

Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 32

İcâre

Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 32

İcâre

Standardın Amacı

1. Bu standardın amacı, faizsiz finans kuruluşlarının (kuruluşlar) kiraya veren veya kiracı olarak gerçekleştirdiği İcâre işlemlerinin (farklı İcâre Müntehiye Bittemlik türlerini de içeren varlık İcâresi dâhil) sınıflandırılması, muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi, sunulması ve açıklanmasına ilişkin ilkeleri belirlemektir. Kuruluşlar bu standardı; sözleşmelerin hüküm ve koşulları ile ilgili tüm durum ve şartları dikkate alarak tutarlı bir biçimde uygular.

Kapsam

2. Bu standart, 3'üncü paragrafta belirtilenler hariç olmak üzere, kiraya veren veya kiracı açısından tüm İcâre işlemlerinin (İcâre Müntehiye Bittemliği (İcâre MBT) de içeren varlık İcâresi dâhil) muhasebeleştirilmesi ve raporlanmasında uygulanır.
3. Bu standart, aşağıda belirtilenlerin muhasebeleştirilmesinde uygulanmaz:
 - a. Başka bir FFMS uyarınca muhasebeleştirilen İcâreye dayalı Sukuk,
 - b. Doğal kaynakların aranması, çıkarılması, toplanması, başka şekillerde kullanılması ve satılmasına ilişkin İcâre işlemleri ve
 - c. Fikri mülkiyet hakları ve ayrılabilir haklar da dâhil olmak üzere profesyonel hizmet alımı ve diğer hizmet esaslı sözleşmelerle (maddi duran varlıkları içermeyen) işe alım/iş sözleşmelerini de kapsayan hizmet esaslı İcâre işlemleri.

Tanımlar

4. Bu standardın yorumlanması ve uygulanması amacıyla aşağıdaki tanımlar yapılmıştır:
 - a. Bileşik varlık: Oransal mülkiyet ve kullanım hakkının aynı varlıkta birlikte bulunduğu farklı İcâre MBT biçimleri veya kademeli devir ile İcâre MBT'ye konu olan dayanak varlıktır.

- b. Fiili başlama tarihi: Kiraya verenin dayanak varlığı, istenen amaç ve kullanıma uygun koşullarda kiracının kullanımına sunduğu tarihtir.
- c. Sözleşme: İki veya daha fazla taraf arasında yapılan, hukuken icra edilebilir hak ve mükellefiyetler doğuran bir anlaşmadır.
- d. Kontrol: Bir kuruluşun, aşağıdaki koşulların her ikisini de uygun bir biçimde yerine getirdiğinde, ilgili varlık veya işletmenin sahipliğinden kaynaklanan tüm risk ve getirilere önemli ölçüde sahip olduğu kabul edilir ve kuruluş o varlık veya işletmeyi kontrol eder:
 - i. Bu varlık veya işletmelerle olan ilişkisinden kaynaklı değişken getirilere (olumlu veya olumsuz) doğrudan maruz kalması veya bu getiriler üzerinde hak sahibi olması ve
 - ii. Bu varlık veya işletmeler üzerinde sahip olduğu güç sayesinde bu getirileri etkileme kabiliyetine sahip olması.
- e. Ertelenmiş İcâre gideri: Brüt İcâre yükümlülüğü ve kullanım hakkı varlığının esas maliyeti arasındaki farktır.
- f. Azalan Müşâreke (mülk şirketi) İcâresi: Aşağıdaki hususlardan oluşan, “aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre Müntehiye Bittemlik” işlemine benzer karma bir İcâre ürünüdür:
 - i. Anlaşılmış oranlar çerçevesinde iki tarafın bir maddi duran varlığın mülkiyetini paylaştığı ortak mülkiyet (bu varlıkla ilgili ortak iş yapma niyeti olmadan),
 - ii. Ortak maliklerden birinin, ilgili maddi duran varlığın mülkiyetini tamamen devralana kadar (bu kapsamdaki her işlem satış işlemi olarak gerçekleşir) diğer ortak malikin oransal payını dönemsel taksitler halinde satın almak için taahhütte bulunması ve
 - iii. Ortak maliklerden birinin (kiraya veren) varlıktaki oransal payını diğer ortak malike (kiracıya) kiraladığı ayrı bir İcâre sözleşmesi.

- g. Etkin getiri oranı yöntemi (etkin kâr oranı yöntemi): Varlık veya ortaklıktan elde edilen gelirin, eşit oranda ve hakkaniyetli biçimde bu varlık veya ortaklığın devamından doğması beklenen faydanın sözleşme süresi (veya beklenen kullanım süresi) boyunca dağıtılması yöntemidir. Bu yöntem gelecekte beklenen zararlar hariç tutarak ve tüm sözleşme şartlarını (veya en iyi beklentileri) dikkate alarak tüm nakit akışlarını dâhil ederek varlık veya ortaklıktan doğan nakit akışlarını tek tip bir getiri oranı üzerinden dağıtır. Esas sözleşmenin bir parçası veya sözleşmenin düzenlenmesi için gerekli yardımcı giderlerden olduğu ölçüde ödenen veya alınan her türlü ücret, işlem giderleri, primler veya iskontolar nakit akışlarına dâhil edilir.
- h. Gerçeğe uygun değer: Ölçüm tarihinde piyasa katılımcıları arasında karşılıklı pazarlık ortamında bir varlığın satılması sonucunda alınacak veya bir yükümlülüğün devri için ödenecek tutardır.
- i. Sabit İcâre ödemeleri: İcâre süresi boyunca kiracının dayanak varlığın kullanım hakkı karşılığında kiraya verene ödediği sabit ödemeler olup, değişken İcâre ödemelerini içermemekle birlikte özü itibarıyla sabit İcâre ödemelerini de kapsar.
- j. Forward İcâre: Kiraya verenin, üzerinde anlaşılan şartlara göre belirsiz (ve bazen de o anda mevcut olmayan) bir varlığı kiracıya verme taahhüdünün yer aldığı bir İcâre sözleşmesidir.
- k. Güvence bedeli (Hamişü'l-Ciddiyet): Bir tarafın diğer tarafa sözleşmenin ifa edilmesi ya da vaadin yerine getirileceğine ya da bir işlemin tamamlanacağına dair teminat olarak verdiği tutardır.
- l. İcâre: Anlaşılan bir bedel karşılığında kiraya verenin (dayanak varlığın sahibi) kiracıya belli bir süre için varlığın (dayanak varlık) sağladığı kullanım hakkını devreden sözleşme veya sözleşmeye bağlı düzenlemenin bir parçasıdır. İcâre üç ana unsurdan oluşur:
 - i. Teklif ve kabulden oluşan şekil şartı,
 - ii. Kiraya veren ve kiracı olmak üzere iki taraf ve
 - iii. İcâre ödemesini ve hizmetin sağladığı faydayı içeren İcâre sözleşmesinin konusu.

- m. İcâre sözleşmesinin tadili: İcârenin başlangıçtaki şart ve koşullarının bir parçası olmayan bir hususta İcârenin kapsamında veya bedelinde tarafların karşılıklı rızası ile yapılan değişikliktir (örneğin bir veya birden fazla dayanak varlığın kullanım hakkının eklenmesi veya feshedilmesi veya sözleşmedeki İcâre süresini kısaltacak veya uzatacak şekilde sözleşmenin değiştirilmesi).
- n. İcâre Muntahiye Bittelik (İcâre MBT): İcâre sözleşmesine ek olarak ya İcâre süresinin sona ermesinden sonra ya da İcâre süresi boyunca aşamalı olarak dayanak varlığın mülkiyetinin devredilmesi vadini içeren karma bir İcâre düzenlemesidir. Bu durumda mülkiyetin devri satış veya hibe yoluyla ya da İcâre sözleşmesinden bağımsız bir dizi satış işlemi yoluyla gerçekleşir.
- o. İcâre ödemeleri (Ücret): Bir varlığın sağladığı intifa hakkının (kullanım hakkının) devri karşılığında kiracının kiraya verene ödemesi gereken bedeli temsil eder ve özü itibarıyla sabit İcâre ödemelerini de içeren sabit İcâre ödemeleri ile değişken İcâre ödemelerini kapsar. Ancak, mülkiyetin veya oransal mülkiyetin devri için toplu ödeme, aşamalı ödeme veya kalıntı değer teminatı şeklinde ödenen ya da ödeneceği taahhüt edilen bedelleri kapsamaz.
- p. İcâre süresi: İcâre sözleşmesinin kapsadığı bağlayıcı dönem ile makul şekilde gerçekleşmesi beklenen ihtiyari dönemlerdir (bakınız 13'üncü paragraf).
- q. Başlangıçtaki doğrudan maliyetler: Sadece ve zorunlu olarak İcâre işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla ödenmesi gereken, bir İcâre işleminin gerçekleştirilmesinden doğan ek giderlerdir. Bu giderlere örnek olarak fizibilite çalışması, kredi değerlemesi veya belgelendirme gibi kiraya verenin ödemesi gereken giderler verilebilir. Bu giderler içerisinde İcâre MBT işlemi gerçekleştiren üretici kiraya veren veya satıcı kiraya verenin ödemesi gereken yasal düzenlemelerden doğan giderler yer almamaktadır.
- r. Özü itibarıyla sabit İcâre ödemeleri: Şeklen değişkenlik içerebilen fakat dayanak varlığın satışına veya mülkiyetinin devrine karşı herhangi bir koşul içermemekle birlikte kaçınılmaz bir şekilde ödenecek olan İcâre ödemeleridir.

