



PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:
Passport to IFRS®



Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union

A Digital Learning Platform for Generation Z: Passport to IFRS®

UFRS® 16 Kiralamalar



Funded by the Erasmus+ Program of the European Union. However, European Commission and Turkish National Agency cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

© Copyright 2021, Istanbul University

UFRS® 16 Kiralamalar

KAPSAM VE TEMEL TANIMLAR

Uluslararası Finansal Raporlama Standardı 16 Kiralama İşlemleri (UFRS 16), kiralamaların muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi, sunulması ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri belirler. Amaç, kiracıların ve kiraya verenlerin ilgili bilgileri bu işlemleri gerçeğe uygun şekilde temsil edecek şekilde finansal tablo kullanıcılarına sunmasını sağlamaktır. Bu bilgi, finansal tablo kullanıcılarına, kiralamaların bir işletmenin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisini değerlendirmeleri için bir temel sağlar.

İşletme, bu standardı uygularken sözleşmelerin hüküm ve koşullarını ve ilgili tüm bilgileri ve koşulları dikkate alır. İşletme, bu standardı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamalıdır.

İşletme, bu standardı, alt kiralamadaki kullanım hakkı varlıklarının kiralamaları da dâhil olmak üzere tüm kiralamalara uygular. Standardın uygulanmadığı istisnalar aşağıdaki gibidir:

- (a) mineraller, petrol, doğal gaz ve benzeri yenilenemeyen kaynakları araştırmak veya kullanmak için yapılmış kiralamalar;
- (b) Bir kiracı tarafından elde tutulan UMS 41 Tarım kapsamındaki canlı varlıkların kiralanması;
- (c) Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi tarafından yapılan yorum 12 (UFRYK 12) Hizmet İmtiyaz Düzenlemeleri kapsamındaki hizmet imtiyaz düzenlemeleri;
- (d) UFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında kiraya veren tarafından verilen fikri mülkiyet lisansları ve
- (e) Sinema filmleri, video kayıtları, oyunlar, el yazmaları, patentler ve telif hakları gibi kalemler için UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar kapsamındaki lisans anlaşmaları uyarınca kiracı tarafından sahip olunan haklar.

Kiracı, bu Standardı (e) paragrafında açıklananlar dışındaki maddi olmayan duran varlık kiralamalarına zorunlu olmamakla birlikte uygulayabilir.

UFRS 16'nın temel tanımları Tablo 1'de sunulmaktadır.

Tablo 1 UFRS 16'da Yer Alan Temel Tanımlar

Kavram	Tanım
Kiralama	Bir varlığın (dayanak varlığın) kullanım hakkını bedel karşılığında belirli bir süre için devreden bir sözleşme veya sözleşmenin parçası.
Finansal Kiralama	Dayanak bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devreden kiralama.
Faaliyet Kiralaması	Dayanak varlığın sahipliğinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmeyen kiralama.
Kiracı	Bedel karşılığında belirli bir süre için dayanak varlığı kullanma hakkını elde eden işletme.
Kiracı	Bedel karşılığında belirli bir süre için dayanak varlığı kullanma hakkı sağlayan işletme.

FİNANSAL TABLOLARA ALMA VE ÖLÇÜM

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini tartışmadan önce, bir kira sözleşmesi yapmak için geçerli iş nedenlerini göz önünde bulundurmak önemlidir. Şirketlerin varlık kiralamasının tek sebebinin finansal tablolarda kiralama yükümlülüğünü bildirmekten kaçınmak olduğunu düşünmek haksız ve yanlış olacaktır. Bir sözleşmenin kiralama olarak yapılandırılmasında muhasebesel sonuçlar önemli bir husus olmasına rağmen, diğer finansal ve vergisel hususlar da kiralama kararında önemli bir rol oynamaktadır.

Kiralamalarda her durum farklı gösterir, ancak kiralamanın kiracıya satın almaya göre sağladığı üç temel avantaj vardır:

1. Peşinat olmaması

Borçla finanse edilen varlık alımlarının çoğu, satın alma fiyatının bir kısmının borçlu tarafından derhal ödenmesini gerektirir. Bu, temerrüt ve yeniden haciz durumunda borç verene ek koruma sağlar. Buna karşılık, kira sözleşmeleri genellikle mülkün değerinin %100'ü kiralama yoluyla finanse edilecek şekilde yapılandırılır. Kiralamanın bu yönü, kiralamayı peşinat için yeterli nakde sahip olmayan veya mevcut sermayeyi diğer işletme veya yatırım amaçları için kullanmak isteyen bir işletme için çekici bir alternatif haline getirir. Tabii ki, birçok kiralama ayrıca bir ön ödeme gerektirir; örneğin, bir daha televizyonda bir araba kiralama reklamı gördüğümüzde alttan geçen küçük yazılara dikkatlice bakın.

