

## UFRS 16 Kiralama işlemleri

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardı yayınlanmıştır. UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olan yeni standart 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli olacaktır. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardının beraberinde uygulanması durumunda UFRS 16 için erken uygulama mümkün olacaktır.

### Finansal kiralama nedir?

Finansal kiralama sözleşmeleri sözleşme başlangıcında Şirketlere kiralama konusu varlığın kullanım hakkını sağlar, kira ödemeleri dönemlere sair olduğundan ayrıca kullanımı yaygın bir finansman avantajı da bulunmaktadır.

### Değişim ihtiyacı:

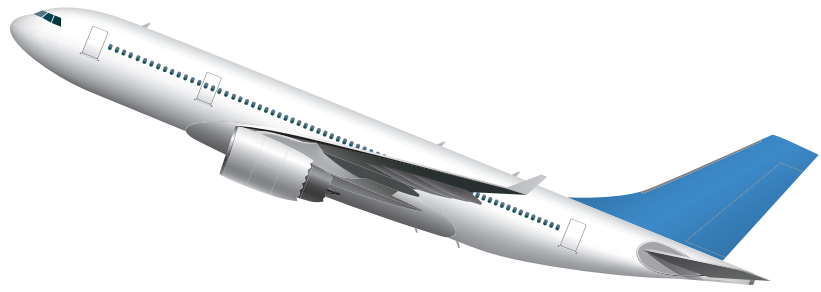
UMS 17 kiralama ile ilgili varlığın satın alınması yöntemiyle ekonomik olarak karşılaştırılmaktadır. Bir varlığın

mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralama, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralama ise faaliyet kiralama olarak sınıflandırılır.

Kasım 2012'de Londra Ekonomi Okulu'nda gerçekleşen bir konuşmada Uluslararası Muhasebe Standartları

Kurulu başkanının ifade ettiği gibi; şirketlerin operasyonel kiralama işlemlerini bilançolarında göstermiyor olmaları artan risk konjonktüründe ele alınması gereken bir konudur. 2014 sonu itibarıyla halka açık olan ve UFRS veya USGAAP raporlama yapan şirketlerin bilanço dışı risk pozisyonları 3 milyar doları aşmıştır.





### Kiralama muhasebesinde değişiklikler

UMS 17'ye göre, finansal kiralamaya konu varlıklar ve finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin borçlar bilançoda gösterilmektedir, faaliyet kiralaması sözleşmeleri ile ilgili varlık ve borçlar bilanço dışında bırakılmaktadır.

UFRS 16 faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak tek bir kiralama modeli sunmaktadır. Bu modeli uygulayarak finansal kiralama yapan şirketler aşağıdaki etkileri finansal tablolarına yansıtacaktır;

- 12 ayın üzerindeki kiralama sözleşmeleri kapsamında kullanım hakkı elde edilen varlık ve kira yükümlülüklerin bilançoya alınması (düşük tutarlı varlıklar hariç (kişisel bilgisayar gibi...)); ve
- Kar veya zarar tablosunda finansal kiralama yoluyla elde edilmiş varlığın amortisman ve faiz maliyetinin ayrıştırılması

### Şirketlerin bilançosunda ne değişecek?

Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını (kullanım hakkı varlıkları ve kira yükümlülükleri) gerektirmektedir.

Kiralaya veren şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir.

Genel yaklaşımda, özellikle kiracı durumundaki şirketler tarafında bilanço dışında izlenen borçların bilanço içinde sunulacak olması, piyasalardaki artan risk hassasiyetine karşın bir iyileştirme olarak değerlendirilebilir.

	UMS 17	UFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Varlıklar	🏠	🏠🚗
Borçlar		\$\$\$\$
Bilanço dışı hak ve yükümlülükler	---	🚗🏠 \$\$\$\$

Kaynak:  
UMSK - UFRS 16 Kiralama Sözleşmeleri Etki Analizi, Ocak 2016

### Şirketlerin kar veya zarar tablosunda neler değişecek?

Standartın finansal tablolardaki etkisi sadece bilanço ile sınırlı değildir. Önemli tutarda bilanço dışı kiralama sözleşmeleri bulunan Şirketler için, UFRS 16 bu sözleşmelere ilişkin giderlerin doğasını değiştirmektedir.