- s. Kiracı: İcâre sözleşmesinde anlaşılan bedel karşılığında dayanak varlığın kullanım hakkını belli bir süre için elde eden taraftır.
- t. Kiraya veren: İcâre sözleşmesinde anlaşılan bedel karşılığında dayanak varlığın kullanım hakkını belli bir süre için devreden taraftır.
- u. Ekonomik açıdan dezavantajlı taahhüt: İlgili taahhüt kapsamında mükellefiyetleri karşılamak için harcanması kaçınılmaz olan masrafların elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aştığı taahhüttür.
- v. Faaliyet İcâresi: Dayanak varlığın mülkiyetinin İcâre süresinin sonunda kiracıya geçeceğine dair bir seçeneğin olmadığı bir İcâre türüdür.
- w. Kullanım hakkı varlıklarının kalıntı değeri (Kiracı açısından): 37'nci paragraf uyarınca hesaplanan ve kullanım hakkı varlıkları için geri kazanılması beklenen tutardır.
- x. Dayanak varlıkların kalıntı değeri (Kiraya veren açısından): Beklenen elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonra bu varlıklardan faydalı ömürleri sonunda elde edilmesi beklenen net tutardır. Dayanak varlıkların kalıntı değeri İcârenin başlangıcında tahmin edilir.
- y. Kullanım hakkı varlığı (intifa hakkı varlığı): İcârenin süresi içerisinde dayanak varlığa (normalde bir maddi duran varlık) ilişkin kiracının yasal olarak uygulanabilir kullanım (veya varlığın sağladığı intifa hakkını kontrol etme) hakkını temsil eden bir maddi olmayan duran varlık çeşidi olup, bu standardın uygulanması amacıyla 'bileşik varlığı' da kapsar.
- z. Kısa vadeli İcâre: Başlangıç tarihi itibarıyla İcâre süresinin 12 ay veya daha az olduğu faaliyet İcâresidir.
- aa. Alt İcâre: Bir varlığın edinilmiş kullanım hakkının kiracı ('aracı kiraya veren') tarafından üçüncü bir tarafa bağımsız bir İcâreye dayalı olarak devredildiği İcâre işlemidir. Bu işlemde esas kiraya veren ile kiracı arasındaki başlangıçtaki İcâre sözleşmesi ('esas İcâre') yürürlükte kalmaya devam eder.

- bb. Dayanak varlık: İcâre sözleşmesinin konusu olan ve kullanım hakkının kiraya verenden kiracıya devredildiği varlıktır.
- cc. Faydalı ömür: Bir varlığın kullanılması beklenen süre veya ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim sayısı ya da benzeri üretim birimidir.
- dd. İntifa hakkı: Varlığı kullanma veya varlıktan faydalanma hakkı ve bu varlıktan doğan fayda veya kârı elde etme hakkından oluşan, mülkiyetle ilgili iki hakkı da kapsayan yasal olarak uygulanabilir sınırlı bir haktır.
- ee. Değişken İcâre ödemeleri: İcâre süresi boyunca dayanak varlığın kullanım hakkı için kiracı tarafından kiraya verene yapılan, zamanın geçmesine bağlı olarak meydana gelenler dışında kalan ve fiili başlama tarihinden sonra meydana gelen durum veya şartlardaki değişiklikler nedeniyle değişiklik gösteren ödemelerdir. (bakınız 26'ncı paragraf).

İcârenin tanımlanması ve ayrıştırılması

5. Kuruluş, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin İcâre sözleşmesi olup olmadığını veya İcâre işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, üzerinde anlaşılan bir bedel karşılığında belli bir süre için tanımlanan bir varlığın kullanımını (kontrolü değil) devretmesi durumunda bu sözleşme, bir İcâre sözleşmesidir veya İcâre işlemi içerir. Uygulanabilir olduğu durumlarda, sözleşmede bahsi geçen süre sadece zaman aşımı faktörü üzerinden değil kullanım faktörü üzerinden de kararlaştırılabilir.
6. Kuruluş, sözleşmenin İcâre sözleşmesi olup olmadığını veya İcâre işlemi içerip içermediğini sadece sözleşmenin hüküm ve koşulları değiştirilmesi durumunda yeniden değerlendirir.

İcâre sözleşmesi içerisindeki bileşenlerin ayrıştırılması

7. Kuruluş, 10'uncu paragrafta belirtilen kolaylaştırıcı uygulamadan faydalanmaması durumunda, İcâre sözleşmesi olan veya İcâre içeren bir sözleşme söz konusu olduğunda sözleşmedeki her bir İcâre bileşenini sözleşmedeki İcâre niteliği taşımayan bileşenlerden (örneğin; hizmet bedeli, bakım giderleri, fason üretim giderleri vs.) ayrı şekilde İcâre olarak muhasebeleştirir.

8. Kiracı, 10'uncu paragrafta belirtilen kolaylaştırıcı uygulamadan faydalanmaması durumunda, İcâre dışı bileşenleri muhasebeleştirirken ilgili FFMS'yi uygulayarak veya böyle bir standardın olmaması durumunda benimseyeceği muhasebe politikasının Fıkhî ilke ve kurallara uygun olması şartıyla genel kabul görmüş muhasebe ilkelerinden faydalanır.

Kiracı

9. Kiracı, bir İcâre bileşeni ile bir veya daha fazla ilave İcâre bileşeni veya İcâre niteliği taşımayan bileşen içeren sözleşmeler için sözleşmede yer alan bedeli, İcâre bileşeninin tahmini nispi tek başına fiyatı ile İcâre niteliği taşımayan bileşenlerin tahmini toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir İcâre bileşenine dağıtır.
10. Alternatif olarak kiracı, dayanak varlığın sınıfına göre İcâre niteliği taşımayan bileşenleri İcâre bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir İcâre bileşenini ve onunla ilişkili olan İcâre niteliği taşımayan bileşenleri tek bir İcâre bileşeni olarak muhasebeleştirmeyi tercih edebileceği kolaylaştırıcı uygulamayı kullanabilir.

Kiraya veren

11. Kiraya veren, bir İcâre bileşeni ile bir veya daha fazla ilave İcâre bileşeni veya İcâre niteliği taşımayan bileşen içeren sözleşmeler için sözleşmede yer alan bedeli, tahmini nispi tek başına fiyat esasına dayanarak tüm İcâre bileşenlerine ve İcâre niteliği taşımayan bileşenlere (sözleşmede tanımlanan edim yükümlülüğü) dağıtır. Farklı İcâre bileşenlerinin benzer özellik göstermesi durumunda kiraya veren aynı şekilde bu bileşenleri tek bir İcâre bileşeni olarak değerlendirmeyi tercih edebilir.

İcârenin sınıflandırılması

12. Kuruluş ister kiraya veren ister kiracı konumunda olsun gerçekleştirdiği tüm İcâre işlemlerini aşağıdaki şekilde sınıflandırır:
- a. Faaliyet İcâresi (bakınız paragraf 4(v)),
 - b. Aşağıdaki şekillerde gerçekleşebilen İcâre Müntehiye Bittemlik (MBT) (bakınız paragraf 4(n)),

- i. Mülkiyetin İcâre süresi sonunda satış veya hibe yoluyla devredilmesinin beklendiği İcâre MBT veya
- ii. Mülkiyetin İcâre süresi sonunda aşamalı olarak devredildiği İcâre MBT (azalan Müşâreke İcâresi dâhil).

İcâre süresi

13. Kuruluş, ister kiraya veren ister kiracı konumunda olsun, sözleşmeden doğan bağlayıcı süreyi (üretim veya tüketim birimleri cinsinden de ifade edilebilecek) ve opsiyon olarak tanınan hakların kullanılacağına makul olarak beklendiği süreleri kapsayan İcâre süresini aşağıdaki hususları da içerecek şekilde belirler:
 - a. Kiracının bu opsiyonu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda İcârenin uzatılması opsiyonu (İcâreyi uzatma opsiyonunun kapsadığı süre) veya
 - b. Kiracının bu opsiyonu kullanmayacağından makul ölçüde emin olması durumunda, İcârenin sonlandırılması opsiyonu (İcâreyi sonlandırma opsiyonunun kapsadığı süre).

