

# TFRS (UFRS) 16- KİRALAMALAR STANDARDI'NİN FİNANSAL TABLOLARA ETKİSİ

Taceddin Yazar  
BDO TURKEY

# TANIMLAR

# KİRALAMA NEDİR?

- ▶ Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar **finansal kiralama**dır. Finansal kiralamalar, işletmelere kiralama konusu varlığın kullanım hakkını, sahipliği sağlamakla birlikte, ödemeler yıllara yayıldığı için işletmeler tarafından bir finansman aracı olarak kullanılır.
- ▶ Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise **faaliyet (operasyonel) kiralaması**dır. İşletme faaliyet kiralamasında öz sermaye yatırımı ve alınacak aktif/varlık için finansman maliyetinden kurtulmaktadır. Ayrıca, operasyonel kiralama;
  - Öngürlebilir aylık ödemelerle nakit akışını düzenleme,
  - Varlık ve bu varlıklara ilişkin risklerin ortadan kaldırılması,
  - Kullanım esnekliği

gibi faydalar sağlar.

# KİRALAMALAR STANDARDINA NEDEN İHTİYAÇ VAR?

- ▶ Önemli sermaye kaynaklarının ve işletme varlıklarının finansal durum tablosunda (Bilanço) görünmeyen finansman yapılarının düzenleyici kuruluşlar tarafından tam ölçülememesi
- ▶ Faaliyet kiralamasına konu varlığın finansal kiralama kadar işletmeye ekonomik getiri sağladığının düşünülmesi
- ▶ Finansal raporlamada şeffaflığın artırılmak istenmesi
- ▶ Şirketin aktif/varlık-pasif/yükümlülük tutarının daha doğru ölçülmek istenmesi

sebeplerinden ötürü kiralama standardına ihtiyaç duyulmuştur.

# KİRALAMA STANDARDINI KİMLER UYGULAYACAK?

Yeni standart;

- ▶ Türk Ticaret Kanunu kapsamında denetime tabi olan ve mali tabloların hazırlanmasında TMS/TFRS'leri uygulayan işletmeler,
- ▶ Halka açık şirketler,
- ▶ Grup raporlamasında veya kredi vb. amaçlar için üçüncü taraflara sunulan mali tabloların hazırlanmasında UMS/UFRS'leri uygulayan işletmeler,
- ▶ US GAAP çerçevesinde mali tablo hazırlayan işletmeler (TFSR 16 kiralama standardı ile önemsiz farklılıklar mevcuttur.)

tarafından uygulanacaktır.

# KİRALAMA STANDARDININ UYGULANMASINDAN ÖNEMLİ SEVİYEDE ETKİLENECEK SEKTÖRLER



PERAKENDE



TAŞIMACILIK &  
LOJİSTİK



TURİZM, EĞLENCE &  
KONAKLAMA



ENERJİ & DOĞAL  
KAYNAKLAR



TELEKOMÜNİKASYON



İNŞAAT

# KİRALAMA STANDARDININ AMACI VE İSTİSNALARI

Standardın amacı;

- ▶ Kiracı ve kiraya veren bu işlemleri gerçeğe uygun bir biçimde göstererek, ihtiyaca uygun bilgiler sunmasını sağlamaktır.
- ▶ İhtiyaca uygun bilgilerin sağlanması ile kiralamaların işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerinde ki etkisinin finansal tablo kullanıcıları tarafından değerlendirilmesi kapsamında yardımcı olmaktır.
- ▶ Faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak tek bir kiralama modeli sunmaktır.

Standardın İstisnaları;

- ▶ Kısa vadeli kiralamalar (12 ay)
- ▶ Faaliyet kiralamasına konu olan varlığın değerinin düşük olması (Standartta 5.000 USD olarak belirtilmiştir.)

# KİRACI OLARAK STANDARDIN İŞLETMELERE GETİRDİĞİ HUSUSLAR



Kiracı, 12 aydan uzun süreli ve değeri en az 5.000 USD olan kiralamaları bilançoda aktif/varlık ve pasif/yükümlülük olarak muhasebeleştirecektir.



Kar veya zarar tablosunda finansal kiralama yoluyla elde edilmiş varlığın amortisman ve faiz maliyeti ayrıştırılacaktır.



Bu varlık ve yükümlülükler Finansal Durum Tablosunda (Bilanço) sırasıyla «Kullanım Hakkı Varlığı» ve «Kiralamadan Doğan Yükümlülük» adı verilecektir.



