

Kiracı ciro bildirimlerinin doğruyu yansıttığından nasıl emin olabiliriz?

Adli Muhasebe ve Ticari Uyuşmazlık
Hizmetleri

■ ■ ■
The better the question. The better the answer.
The better the world works.

EY
Building a better
working world

Alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren kiracıların ciro denetimine tabi tutulması neden önemli?

- Kasıtlı veya kasıtsız yapılan hatalı ciro bildirimlerinin ve bu durumların sebep olduğu kira kayıplarının önüne geçilmesini sağlar.
- Sabit kira tutarlarının veya ciro kirası oranlarının revize edilmesi sürecinde doğru ciro tutarlarının baz alınmasına ihtiyaç duyulur.
- Yatırımcının ciro bildirimlerinin doğru yapılması konusundaki hassasiyetini ve bu konunun sürekli takipçisi olduğunu gösterir.
- Mevcut veya planlanan yatırımların değerlendirilmesinde doğru ciro rakamlarının baz alınmasını sağlar.
- AVM bünyesinde yapılan kampanyaların fayda/maliyet analizlerinin doğru yapılmasını sağlar.
- Kampanyaların manipüle edilip edilmediğinin tespit edilmesini sağlar.



Hangi kiracıların ciro bildirimleri riskli?

- Marka bayiliği yapan ve birden fazla şubesi olan
- Hukuki ihtilafa taraf olan
- Belirli bir trendi olmayan/düzensiz tutarlarda ciro bildirimini yapan
- Düz tutarlı ciro bildirimini yapan
- Mağaza içerisinde satış takip sistemi kullanmayan
- Bölgesel olarak kültürel eğilimlere göre değişkenlik gösteren riskli faaliyet alanlarında hizmet veren



Kira sözleşmelerine ilişkin önemli sorular

- Hangi gelirler ciro bildirimine dahil edilmeli? İstisna tutulan gelir kalemleri var mı?
- Kira kontratı bir yılda kaç denetim yapılmasına olanak sağlıyor?
- Ciro takibi için elektronik bir alt yapı kurma zorunluluğu var mı?
- Kiracı hangi bilgilerini sunmakla yükümlü?
- Denetime izin verilmezse yaptırımı var mı?
- Satışın belgelenmemesinin tespiti durumunda para cezası var mı?
- Ne kadarlık eksik bildirim kira sözleşmesine aykırılık teşkil ediyor?
- Denetimin maliyetini kim yüklenmeli?



Denetimlerde sıklıkla tespit edilen riskli hususlar

Ciro bildirimine tabi olan gelir türlerine hakim olmama/kira kontratını yanlış yorumlama

Daha önce denetime tabi tutulmamış olma

Yatırımcı ile muhtelif konularda ihtilaf olması sebebiyle denetime sıcak bakmama

Stok takibi, gelir kaydetme gibi hususlarda kayıt dışılık

Muhasebe, stok yönetimi, kasa gibi konularda yeterli iç kontrollere sahip olmama ya da sahip olduğu kontrolleri etkin kullanamama

Ön muhasebe kayıtlarının geriye dönük tutulmaması

Ciroların grup şirketlerine veya diğer şubelere kaydırılması

Müşterilere kesilen faturalarda müşteri kopyası ile kiracının kendi arşivi için tuttuğu kopya arasında uyumsuzluklar olması

Hizmetlerimiz

- **Ciro denetimine tabi tutulacak kiracıların belirlenmesi**
- **Ciro denetimi gerçekleştirilmesi**
 - Gizli müşteri ziyareti yapılması
 - Gelirlere ilişkin ön muhasebe kayıtları, muhasebe kayıtları ve yasal beyannamelerin incelenmesi
 - Eksik ciro bildirimlerinin ve bu durumun kira tutarına etkisinin hesaplanması
- **Ciro bildirimlerinin istatistiki olarak değerlendirilmesi**
 - Mağazada gün boyunca satışların gözlemlenmesi; gözlemlenen güne ait ciro baz alınarak geçmişte yapılan ciro bildirimlerin doğruluğunun test edilmesi
 - AVM'nin günlük ziyaretçi sayıları ile kiracıların günlük ciroları arasındaki korelasyonun incelenmesi; elde edilen sonuçların kiracının faaliyet alanlarındaki genel-geçer eğilimler ile kıyaslanması
- **Kiracılar tarafından yapılacak ciro bildirimleri için sektör özelinde taslak bildirim formlarının oluşturulması**

İletişim



Yiğit Deniz Bulutlar

Kurumsal Etik, Uyum ve
İnceleme Hizmetleri Lideri
yigit.bulutlar@tr.ey.com



Can Genç

Adli Teknoloji ve Keşif
Hizmetleri Lideri
can.genc@tr.ey.com

EY | Daha iyi bir çalışma dünyası oluşturmak

EY olarak amacımız; müşterilerimiz, çalışanlarımız ve toplum için değer yaratırken aynı zamanda sermaye piyasalarında güvenin ve daha iyi bir çalışma dünyasının oluşmasına katkıda bulunmaktır.

Dünya çapında 150'den fazla ülkede, sahip olduğumuz veri ve teknoloji ile hizmet veren ekiplerimizle, denetimde güveni sağlarken müşterilerimizin gelişmesine ve dönüşmesine destek oluyoruz.

Bağımsız denetim, danışmanlık, hukuk, kurumsal finansman, strateji ve vergi hizmetlerimizle iş dünyasının karşılaştığı zorluklara yeni çözümler sunacak doğru soruları soruyoruz.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok, üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Kişisel Verileri Koruma Kanunu (KVKK) kapsamında; EY'nin kişisel verileri nasıl topladığı, kullandığı ve bireylerin sahip olduğu haklara dair bilgilere [ey.com/tr_tr/privacy-statement](https://www.ey.com/tr_tr/privacy-statement) adresinden ulaşabilirsiniz. EY üye şirketleri yerel kanunların yasakladığı bölgelerde hukuk hizmeti sunmaz. Daha fazla bilgi için lütfen [ey.com](https://www.ey.com) adresini ziyaret edin.

© 2020 EY Türkiye.
Tüm Hakları Saklıdır.

Sadece genel bilgi verme amacıyla sunulan bu yayın muhasebe, vergi, hukuk veya diğer profesyonel hizmetler alanında geçerli bir kaynak olarak kullanılması amacıyla hazırlanmamıştır. Belirli bir konuya ilişkin olarak ilgili danışmana başvurulmalıdır.

[ey.com/tr](https://www.ey.com/tr)
[vergidegundem.com](https://www.vergidegundem.com)
facebook.com/ErnstYoungTurkiye
instagram.com/eyturkiye
twitter.com/EY_Turkiye