ TFRS setinin içerisinde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi

bölüm 20’de açıklanmaktadır. KOBİ TFRS setinde yer alan kiralama işlemlerinde finansal kiralama ve faaliyet kiralamaları anlatılmıştır. Bu sette kiralama türleri olarak finansal kiralama ve faaliyet kiralamalarının ayrımı yapılarak kiracının ve kiraya veren işletmelerin ilk ölçümde ve sonraki ölçümlerde yapılacak muhasebeleştirme işlemleri ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal kiralama işleminde finansal kiralama konusu varlık, kiracının bilançosunda raporlanır. Kiralama konusu varlığa ilişkin amortisman, sigorta ve benzeri giderler kiracı tarafından muhasebeleştirilir. 2013 yılında yürürlüğe girmesi beklenen KOBİ TFRS setinin uygulamaya önemli değişiklikler getirecektir. Bu değişikliklerinden en önemlisi kiracılar ve kiraya verenler, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden veya daha düşük olması durumunda, asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirme işleminin yapılmasıdır.

Kaynaklar

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

Altıntaş, T., Sarı E. S., (2012), “KDV Oranlarındaki Değişikliğin Türk Finansal Kiralama Sektörüne Etkisi”, Mali Cozum Dergisi / Financial Analysis, Issue 114, 85-97.

Altıntaş, T., (2013), “Türkiye finansal raporlama standartları kapsamında yabancı para cinsinden yapılan finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi” Muhasebe ve Denetime Bakış, 103-123

Atakan, T., Gökbulut İ., R. (2006), “Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemlerinde Yeni ve Eski Düzenlemelerin Finansal Açından Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi” İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi, 35 (2), 107-130.

Azaltun, M., (2004), “Finansal Kiralama İle İlgili Son Düzenlemelerin Muhasebe Uygulamaları Açısından Değerlendirilmesi-I”, Yaklaşım Dergisi, sayı:137.

Gökgöz, A., (2012), “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Issue 35, 107-121.

IASC Foundation, (2010), “Training Material for the IFRS for SME’s

IFRS for SME's Eğitim Materyali Modül 20- Kiralamalar

International Accounting Standards Board (IASB). (2004). "Discussion Paper - Preliminary Views on Accounting Standards for Small and Medi Sized Entities". IASB: London .

Küçük ve Orta Boy İşletmeleri İçin Türkiye Finansal Raporlama Standardı(KOBİ TFRS). (2010)

Meyer, K., (2013), "Accounting for Leasing Transactions , Financial Executive, Vol. 29 Issue 3, 19-22.

Onursal, E., (2001), "Finansal Kiralama Yeterince Bilinmiyor", Dış Ticaret Dergisi, Sayı-21.

Özulucan, A., Özdemir F., S., (2009), "Finansal Kiralama Şirketlerince Uygulanacak Yeni Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi", Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi, Ankara, Sayı:1, 25-43.

Sipahi, B., Demir V., (2003), "4842 Sayılı Kanunla Değişen Finansal Kiralama İşlemlerinin Kiracı Açısından Muhasebeleştirilmesi", Mali Çözüm Dergisi, İSMMMO Yayını, Sayı:63, 85-94 .

Straoanu, B., Iov D., (2010), "Accounting of Lease Contracts According to IAS 17 'Leasing Contracts'", Romanian Economic and Business Review, V. 5, ISS. 4, 132-42.

Şengür, Evren D., (2013), "Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracı Açısından Asgari Kira Ödemelerinin Hesaplanması ve Finansal Raporlama Üzerindeki Etkileri, Academic Review of Economics & Administrative Sciences, Vol. 6 Issue 1, 263-279.

<http://www.ubdt.com.tr/makaleoku.php?id=116> 05.01.2012

<http://www.genbilim.com/content/view/2995/89/> 05.01.2012

http://www.alomaliye.com/turk_muhasebe_standard._kira_htm
05.01.2012.