

Ek A:

Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi Hakkında Ek Kılavuz

Kiralamanın Sınıflandırılması

UMS 17'ye göre, finansal tablolara dahil edilebilmeleri için kiralamalar, faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırılmalıdır:

Bir finansal kiralama, esas itibariyle bir varlığın mülkiyetine sahip olan kişinin karşı karşıya olduğu tüm risk ve getirilerin devredildiği bir kiralamadır. Kiralamanın sonunda mülkiyet devredilir veya devredilmez.

Bir faaliyet kiralaması, finansal kiralamanın dışındaki kiralamadır.

Aşağıdaki örnekler, tek tek veya birlikte değerlendirilmek üzere, bir finansal kiralama durumunun göstergeleri olarak UMS 17, paragraflar 10-11'de listelenmiştir. Ancak bunlar kesin göstergeler olmayıp, örnek niteliğindedirler; şöyle ki, bu durumlardan bir veya daha fazlası ortaya çıkmasına rağmen, bir mülkiyetin esasen tüm riskleri ve getirilerinin kiralayana (kiraya veren) tarafından kiracıya devredilmediği, genel içeriği itibariyle açık olarak görülebiliyorsa, kiralama bir finansal kiralama olarak sınıflandırılmaz.

(a) Varlığın mülkiyeti kiralama süresinin sonunda kiracıya devredilir;

- (b) Kiracının avantajlı şartlarla varlığı satın alma seçeneği vardır;
- (c) Varlığın mülkiyeti devredilmese bile, kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün büyük bölümünü kapsar;
- (d) Kiralamanın başlama tarihinde, asgari kiralama ödemelerinin net bugünkü değeri, en azından kiralanan varlığın makul değerinin tamamı kadardır;
- (e) Kendilerine özgü nitelikleri gereği, kiralanan varlıklar büyük değişiklikler/tadilatlar yapılmaksızın sadece kiracı tarafından kullanılabilir;
- (f) Eğer kiracı kiralamayı iptal ederse, kiralayanın iptalden doğan zararları kiracı tarafından karşılanır,
- (g) Arta kalanın makul değerindeki dalgalanmalardan doğan kazançlar veya zararlar kiracıya tahakkuk eder,
- (h) Kiracının, piyasa kira rayiçlerinden daha düşük bir kira bedeliyle ikincil bir dönem için kiralamaya devam etme olanağı vardır.

Esas itibarıyla bir varlığın mülkiyetine ait tüm risklerin ve getirilerin kiracıya devredilmediği sonucuna varılıyorsa; bu durumda o kiralama bir faaliyet kiralamasıdır. Kiralamaların sınıflandırması, ekonomik faydaların, kiracıya ne ölçüde devredildiğinin değerlendirilmesini içerdiğinden, kiracıların ve kiralayanların sınıflandırmaya yardımcı olmaları için Değerleme Uzmanlarından talepte bulunmaları olasıdır. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), kiralamaya ilişkin çeşitli hakların değerinin ayrıntılı hesaplanmasına gerek kalmaksızın,

zın, kiralama sürelerinin nitelikleri itibarıyla değerlendirilmesinin çoğu hallerde doğru sınıflandırmayı hızlı bir şekilde işaret edebileceğini düşünmektedir. Kiracı ve kiralayana ait hakların nispi değerleri sınıflandırmada anahtar faktör değildir; önemli olan kiralayanın esas itibarıyla mülkiyetin risklerini ve getirilerini devredip devretmediğidir.

Arazi ve Bina Ayrımı

Kiralama, eğer arazi ve binaların birlikte kiralınması içeriyorsa, UMS 17, paragraf 15'e göre, yapılacak sınıflandırmada iki unsurun ayrı ayrı ele alınması gerekir. Eğer bina unsurlarının bir finansal kiralamaya konu olabileceği görülüyorsa, kiralamanın başladığı tarihte her bir unsur için kira sözleşmesinden elde edilen hakların nisbi makul değerleri esas alınmak suretiyle, başlangıç kirasının ayrımını yapmak gerekir (UMS 17, paragraf 16).