Uzatma (sonlandırmama dâhil) seçeneklerinin uygulanma olasılığının değerlendirilmesi

14. Kuruluş, 13(a) veya 13(b) paragraflarındaki hükümler uyarınca İcâre süresinin uzatılma olasılığını değerlendirirken, aşağıdaki hususlar da dâhil olmak üzere böyle bir uzatma için ekonomik teşvik oluşturan ilgili tüm durum ve şartları dikkate alır:
 - a. Piyasa koşullarıyla karşılaştırılmak suretiyle opsiyona bağlı dönemlere ilişkin sözleşmede yer alan hüküm ve koşullar, örneğin:
 - i. Opsiyona bağlı herhangi bir dönemdeki İcâre ödemelerinin tutarı,
 - ii. Sonlandırma cezalarından ve satın alma taahhütlerinden kaynaklanan ödemeler gibi her türlü değişken İcâre ödemelerinin veya diğer şarta bağlı ödemelerin tutarı ve

- iii. Opsiyona bağılı dönemlerden sonra kullanılabilen her türlü opsiyona ilişkin hüküm ve koşullar (örneğin, bir uzatma süresinin sonunda, hâlihazırda piyasa fiyatlarının altında kalan bir fiyattan kullanılabilen bir satın alma opsiyonu veya hibe yoluyla varlığın devredilmesi).
 - b. Sözleşme süresi boyunca dayanak varlıklar için yapılan veya yapılması beklenen ve kiracının İcâreyi uzatma veya sonlandırma opsiyonu ya da dayanak varlığı satın alma opsiyonu kullanılabilir hale geldiğinde kiracıya önemli ekonomik yarar sağlaması beklenen dayanak varlığa ilişkin önemli iyileştirmeler (özel maliyetler),
 - c. Dayanak varlığın sözleşmede belirtilen bir duruma veya konuma getirilmesiyle ilgili maliyetler dâhil olmak üzere, müzakere maliyetleri, yeniden yerleştirme maliyetleri, kiracının ihtiyaçlarına uygun başka bir dayanak varlık tanımlanmasına ilişkin maliyetler, kiracının faaliyetlerine yeni bir varlık eklenmesinden kaynaklanan maliyetler veya sonlandırma cezaları ve benzer maliyetler gibi İcârenin sonlandırılmasıyla ilgili maliyetler,
 - d. Dayanak varlığın, özel amaçlı bir varlık olup olmadığı, konumu ve uygun alternatiflerin varlığı gibi hususlar dikkate alındığında, dayanak varlığın kiracının faaliyetleri açısından önemi ve
 - e. Opsiyonun kullanımının şarta bağılı olması (başka bir ifadeyle opsiyonun, yalnızca bir veya birkaç şartın karşılanması durumunda kullanılabilmesi) ve bu şartların gerçekleşme ihtimali.
15. Genel olarak, aşağıdaki koşulların yerine getirilmesi halinde kiracının uzatma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olduğu düşünülür:
- a. İcâreyi uzatma veya sonlandırma opsiyonunun, kiracının diğer opsiyonu kullanması durumunda ödeyeceği miktarla aşağı yukarı aynı miktarı ödeyeceği bir veya daha fazla sözleşme özelliğiyle (örneğin satın alma taahhüdü) birleştirilmesi,
 - b. Ekonomik olarak genellikle daha uygulanabilir olmasından dolayı İcârenin bağlayıcı süresinin çok kısa olması ve

- c. Kiracının belirli türdeki varlıkları genel olarak kullanma süresine ilişkin geçmiş uygulamaları (ister İcâre kapsamında olsun isterse mülk sahibi olarak olsun) ve bu uygulamaların ekonomik nedenleri, bu opsiyonun kullanılmasının ekonomik olarak daha uygulanabilir ve kiracının geçmiş uygulamaları ile uyumlu olup olmadığını belirler.
16. Kiracının uzatma opsiyonlarını kullanmak için beyan ettiği niyet ile İcâre süresinin uzatılmasıyla ilgili makul kesinlik sağlandığına dair aksi ispat edilene kadar geçerli bir ön kabul söz konusudur.

İcâre süresinin sonradan yeniden değerlendirilmesi

17. Kiracı,
- a. Kendi kontrolünde olan ve
 - b. Daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate almadığı bir opsiyonu kullanacağından ya da daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate aldığı bir opsiyonu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmamasını etkileyen
- önemli bir olayın veya koşullarda önemli bir değişikliğin meydana gelmesi durumunda, uzatma opsiyonunu kullanacağından veya sonlandırma opsiyonunu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmadığını yeniden değerlendirir.
18. Kuruluş, sözleşmeden doğan bağlayıcı süre veya opsiyon olarak tanınan hakların kullanılmasının makul olarak beklendiği sürelerde bir değişiklik olursa İcâre süresini revize eder. İcâre süresi aşağıdaki gibi durumlarda revize edilir:
- a. Kiracının, kuruluşun daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate almadığı bir opsiyonu kullanması,
 - b. Kiracının, kuruluşun daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate aldığı bir opsiyonu kullanmaması,
 - c. Kiracının, kuruluşun daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate almadığı bir opsiyonu sözleşme gereği kullanmasını zorunlu tutan bir olayın meydana gelmesi veya

- d. Kiracının, kuruluşun daha önce İcâre süresini belirlerken dikkate aldığı bir opsiyonu sözleşme gereği kullanmasını engelleyen bir olayın meydana gelmesi.

Kiracının muhasebeleştirme ve finansal raporlama yükümlülükleri

İlk ölçüm

Avans İcâre ödemeleri

19. Fiili başlama tarihinden önce kiracının avans olarak ödediği her türlü İcâre ödemesi “avans İcâre ödemesi” olarak muhasebeleştirilir ve sunulur.
20. İcâre süresi başladıktan ve brüt İcâre yükümlülüğü ile net İcâre yükümlülüğü belirlendikten sonra avans İcâre ödemeleri brüt İcâre yükümlülüğünden mahsup edilir.

İlk ölçüm

21. Kiracı, fiili başlama tarihinde aşağıdakileri muhasebeleştirir:
- a. Kullanım hakkı (intifa hakkı) varlığını ve
 - b. Aşağıdaki bileşenlerden oluşan net İcâre yükümlülüğünü:
 - i. Brüt İcâre yükümlülüğü,
 - ii. Ertelenmiş İcâre gideri (yükümlülük düzenleyici hesap olarak gösterilir).

Kullanım hakkı varlığının ilk ölçümü

22. Kiracı, fiili başlama tarihinde kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer.
23. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:
- a. Kullanım hakkı varlığının “esas maliyeti” (31’inci veya 32’nci paragraflarda belirlendiği şekliyle),
 - b. Kiracı tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
 - c. Söküm veya hizmetten çıkarma maliyetleri.¹

¹ Söküm veya hizmetten çıkarma maliyetleri gerekli Fıkîhî onayların alınması şartıyla genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri uyarınca muhasebeleştirilir.

İcâre yükümlülüğünün ilk ölçümü

24. Brüt İcâre yükümlülüğü, İcâre süresi içerisinde ödenecek toplam İcâre bedelinin brüt tutarı olarak başlangıçta muhasebeleştirilir.
25. Fiili başlama tarihinde, İcâre yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen toplam İcâre ödemeleri, dayanak varlığın İcâre süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak aşağıdaki ödemelerden oluşur:
 - a. Sabit İcâre ödemelerinden teşvik alacaklarının düşülmesiyle bulunan tutar,
 - b. İlk ölçümü İcârenin başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken İcâre ödemeleri (bakınız 4(ee) ve 26'ncı paragraflar) ve
 - c. İcâre süresinin kiracının İcâreyi sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, Fıkhî hükümlere tabi olarak İcârenin sonlandırılmasına ilişkin varsa ilave İcâre ödemeleri.
26. Değişken İcâre ödemeleri belli bir endeks veya orana bağlı olan İcâre ödemeleridir. Değişken İcâre ödemelerine; tüketici fiyat endeksine bağlı olan ödemeler, finansal piyasaya veya düzenleyici gösterge oranına bağlı olan ödemeler ya da piyasa İcâre bedellerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde değişen ödemeler örnek olarak verilebilir. Değişken İcâre ödemeleri ayrıca; ilave hizmetler sunduktan veya önemli bakım ve onarım hizmetlerinden sonra talep edilen ilave İcâre ödemeleri gibi belli kalemlere bağlı ilave İcâre ödemelerini de içerir.

Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT için dikkate alınması gereken özel hususlar

27. Oransal mülkiyet ve kullanım hakkının aynı varlık için birlikte söz konusu olduğu aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT veya başka bir İcâre MBT türü söz konusu olduğunda, kiracı aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT kapsamında bileşik varlığı aşağıdaki hususları oransal biçimde kapsayacak şekilde muhasebeleştirir:
 - a. Varlığın kullanım hakkı ve
 - b. Maddi duran varlığın mülkiyeti.

28. Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT kapsamındaki bileşik varlık bu Standart hükümlerine uygun olarak varlığın kullanım hakkına benzer şekilde muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş İcâre gideri

29. Ertelenmiş İcâre gideri, brüt İcâre yükümlülüğü ile kullanım hakkı varlığının esas maliyeti arasındaki farktır. Ertelenmiş İcâre gideri, başlangıçta ertelenmiş İcâre gideri hesabı kullanılarak ertelenir.
30. Ertelenmiş İcâre gideri hesabı ilgili yükümlülüğü düzenleyici hesap olarak sunulur.

Kullanım hakkı varlığının esas maliyeti

Dayanak varlık maliyeti yöntemi

31. Fiili başlama tarihinde, kullanım hakkı varlığının esas maliyeti (faaliyet İcâresi hariç) aşağıdakilerden oluşur:
- a. Aşağıda yer alan tutarlardan biri:
 - i. Eğer kiracı tarafından özellikle ilgili İcâre işlemi için edinilmişse dayanak varlığın maliyeti veya
 - ii. Kiracı tarafından özellikle ilgili İcâre işlemi için edinilmemişse veya kiracı maliyeti bilmiyorsa dayanak varlığın fiili başlama tarihindeki gerçeğe uygun değeri.
 - b. Eksi dayanak varlığın vadesindeki beklenen değeri (İcâre süresinin sonundaki değer). Bu değer aşağıdakilerden birisi olabilir:
 - i. İcâre süresinin sonunda devir işleminin gerçekleşeceği vaat edilen değer (hibe edilmesi bekleniyorsa değer sıfır alınır) veya
 - ii. Vaat edilen bir değer yoksa İcâre süresinin sonunda dayanak varlığın beklenen gerçeğe uygun değeri.

Yükümlülük yöntemine dayalı tahmin

32. Yeterli bilgi olmaması sebebiyle (özellikle faaliyet icâresinde) kullanım hakkı varlığının esas maliyetinin 31'inci paragraf uyarınca dayanak varlık maliyet yöntemi çerçevesinde belirlenemediği durumda, ilgili esas maliyet benzer bir işlemde kullanım hakkı varlığı için ödenecek veya ödenmiş toplam bedelin (yani toplam İcâre ödemelerinin) gerçeğe uygun değerine dayalı bir tahminle belirlenebilir.

Sonraki ölçüm

Kullanım hakkı varlığının sonraki ölçümü

33. Fiili başlama tarihinden sonra, kiracı kullanım hakkı varlığını:
- Maliyet,
 - Eksi - Birikmiş amortisman,
 - Eksi - birikmiş değer düşüklüğü zararları,
 - Artı/eksi - 44 ila 46'ıncı paragraflarda belirtilen şekilde İcârenin değiştirilmesi veya yeniden değerlendirilmesinin etkilerine göre yapılan düzeltmeler.
- üzerinden ölçer.

Kullanım hakkı varlığının amortismanı

34. Kiracı, kullanım hakkı varlığını, fiili başlama tarihinden İcâre süresinin sonuna denk gelen kullanım hakkı varlığının faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutar.
35. Kullanım hakkı varlığının amortismanına tabi tutarı, kullanım hakkı varlığının sunduğu faydalardan yararlanılma biçimini yansıtacak şekilde sistematik olarak dağıtılır.
36. Amortismanına tabi tutar, kullanım hakkı varlığından eğer varsa kalıntı değeri düşülerek belirlenir.
37. Kullanım hakkı varlığının kalıntı değeri aşağıdakilere eşittir:
- Aşağıdaki durumlarda kalıntı değeri sıfır kabul edilir:
 - Faaliyet İcâresi,

- ii. İcâre süresinin sonunda gerçeğe uygun değeri üzerinden satılan İcâre MBT veya
- iii. 37(c) paragrafında belirtilen koşulu karşılamayan bir İcâre MBT.
- b. Aşamalı devir ile İcâre MBT söz konusu olduğunda İcâre süresinin sonunda tahmin edilen “dayanak varlığın kalıntı değeri” veya
- c. Dayanak varlığın mülkiyetinin kiracıya devri opsiyonunun alım veya hibe yolu ile gerçekleşeceği ihtimali yüksek ise, İcâre süresinin sonunda satış veya hibe yoluyla gerçekleşen İcâre MBT söz konusu olduğunda, İcâre süresinin sonunda (eğer varsa) vaat edilen alış fiyatından düşülmüş tahmini “dayanak varlığın kalıntı değeri”.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğü

- 38. Kiracı, kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek ve tespit edilen her türlü değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için FFMS 30 “Değer Düşüklüğü, Kredi Zararları ve Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Taahhütler” hükümlerini uygular. Değer düşüklüğü testinde 37(c) paragrafı hükümleri uyarınca varlığın tahmini kalıntı değeri de dikkate alınır.
- 39. Kiracı, İcâre süresinin sona ermesinden sonra dayanak varlığı satın alma vaadi veya aşamalı devir üzerinden varlığı devralma vaadine ilişkin taahhüdü varsa, bu taahhüdün niteliği gereği ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirir. Söz konusu taahhüdün ekonomik açıdan dezavantajlı olması durumunda, FFMS 30 “Değer Düşüklüğü, Kredi Zararları ve Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Taahhütler” uyarınca muhasebeleştirme yapar.

İcâre yükümlülüğünün sonraki ölçümü

- 40. Fiili başlama tarihinden sonra, kiracı net İcâre yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:
 - a. Yapılan İcâre ödemelerini yansıtacak şekilde brüt İcâre yükümlülüğünün defter değerini azaltır,
 - b. Ertelenmiş İcâre giderini itfa etme yoluyla, İcâre yükümlülüğünün getirisini yansıtacak şekilde net defter değerini artırır ve

- c. Yeniden değerlendirme, değişiklik, İcâre sözleşmesi değişikliği veya revize edilmiş İcâre ödemeleri söz konusu olduğunda bu durumların etkilerini yansıtmak için defter değerini yeniden ölçer.
41. İcâre yükümlülüğünün defter değerinin yeniden ölçülmesinin (40(c) paragrafı uyarınca) etkisi; 44'üncü, 45'inci veya 46'ncı paragraflarda belirtilen hükümler geçerli değilse, ertelenmiş İcâre giderindeki bir değişiklik olarak muhasebeleştirilir.
42. Ertelenmiş İcâre gideri, İcâre süresi ile orantılı bir şekilde kâr/zarara yansıtılarak itfa edilir. Birçok İcâre işlemi için İcâre süresi ile orantılı olarak amortismanına tabi tutmada uygun yöntemin etkin getiri oranı yöntemi olduğuna dair aksi ispat edilebilir bir ön kabul söz konusudur.
43. Fiili başlama tarihinden sonra kiracı, başka bir varlığın (örneğin stoklar, maddi duran varlıklar, İstisnâ varlıkları vb.) defter değerine dâhil edilmemiş olmaları durumunda, aşağıdaki maliyetleri kâr veya zarara yansıtır:
- a. Ertelenmiş İcâre giderinin itfası ve
 - b. Ortaya çıkmasına neden olan olay veya koşulun meydana geldiği dönemde İcâre yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilmeyen değişken İcâre ödemeleri.

İcâre sözleşmelerinde yapılan değişiklikler

İcâre süresinde veya gelecekteki İcâre ödemelerinde yapılan değişiklikler

44. Fiili başlama tarihinden sonra kiracı, kullanım hakkı varlığında değişiklik yapmaksızın (varlığın faydalı ekonomik ömründeki değişiklikler hariç) İcâre süresi veya gelecekteki İcâre ödemelerinde yapılan değişiklikleri aşağıdaki şekilde muhasebeleştirir:
- a. İcâre süresindeki değişiklikler - Kullanım hakkı varlığı, İcâre yükümlülüğü ve ertelenmiş İcâre gideri yeniden hesaplanır ve düzeltilir veya
 - b. Sadece gelecekteki İcâre ödemelerindeki değişiklikler (örneğin bu İcâre ödemelerini belirlemek için kullanılan bir endeks veya gösterge oranındaki değişiklikten dolayı oluşan değişiklikler) - Kullanım hakkı varlığını etkilemeden sadece İcâre yükümlülüğü ve ertelenmiş İcâre gideri yeniden hesaplanır.

