

MAKALE

Bir Finansman Modeli Olarak Sat-Kirala-Geri Al Müessesesi İle Sağlanan Vergisel Avantajlar



2022/01

Dr. Burçin GÖZLÜKLÜ

31.10.2022

1. Giriş

Günümüzde giderek sertleşen rekabet şartları ve artan enflasyon trendi şirketlerin alternatif finansman arayışlarına yönelmelerine sebep olmuştur. Finansal piyasalar geliştikçe ihtiyaca göre çeşitli finansman yöntemleri de geliştirilmektedir. Bu yöntemlerden biri olarak değerlendirilebilecek olan Sat-Kirala-Geri al işleminde şeklen satış söz konusu olsa da işleme bütüncül olarak bakıldığında, bu işlemle güdülen amacın işletmenin aktifine kayıtlı taşınır ve taşınmazları aracılığıyla finansman temin etmek olduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazlar aracılığıyla finans temin etmek taşınır aracılığıyla finans temin etmekten daha kolay olduğu aşikardır. Sat-kirala-geri al işlemi taşınmazlar üzerinden finans temini için alternatif niteliği taşıyan taşınır aracılığıyla yaygın kullanılabilecek bir yöntemdir. Bu çalışmamızda Sat-Kirala-Geri Al işlemleriyle sağlanabilecek faydalar irdelenmiş ve vergisel avantajlarına ilişkin yasal düzenlemeler incelenmiştir.

2. Sat-Kirala-Geri Al İşlemi

Sat-Kirala-Geri Al sözleşmeleri, 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Sat-kirala-geri al işlemi; her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kiracılar tarafından kiralayana satışı, kiralayana tarafından kiracıya kiralanması ve kiralayana söz konusu varlıkların kiracıya kira süresi sonunda devrine ilişkin süreci ifade etmektedir. Bu sözleşmelerin konusu, bir varlığın kiralayana tarafından kira bedeli karşılığında kiracıya finansal kiralama yoluyla kiralanması ve kiralama müddeti sonrasında varlığın mülkiyet hakkının kiracıya devredilmesidir.

Finansal kiralama şirketleri açısından ise, finansal kiralama tanımına giren varlığın satın alınıp daha sonra kira müddetince kiralayana kullanılması ve kira müddeti sonunda da devredilmesi söz konusu olmaktadır.

3. Sat-Kirala-Geri Al ile Sağlanan Avantajlar

Sat-Kirala-Geri Al işlemleri ile işletmeler, varlıklarını güncel değeri ile finansal kiralama şirketine sattığı için bir finansman imkanına kavuşmakta ve şirkete likit kaynak yaratabilmektedirler. Ayrıca sözleşme gereğince satılan varlığın tekrar kiralanması ile ilgili varlıklar kullanılmaya devam edilmekte ve işlevlerinden faydalanılabilmektedir. Kiralama müddeti sonunda ilgili varlığın tekrar alınmasına yönelik sözleşme hükmü çerçevesinde de ilgili varlık işletme kayıtlarına daha yüksek değerler üzerinden geri alınabilmektedir. Yapılan işlem öncesinde tarihi maliyetle kayıtlarda yer alan varlık, Sat-Kirala-Geri Al işlemi sonrasında sözleşme değeri ve güncel net aktif değeri üzerinden kayıtlarda gösterilebilmektedir. Böylece şirketler bir taraftan finansman ihtiyaçlarını karşılarken, diğer taraftan da varlık değerini güncel değerine getirmek suretiyle finansal tablolarını güzelleştirebilme imkanına kavuşabilmektedir.