Taşınmaz mülklere ilişkin kiralamaların çoğunda, arazi ve binalar üzerindeki haklar ayırt edilemezler ve bu durumda her ikisi üzerindeki haklar, kiralama süresinin sonunda normal olarak kiralayana geri döner. Mülkün Pazar Değerindeki değişiklikleri yansıtmak için düzenli aralıklarla kiranın gözden geçirileceği ve kiracının binaları kiralayana iyi bakılmış durumda teslim etme yükümlülüğü olduğuna ilişkin sıklıkla tekrarlanan hükümler vardır. Esas itibarıyla bu hükümlerin hepsi, kiralayanın binalar ile arazi mülkiyetinden doğan haklarının tüm risklerini ve getirilerini kiracıya devretmediğinin açık göstergeleridir.

Sonuç olarak, genel itibariyle taşınmaz mülkün finansal kiralaması, kiralamanın; arazi, binalar veya her ikisine ilişkin olarak kiracı tarafından yapılacak nihai alımın finansmanının bir yolu olarak yapıldığının açık olduğu durumlarda ortaya çıkar ve bu genellikle kiralama bedellerinin ödemesi yapıldıktan sonra kiralayanın haklarının belirli bir tutar mukabili kiracı tarafından satın alınması hakkını içeren bir opsiyon yoluyla gerçekleştirilir. Bazen, açıkça finansal kiralama olarak yapılandırılmayan kiralamalar, finansal kiralamaların bazı kriterlerini karşılayabilir; örneğin, kiralama ödemelerinin mülkün gerçek değerini yansıtmadığı durumlar gibi. Bu gibi durumlarda, yapılan sınıflandırmanın doğrulanması veya bu sınıflandırmaya karşı çıkılabilmesi için, devredilen risk ve getiri değerlerinin daha ayrıntılı bir analizinin yapılması gerekebilir.

UMS 17, paragraf 17'ye göre, kiralamaya konu yatırım amaçlı bir mülkün, arazi ve bina unsurları arasında bir ayırım yapılması gerekli değildir. UMS 40'a göre, yatırımcı her ne kadar yatırım amaçlı mülkü faaliyet kiralaması yoluyla elinde tutsa da, tamamı sanki bir finansal kiralamamış gibi muhasebeleştirilir.

Bağımsız bir arazi parçası ve üzerindeki binanın kiralama konu olduğu durumlarda, kira bedelinin her bir unsura göre ayırımının yapılması, ancak o mevkide benzer imara sahip araziler için aktif bir piyasasının olması durumunda güvenilir bir şekilde yapılabilir. Diğer durumlarda; örneğin, kiralamaya konu mülkün çok kiracılı bir

binanın parçası olduğu ve her kiralamaya konu parça ile ilişkilendirilecek arazinin tespitinin mümkün olmadığı durumlarda, güvenilir bir ayırım yapmak imkansız olabilir. UMS 17, paragraf 16, böyle durumların meydana gelebileceğini kabul etmekte ve güvenilir bir ayırımın yapılamadığı durumlarda, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğu açık değilse, kiralamanın tamamının bir finansal kiralama olarak işlem göreceği şeklinde bir şartlı hükme varmaktadır. İlk bakışta, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğu açıksa, ayırım çalışmasının yapılmasına gerek yoktur.

Uygulamada, çok kiracılı bir binanın parçasının konu olduğu kiralamalar normal olarak faaliyet kiralamaları olacak ve tüm mülk kiralayan tarafından yatırım amaçlı mülk olarak sınıflandırılacaktır. Böyle durumlarda ayırım yapmak gereksiz olacaktır. Bina unsurlarının bir finansal kiralamaya konu olduğu açık ise, muhtemelen her bir parça ile ilişkilendirilecek arazi unsurunun ayırımının da tespiti mümkün olacaktır. Bina unsurlarının, finansal kiralama olarak sınıflandırılmak için gerekli kriterleri karşılaması ve her bir parça ile ilişkilendirilecek arazi unsurlarının tespit edilebilir nitelikte olmaması ender olarak karşılaşılan durumlardır. Bu gibi durumlarda, değerlendirme uzmanı güvenilir olmayan kriterlere dayalı bir ayırım yapmaya kalkışmamalı, fakat ayırım güvenilir bir şekilde yapılamadığı konusunda bilgi vermelidir. Bu aşamadan sonra işletme, mülkün bütünü bir finansal kiralama işlemi olarak görmek durumundadır.