UFRS 16, UMS 17'de dikkate alınan tipik doğrusal faaliyet kiralama giderlerini kiralama yoluyla elde edilmiş haklara ilişkin amortisman ve sözleşmelere ilişkin faiz maliyetleri olarak ayrıştırmaktadır.

Normal şartlarda kiralama süresi boyunca anapara ödemeleri borcu azaltmakta ve faiz gideri de bu etki ile azalmaktadır, yeni yöntem ile Şirketler ilk yıllarda daha fazla faiz giderine katlanacaklardır.

	UMS 17	UFRS 16
	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Hasılat	x	x
Faaliyet Giderleri (Amortisman ve itfa hariç)	---	Tek bir gider
EBITDA		
Amortisman ve itfa	Amortisman	Amortisman
Faaliyet Kârı		
Finansman gideri	Faiz	Faiz
Vergi öncesi		

Kaynak:  
UMSK - UFRS 16 Kiralama Sözleşmeleri Etki Analizi, Ocak 2016

**Peki nakit akış tablosu?**

Sonuçta muhasebe uygulamaları nakit ödemeleri değiştirmez bu sebeple UFRS 16 raporlanan nakit akış tablosunun toplamını değiştirmeyecektir ancak UFRS 16 ile bilanço dışı hak ve yükümlülükler kayıtlara alınacağından bu değişikliğin nakit akış tablosu sunumuna etkisi muhtemeldir. UFRS 16'nın operasyonel nakit çıkışlarını azaltması ancak finansman nakit çıkışlarını arttırması beklenmektedir.

**Basit bir ölçüm modeli:**

12 aydan uzun dönemli her kiralama bilançoya alınmalıdır.

Bilanço	TL
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>38.086</b>
Sabit Kıymetler	44.521
Finansal Kiralama Varlıkları (*)	21.233
Diğer	24.227
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>89.981</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>128.067</b>
Finansal Yükümlülükleri	22.533
Finansal Kiralama Yükümlülükleri (**)	21.233
Diğer	57.264
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>101.030</b>
Özkaynaklar	27.037
<b>Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar</b>	<b>128.067</b>

Not: Düşük değerli varlıklar hariç

(\*) Kiralayanın ilgili varlığı kullanım hakkı

(\*\*) Kiralayanın kiralama ödemeleri yükümlülüğü

**Kiralama ilk aşamada nasıl kayıtlara alınmalı?**

İlgili varlığın kullanım hakları aşağıdakileri içermelidir:

- İlk ölçüm anındaki kiralama yükümlülük tutarı
- İndirimler sonrası başlangıçta ödenen tutarlar
- Kiracı tarafından katlanılan direkt ilk maliyetler
- İlgili varlığın, taşıma, montaj, yenileme gibi beklenen ek maliyetleri

**Sonraki ölçümler:**

Kiralamanın sonraki ölçümü aşağıdaki gibi olacaktır;

	Bilanço		Kar veya Zarar Tablosu	
	Kullanım Hakkı	Kiralama Yükümlülüğü	Amortisman Gideri	Finansman Maliyeti
<b>İlk Ölçüm</b>	Maliyet	Kira ödemelerinin bugünkü değeri	---	---
<b>Sonraki Ölçüm</b>	Maliyet (eksi) amortisman ve değer düşüklüğü		Faaliyet gideri olarak kayda alma	

Kiralama yükümlülükleri ve faiz maliyeti aşağıdaki şekilde olacaktır;

	Bilanço		Kar veya Zarar Tablosu	
	Kullanım Hakkı	Kiralama Yükümlülüğü	Amortisman Gideri	Finansman Maliyeti
<b>İlk Ölçüm</b>	Maliyet	Kira ödemelerinin bugünkü değeri	---	---
<b>Sonraki Ölçüm</b>	Maliyet (eksi) amortisman ve değer düşüklüğü	İtfa edilmiş maliyet	Faaliyet gideri olarak kayda alma	Finansman gideri olarak kayda alma

## UFRS 16 Kiralama İşlemleri

**Örnek:** A Şirketi perakende sektöründe kullanım amaçlı 5 yıllık bir kira sözleşmesi yapmıştır. Şirket 5 yıl için yıllık 50.000 TL kira ödemesinde anlaşmıştır. Kiralama ile ilgili saklı faiz oranı belirsizdir ancak Şirket benzer şartlarda %4,25 ile piyasadan borçlanabilmektedir. Şirket ilgili varlığı doğrusal yöntemle kira süresi boyunca amorti edecektir.