Kullanım hakkı varlığındaki değişiklikler: yeni İcâre bileşeni

45. Aşağıdaki koşulların her ikisinin birden yerine getirilmesi durumunda, kiracı açısından, bir İcâre değişikliği yeni bir İcâre bileşeni olarak değerlendirilerek ayrı bir İcâre olarak muhasebeleştirilir:
- a. Değişiklik neticesinde tanımlanabilir dayanak varlığın (varlıkların) kullanım hakkı ilaveten devrediliyorsa ve
 - b. İlave kullanım hakkı varlığına denk gelecek şekilde İcâre ödemeleri artıyorsa.

Kullanım hakkı varlığındaki değişiklikler: Önceki İcârenin finansal tablo dışı bırakılması ve yeni İcârenin muhasebeleştirilmesi

46. Eğer İcâredeki değişiklik 44'üncü ve 45'inci paragraflarda belirtilen koşulları karşılamıyorsa, kiracı yürürlük tarihi itibarıyla bu İcâreyi değiştirilmiş bir İcâre olarak ele alır ve yeni bir İcâre işlemi olarak muhasebeleştirir. Bundan dolayı kiracı İcâre yükümlülüğünü, ertelenmiş İcâre giderini ve kullanım hakkı varlığını sırasıyla yeni bir İcâre gibi yeniden hesaplar ve önceki İcâre işlemi ve bakiyeleri buna uygun şekilde finansal tablo dışı bırakır.

Dayanak varlıkla ilgili giderler

47. Fıkâhî ilkelere uygun olarak, sözleşmeye göre kiracının üstlenmesi gereken giderler de dâhil olmak üzere dayanak varlıkla ilgili yapılan faaliyet giderleri meydana geldikleri dönemde kiracı tarafından tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.
48. Kiracı, önemli tamir ve bakım, Tekâfûl ve dayanak varlığın mülkiyetine dair diğer giderleri kiraya veren adına vekâleten üstlenmişse, bunları kiraya verenden alacak olarak kaydeder.

Muhasebeleştirme konusundaki muafiyetler ve kiracılar için basitleştirilmiş muhasebe yaklaşımı

49. Kiracı, İcârenin muhasebeleştirilmesi ve ölçümüne ilişkin 20 ilâ 48'inci paragraflarda yer alan hükümleri aşağıdaki durumlarda uygulamamayı tercih edebilir:
- a. Kısa vadeli İcârelerde (bakınız 51'inci ve 52'nci paragraflar) ve

- b. Dayanak varlığın düşük değerli olduğu İcâreler (bakınız 53'üncü ve 54'üncü paragraflar).

İcâre muafiyetleri için muhasebeleştirme

- 50. Muafiyet tanınan bir İcâre söz konusu olduğunda (49'uncu paragrafta belirlendiği gibi) kiracı İcâre ödemelerini aşağıdaki esaslardan birine göre gider olarak muhasebeleştirir:
 - a. İcâre süresi boyunca doğrusal olarak veya
 - b. Kiracının dayanak varlığın sunduğu faydalardan yararlanma biçimini daha iyi yansıttığı düşünülüyorsa, sistematik olarak.

Kısa vadeli İcâre

- 51. 49'uncu paragraf hükümleri uyarınca muafiyet tanınan kısa vadeli bir İcâre, İcârede değişiklik yapılması veya İcâre süresinde bir değişiklik söz konusu olduğunda yeni bir İcâre olarak kiracı tarafından tekrar değerlendirilir.
- 52. 49'uncu paragraf kapsamındaki muafiyet, benzer karakteristik özelliklere ve kullanıma sahip olan tüm dayanak varlık sınıfına uygulanır.

Düşük değerli İcâre

- 53. Bir İcâre işlemi için dayanak varlığın düşük değerde olduğu şeklinde değerlendirme yapılacaksa, bu tercih münferit olarak varlık veya İcâre işlemi bazında yapılır. Ancak grup/kombinasyon bazında yapılmaz. İcâre işlemi ne zaman yapıldığına bakılmaksızın dayanak varlığın değeri yeni halindeki değeri esas alınarak değerlendirilir.
- 54. 53'üncü paragrafta açıklanan tercih sadece, kiracı henüz elinde olmayan başka kaynaklara ihtiyaç duymadan veya başka varlıklara bağlı veya ilişkili olmaksızın varlığı münferiden kullanabilecekse geçerli olur.

Sunum ve açıklama

Sunum

55. Kiracı, kullanım hakkı varlığını ve net İcâre yükümlülüğünü finansal durum tablosunda sırasıyla “kullanım hakkı varlıkları” (“maddi duran varlıklar” ve “maddi olmayan duran varlıklar” arasında) ve bir yükümlülük şeklinde sunar.
56. Henüz fiilen başlamamış İcâre işlemlerine ilişkin ödenen avans İcâre ödemeleri alacak olarak sunulur.
57. Net İcâre gideri, aşağıdaki unsurları ayrı ayrı açıklayacak şekilde, kullanım hakkı varlığının kullanılma biçimine uygun olarak tek bir “faaliyet gideri” şeklinde kiracının gelir tablosunda sunulur:
 - a. Kullanım hakkı varlığının amortismanı,
 - b. Ertelenmiş İcâre giderinin itfası,
 - c. Değişken İcâre ödemeleri ve
 - d. İcâre değişiklikleri ve diğer düzeltmelerden kaynaklanan kazanç veya kayıp.

Açıklamalar

[Açıklama: Eğer İcâre gideri bir varlığın inşası/geliştirilmesi ile ilişkilendirilebiliyorsa, bu açıklamalar bu ilişkileri açıklarken yapılır]

58. FFMS 1 “Katılım Bankaları ve Faizsiz Finans Kuruluşlarının Finansal Tablolarında Genel Sunum ve Açıklama” uyarınca yapılması gereken açıklamalara ilave olarak, kiracı tarafından finansal tablolarda yapılması gereken asgari açıklamalar aşağıdaki gibidir:
 - a. Kiracının kiracı konumunda olduğu İcâre işlem türlerini gereğince açıklayacak şekilde İcâre ve İcâre MBT işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde benimsenen muhasebe politikaları,
 - b. Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşüldükten sonra her bir varlık sınıfında sunulan kullanım hakkı varlıklarının tutarı ve eğer varsa bu Standart uyarınca bu tutara eklenecek veya bu tutardan düşülecek diğer bakiyelerin açıklanması,

- c. Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT kapsamında edinilen bileşik varlıkların aşağıdaki unsurların defter değerine orantılı şekilde ayrıştırılmış hali:
 - i. Kullanım hakkı varlığı ve
 - ii. Maddi varlık.
- d. Aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla dağıtılacak brüt ve net İcâre yükümlülük tutarının özeti:
 - i. Gelecek 12 ay içerisinde,
 - ii. Bir yıldan fazla ve beş yıldan az ve
 - iii. Beş yıldan fazla.
- e. Henüz İcâre yükümlülüğü olarak muhasebeleştirilmemiş gelecek/muhtemel nakit çıkışları, örneğin:
 - i. Kiracının taahhüt ettiği fakat henüz fiilen başlamamış olan gelecek/muhtemel İcâre işlemleri,
 - ii. Değişken İcâre ödemeleri,
 - iii. İcâre uzatma opsiyonları,
 - iv. İcâre sonlandırma opsiyonları ve
 - v. İcâre süresinin sonunda dayanak varlığı (İcâre MBT ise) ya da İcâre süresi boyunca dayanak birimlerin oransal mülkiyetli birimlerini (aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT ise) satın alma opsiyonlarının kullanılması beklentisi veya taahhütleri.
- f. 58(e) paragrafı hükümleri uyarınca açıklanması gereken gelecekteki nakit çıkışları önemli olması durumunda, nakit çıkışlarının dağılımı tercihen aşağıdaki şekilde açıklanır:
 - i. Gelecek 12 ay içerisinde,
 - ii. Bir yıldan fazla ve beş yıldan az ve
 - iii. Beş yıldan fazla.