Sat-Kirala-Geri Al uygulamasıyla işletmeler finansal avantajları şöyle sıralamak mümkündür;

- ◆ İşletmenin bilançosunda net işletme sermayesi artar, öz varlık gelişimi sağlanır.
- ◆ İşletmenin borçlanma ve likidite rasyoları olumlu etkilenir, bilançonun rating kalitesi yükselir.
- ◆ İşletmenin aktifine giren haklardan amortisman gideri ayrılması yoluyla vergi matrahı azaltılır.
- ◆ Finansal kiralamaya ödenen faiz tutarları her ay doğrudan finansman giderlerine işlenerek vergi matrahı azaltılır.
- ◆ İşletmenin bilançosundaki varlıkların değerini güncel değerine getirmek suretiyle finansal tablolarını güzelleştirebilme imkanı sağlanır.

Sat-Kirala-Geri Al uygulamasıyla işletmeler vergisel yönden de birtakım avantajlar sağlama imkanına sahip olup söz konusu avantajlara ve şartlarına takip eden kısımlarda yer verilmektedir.

3.1. Kurumlar Vergisi İstisnası

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-j bendiyle, her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ile bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlara yönelik istisna uygulaması düzenlenmiştir.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarına konu genel istisna uygulamasının aksine sat, kirala ve geri al şeklindeki taşınmaz satışlarında istisna uygulaması için taşınmazın en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunması şart değildir. Yine genel istisna uygulamasından farklı olarak, taşınmaz ticareti ve kiralanması ile uğraşan şirketlerin bu amaçla ellerinde bulundurdukları taşınmazlar için de istisnadan yararlanma imkânı vardır. Aynı taşınmazın süresi sonunda ikinci veya daha fazla sat, kirala ve geri al işlemine konu edilmesi de mümkündür. Bu durum taşınmaz ticaretine başlandığı şeklinde de değerlendirilmez. Ayrıca, satış bedelinin satış yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi de şart değildir. Tüm bu düzenlemeler işlemin özünde bir finansman işlemi olduğunu teyit etmektedir.

İstisna uygulamasına her türlü taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilecektir. İstisnaya konu olabilecek taşınmazlar, Türk Medeni Kanunu'nda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır. Taşınır mallar ise, 6361 sayılı Kanun kapsamında kiralamaya konu edilebilen ve kurumların aktifinde yer alan amortismanına tabi tüm taşınırlardır.

İstisna uygulaması açısından, sat-kirala-geri al işlemine ilişkin olarak kiracı ile kiralayan kurumlar arasında düzenlenecek sözleşmede, bu işleme konu edilen ve kiracı tarafından kiralayanlara satılan taşınır veya taşınmazın;

- ◆ Kiralayan kurumlarca kiracıya geri kiralanaacağına,
- ◆ Sözleşme süresinin sonunda kiracı tarafından geri alınacağına,

ilişkin hüküm bulunması ve bu hükümlere fiilen uyulması şarttır.

Dolayısıyla, sat-kirala-geri al işlemine ilişkin olarak kiracı ile kiralayan kurumlar arasında düzenlenecek sözleşmede bu işleme konu edilen ve kiracı tarafından kiralayanlara satılan taşınır veya taşınmazın; kiralayan kurumlarca kiracıya geri kiralanağına ve sözleşme süresinin sonunda kiracı tarafından geri alınacağına ilişkin hüküm bulunmaması veya hüküm bulunmakla beraber bu hükümlere fiilen uyulmaması halinde istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

a) Satış Kazancının Fona Alınması ve Fonun Kullanım Esasları

Taşınır ve taşınmaz malların, sat-kirala-geri al işlemine konu edilmesi dolayısıyla kiracı nezdinde doğan ve istisna uygulamasına konu kazanç tutarı, satış tarihi itibarıyla hesaplanacaktır. İstisnaya konu edilecek satış kazancı, satış işlemi ister peşin isterse vadeli olarak yapılmış olsun istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır.

Bu varlıkların satışından elde edilecek istisna kazancın, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabına alınması gerekmektedir. Bu çerçevede, fon hesabına alınma işleminin, kiracılarca varlıkların kiralayanlara satışının yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, istisna kazanç tutarı, satışın yapıldığı dönemin genel sonuç hesaplarına yansiyacak olup kurumlar vergisi beyannamesinin ilgili satırında gösterilmek suretiyle istisnadan yararlanılabilecektir. İstisna, satış kazancının %100'üne uygulandığından, kazancın tamamı fon hesabına alınacaktır.

