

DENET SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 26.11.2013
Sirküler No : 2013/079

“SAT VE GERİ KİRALAMA” YÖNTEMİNİN TAŞINMAZ ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN AÇIKLANMASI

1. GİRİŞ:

012/94 sayılı Duyurumuzla bilgilerinize sunulan [6361 sayılı Yeni Finansal Kiralama Kanunu](#) ile finansal kiralama şirketinin bizzat kiracıdan satın aldığı malları yine kiracıya finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralaması mümkün hale gelmiştir. Diğer bir ifade ile yaygın olarak “sat ve geri kirala” olarak bilinen yöntem uygulanır hale gelmiş ve bazı vergisel avantajlar öngörülmüştür.

Daha sonra 2013/68 sayılı Sirkülerimizde açıklandığı üzere, 2 Ağustos 2013 tarih ve 28726 no.lu Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe giren [6495 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun](#) ile “sat ve geri kirala” yöntemine ilişkin olarak Katma Değer Vergisi ve Kurumlar Vergisi Kanunlarında düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile, satıp geri kiralama şeklindeki finansal kiralama işlemlerinin özünde bir kredilendirme yöntemi olduğu kabul edilerek, taşınmazların bu şekilde finansal kiralamaya konu edilmesi halinde, finansal kiralama şirketine devrinde ve kiralama süresi sonunda kiracıya dönüşünde ortaya çıkabilecek tüm vergiler engellenmiştir. Bir taşınmazın sat geri kiralama şeklinde bir finansal kiralama işlemine konu edilmesi halinde yararlanılabilecek vergisel avantajlar özetle şunlardır:

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited’in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2012 yılında 6,01 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 138 ülkede bulunan 1.204 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 54.000 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Denet’in müşterilerine özel bir hizmetidir. İzinsiz çoğaltılamaz, iktibas edilemez.

1.1. Kurumlar Vergisi İstisnası (5520 sayılı KVK, Md. 5/1-e):

- Taşınmazların finansal kiralama şirketlerine geri kiralama amacıyla ve sözleşme süresi sonunda geri alınmak şartıyla satışı kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu işlemde istisna oranı % 100'dür, yani genel uygulamanın aksine kazancın % 75'i değil, % 100'ü kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Bu nedenledir ki, istisnaya konu kazancın tamamı (% 100'ü), satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında izlenmelidir. Bu süre içinde fon sermayeye ilave dışında başka bir hesaba nakledilir veya işletmeden çekilirse ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılırsa, istisna şartları ihlal edilmiş sayılır ve istisna dolayısıyla tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Yani cezası ve gecikme faizi ile birlikte ödenmesi gerekir. Yine genel uygulamanın aksine, satın geri kiralama şeklindeki taşınmaz satışlarında istisna uygulaması için taşınmazın en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunması şart değildir. Ancak istisna uygulanabilmesi için, genel uygulamaya paralel olarak nakit tahsilat şartı aranmaktadır. Buna göre satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yıl sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır.
- Geri kiralama amacıyla ve sözleşme süresi sonunda geri alınmak şartıyla finansal kiralama şirketlerine satılan taşınmazların finansal kiralama şirketlerince bu kurumlara geri satışından doğan kazançların tamamı da kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu işlemde de iki yıllık süre şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kiracıdaki, finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile finansal kiralama şirketlerince ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

1.2. Katma Değer Vergisi İstisnası (3065 sayılı KDV Kanunu, Md. 17/4-y):

Finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazların mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınmazların **finansal kiralama şirketlerine satışı, finansal kiralama şirketlerince satan kişilere kiralınması ve satan kişilere (kiracıya) devri işlemleri KDV'den müstesnadır.**

Bu istisna "*kısmi istisna*" olduğundan satılan taşınmazlara ilişkin olarak yüklenilmiş bulunan KDV'lerin prensip itibariyle düzeltilmesi (indirim iptaline tabi tutulması, yani indirimlerden çıkarılarak "ilave KDV" olarak dikkate alınmak suretiyle gider veya maliyet olarak dikkate yazılması) gerekir¹.

¹ 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/3 üncü maddesi uyarınca, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara ilişkin giderlerin istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmediğinden, indirilemeyen bu KDV tutarlarının kanunen kabul edilmeyen gider olarak matraha eklenmesi gerekir.