- g. Satış ve geri İcâre işlemlerinin kapsadığı dönem içerisinde satılan varlıkların niteliği ve aşağıda belirtilen gerekli bilgiler açıklanır:
- i. Satış fiyatı,
 - ii. Satıştan önceki defter değeri,
 - iii. Satış ve geri İcâre işleminin gerçekleşmesinden doğan kazanç/kayıp ve
 - iv. Önemli olması halinde, işlemlerin gerçekleşmesine ilişkin esas hüküm ve koşullar.
- h. İcâre yükümlülüklerine karşılık gelecek şekilde henüz itfa edilmemiş İcâre giderleri. Dönem boyunca bu kalemlerdeki hareketler kalan İcâre yükümlülüğünden indirilerek uygun şekilde açıklanır.
- i. Dönem sonunda kalan güvence bedeli tutarları.
 - j. Aşağıdakilerden herhangi birisinin gerçekleşmesi durumunda, şarta bağlı değer düşüklüğüne tabi olabilecek 37(c) paragrafı hükümleri uyarınca İcâre MBT söz konusu olduğunda kullanım hakkı varlığının kalıntı değerinin beklenen kümülatif tutarından fazlası:
 - i. İcâre MBT'nin sonlandırılması veya
 - ii. İcâre süresinin sona ermesinden sonra satış veya hibe işleminin gerçekleşmemesi.
 - k. Eğer varsa niteliklerine göre dönem boyunca kiraya verenin feragat ettiği İcâre ödemelerinin tutarı ve
 - l. Eğer varsa temerrüde düşülen ödemeler ve diğer sözleşme ihlallerine karşılık yapılmış ve yapılacak olan sadaka ödemelerinin tutarı.

Kiraya verenin muhasebeleştirme ve finansal raporlama yükümlülükleri

İlk Ölçüm

Tedarikçiye yapılan avans ödemeleri

59. Dayanak varlığın kontrolünün kiraya verene devredilmesinden önce bu varlığın edinilmesi için kiraya veren tarafından yapılan her türlü avans ödemesi, tedarikçiye ödenen avans ödemesi olarak kaydedilerek raporlanır.

Alınan avans İcâre ödemeleri

60. İcâre işlemleri (ileriye yönelik/forward İcâre işlemleri dâhil) kapsamında kiraya veren tarafından alınan her türlü avans İcâre ödemesi, avans İcâre ödemelerine ilişkin yükümlülük olarak kaydedilerek raporlanır.

Dayanak varlığın muhasebeleştirilme zamanı

61. Dayanak varlık, kiraya veren tarafından kontrol edilmeye başlandığında yani kiraya veren bu varlığın mülkiyetinden kaynaklı tüm önemli risk ve getirilere sahip olduğunda, kiraya veren tarafından muhasebeleştirilir.

Dayanak varlığın muhasebeleştirilmesi

62. Dayanak varlık başlangıçta maliyeti üzerinden muhasebeleştirilir. Dayanak varlığın maliyeti, varlığın mevcut konumu ve durumuna getirilmesinden doğan diğer tüm maliyetler ile satın alma maliyetlerinden oluşur. Dayanak varlığın maliyeti; tüm vergileri (daha sonradan geri alınabilenler hariç), ilgili Tekâfül giderleri de dâhil olmak üzere ulaşım ve taşıma giderleri ve müşterinin aracı olarak katlandığı giderlerle aracıya ödediği her türlü ücreti de içerecek şekilde varlığın mevcut konumu ve durumuna getirilmesi ile doğrudan ilişkilendirilebilecek tüm maliyetleri kapsar. Ticari iskontolar, indirimler ve benzeri kalemler maliyetlerden düşülmelidir.
63. Dayanak varlığın parça parça veya kısımlar halinde edinilmesi durumunda, varlığın alınan her parçası veya kısmı 61'inci paragrafta tanımlanan koşulların yerine getirilmesi şartıyla muhasebeleştirilir.

Başlangıçtaki doğrudan maliyetler

64. Dayanak varlığın maliyetine dâhil edilmeye uygun olmayan ve İcâre işlemini düzenlediği için kiraya verenin üstlendiği işlem maliyetleri, başlangıçtaki doğrudan maliyet olarak muhasebeleştirilir ve ertelenir.
65. Başlangıçtaki doğrudan maliyetler, İcâre hasılatının dağıtılmasındaki şekliyle tutarlı bir biçimde İcâre süresi boyunca itfa edilerek gelir tablosuna yansıtılır.

Sonraki ölçüm

66. İlk muhasebeleştirmeden sonra dayanak varlıklar, maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilerek gösterilir.

Amortisman

67. Dayanak varlığın amortisman tabi tutarı, varlıktan beklenen ekonomik faydaları yansıtacak şekilde varlığın faydalı ömrü boyunca kâr/zarara yansıtılır. Farklı bir yöntemin bu faydaları daha iyi yansıtacağı değerlendirilmiyorsa, doğrusal amortisman yönteminin varlıktan beklenen ekonomik faydayı en iyi yansıtan yöntem olduğu değerlendirilir.
68. Amortisman tabi tutar, dayanak varlığın kalıntı değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutarı ifade eder.
69. Dayanak varlık açısından kalıntı değer aşağıdakilerden biridir:
- a. Faaliyet İcâresi olması durumunda dayanak varlığın İcâre süresi sonundaki tahmin edilen gerçeğe uygun değeri veya satış yoluyla gerçekleşen İcâre MBT söz konusu ise İcâre süresi bittikten sonraki gerçeğe uygun değeri,
 - b. İcâre süresinin sona ermesinden sonra hibe yoluyla gerçekleşen İcâre MBT söz konusu ise sıfır,
 - c. İcâre süresinin sona ermesinden sonra vaat edilen satış bedeli üzerinden satış yoluyla gerçekleşen İcâre MBT işlemi söz konusu ise vaat edilen satış bedeli veya

- d. Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT söz konusu ise maliyet veya tahmini gerçekleşebilir değerden düşük olanı. [Açıklama: Tahmini gerçekleşebilir değer kullanılması için birimlerin satışının gerçeğe uygun değerden gerçekleşmesi ve oransal birimlerin devri esnasında gerçekleşebilir değerde azalma olduğuna dair bir gösterge olması gerekmektedir. Bu kapsamda, bu varlıklar genel anlamda amortismanına tabi tutulmazlar].
70. Dayanak varlığın faydalı ekonomik ömrü genel anlamda:
- a. 70 (b) paragrafının uygulandığı işlemler hariç olmak üzere tüm İcâre işlemleri için İcâre süresini veya
- b. İcâre süresinin sona ermesinden sonra dayanak varlığın, kiracının kendisi tarafından ya da başka bir veya daha fazla faaliyet İcâresi işlemi için kullanımının amaçlandığı faaliyet İcâresi işlemleri söz konusu ise (kiracının benzer varlıkları dâhil) benzer varlıkların faydalı ömrüne eşdeğer süreleri temsil eder.

Değer Düşüklüğü

71. Dayanak varlık, FFMS 30 “Değer Düşüklüğü, Kredi Zararları ve Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Taahhütler”in değer düşüklüğü hükümlerine tabidir.
72. Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT söz konusu olduğunda dayanak varlık, FFMS 30 “Değer Düşüklüğü, Kredi Zararları ve Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Taahhütler”in net gerçekleşebilir değere (NGD) ilişkin hükümlerine tabidir.

Taahhütlerin muhasebeleştirilmesi

73. Kiraya veren tarafından bir İcâre işlemi ile ilgili olarak ekonomik açıdan dezavantajlı bir taahhülle sonuçlanan her türlü vaat/taahhütler FFMS 30 “Değer Düşüklüğü, Kredi Zararları ve Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Taahhütler” hükümleri uyarınca muhasebeleştirilir ve raporlanır.

İcâre hasılatı ve maliyeti

İcâre hasılatı

74. İcâre hasılatı aşağıdakilerden herhangi birisinin uygulanması suretiyle tahakkuk esasına göre kiraya verenin gelir tablosunda muhasebeleştirilir:
- a. Doğrusal amortisman esası – tercih edilen yöntem - veya
 - b. Başka bir sistematik esas.
75. Kiraya veren, başka bir sistematik esas ile dayanak varlığın kullanımından elde edilen faydanın azalmasını daha iyi gösterebilecekse, bu esası kullanır.

Efektif getiri oranı yönteminin uygulanması

76. Çeşitli İcâre MBT işlemlerinde efektif getiri oranı yöntemi ile dayanak varlığın kullanımından elde edilen faydanın azalmasını daha iyi şekilde göstermenin mümkün olduğuna dair aksi ispat edilebilir bir ön kabul söz konusudur.
77. Bu yöntem kapsamında, İcâre varlıklarına yapılan net yatırım üzerinden net İcâre hasılatı adı altında tek tip bir getiri oranı elde edecek şekilde brüt İcâre hasılatı İcâre süresi boyunca gelir tablosuna yansıtılır. Bu kapsamda aşağıdaki tanımlar geçerlidir:
- a. Net İcâre hasılatı, brüt İcâre hasılatı tutarından İcâre giderleri düşüldükten sonra (amortisman ve itfa) kalan tutarıdır ve
 - b. İcâre varlıklarına yapılan net yatırım, amortismanına tabi tutulmamış başlangıçtaki doğrudan maliyetleri de içerecek şekilde dayanak varlığın net defter değeridir.
78. Efektif getiri oranı yöntemini kullanırken vadesi gelen İcâre ödemeleri üzerinden muhasebeleştirilen İcâre hasılatı fazlası tahakkuk etmiş İcâre ödemesi olarak muhasebeleştirilir.