2. Sahiplik riskinden kaçınma

Varlığa sahip olmanın ortaya çıkardığı birçok risk vardır. Bu riskler arasında can kaybı, eskime, değişen ekonomik koşullar ve fiziksel bozulma sayılabilir. Kiralanan varlığın piyasa değeri önemli ölçüde düşerse, kiracı genellikle bir miktar ceza ile de olsa kiralamayı feshedebilir. Öte yandan, varlığa sahipseniz, piyasa değeri düştüğünde böyle bir alternatifiniz söz konusu olmaz.

3. Esneklik

İş koşulları ve gereksinimleri zamanla değişiklik gösterir. Varlıklar kiralanmış ise, bir işletme bu değişikliklere yanıt olarak varlıkları daha kolay değiştirebilir. Bu esneklik, inovasyon ve teknolojik değişimin belirli ekipman veya tesislerin gelecekteki kullanılabilirliğini oldukça belirsiz hale getirdiği işletmelerde özellikle önemlidir. Son yıllarda bu duruma en iyi örnek, bilgisayar teknolojisi, robotik ve telekomünikasyon gibi alanlardaki hızlı değişimin olduğu yüksek teknoloji endüstrileridir. Esneklik, otomobil kiralamanın popüleritesinin birincil nedenidir. Araba alıcıları, her iki veya üç yılda bir, kiralama süreleri bittiğinde yeni bir araba seçme esnekliğinden hoşlanırlar.

Kiraya veren de, mülkünü satmak yerine kiralamaktan fayda sağlayabilir. Kiralamanın kiralayana sağladığı avantajlar aşağıdaki gibidir:

1. Satışları arttırmak. Önceki paragraflarda belirtilen nedenlerden dolayı müşteriler varlık satın almak konusunda isteksiz veya imkân olarak yetersiz olabilir. Bir üretici veya bayi, potansiyel müşterilere ürünlerini kiralama seçeneği sunarak satış hacmini önemli ölçüde artırabilir.

2. Kiracı ile devam eden iş ilişkisi. Varlık satıldığında, alıcının genellikle varlığın satıcısıyla artık hiçbir ilişkisi kalmaz. Bununla birlikte, kiralama durumlarında, kiraya veren ve kiracı belirli bir süre temas halindedir ve genellikle kiralama yoluyla uzun vadeli iş ilişkileri kurulabilir.

3. Kalan kalıntı değer. Birçok kiralama sözleşmesinde, kiralanın varlığın mülkiyeti hiçbir zaman kiracıya geçmez. Kiraya veren, kiralama süresinin sonunda önemli bir kalıntı değeri olan bir varlığa sahip olmaya devam edecektir. Kiraya veren, varlığı başka bir kiracıya kiralayabilir veya mülkü satabilir ve hemen bir kazanç elde edebilir. Örneğin, yeni araç kiralama, otomobil satıcılarına daha sonra tekrar satılabilecek veya kiralanabilecek 2 ila 3 yaşındaki kullanılmış araçlara sahip olma imkânı sağlar.

Özetle, bir kiralama sözleşmesi hem kiracı hem de kiralyan için genellikle faydalı bir ticari anlaşmadır.

UFRS 16'ya göre, başlangıç tarihinde kiracı, bir kullanım hakkı varlığı ve bir kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirir.

Kullanım Hakkı Varlığın İlk Ölçümü

Başlangıç tarihinde, kiracı kullanım hakkı varlığını maliyet bedeli üzerinden ölçer.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) kiralama yükümlülüğünün ilk ölçümünün tutarı;

(b) başlangıç tarihinde veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşvikleri düşüldükten sonra kalan tutar;

(c) kiracının maruz kaldığı başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve

(d) Dayanak varlığın sökülmesi ve kaldırılması, bulunduğu alanın restore edilmesi veya dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (stokları üretmek için katlanılan maliyetler hariç). Kiracı, bu maliyetlerden ya başlangıç tarihinde ya da dayanak varlığı belirli bir süre boyunca kullanmanın bir sonucu olarak yükümlü olur.