Bizim görüşümüze göre, taşınmazın iktisabından sonra ödenecek KDV çıkmışsa indirim iptali gereği ortadan kalkar. Keza devreden KDV iktisapta yüklenen KDV'den düşükse, devreden KDV tutarı ile sınırlı bir iptal bizim anlayışımıza göre mümkündür. Bu husus finansal kiralama şirketleri için de geçerli olmakla beraber, taşınmaz bu şirketlere KDV'siz olarak (istisna kapsamında) intikal ettiğinden fiiliyatta bu sorun yaşanmaz. Başka yüklenimleri varsa onlarla sınırlı olarak yaşanır.

1.3. Tapu Harcı:

Bilindiği gibi gayrimenkul devirlerinde, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifinin 20/a maddesi gereği, alan ve satanın ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı ödemesi gerekir. Bu maddeye eklenen (g) bendi uyarınca, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla **kiralanan taşınmazların kiralayana (finansal kiralama şirketine) satışı sırasında** devredenden binde 4,55 oranında harç alınmaktadır. Bu işlemde alıcı finansal kiralama şirketinden harç tahsil edilmemektedir. Esasen satıp geri kiralama yöntemi bir finansman yöntemi olduğuna göre devreden kişiden de harç alınmaması gerekir. Ancak ipotek tesisinde de binde 4,55 oranında harç alındığı, finansal kiralama işleminin alternatifini banka kredisi ile borçlanmanın oluşturduğu ve bu işlemde de ipotek harcı ödendiği göz önünde bulundurulduğunda, sadece devredenden bu oranda harç aranmasının anlamlı olduğu anlaşılmaktadır. Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki genel oran (binde 20) ile (g) bendindeki oran (binde 4,55) arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Vergi Usl Kanunu hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınacaktır.

Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında **kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.** (6361 sayılı Kanun, Md.37/2)

1.4. Damga Vergisi ve Harç İstisnası (6361 sayılı Kanun, Md.37/1):

Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtlar damga vergisinden, bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır.

2. ÖRNEK MUHASEBE KAYITLARI:

2.1. Veriler :

- Kiralamaya Konu Mal : Fabrika Binası
- Amortisman Oranı ve Yöntemi : %4 - Normal Amortisman
- Sözleşme Süresi : 4 yıl
- Aktif Bedel (Enflasyon düzeltme farkı dahil) (TL) : 1.000.000
- Birikmiş Amortisman (TL) : 500.000
- Rayiç Bedel (Anapara) (TL) : 10.000.000
- Faiz (TL) : 1.300.000
- KDV : İstisna
- Kurumlar Vergisi : İstisna
- Kira Süresi Sonunda Alış Bedeli (TL) : 100

2.2. Muhasebe Kayıtları :

Kiracının muhasebe kayıtları şöyle olacaktır :

_____ / _____		
120/102 257	ALICILAR/BANKA BİRİKMiŞ AMORTİSMAN	10.000.000 500.000
252 679	BİNALAR DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	1.000.000 9.500.000

(Taşınmazın geri kiralanmak üzere finansal kiralama şirketine satışı)

_____ / _____		
679	DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	9.500.000
549	ÖZEL FONLAR – İstisna taşınmaz satış karı	9.500.000

(Taşınmaz satışından doğan ve kurumlar vergisinden istisna edilecek olan satış kazancının özel fon hesabına alınması)

_____ / _____		
260/265	HAKLAR – Finansal Kiralama Konusu Kıymetler	10.000.000
302/402	ERTELENMiŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ	1.300.000
301/401	FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	11.300.000

(Sözleşmenin kayda alınması)

_____ / _____		
---------------	--	--

780	FİNANSMAN GİDERLERİ	1.300.000
301/401	FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	11.300.000
302/402	ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRA BORÇLANMA MALİYETLERİ	1.300.000
320	SATICILAR	11.300.000

(Finansal kiralamaya ilişkin faturaların kayda alınması. Yukarıda tüm kira süresi boyunca gelen faturaların toplamı gösterilmiştir. Birinci yılın sonuna kadar oluşan kur farkı ve faizlerin doğrudan gider yazılmayarak hakkın maliyetine ilave edilmesi ve amortisman yoluyla itfa edilmesi gerekmektedir. Örnek muhasebe kaydında bu husus ihmal edilmiştir.)

730/770	GENEL ÜRETİM/YÖNETİM GİDERLERİ	1.600.000
268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	1.600.000

(Amortisman ayrılması. Yukarıda dört yıla ilişkin amortisman topluca gösterilmiştir.)