Aşamalı devir üzerinden gerçekleşen İcâre MBT işlemleri için sistematik yöntemin uygulanması

79. Aşamalı devir üzerinden gerçekleşen İcâre MBT işlemlerinde en uygun sistematik yöntemin, İcâre hasılatını vadesi geldiği raporlama dönemi içerisinde, kiracının dayanak varlıktan daha büyük bir paya sahibi oldukça hasılatın aşamalı olarak azalacağını göz önünde bulundurularak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmek olduğuna dair aksi ispat edilebilir bir ön kabul bulunmaktadır.

İcâre maliyetleri

80. İcâre hasılatının elde edilmesinden dolayı katlanılan İcâre maliyetleri kiraya verenin gelir tablosunda gider olarak muhasebeleştirilir. Bu giderleri şunları kapsar:
- a. Dayanak varlığın amortismanı,
 - b. Başlangıçtaki doğrudan maliyetlerin itfası ve
 - c. Önemli bakım ve onarım işleri (faaliyetlerle ilgili bakım ve onarım harici), Tekâfül ve vergiler gibi dayanak varlığın mülkiyetine ilişkin diğer giderler.

Sunum ve açıklamalar

81. İcâre varlıkları kiraya verenin finansal durum tablosunda “İcâre varlıkları” olarak sunulur.
82. Net İcâre hasılatı aşağıdaki unsurlardan oluşacak şekilde kiraya verenin gelir tablosunda sunulur:
- a. Raporlama dönemi içerisinde muhasebeleştirilmiş brüt İcâre hasılatı,
 - b. Eksi - dayanak varlığın amortismanı,
 - c. Eksi - Tekâfül, tescil, hukuki giderler, bakım ve onarım giderleri gibi İcâre varlıklarıyla ilgili giderler
83. Alınan avans İcâre ödemeleri kiraya verenin finansal durum tablosunda yükümlülük olarak muhasebeleştirilir ve sunulur.

84. Başlangıçtaki doğrudan maliyetler; başlangıçtaki toplam doğrudan maliyetler ve itfa edilmemiş başlangıçtaki doğrudan maliyetleri de yansıtacak şekilde İcâre varlıklarının defter değerine ekleme olarak gösterilir.

Açıklamalar

85. FFMS 1 “Katılım Bankaları ve Faizsiz Finans Kuruluşlarının Finansal Tablolarında Genel Sunum ve Açıklama” uyarınca yapılması gereken açıklamalara ilave olarak, kiraya veren tarafından finansal tablolarda yapılması gereken asgari açıklamalar aşağıdaki gibidir:
- a. Kiraya verenin kiraya veren konumunda olduğu İcâre işlem türlerini gereğince açıklayacak şekilde İcâre ve İcâre MBT işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde benimsenen muhasebe politikaları,
 - b. Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşüldükten sonra her bir varlık sınıfında sunulan kullanım hakkı varlıklarının tutarı ve eğer varsa bu standart uyarınca bu tutara eklenecek veya bu tutardan düşülecek diğer bakiyelerin açıklanması,
 - c. Başlangıçtaki doğrudan maliyetlerin itfası,
 - d. İcâre işlemleriyle ilgili gelecekteki nakit akışları. Bunun içerisinde aşağıdakilerden kaynaklanan nakit akışları yer almaktadır:
 - i. İcâre ödemeleri,
 - ii. Uzatma ve sonlandırma opsiyonları,
 - iii. İcâre süresinin sonunda dayanak varlığı (İcâre MBT ise) ya da İcâre süresi boyunca dayanak birimlerin oransal mülkiyetli birimlerini (aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT ise) satma opsiyonlarının kullanılması beklentisi veya taahhütleri,
 - iv. Sipariş edilenler, alımı yapılacaklar ve İcâre esasına göre verilenler de dâhil olmak üzere taahhüt edilen varlık alımları ve
 - v. Kiracının taahhüt ettiği fakat henüz başlamamış İcâre işlemleriyle ilgili İcâre ödemeleri.

- e. 85 (d) paragrafı hükümleri uyarınca açıklanması gereken gelecekteki nakit çıkışları önemli olması durumunda, nakit çıkışlarının dağılımı tercihen aşağıdaki şekilde açıklanır:
 - i. Gelecek 12 ay içerisinde,
 - ii. Bir yıldan fazla ve beş yıldan az ve
 - iii. Beş yıldan fazla.
- f. Dönem sonunda kalan güvence bedeli tutarları,
- g. Eğer varsa niteliklerine göre dönem boyunca kiraya verenin feragat ettiği İcâre ödemelerinin tutarı ve
- h. Eğer varsa temerrüde düşülen ödemeler ve diğer sözleşme ihlallerine karşılık yapılmış ve yapılacak olan sadaka ödemelerinin tutarı.

İcâre MBT: Dayanak varlığın mülkiyetinin devri

Dayanak varlığın devrinin muhasebeleştirilme zamanı

86. İcâre MBT söz konusu olduğunda varlığın mülkiyetinin devri, kontrolün (bu varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve getirileri de kapsayacak şekilde) devredilmesi suretiyle aşağıda belirtilen ayrı sözleşmeler kapsamında gerçekleşebilir:
- a. Satış sözleşmesi – İcâre süresinin sona ermesinden sonra (belli şartlar altında İcâre süresinin erken sonlandırılmasından sonra),
 - b. Hibe sözleşmesi – İcâre süresinin sona ermesinden sonra veya
 - c. Oransal mülkiyet satış sözleşmeleri (genellikle mülkiyet birimleri şeklinde) – İcâre süresi boyunca.
87. 86'ncı paragrafta geçen sözleşmeler bir teklif ve kabulden oluşur (bu kapsamda taraflardan birisi teklifte bulunur ve diğeri de kabul eder) ve ileriki bir tarihte böyle bir işlemin gerçekleşeceğine dair verilen vaatlerle (en azından taraflardan birisi için bağlayıcı olmayan) karıştırılmamalıdır.

88. Dayanak varlığın mülkiyetinin (veya oransal mülkiyetinin) devri, genellikle ilgili sözleşmenin tamamlanması ile aynı zamana denk gelecek şekilde, varlığın kontrolünün kiracıya devredilmesinin ardından her iki tarafça muhasebeleştirilir (ayrıca bakınız 89'uncu paragraf).

Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT işlemi –özel hususlar

89. Dayanak varlığın oransal mülkiyetinin aşamalı devri, ilgili sözleşmenin tamamlanması ile aynı zamana denk gelecek şekilde varlığın kontrolünün aşağıdaki şekillerde devredilmesinin ardından her iki tarafça muhasebeleştirilir:
- a. Oransal mülkiyetin devrinin teklifi veya kabulü veya
 - b. Bu devrin gerçekleşmesine yönelik münferit bir teklif ve kabulün olmaması durumunda, sözleşmede izin verilmesi ve Fıkhî ilkelere uygun olması şartıyla devam eden bir anlaşma kapsamında bu birimlerin satın alınması karşılığında yapılan ödeme (ve bu ödemenin kabulü).

Satın alan/devralan tarafın (önceden kiracı olarak anılan) kayıtları

İcâre süresinin tamamlanmasından sonra

90. Edinilen dayanak varlık edinim tarihinde satın alan tarafın (önceden kiracı olarak anılan taraf) kayıtlarında maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul veya varlığın niteliğine uygun başka bir varlık kategorisi olarak aşağıdaki tutarlar üzerinden muhasebeleştirilir:
- a. Maliyet, varlığın edinilmesi için ödenen veya ödenecek olan bedel,
 - b. Artı - eğer varsa kullanım hakkı varlığından yeniden sınıflandırılan kullanım hakkı varlığının defter değeri (37'nci paragraf uyarınca kalıntı değeri hesaplanan)

Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT işlemi –özel hususlar

91. Mülkiyet birimlerinin tamamının devredilmesinden sonra, tamamına sahip olunan varlık olarak edinilen bileşik varlık; maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul veya varlığın niteliğine uygun başka bir varlık sınıfında defter değeri (varlığın maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek bulunan) üzerinden yeniden sınıflandırılır.