Bu bilgiler ışığında UFRS 16 ve UMS 17'e göre muhasebeleştirilmeler (karşılaştırmalı olarak) aşağıdaki gibi olacaktır:

### Finansal tablolar nasıl etkilenecek?

- Aktif büyüklük artacak
- Yükümlülükler artacak
- Finansman gideri artacak
- Operasyonel giderler azalacak
- FAVÖK artacak

### Bilanço

	Yıl					
	0	1	2	3	4	5
<b>UMS 17</b>	Herhangi bir varlık veya yükümlülük bulunmamaktadır.					
<b>UFRS 16</b>	50.000 TL'nin %4,25 ile bugünkü değeri					
- Kiralama Yükümlülüğü	221,037	180,431	138,099	93,968	47,962	-
- Varlık kullanım hakkı	221,037	176,829	132,622	88,415	44,207	-

### Kar veya Zarar Tablosu

	Yıl					
	0	1	2	3	4	5
<b>UMS 17</b> (Faaliyet kiralaması)	-	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
<b>UFRS 16</b>	50.000 TL'nin %4,25 ile bugünkü değeri					
- Faiz gideri	-	9,394	7,668	5,869	3,994	2,038
- Amortisman gideri	-	44,207	44,207	44,207	44,207	44,207



### Yeni kiralama standardı operasyonel anlamda şirketinizi nasıl etkileyecek?

- Finansal performans ölçümü ve sunumu etkilenecek (**KPI'lara dikkat**)
- Finansal kiralama sözleşmelerinin envanter çalışmaları ve değerlendirilmeleri gerekecek
- Finansal analizler ve metrikler önemli derecede değişecek (**Covenant'lara dikkat**)
- Veri toplama ve analizi raporlama departmanlarına ek iş getirecek
- ERP adaptasyonu gerekecek
- Performans hedefleri ve finansal rasyoların etkileri yeniden gözden geçirilecek (**Vergi etkileri ile birlikte zararın döngüsellik değişimine dikkat**)
- Sözleşmelerin takibi ve veri akışı için iç birimler yeniden yapılandırılacak

### Hangi sektörler daha çok etkilenecek?

Kiralama işlemleri perakende, lojistik, havayolları, turizm ve telekomünikasyon gibi bazı sektörlerde çok yoğun olarak yapılmaktadır. Değişikliği, bu sektörlerde faaliyet gösteren şirketlerin finansal tabloları üzerindeki etkisi kaçınılmazdır.

UFRS 16'nın, Şirket yönetiminin en önem verdiği değer olan FAVÖK üzerindeki etkileri sektör dinamiklerini değiştirecek boyutlarda olacaktır. Bilanço dışı kiralama sözleşmeleri fazla olan şirketlerin FAVÖK'leri artacaktır. Bunun sebebi mevcut standarda göre faaliyet kiralamaları için yapılan tüm ödemelerin kira gideri olarak izlenmesine karşın, UFRS 16 sonrası bu etkilerin, amortisman ve faiz gideri olarak muhasebeleştirileceği ve FAVÖK hesaplamasında dikkate alınacağıdır.

### Kaynaklar:

- Technically speaking – A&A (External)
- IFRS 16 Leases Project Summary and Feedback Statement
- IFRS in Focus - IASB issues
- IFRS 16 Guide – June 2016

[www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

Daha fazla bilgi için

**Ömer Yüksel**  
**Kıdemli Müdür**

[oyuksel@deloitte.com](mailto:oyuksel@deloitte.com)

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) adresini ziyaret ediniz.

Bu belgede yer alan bilgiler sadece genel bilgilendirme amaçlıdır ve Deloitte Touche Tohmatsu Limited, onun üye firmaları veya ilişkili kuruluşları (birlikte, "Deloitte Network" olarak anılacaktır) tarafından profesyonel bağlamda herhangi bir tavsiye veya hizmet sunmayı amaçlamamaktadır. Şirketinizi, işinizi, finansmanınızı ya da mali durumunuzu etkileyecek herhangi bir karar ya da aksiyon almadan, yetkin bir profesyonel uzmana danışın. Deloitte Network bünyesinde bulunan hiçbir kuruluş, bu belgede yer alan bilgilerin üçüncü kişiler tarafından kullanılması sonucunda ortaya çıkabilecek zarar veya ziyandan sorumlu değildir.

© 2017. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.