Kanunda amortismanlara ilişkin özel bir hüküm yoktur. Finansal kiralamaya ilişkin genel hükümler çerçevesinde rayiç değer üzerinden hesaplanacak amortisman tutarlarının vergi matrahından indirilebileceğini düşünüyoruz. Ancak bu konuda aksi görüşler olabilir. Satıp geri kiralama işleminin temelde bir kredilendirme işlemi olduğu gerekçesiyle vergiden istisna edilmiş tutara isabet eden kısım üzerinden amortisman ayırlamayacağı, kiracıdaki son kayıtlı değerler esas alınarak amortisman ayrılması gerektiği ileri sürülebilir. Bu nedenle uygulama için özelge talep edilmesini öneririz.

252	BİNALAR	100
320	SATICILAR	100

(Kira süresi sonunda taşınmazın geri dönüşü)

268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	1.600.000
252	BİNALAR	8.400.000*
260/265	HAKLAR	10.000.000

(Kira süresi sonunda henüz itfa edilmemiş hakların kapatılması)

(*) Haklar tamamen itfa edilmeden kiralama süresi sona erdiğinden bakiye tutarın ne olacağı belirsizdir. Bu konuda aşağıdaki görüşler ileri sürülebilir.

- Henüz itfa edilmemiş hak tutarı, daha önce bu taşınmazın satışı dolayısıyla oluşturulmuş vergiden müstesna kazançtan (fondan) mahsup edilmelidir. Bu uygulama satışı izleyen beş yıl içinde yapıldığında, fonun işletmeden çekildiği veya başka bir hesaba nakledildiği gerekçesiyle eleştiriyeye açıktır.
- Henüz itfa edilmemiş hak tutarı, kira süresinin sona ermesi dolayısıyla doğrudan gider yazılmalıdır. Bu uygulamayı riskli buluyor ve önermiyoruz.
- Henüz itfa edilmemiş hak tutarı, kira süresinin sona ermesi ve kiralanan taşınmazın mülkiyetine yeniden sahip olunması sebebiyle “binalar” hesabına kaydedilmelidir. Bu alternatifte amortismanlar iki şekilde ayrılabilir. Birincisi kalan süre göz önünde bulundurularak amortisman ayrılmasıdır. İkinci alternatif ise taşınmaza yeni sahip olduğu gerekçesiyle yeni baştan amortisman ayrılmaya başlanmasıdır. Kanun koyucu “sat ve geri kiralama” yönteminde satış, kiralama ve yeniden alışı ayrı birer hukuki işlem olarak kabul ettiği ve aksine bir düzenleme de bulunmadığına göre bu son alternatifin kanun lafzına uygun olduğu kanaatindeyiz. Bu nedenle, yukarıdaki muhasebe kaydında gösterildiği şekilde bakiye tutarın binalar hesabına alınarak amortisman yoluyla itfa edilmesi gerekir. Ancak bu alternatif de, taşınmazın kayıtlı değerini vergisiz olarak rayiç değere yükselttiği, sat ve geri kirala yönteminin bir finansman modeli olduğu, rayiç değer üzerinden amortisman ayrılması veya bu değerın maliyet olarak kabul edilmesi suretiyle vergisel avantaj yaratmayı hedeflemediği gerekçesiyle eleştiri konusu yapılabilir. Bu nedenle uygulama yapılmadan önce konu hakkında özgelge talep edilmesi isabetli olacaktır.

3. 17 SAYILI TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARINA GÖRE SATIŞ VE GERİ KİRALAMA İŞLEMİ:

3.1. Kiralama İşlemlerinin Sınıflandırılması:

Kiralama işlemi bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralama ise finansal kiralama, risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralama ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Bir varlığın satılması ve aynı varlığın geri kiralınması ise satış ve geri kiralama işlemi olarak tanımlanmaktadır.

Bir kiracı finansal kiralama işlemini bir varlığın kredili satın alınması gibi muhasebeleştirir. Yani kiralama işleminin başlangıcında kiralama işleminden kaynaklanan hak ve yükümlülükler, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden, daha düşük olması durumunda ise asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Kiracı, finansal kiralama ilk muhasebeleştirdikten sonra, kiralanan varlığı ilgili standartlara göre muhasebeleştirir (Örneğin; eğer kiralama konusu Demirbaş ise, bu varlıkla ilgili muhasebeleştirme için TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı baz alınır). Kiracı, kira ödemelerini, etkin faiz oranı yöntemi kullanarak ölçer ve bu ölçüm sonucunda hesaplanan tutarı finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüklerinin geri ödenmesi arasında paylaştırır.

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralınmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır.

