

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

ACCOUNTING OF INVESTMENT PROPERTIES



Cansu ÜNLÜ*

ÖZ

“Türkiye Muhasebe Standardı 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı” (TMS 40) 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere ilk olarak 17/03/2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu standart yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde uygulanır.

Standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde edilme yöntemlerine göre finansal tablolara alınırken kullanılacak değerler belirlenmiş, ilk kez finansal tablolara alma işleminden sonra işletmenin yapacağı değerlemede hangi yöntemleri seçebileceğine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, İlk Kez Finansal Tablolara Alma, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi, Maliyet Yöntemi.

ABSTRACT

“Turkey Accounting Standard 40 Investment Property Standard”(TAS 40) has been published in Official Gazette dated 17/03/2006 and numbered 26111 for the fiscal periods starting after 31/12/2005. This standard applies to the recognition of investment properties.

Within the scope of standard, the values to be used in the financial statements are determined according to the methods of obtaining investment properties and explanations about which methods can be used by the entity after the initial inclusion in the financial statements.

Keywords: TAS 40, investment properties, initial inclusion in the financial statements, fair value method, cost method

* KGK Uzmanı

¹ Bu çalışmada belirtilen görüşler yazarına ait olup, çalıştığı kurumu bağlamaz.

M.G.T.: 16.02.2018 / M.K.T.: 18.04.2018

1- GİRİŞ

Standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde edinilmesi değişik şekillerde olabilir. Gayrimenkuller satın alınabilir, inşa ettirilebilir, kiralanabilir veya takas yoluyla elde edilebilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme kriterlerini karşıladığı takdirde maliyet bedeliyle finansal tablolara alınır. Ancak ilk kez finansal tablolara alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolara alınmasında elde edilme şekillerine göre maliyet bedellerinin ölçümü farklılık göstermektedir. Öte yandan işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk kez finansal tablolara aldıktan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile değerlemektedir.

Bu çalışmamızda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kez finansal tablolara alınmasında ve ilk kez finansal tablolara alındıktan sonra değerlendirilmesinde izlenecek yöntemlere değinilerek, doğru kayıtlar yapılabilmesi için dikkat edilmesi gereken hususlara açıklık getirilecektir.

2- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

Gayrimenkul değerlendirilmesi, bir gayrimenkulün değerinin takdir edilmesi işlemidir. Bir gayrimenkulün veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen faktörlerin (gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşulları) analiz edilerek fiyat takdirinin belirlenmesi işlemidir (Deran vd., 2014:45)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve finansal tablolara alınırken kullanılacak tutarı belirlemek üzere yapılan işlem, standartlarda "ölçüm" olarak ifade edilmiştir (Güngör, 2011:37).

3- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

- (a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, "İlk Muhasebeleştirme Sırasında Ölçüm" ve "Muhasebeleştirme Sonrası Ölçüm" olmak üzere iki ayrı başlık halinde değerlendirilmektedir.

3.1- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirme Sırasında Ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmedeki ölçümü, maliyet bedeli ile yapılır. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulü elde etmek için yapılacak ödeme, normal kredi şartlarının ötesine ertelenmişse maliyet, gelecekteki tüm ödemelerin bugünkü değeridir. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir. (EIFRS, 2018).

Aşağıdaki harcamalar yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetine dahil edilemez:

- (a) İlk tesis maliyetleri (anılan maliyetler, ilgili gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece),
- (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,
- (c) Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar.

Gayrimenkule ilişkin günlük bakım-onarım giderleri yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirilemez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Mevcut yatırım amaçlı bir gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyetini, anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edebilir (Oruç, 2009:80).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde edilmesi standart kapsamında değişik şekillerde olabilir. Gayrimenkuller satın alınabilir, inşa ettirilebilir, kiralanabilir veya takas yoluyla elde edilebilir (Güçlü Marşap, 2013:18).