Fon hesabına alınan kazanç tutarı kiracı tarafından sadece, gerek kira süresi boyunca gerekse kira süresinin sonunda varlıkların geri alınmasından sonra bu varlıklar için ayrılacak amortismanların itfasında kullanılabilecektir. Başka bir ifade ile yasal kayıtlarda yer alan, ilk satıştan önceki maliyet bedeli üzerinden ayrılan amortismanlar gider yazılabilir ve vergisel açıdan dikkate alınabilir. Yani güncel değer üzerinden hak olarak kayda alınan bedel esas alınarak

hesaplanan amortismanın bu tutarı aşan kısmı gider yazılamaz. Bu tutarlar fondan düşülür.

Ancak, fon hesabına alınan kazanç tutarının bunun dışında, başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması ya da kurumun tasfiyesi halinde (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç), istisna uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsiledilecektir.

b) Faiz ve Kur Farklarının İstisna Karşısındaki Durumu

İstisna kapsamındaki değerlerin satışından kaynaklanan alacaklar için alınan faiz, komisyon ve benzeri gelirler, istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır. Aynı şekilde, satış bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi durumunda ortaya çıkan kur farklarının da istisna kazancın tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır. Döviz üzerinden veya vadeli olarak gerçekleşen satışlarda, yabancı paraların ya da alacakların değerlendirilmesinden kaynaklanan unsurlar vergi matrahının tespitinde gelir veya gider unsuru olarak dikkate alınacaktır.

c) Varlıkların Sat-Kirala-Geri Al Süreci Tamamlanmadan Finansal Kiralama Kuruluşları Üçüncü Kişi ve Kurumlara Satılması Durumu

Taşınır ve taşınmaz malların, sat-kirala-geri al süreci tamamlanmadan kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dahil olmak üzere, 6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi halleri hariç, üçüncü kişi ve kurumlara satılması halinde, kiralayanlar -finansal kiralama kuruluşları- tarafından elde edilen kazanç dolayısıyla bu istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır. Sat-kirala-geri al işlemine konu taşınır ve taşınmaz malların kiralayanlar tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, kiralayan kurumlara devrinden önce bu

varlıkların kiracıdaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak, satışı gerçekleştiren kiralayan nezdinde vergilendirme yapılacaktır.

Bu kapsamda, sat-kirala-geri al işlemine konu edilen taşınır ve taşınmaz malların ilk defa bu işleme konu edildiği tarih itibarıyla kiracıdaki net bilanço aktif değeri, kiracı tarafından kiralayan kuruma bir yazı ile bildirilecektir. Ayrıca, birden fazla defa sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilen taşınır ve taşınmaz mallar için, bunların ilk defa bu işlemlere konu edildiği tarihten itibaren ayrılan ve kurum kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı da aynı yazı ile kiralayan kuruma bildirilecektir.

Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-kirala-geri al işleminin tamamlanamaması halinde ise; istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyası cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunacaktır. Kiracı tarafından sat-kirala-geri al işlemine ilişkin sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin, üçüncü kişilere devredilmesi halinde de bu hüküm uygulanacaktır.

3.2. Katma Değer Vergisi İstisnası

6495 sayılı Kanununun 29. maddesi ile 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17. maddesinin dördüncü fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir:

"y) 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarınınca bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri.

İstisna kapsamında, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen

katma değer vergisi, devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır."

Yapılan değişiklik ile; Finansal Kiralama şirketlerine geri kiralanmak üzere satılan taşınmazların satışı, bu taşınmazların satan kişilere kiralanması ve sözleşme süresi sonunda satıcıya tekrar devri KDV'den istisna edilmiştir.