# KİRALAMA STANDARDINA GÖRE KAYITLAR

# KİRALAMA STANDARDINA GÖRE KAYITLAR

Kiralayan Açısından;

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>İlk Kayıtlar</b>     | Kullanım Hakkı Varlık ve Kiralama Yükümlülüğünün gelecek dönemlerde yapılacak ödemelerin Net Bugünkü Değeri hesaplanır ve kaydedilir.   |
| <b>Sonraki Kayıtlar</b> | Kullanım Hakkı Varlığı için amortisman hesaplanır ve kaydedilir. Kiralama Yükümlülüğünde iskonto oranı ile faiz artış/azalışı hesaplanır ve ödemelerden dolayı azalma kaydedilir. |
| <b>Kar/Zarar</b>        | Faiz gideri hesaplanarak kaydedilir.<br>Amortisman gideri hesaplanarak kaydedilir.  |

İskonto oranının belirlenmesinde kiralamadaki zımnî faiz oranı, belirlenmemesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı iskonto oranı olarak kullanılır.

İşletme kiralama süresini belirlerken sözleşme tanımını kullanır ve sözleşmenin hukuken yürürlükte kalacağı süreyi belirler veya tahmin eder.

Standart ilk kayıta basitleştirilmiş yöntem uygulamasını seçenek olarak sunmuştur. Basitleştirilmiş yöntem ile sadece açılış finansal durum tablosu düzeltilmektedir.

# KİRALAMA STANDARDINA GÖRE KAYITLAR

Kiraya veren açısından;

- ▶ Kiraya veren, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.
- ▶ Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmesi halinde finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmemesi halinde, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.
- ▶ Kiraya veren, kiralamanın fiilen başladığı tarihte, finansal kiralama kapsamında elde tutulan varlıkları finansal durum tablosuna alır ve bunları net kiralama yatırımına eşit tutarda bir alacak olarak sunar.

Kiraya veren (Leasing Şirketleri vb.)  
açısından herhangi bir değişiklik  
bulunmamaktadır.

# KİRALAMA STANDARDININ UYGULANMASI SONUCUNDA İŞLETMELERE VE FİNANSAL TABLOLARINA ETKİSİ

# STANDARDIN KİRALAYAN İŞLETMELERE ETKİLERİ

- ▶ Finansal performans ölçümü ve sunumu etkilenecek (KPI)
- ▶ Finansal kiralama sözleşmelerinin listelenmesi ve değerlendirilmesi gerekecek
- ▶ Finansal analizler, rasyolar değişecek
- ▶ Raporlama bölümüne ek yük getirecek
- ▶ Bütçenin revize edilmesi gerekecek
- ▶ Sözleşmelerin takibi yapılacak ve değişikliklerin olup olmadığı her raporlama döneminde kontrol edilecek

# STANDARDIN KİRALAYAN İŞLETMELERİN FİNANSAL TABLOLARINA ETKİSİ

## KİRALAMA STANDARDININ FİNANSAL TABLOLARA ETKİSİ

### Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

- Varlıklar
- Yükümlülükler



### Kar/Zarar

- FAVÖK (EBITDA)
- Faaliyet karı



### Nakit Akış Tablosu

- İşletme faaliyetleri
- Finansman faaliyetleri



Faaliyet kiralalarında döviz endeksli kiralamar döviz kuru değişimlerinden olumsuz yönde etkilenmektedir. Türkiye'de son zamanlarda yaşanan TL devalüasyonu ve dövizli kiralamalarda bu standardın uygulanması sonucunda döviz kuru değerlemelerine ilişkin kur farkı gideri yazılmaktadır. Bu husus özkaynak tutarını ve kar/zararı olumsuz yönde etkilemektedir. Standardın uygulanması ile kur farklarının gider yazılması işletmelerin TTK kapsamında teknik iflas durumuna düşmesine neden olabilecektir.

Ayrıca, Kiralamalar standardı uyarınca, kiralama süresi boyunca işletmeler aylık veya yıllık olarak sabit tutarda kira ödemesi yapmalarına rağmen, kira ödemelerini borç (anapara) ve faiz gideri olarak ayırtıracaklarından ilk yıllarda daha fazla faiz gideri muhasebeleştirileceklerdir. Kiralama süresi boyunca anapara ödemeleri yapıldıkça izleyen dönemlerde kalan kira borcunun azalması nedeniyle tahakkuk eden faiz gideri de azalacaktır. Bu uygulama, kira sözleşmelerinin ilk yıllarında şirketlerin özkaynaklarını olumsuz şekilde etkileyecektir.

TEŞEKKÜRLER...