Kiralama Yüklümlülüğünün İlk Ölçümü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yüklümlülüğünü, o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, eğer bu oran kolayca belirlenebiliyorsa, kiralamada zımni olan faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda kiracı, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Başlangıç tarihinde, kiralama yüklümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, kiralama süresi boyunca dayanak varlığı kullanma hakkı için başlangıç tarihinde ödenmeyen aşağıdaki ödemeleri içerir:

- (a) sabit ödemeler, tüm kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle kalan tutar;
- (b) Başlangıç tarihindeki endeks veya oran kullanılarak başlangıçta ölçülen, bir endekse veya orana bağlı olan değişken kira ödemeleri;
- (c) kalıntı değer garantileri kapsamında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar;
- (d) eğer bir satın alma opsiyonu varsa ve kiracının bu opsiyonu kullanacağı makul ölçüde bekleniyorsa satın alma opsiyonu kullanım fiyatı ve
- (e) kiralama süresinin kiracının kiralamayı sona erdirmek için bir opsiyonu kullanacağını gösteriyorsa, kiralamayı sona erdirmek için kiracının yapacağı ceza ödemeleri.

Örnek 1

STI A.Ş.'nin bir satış temsilcisinin İstanbul havalimanındaki Lüks Kiralama İşletmesi'nden araç kiraladığını ve Lüks Kiralama İşletmesi'nin toplam 350 PB ücret aldığını varsayalım. Kiracı olan STI A.Ş. kiralamayı aşağıdaki gibi muhasebeleştirir:

Araç Kiralama Gideri 350 PB
Nakit ve Benzerleri 350 PB
(Kira bedelinin ödenme kaydı)

Kiracı, kiralama süresi boyunca diğer maliyetleri de üstlenebilir. Örneğin, yukarıdaki durumda, STI A.Ş. benzin maliyetine maruz kalacaktır. STI A.Ş. bu maliyetleri gider olarak rapor edecektir.

Genellikle kira sözleşmelerinde yer alan sözleşme hükümleri

İptal hükümleri: İptal edilemeyen kira sözleşmesi, kiracı tarafından yalnızca çok olağandışı durumlarda iptal edilebilecek bir sözleşmedir. Yalnızca iptal edilemeyen kiralamar finansal kiralama olarak sınıflandırılabilir.

Düşük fiyata satın alma opsiyonu: Kiracının, kiralanan varlığı gelecekte olması beklenen değerinden daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu vardır ve bu opsiyonun kullanılması muhtemeldir.

Kiralama süresi: Kiralama süresi, iptal edilemeyen kiralama süresini ve kiracının kiralamaı yenileme olasılığını artıran uygun kiralama koşulları (örneğin, düşük kira ödemeleri) içeren pazarlıklı yenileme seçeneklerinin kapsadığı tüm süreleri içerir.

Kalıntı değeri: Kalıntı değeri, kiralanan varlığın kiralama süresinin sonundaki değeridir. Bazen kira sözleşmesi, kiracının kalıntı değeri garanti etmesini gerektirir; kalıntı değeri garanti edilen tutarın altına düşerse, kiracı aradaki farkı kiraya verene ödemek zorundadır.

Minimum kira ödemeleri: Asgari kira ödemeleri, dönemsel kira ödemeleri artı pazarlıklı satın alma opsiyonu tutarını veya garanti edilen kalıntı değeri tutarını içerir.

Kiraya veren, zımni faiz oranını kullanarak asgari kira ödemelerinin bugünkü değerini hesaplar. Kiracı ise zımni faiz oranı ile kiracının kendi alternatif borçlanma faiz oranından düşük olanı kullanarak bugünkü değeri hesaplar.

Satın alma yerine kiralamanın kiracıya ve kiraya verene faydaları

Kiralamanın satın almaya göre kiracıya sağladığı başlıca üç avantaj, kiralamanın genellikle peşinat içermemesi, kiralamanın mülkiyet risklerini ortadan kaldırması ve kiralamanın, teknoloji veya tercihler değiştiğinde kiracıya varlıkları değiştirme esnekliği sağlamasıdır.