3.1.1- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satın Alım Yoluyla Edinimi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti bedeli ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün vadeli olarak satın alınması durumunda, eğer peşin değer ile vadeli değer arasında bir fark oluşuyorsa, burada oluşan fark faizdir ve vade boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir. Ancak vadeli olarak edinilen yatırım amaçlı gayrimenkul, "özellikli varlık konumundaya, vade farkının olduğu dönemlerdeki faiz tutarı, TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardına göre gayrimenkulün maliyetine eklenerek aktifleştirilmektedir (Gökgöz, 2015:464).

3.1.2- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kiralama Yoluyla Edinimi

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkulün başlangıç maliyeti; gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Kiralama yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkının, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olması durumunda, gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilecek kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan hak olacaktır.

Finansal kiralama yoluyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullerde, kiracı açısından TMS 40 hükümleri uygulanmaktadır. Kiralama işlemleri sonucunda ortaya çıkan yükümlülüğün muhasebeleştirilmesinde ise TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı uygulanmaktadır (Çayır, 2017:34).

3.1.3- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Takas Yoluyla Edinimi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında takas edilerek edinilebilir. Bu tür yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedeli; takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması ve takas edilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri ölçülemiyorsa, maliyet bedeli ölçüsü karşı tarafa verilen varlığın defter değeridir.

3.1.4- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İnşa Ettirilmesi Yoluyla Edinimi

TMS 40 Standardında 2008 yılında yapılan değişiklikle; gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin bu standart kapsamında

değerlendirileceği hükmü getirilmiştir. Söz konusu değişiklik yapılmadan önce inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı” (TMS 16) kapsamında değerlendirilmekteydi. Bu sebeple yatırım amaçlı inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller “Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı’nda izlenebilir (Gökgöz, 2015: 466).

Standartta yapılan bu değişiklikler ile ilk muhasebeleştirmeden sonraki dönemlerde, henüz tamamlanmamış inşaat halindeki gayrimenkullerinde standartta belirtilen yöntemlerden biri olan gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmesine imkân sağlanmıştır (Özerhan; 2015:338).

3.2- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi Sonrasında Ölçümü

İlk muhasebeleştirmeden sonra işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile değerler. İşletme ilk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değer yöntemini seçerse, gerçeğe uygun değerinin tespiti mümkün olmayan yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerler. Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerde birbirini izleyen dönemler arasında ortaya çıkan değerlendirme farkları doğrudan ilgili dönemin gelir tablosuna kâr veya zarar olarak yansıtılır. Gerçeğe uygun değerle değerlendirme yönteminden maliyetle değerlendirme yöntemine geçişe izin verilmez (Çetinkaya, 2017:76). Gerçeğe uygun değer yönteminden, maliyet yöntemine geçişin daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimalinin düşük olduğu kabul edilmektedir.

3.2.1- Maliyet Yöntemi

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme, “TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı” (TFRS 5) uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilenler) hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16’da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçer. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanma kriterlerine uyan (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen) yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5 çerçevesinde ölçülür.

Maliyet yöntemi veya gerçeğe uygun değer yöntemini seçip uygulamak işletmelerin tercihine bırakılmıştır. Fakat işletme için yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olmadığı durumlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller için maliyet yöntemi uygulanır (Şengel,2013:168). Maliyet yönteminin seçilmesi durumunda işletme yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini de açıklamak zorundadır.

3.2.2- Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı gerçeğe uygun değeri; piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlar.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır (Sağlam vd.,2012:34).

TMS 40’ a göre ilk muhasebeleştirmeden sonra işletme değerlendirme yöntemi olarak gerçeğe uygun değer yöntemini seçmişse, işletme sahip olduğu tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemelidir.