Devre konu taşınır veya taşınmazdan kaynaklı ve satışın yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin KDVK'nın 30/a maddesi kapsamında satışın yapıldığı döneme ilişkin KDV beyanında ilave edilecek KDV sütununda gösterilerek KVK/GVK açısından gider kaydedilecektir. Daha önceki indirim konusu yapılan katma değer vergisi için herhangi bir düzeltme söz konusu değildir. Bu ifadeden kısmi istisna kapsamına giren bu işlemler nedeniyle KDV iadesi alınamayacağı anlamı çıkmaktadır.

Söz konusu Sat-Kirala-Geri al işlemlerine ilişkin istisna 1 Numaralı Katma Değer Vergisi Beyannamesinin "Kısmi İstisna Kapsamına Giren İşlemler" bölümünde 239 (17-4-y) numaralı kod ile beyana konu edilecektir.

3.3. Damga Vergisi İstisnası

6361 sayılı Kanununun 37. maddesinde "Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır." hükmü yer almaktadır

Buna göre finansal kiralama sözleşmesi kapsamında yapılan işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar da damga vergisinden ve harçtan istisna olacaktır.

3.4. Tapu Harcında Sağlanan Avantajlar

6361 sayılı Kanun'un 37. maddesi uyarınca satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanmış taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescilli tapu harcından istisna tutulmaktadır.

Öte yandan, 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümleri gereği, işleme konu taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine ilk satışında binde 4,55 oranında harç ödenmesi gerekmektedir.

4. SONUÇ

Sat-kirala-geri al işlemi; her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kiracılar tarafından kiralayanlara satışı, kiralayanlar tarafından kiracılara kiralanması ve kiralayanlarca söz konusu varlıkların kiracılara kira süresi sonunda devrine ilişkin süreci ifade etmektedir.

Sat-Kirala-Geri Al işlemleri ile işletmeler, varlıklarını güncel değeri ile finansal kiralama şirketine sattığı için bir finansman imkanına kavuşmakta ve şirkete likit kaynak yaratabilmektedirler. Ayrıca sözleşme gereğince satılan varlığın tekrar kiralanması ile ilgili varlıklar kullanılmaya devam edilmekte ve işlevlerinden faydalanılabilmektedir. Yapılan işlem öncesinde tarihi maliyetle kayıtlarda yer alan varlık, Sat-Kirala-Geri Al işlemi sonrasında sözleşme değeri ve güncel net aktif değeri üzerinden kayıtlarda gösterilebilmektedir. Böylece şirketler bir taraftan finansman ihtiyaçlarını karşılarken, diğer taraftan da varlık değerini güncel değerine getirmek suretiyle finansal tablolarını güzelleştirebilme imkanına kavuşabilmektedir.

Sat-Kirala-Geri Al uygulamasıyla işletmeler vergisel yönden de birtakım avantajlar sağlama imkanına sahiptir. Sat-Kira-Geri Al işlemi;

- ◆ KVK 5/1.j maddesi uyarınca, 6361 Sayılı kanun kapsamında; taşınır veya taşınmazın kiralayanlara, geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla satıldığı hususunun sözleşmede yer alması ve fiilen bu şarta uyulması, satış kazancının ilgili dönem kurumlar vergisi beyanı verilene kadar özel fon hesabına alınması, fon hesabında tutulan kazancın işletmeden çekilmemesi şartlarının bir arada bulunması şartlarıyla kurumlar vergisinden,

- ◆ KDVK'nın 17/4.y maddesi uyarınca, 6361 Sayılı Kanun kapsamında kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri katma değer vergisinden,
- ◆ 6361 Sayılı Kanun'un İstisnalar ve vergi nispetinin tespiti başlıklı 37. maddesi uyarınca; Finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayıcı ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan;
- ◆ 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun istisnalar başlıklı 59/p maddesine göre; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiralanmış taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devri harçtan,

istisna tutulmaktadır.



Dr. Burçin GÖZLÜKLÜ

Yönetici Ortak, YMM

burcin.gozluklu@centrumdenetim.com

 [LinkedIn](#)

 +90 (212) 267 21 00

 +90 (312) 512 59 42