Kiraya verene sağladığı ekonomik avantajlar, kiralama yapmasa varlığı satın alamayacak müşterilere finansman sağlayarak satışların artmasını, müşterilerle devam eden bir ilişkinin kurulmasını ve kiralama süresi sona erdikten sonra kiralanan varlığın kalıntı değerinin korunmasını içerir.

PROSEDÜRLER

Kiraya veren, kiralamalarının her birini faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devrettiği takdirde, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmiyorsa, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Aşağıdaki çözümlü problemler, kira sözleşmelerinde bulunan hüküm türlerinin daha ayrıntılı örneklerini içermektedir. Ayrıca, faaliyet kiralamaları ile finansal kiralamaları ayırt etmek için kullanılan belirli muhasebe kuralları somut problemler üzerinden gösterilecektir.

Örnek 1

Faaliyet kiralamasının muhasebeleştirilmesi

Rea A.Ş., fabrikası için ekipmana ihtiyaç duymaktadır. Şirket, varlığı satın almak yerine, yıllık ödemeleri 40.000 PB olan 5 yıllık bir faaliyet kiralamasına girmeyi seçmiştir. Her bir kira ödemesinin 31 Aralık'ta yapıldığını varsayalım.

İstenenler

- İlk yılın kira ödemelerine ilişkin günlük defter kaydını hazırlayınız.
- Faaliyet kiralamasının finansal kiralamaya göre finansal raporlama avantajları nelerdir?
- Rea A.Ş. neden ekipmanı satın almak yerine kiralamayı seçmiş olabilir?

Çözüm:

a.

		Günlük Defter	
Tarih	Hesaplar ve Açıklama	Borç	Alacak
31 Aralık	Kira Gideri Nakit ve Benzerleri	40.000 PB	40.000 PB

- Faaliyet kiralamaları, bir tür bilanço dışı finansman sağlamaktadır. Bu, bilançoda kira yükümlülüğü olarak raporlanmayan bir varlığın finansmanına izin verir.
- Şirket satın almayla ilgili sorumluluğu üstlenmekten endişe ediyorsa, Rea A.Ş. ekipmanı satın almak yerine kiralamayı seçebilir. Kira sözleşmesi, onlara, bilançoda ilgili bir varlık ve yükümlülük kaydetmeden ekipmanı kullanma hakkı verecektir.

Örnek 2

Finansal kiralamanın muhasebeleştirilmesi

Finansal kiralamanın muhasebeleştirilmesi, satın alma işleminin muhasebeleştirilmesi gibidir. Kiracı, mülkün hiçbir zaman fiilen sahibi olamasa bile, kiracı bir varlık ve bir kiralama yükümlülüğü kaydeder.

1 Ocak 2019'da perakende zinciri olan Migros İşletmesi, mağazaları için bina kiralamıştır. Diyelim ki Migros bir mağaza binasını 20 yıllığına kiraladı. Bu kiralama, binanın taksitle satın alınmasına benzer.

Bu finansal kiralama kapsamında Migros'un yükümlülüğünün toplam 4.000.000 PB olduğunu varsayalım. Migros binanın maliyetini kira yükümlülüğünü olarak ölçer. Kiralama başlangıcında gerekli yevmiye kayıtlarını yapın.

Çözüm:

Migros kiralama başladığında aşağıdaki günlük defter kaydını yapar.

1 Ocak 2019

Binalar. 4.000.000 PB

Kira Yükümlülüğü. 4.000.000 PB

Finansal kiralama ile elde edilen binalar

Migros, kiralama süresi boyunca hem binayı hem de kira yükümlülüğünü bilançosunda raporlayacaktır.

Örnek 3

Kiralamalarda doğrusal (eşit paylı) amortisman uygulaması

1 Ocak'ta Egro A.Ş., 90.000 PB'lik bir ödeme karşılığında bir dükkanı üç yıllığına kiralamıştır. doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, yıllık amortisman tutarı 30.000 PB (kiralama maliyetinin üçte biri) olarak hesaplanmıştır. Bu tutar, üç yıl boyunca kâr veya zarar tablosunda gider olarak raporlanacaktır. Bilançoda da 90.000 PB'lik maliyet ve her yılın sonunda ortaya çıkan birikmiş amortismanı sunulacaktır.