Bu yöntemde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, meydana geldikleri dönemde, dönem kâr/zararına dahil edilirler. Her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip bu değer, raporlandığı için söz konusu varlıklara amortisman ayrılmaz (Örten vd.,2014:587).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri belirlenirken eğer söz konusu varlığın aktif bir piyasası varsa; piyasada oluşan fiyat gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir ve varlık bu değere göre finansal durum tablosunda raporlanır (Deran, vd., 2014:48).Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, gayrimenkulün tamamlayıcı parçaları bilançoda maddi duran varlık olarak ayrı bir şekilde gösterilmek yerine yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler. Örneğin; TMS 40'ın 50 nci paragrafına göre; binadaki asansör ve klima sistemleri binanın tamamlayıcı parçalarıdır ve gerçeğe uygun değere dahil edilir (Güngör,2011:47).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur.

İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçmenin her zaman mümkün olmadığını belirlemesi durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16'da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygular. İşletme bu istisnai durumlar kapsamında TMS 16'daki maliyet yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkulünü değerlemek zorunda kalıyorsa, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde dahil olmak üzere diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile ölçer.

İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olmamasından dolayı maliyet yöntemini kullanıyorsa; yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımını, gerçeğe uygun değerinin neden güvenilir bir şekilde ölçülemediğine ilişkin açıklamayı ve (mümkünse) gerçeğe uygun değerinin, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıklarını kamuoyuna açıklamalıdır.

4- SONUÇ

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmedeki ölçümü, maliyet bedeli ile yapılır. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma, inşa ettirilme, kiralanma veya takas yoluyla elde edilebilir. Bu elde edilme yöntemleri gayrimenkulün muhasebeleştirilme bedelini değiştirmektedir.

İlk muhasebeleştirmeden sonra işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile değerler. Ancak işletme ilk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değer yöntemini seçerse, gerçeğe uygun değerinin tespiti mümkün olmayan yatırım amaçlı

gayrimenkuller dışında bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerler.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin her zaman mümkün olmadığını tespit ediyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16'da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer.

KAYNAKÇA

- ÇAYIR, H. (2017). UFRS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarındaki Kullanımı Ve Mali Performansa Etkilerinin Ölçülmesi : Bist Örneği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Celal Bayar Üniversitesi, Manisa.
- ÇETİNKAYA, N. (2017). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesinde Gerçeğe Uygun Değer Tespiti Ve Türkiye'deki Uygulamaların Değerlendirilmesi, İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, 2(4):69-83.
- DERAN, A., Savaş, İ. ve Sürer, A. (2014). Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Sunulum Esasları ve Muhasebe Meslek Mensuplarının Bilgi Düzeyini Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma. Selçuk Üniversitesi İ.İ.B.F Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi. Sayı (28):35-65.
- GÖKGÖZ, A. (2015). "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi", 29(3):459-477.
- GÜÇLÜ MARŞAP, B. (2013), Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, III International Conference on Luca Pacioli in Accounting History and III Balkans and Middle East Countries Conference on Accounting and Accounting History, Türkiye Muhasebe Standartları Seçilmiş Uygulama Önerileri Bildiriler Kitabı, ss.13-41.
- GÜNGÖR, A. (2011). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/sme/modules/Turkish/modul17.pdf>
- ORUÇ, H. (2009). UFRS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması, Maliye ve Hukuk Yayınları, 3.Baskı. Nisan.
- ÖRTEN, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. 2014. Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları. Ankara: 7. Baskı, Gazi Kitabevi.
- ÖZERHAN, Y. Ve Yanık, S. (2015). IFRS/IAS İle Uyumlu TMS/TFRS. Ankara: 3. Baskı, TÜRMÖB Yayınları.
- SAĞLAM, N., Yolcu, M. ve Eflatun, A.O. (2012) UFRS Uygulama Rehberi. Ankara. Özbaran Ofset Matbaa.
- ŞENGEL, S. (2013). İnşaat Ve Yatırım Muhasebesi. Anadolu Üniversitesi, Açıköğretim Yayınları, Eskişehir:Web- Ofset Matbaa.