Satıcı/devreden tarafın (önceden kiraya veren olarak anılan) finansal tablo dışı bırakması

92. İcâre süresinin sona ermesi veya erken sonlandırma/ödeme gibi nedenlerle dayanak varlığın satışı veya hibesi durumunda, satıcı/devreden taraf (önceden kiraya veren olarak anılan) tarafından dayanak varlık finansal tablo dışı bırakılır. Varlığın defter değeri ve alınan veya alınacak olan bedel arasındaki fark kazanç veya kayıp olarak gelir tablosuna yansıtılır.

Aşamalı devir ile gerçekleşen İcâre MBT işlemi –özel hususlar

93. Mülkiyet devrine ilişkin her bir işlem kapsamında devredilen dayanak varlığın oransal mülkiyeti; alınan veya alınacak bedelin birim satışlarından elde edilen gelir olarak muhasebeleştirilmesi, satılan birim maliyeti anlamına gelen mülkiyetle oranlı giderin defter değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi ve satılan birimlerden elde edilen her türlü kazanç veya kaybın gelir tablosuna yansıtılması suretiyle satıcının (önceden kiraya veren olarak anılan) defterlerinde muhasebeleştirilir.

İcârenin erken sonlandırılması/ödenmesi ile dayanak varlıkların devri

94. İcârenin erken sonlandırılması ve dayanak varlığın kiraya verenden kiracıya devredilmesi durumunda, her iki işlem de Fıkhî hükümler ve sözleşme şartları uyarınca ayrı ayrı muhasebeleştirilir. Böyle bir durumda, dayanak varlığın devredilmesinden önce İcâre sözleşmesi yapılır ve bu sözleşmeden kaynaklanan tüm kazanç veya kayıplar İcâre sözleşmesinin sonlandırıldığı zaman gelir tablosuna yansıtılır.
95. İcâre sözleşmesi sonlandırıldığında dayanak varlığın devri 96'ncı ve 97'nci paragraf hükümlerine göre muhasebeleştirilir.

Satın alan/devralan tarafın (önceden kiracı olarak anılan) kayıtları

96. İcâre işleminin erken sonlandırılması ve dayanak varlığın kiracı tarafından erken satın alınması durumunda, dayanak varlık satın alan taraf (kiracı olarak anılan taraf) tarafından maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul veya varlığın niteliğine uygun başka bir varlık sınıfında aşağıdaki tutarlar üzerinden muhasebeleştirilir:
- a. Maliyet, varlığın edinilmesi için ödenen veya ödenecek olan bedel (fakat satın alma bedelinin bir parçası olmayan ve erken ödeme/İcârenin sonlandırılması karşılığında yapılan ilave ödemeler hariç),
 - b. Artı - kullanım hakkı varlığının defter değeri,
 - c. Eksi - eğer varsa, erken ödeme/sonlandırma sonucunda tespit edilen değer düşüklüğü.

Satıcı/devreden tarafın (önceden kiraya veren olarak anılan) kayıtları

97. İcâre işleminin erken sonlandırılması ve dayanak varlığın satıcı/devreden taraf (önceden kiraya veren olarak anılan) tarafından erken satışı veya hibesi durumunda, edinilen dayanak varlık satıcı/devreden taraf (önceden kiracı olarak anılan) tarafından finansal tablo dışı bırakılır ve aşağıdaki tutarlar gelir tablosunda ayrı ayrı muhasebeleştirilir:
- a. İcârenin erken ödenmesinden doğan kazanç veya kayıp ve
 - b. Alınan veya alınacak (varsa) bedel ve dayanak varlığın defter değeri arasındaki fark anlamına gelen İcâre varlığının elden çıkarılmasından doğan kazanç veya kayıp.

Satış ve geri İcâre işlemleri

98. Bir kuruluşun (satıcının-kiracının) bir varlığı başka bir kuruluş (alıcıya-kiraya verene) Fıkhî hükümlere uygun biçimde devretmesi ve alıcı-kiraya verenin aynı varlığı tekrar aynı satıcı-kiracıya şartsız olarak geri İcâre etmesi durumunda, hem satıcı-kiracı hem de alıcı-kiraya veren devir sözleşmesini ve İcâre işlemini 99 ilâ 104'üncü paragraf hükümlerine göre muhasebeleştirir.

Varlığın satışı

99. Dayanak varlığın satıcı-kiracıdan alıcı-kiraya verene satışının gerçekleşmesi için mülkiyetiyle ilgili risk ve getirileri de kapsayacak şekilde bu varlığın kontrolünün alıcı-kiraya verene devredilmesi gerekir.
100. Satıcı-kiracı, varlığın geri İcâre amaçlı oransal devri durumunda, devirden ve geri edinimden sonra kalan oransal kullanım hakkı varlığını varlığı ölçer ve her türlü kazanç veya kaybı buna göre muhasebeleştirir.

Varlığın satışının satıcı-kiracı tarafından muhasebeleştirilmesi

101. Satıcı-kiracı dayanak varlığın kontrolünün devrini ve İcâre işleminin gerçekleştirilmesini iki ayrı ve bağımsız sözleşme olarak muhasebeleştirir. Mülkiyetin devredilip devredilmediği başka yollarla belirlenemiyorsa kontrolün devredilmesiyle mülkiyetin de devredildiği kabul edilir.
102. Eğer varlığın devir/satış bedelinin gerçeğe uygun değeri devredilen varlığın gerçeğe uygun değerine yakın değilse, bu varlıktan doğan her türlü kazanç veya kayıp:
 - a. Faaliyet İcâresi ise anında gelir tablosunda muhasebeleştirilir veya
 - b. Diğer tüm İcâre türlerinde ertelenir ve İcâre süresi boyunca amortismanına tabi tutulur.
103. Varlığın satışından dolayı ortaya çıkan ertelenmiş kazanç veya kayıplar; kazanç ise İcâre yükümlülüğünden düşülerek, kayıp ise İcâre yükümlülüğüne eklenerek gösterilir.

Alıcı-kiraya veren açısından muhasebeleştirme

104. Alıcı-kiraya veren satış ve geri İcâre işlemini bu standart hükümleri gereğince herhangi özel bir hususu dikkate almaksızın normal bir kiraya veren gibi muhasebeleştirir.

İlgili diğer muhasebe işlemleri

Forward İcâre

105. Forward İcâre işlemlerinde, gelecekteki kiracı tarafından gelecekteki kiraya verene yapılan her türlü avans ödemesi kiracı tarafından 19'uncu paragrafa, kiraya veren tarafından ise 60'ıncı paragrafa uygun olarak muhasebeleştirilir. Forward İcâre işlemleri kapsamında verilen taahhütler 58(e)(i) paragrafı uyarınca açıklanır. Forward İcâre işlemi İcârenin fiilen başlaması ile bu Standardın diğer hükümlerine tabi olur.

Güvence bedeli (Hamişü'l ciddiyet)

106. Sözleşme hükümlerine tabi olmak şartıyla kiracının ödediği güvence bedeli kiraya verenden tahsil edilecek bir alacak olarak muhasebeleştirilir ve mülkiyet devri bedeline göre veya devir esnasında taraflar arasında hemfikir olması halinde kira yükümlülüğüne göre düzeltilmeyecekse İcâre yükümlülüğünden mahsup edilmez. Kiraya veren buna denk gelen bir yükümlülüğü muhasebeleştirir.
107. Güvence bedelinin düzeltilmesi veya vaatlerin ihlal edilmesi, temerrüt veya başka olumsuz koşullar sebebiyle güvence bedelinden feragat edilmesi taraflar arasındaki sözleşme koşullarına ve Fıkhî kurallara göre düzenlenir ve buna göre muhasebeleştirilir.
108. İcâre sözleşmesi sonlandırılırsa:
- a. Güvence bedeli kiraya veren tarafından kiracıya iade edilir ya da
 - b. Kiracının sahip olduğu özel bir hak kapsamında dayanak varlığın mülkiyeti kiracıya devredilecekse ödenecek bedel/satış fiyatı güvence bedeli dikkate alınarak düzeltilir.

Sadaka

109. Temerrüde düşülen ödemeler ve müşterinin geciktirdiği ödemeler kapsamında yapılan sadaka ödemeleri, satıcının geliri olarak muhasebeleştirilmez ve alındığında doğrudan ödenecek sadaka olarak muhasebeleştirilir.

Yürürlük tarihi

110. Bu standart, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Geçiş hükümleri

111. Kuruluş, yürürlük tarihinde veya sonrasında gerçekleştirilen işlemler için bu Standardı ileriye yönelik olarak uygulamayı tercih edebilir. Kuruluş bu geçiş hükmünü uygulamayı tercih etmesi durumunda, tercihinin etkisine dair tahminini gerçeğe uygun bir şekilde açıklar.

Diğer Standartlarda Yapılan Değişiklikler

112. Bu standart, “Faizsiz Finans Muhasebe Standardı 8: İcâre ve İcâre Müntehiye Bittemlik”in yerini alır.