Üç yıllık döneme ait finansal tablolar, bu kiralamayla ilgili olarak aşağıdaki bilgileri gösterecektir:

Kâr veya Zarar Tablosu (gelir ve gider hesapları)

	1.yıl sonu	2.yıl sonu	3.yıl sonu
Amortisman Gideri	(30.000 PB)	(30.000 PB)	(30.000 PB)

Bilanço

	1.yıl sonu	2.yıl sonu	3.yıl sonu
Kullanım Hakkı Varlık	90.000 PB	90.000 PB	90.000 PB
Birikmiş Amortismanlar	(30.000 PB)	(60.000 PB)	(90.000 PB)
Net Defter Değeri	60.000 PB	30.000 PB	0

Kiraya veren için temel muhasebeleştirme sorunu, kiralama sözleşmesinin imzalandığı tarihte bir satış gibi muhasebeleştirilmesi gerekir gerekmediğidir. Doğru yaklaşım, kiralama sözleşmesinin imzalanmasının kiralanan varlığın etkin mülkiyetini devredip devretmediğine, kiralayanın kiralamanın imzalanmasından sonra kalan önemli ek sorumlulukları olup olmadığına ve ödemenin tahsil edilebilirliğinin makul bir şekilde sağlanıp sağlanmadığına göre hareket edilmesidir.

Kiracı için temel muhasebeleştirme sorunu, kiralanan varlığın ve kira ödeme yükümlülüğünün bilançoda muhasebeleştirilmesinin gerekir gerekmediğidir. Yine, uygun yaklaşım, kiralama sözleşmesinin imzalanmasının ardından kiralanan varlığın etkin sahipliğinin devredip devredilmediğidir.

Finansal kiralamalar, kiralama sözleşmesi, kiralanan varlığın mülkiyetini kiraya verenden kiracıya devretmiş gibi muhasebeleştirilir.

Faaliyet kiralamalarında ise, standart bir kiralama işlemi olarak muhasebeleştirilir.

AÇIKLAMALAR

Açıklamaların amacı, kiracıların finansal durum tablosunda, kar veya zarar tablosunda ve nakit akış tablosunda sunulacak bilgilerle birlikte, finansal tablo kullanıcılarının finansal durumu değerlendirmesine temel oluşturan bilgileri işletmenin dipnotlarında açıklamasıdır.

Öte yandan, kiraya verenler için açıklamaların amacı, finansal durum tablosu, kar veya zarar tablosu ve nakit akış tablosunda sunulan bilgiler ile, finansal tablo kullanıcılarına karar almada temel oluşturan bilgileri dipnotlarda sunmaktır.

Kiracı açısından, faaliyet kiralamasının temel bir özelliği, kiralama ile ilgili varlık ve yükümlülüğün bilanço dışı olması olduğundan, finansal tablo kullanıcılarının ilgili dipnotları yorumlayabilmesi önemlidir.

Kiracının, finansal tablo kullanıcılarının bilanço dışı faaliyet kiralamalarının büyüklüğünü ölçmesine olanak sağlamak için yeterli dipnot açıklaması sağlaması gerekir. Kiraya verenin ayrıca, finansal tablo kullanıcılarının, kiralama ile ilgili satış ve kiralamaların kiraya verenin finansal tablolarını ne ölçüde etkilediğini anlamasını sağlamak için yeterli dipnot açıklaması sağlaması gerekir.

Örnek 4

Kiralama veya satın alma kararı

Ahmet Bey, 20.000 PB değeri olan yeni bir arabayı kiralamayı veya satın almayı düşünüyor. 3 yıllık kiralama, 2.000 PB'lik bir başlangıç ödemesi ve 400 PB'lik aylık ödemeler gerektirmektedir. Satın alma, 3.000 PB peşinat, %5 satış vergisi (1.000 PB) ve 36 ay boyunca 412 PB ödeme gerektirmektedir. Yeni arabanın değeri 3. yılın sonunda 10.000 PB olacak. Ahmet Bey'in birikimlerinden yıllık %4 faiz kazanabileceğini ve satın alımlarda %5 satış vergisine tabi olduğunu varsayarsak, Ahmet Bey'e aşağıdaki analizi kullanarak makul bir tavsiyede bulunabiliriz (örneğin anlaşılabilirliğini arttırmak için paranın zaman değeri göz ardı edilmiştir).