Bir satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, **yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış geliri** hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

Satış ve geri finansal kiralama işlemi sonucunda; her bir hesap dönemi itibarıyla ilgili finansman giderlerinin dikkate alınması yanında, amortisman tabi varlıklara ilişkin amortisman giderleri de dikkate alınır. Kiralama işlemine konu edilen amortisman tabi varlıkların amortismanı, işletme mülkiyetinde yer alan amortisman tabi varlıklarla uyumlu olmalı ve muhasebeleştirilecek amortisman tutarı, “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” ve “TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar” Standartlarına uygun olarak hesaplanmalıdır. **Söz konusu varlığın kiralama süresi sonunda kiracı tarafından satın alınacağı kesin veya kesine yakın olduğu durumlarda, varlığın tahmini kullanım süresi ilgili varlığın yararlı ömrüdür ve bu varlık bu yararlı ömür süresine göre itfa edilir** Eğer, kiralama süresi sonunda kiracının kiralama konusu varlığın mülkiyetini edineceğine ilişkin tam bir kesinlik bulunmamakta ise, ilgili varlık, kiralama süresi ve yararlı ömründen kısa olanı itibarıyla tamamen itfa edilir.

Satıldıktan sonra geri kiralanan varlığın amortismanının, varlığın kalan faydalı ömrü hiç kesintiye uğramamışçasına ele alınmasını gerekir.

3.2. Örnek İşlem: Sat ve Geri Kiralama Uygulaması - (Kiracı açısından)

X A.Ş., 1 Ocak 2013 tarihinde, bir varlık kiralama şirketine defter değeri 1.000.000 TL olan makineyi 1.300.000 TL'ye (makinenin gerçeğe uygun değeri) satmıştır. Sözleşmenin bir parçası olarak satıcı, aynı makine için satın alan taraf ile 4 yıllık finansal kiralama sözleşmesi yapmıştır.

Kiralama işlemine göre kiralama süresi boyunca her yıl 31 Aralık'ta 410.112 TL ödenecektir. 1 Ocak 2013 tarihinde makinenin kalan ekonomik ömrü 5 yıl ve kalıntı değeri sıfır olarak kabul edilmiştir. Kiralama işlemindeki zımnî faiz oranı %10'dur.

Bugünkü Değer (TL)	Etkin Faiz Oranı	Faiz Tutarı (TL)	Ödemeler (TL)	Ana para Tutarı (TL)	Dönem Sonu Değeri (TL)	Tarih
1.300.000	10%	130.000	410.112	280.112	1.019.888	31.12.2013
1.019.888	10%	101.989	410.112	308.123	711.765	31.12.2014
711.765	10%	71.176	410.112	338.936	372.829	31.12.2015
372.829	10%	37.283	410.112	372.829	-	31.12.2016

01.01.2013 Makine Satışı	1.300.000
01.01.2013 Makine Maliyeti	(1.000.000)
01.01.2013 Ertelenen Makine Satış Kazancı	300.000
31.12.2013 Finansal Kiralanan Makine Amortismanı (1.300.000/5)	260.000
31.12.2013 Ertelenmiş Makine Dönem Satış Kazancı (300.000/4)	75.000
31.12.2013 Finansal Kiralama Borcu Ödemesi	410.112
31.12.2013 Finansal Kiralama Dönem Finansman Gideri	(130.000)

4. SONUÇ :

Sat ve geri kirala yönteminin uygulanabilir hale gelmesi ve yapılan vergisel düzenlemelerle önündeki vergisel engellerin kaldırılması, önemli bir finansman modelinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Ancak başta amortisman konusu olmak üzere tereddütler yaşanmaktadır. Bu nedenle tebliğ veya sirküler yoluyla tereddütlerin giderilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Yukarıda yöntem amortismanına tabi bir taşınmaz (fabrika binası) örneği üzerinden açıklanmış ise de arsa ve arazi şeklindeki taşınmazlar için de uygulanabileceği açıktır. Bu durumda amortisman konusu hariç yapılan açıklamalar aynen geçerliliğini korumaktadır.

Sat ve geri kirala yöntemi sadece taşınmazlar için uygulanabilecek bir yöntem değildir. Finansal kiralamaya konu diğer varlıklar için de mümkün olmakla birlikte, KDV istisnası söz konusu olmayacağından model KDV'li olarak uygulanmak durumundadır. Kurumlar vergisi istisnası da sadece taşınmazlar için öngörüldüğünden, taşınmaz dışındaki varlıkların satılıp geri kiralamaya konu edilmesi halinde satış kazancı genel esaslar çerçevesinde kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Saygılarımızla.