Kiralama maliyeti

Başlangıç ödemesi 2.000 PB

Toplam kira ödemeleri (36 ay x 400 PB/ay) 14.400 PB

İlk ödemenin fırsat maliyeti (3 yıl x 0,04 x 2.000 PB) 240 PB

Toplam kiralama maliyeti 16.640 PB

Satın alma maliyeti

Başlangıç ödemesi 3.000 PB

Satış vergisi (0,05 x 20.000 PB) 1.000 PB

Toplam kredi ödemeleri (36 ay x 412 PB/ay) 14.832 PB

İlk ödemenin fırsat maliyeti (3 yıl x 0,04 x 3.000 PB) 360 PB

Eksi: Kiralama süresi sonunda arabanın değeri (10.000 PB)

Toplam satın alma maliyeti 9.192 PB

16.640 PB'lik toplam kiralama maliyeti, 9.192 PB'lik toplam satın alma maliyetinden büyük olduğundan, Ahmet Bey arabayı kiralamak yerine satın almalıdır.

Kiralama, yöneticilerin kiralamaya karşı satın alma kararı verirken göz önünde bulundurması gereken, yaygın olarak belirtilen bir dizi avantaj ve dezavantaja sahiptir. Avantajlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

- Firma, eskime maliyetinden kaçınabilir. Bu, özellikle, nispeten kısa ömürlü olan faaliyet kiralamaları için geçerlidir.
- Kiracı, normalde uzun vadeli bir kredinin parçası olan ancak normalde bir kira sözleşmesinde bulunmayan birçok kısıtlayıcı koşuldaki (asgari likidite, müteakip borçlanma ve nakit temettü ödemeleri gibi) kaçınır.
- Nadiren edinilen düşük maliyetli varlıklar söz konusu olduğunda, kiralama – özellikle faaliyet kiralamaları – firmaya ihtiyaç duyulan finansman esnekliğini sağlayabilir. Firmanın bu varlıklar için başka finansman araması gerekmez.
- Sat-geri kiralama işlemleri, firmanın mevcut bir varlığı nakde çevirerek likiditesini artırmasına izin verebilir. Bu durum, işletme sermayesi veya likidite sıkıntısı çeken bir firmaya fayda sağlayabilir.

Finansal kiralamanın yaygın olarak gözlemlenen dezavantajlarından bazıları şunlardır:

- Birçok kiralamada, kiraya verene getiri oldukça yüksektir; bu nedenle işletme kiralama yerine satın almayı tercih edebilir.
- Eğer varlığın kalıntı değeri varsa bu değer kiraya veren tarafından talep edilebilir. Kiracı varlığı satın almış olsaydı, kalıntı değerden de kiracı taraf faydalanacaktı. Kiraya veren tarafından beklenen kalıntı değer, daha düşük kira ödemelerine neden olabilir.
- Kiracının, kiraya verenin onayı olmadan kiralanan mülk veya varlık üzerinde iyileştirme yapması genel olarak yasaktır. Bununla birlikte, kiraya verenler genellikle, bu tip harcamaların varlığın kalıntı değerini artırmasını beklediğinde iyileştirmelerini teşvik ederler.
- Kiracı, sonradan kullanımdan kalkacak bir varlığı kiralarsa, kalan kiralama süresi boyunca yine de kira ödemeleri yapmalıdır. Bu durum, varlık kullanılamaz durumda olsa bile geçerlidir.

UFRS 16 incelendiğinde kiralamaların muhasebeleştirilmesinin basit ve üzerinde tartışılmayan bir konu olduğuna dair yanıltıcı bir izlenim edinebilirsiniz. Aslında, kiralama sözleşmeleri kapsamında varlık kiralayan çoğu işletme, kiralamalarının büyük kısmını faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilebilmelerini sağlamak için büyük çaba harcarlar çünkü bu, hem varlığı hem de ilgili yükümlülüğü finansal durum tablosu dışında tutmalarına olanak tanır. Varlığı ve kiralama yükümlülüğünü finansal durum tablosunun dışında tutmak, finansal oranları (verimlilik oranları, kaldıraç oranı) olumlu etkiler. Kullandıkları varlıkların büyük bir kısmını kiralayan şirketler için kiralamaya ilişkin muhasebe standartları, uyguladıkları en kritik muhasebe standartlarıdır.