

SAT-GERİ KİRALA İŞLEMİ ve VERGİ MEVZUATI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

SELL- LEASEBACK METHOD AND EVALUATION
OF THIS METHOD IN TAX LEGISLATION



Heybet BER*

ÖZ

Finansman yönetimi işletmelerin ekonomik faaliyetlerini devam ettirmeleri ve amaçlarına ulaşmaları açısından önemli bir rol oynamaktadır. Firmaların finansman temininde kullanabilecekleri çeşitli yöntemler vardır. Bu yöntemlerden biri de sat ve geri kirala yöntemidir. Bu yazımızda, sat ve geri kirala işlemi avantajları ile birlikte irdelenecek ve örnek olayla açıklanacaktır.

Anahtar Kelimeler: Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, sat ve geri kirala işlemi, satış kazancı istisnası, KDV istisnası

ABSTRACT

Financing management plays an important role in ensuring that businesses continue their economic activities and achieve their goals. There are various methods that companies can use to provide financing. One of these methods is the sell and leaseback method. In this article, we will discuss the advantages of the sell and leaseback method and explain it with a case study and accounting records.

Keywords: Financial Leasing, Factoring And Financing Company Code, Sell And Leaseback, Capital Gain Exception, VAT Exception

* Vergi Müfettişi

M.G.T.: 04.09.2018 / M.K.T.: 16.10.2018

GİRİŞ

Ticari amaçla kurulan işletmelerin temel amacı kar elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için likidite yönetimi önem arz etmektedir. İşletme finansmanında çeşitli yöntemler bulunmakta olup bunlardan biri de sat ve geri kirala işlemidir. Bir finansman yöntemi olarak kullanılan sat ve geri kirala işlemi, işletmenin amortismanına tabi bir iktisadi kıymeti sattıktan sonra söz konusu iktisadi kıymetini geri kiralaması ve kira süresinin sonunda da geri satın alması işlemidir. Bu yazımızda, sat ve geri kirala işlemi Finansal Kiralama Kanunu ve vergi mevzuatı ile birlikte değerlendirilecek, daha sonra örnek olay ve muhasebe kayıtları ile açıklanacaktır.

1- FİNANSAL KİRALAMA KANUNU YÖNÜNDEN

21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 18'inci maddesi, finansal kiralama sözleşmesini; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme olarak tanımlamıştır. Mezkur madde metninde geçen "bizzat kiracıdan satın aldığı" ifadesi uluslararası uygulamada "sell and leaseback" olarak yaygın bir şekilde kullanılan bir finansman yöntemi olan sat veri kirala işleminin Türkiye'de de uygulama bulmasına yasal zemin sağlamıştır.

2- VERGİ MEVZUATI YÖNÜNDEN

2.1- Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-j maddesi, 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 kazançların ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançların kurumlar vergisinden istisna olduğunu hüküm altına almıştır. Mezkur maddede belirtilen %100 istisna hükmünün uygulanmasında uyulması gereken şartlar bulunmaktadır. Bunların başında, sat-geri kirala işlemine ilişkin düzenlenecek sözleşmede, sözleşmeye konu taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartlarının olması gerekmektedir. Diğer şartlar ise aşağıdaki gibidir.

2.1.1- İşlemden Doğan Kazancın Özel Fon Hesabında Tutulması

İstisnadan yararlanan satış kazancı, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulması ve işletmeden çekilmemesi gerekir. İstisna edilen kazançtan herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Kurumların tasfiyesi (Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) hâlinde de bu hüküm uygulanır.

2.1.2- Varlıkların Sözleşme Süresi İçinde Satılmaması

Söz konusu varlıkların,

- i) Kiracı tarafından veya

ii) Kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dâhil olmak üzere (6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâlleri hariç), 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 kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-kirala-geri al işleminin tekemmül etmemesi hâlinde, istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.

2.1.3- Fon Hesabındaki Satış Kazancının Ayrılacak Amortismanların İtfasında Kullanılması

İstisnadan yararlanan satış kazancı, pasifte özel bir fon hesabında tutulur ve özel fon hesabında tutulan bu tutar sadece kiracı tarafından bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılır. İstisna edilen kazançtan herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

2.1.4- Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satışı Durumunda Aktifte Bulundurma Süresinin Hesabı

Taşınmazların kiracı veya kiralayan kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışı durumunda aktifte bulundurma süre hesabına ilişkin hüküm 5520 sayılı KVK'nun 5/1-e'nin besinci alt bendinde yer almakta olup ilgili düzenleme uyarınca, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına veya 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine devredilen taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.

Örnek: (X) A.Ş.'nin 01/09/2018 tarihinde satın alarak aktifine aldığı bir gayrimenkul, finansman ihtiyacı dolayısıyla 01/10/2018 tarihinde (Y) Finansal Kiralama A.Ş.'ye geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla devredilmiştir. (Y) Finansal Kiralama A.Ş. bu gayrimenkulü 5 yıllığına (X) A.Ş.'ye geri kiralamıştır.

(X) A.Ş. bu taşınmazını 01/10/2023 tarihinde (Y) Finansal Kiralama A.Ş.'den geri satın alıp 01/11/2023 tarihinde (A) Ltd. Şti.'ne satmıştır. Söz konusu gayrimenkulün (Y) Finansal Kiralama A.Ş.'nin aktifinde geçen süre istisnanın hesaplanmasına ilişkin olarak iki yıllık sürenin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Bu nedenle, gayrimenkulün (A) Ltd. Şti.'ne satılmasında KVK'nun 5/1-e maddesinde yer alan istisnanın hesaplanmasında 01/09/2018-01/10/2023 tarihleri arasındaki süre dikkate alınacaktır.

2.2- Katma Değer Vergisi Yönünden

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-y maddesi uyarınca, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının 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 kiralanması ve devri katma değer vergisinden istisnadır.

Öte yandan, KDVK'nun 17'inci maddesi kısmi istisna maddesi olduğundan dolayı istisna 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.

2.3- Harçlar Kanunu Yönünden

Sat-geri kiralama işleminde iki satış söz konusudur. Birinci satış, işletmenin finansman kuruluşuna taşınmazı satması ve ikinci olarak da finansman kuruluşunun kira süresi sonunda söz konusu taşınmazı işletmeye geri satması.

492 sayılı Harçlar Kanununun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin "I-Tapu işlemleri" bölümünün yirminci fıkrasının (g) bendi uyarınca, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden (Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.) binde 4,55 oranında tapu harcı aranır. Dolayısı ile birinci satışta binde 4,55 oranında tapu harcı ödenecektir.

Öte yandan, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 37'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır. Dolayısı ile ikinci satışta, yani finansal kiralama sözleşmesinin sonunda taşınmazın finansal kuruluş tarafından işletmeye geri satılması sırasında tapu harcı ödenmeyecektir.

2.4- Damga Vergisi Yönünden

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 37'inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, 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.

2.5- Muhasebe Kayıtları

Örnek: (X) firması, aktifinde 1.000.000-TL ile kayıtlı ve rayiç bedeli 5.000.000-TL olan bir taşınmazı sat-geri kiralama yöntemi ile rayiç bedeli üzerinden satıp yıllık %10 faiz üzerinden 5 yıllık süre ile ve yıl sonlarında eşit miktarlı taksit ödemeleri karşılığında geri kiralama için (Y) Finansal Kiralama şirketi ile anlaşmıştır. Binanın birikmiş amortisman tutarı 300.000-TL, faydalı ömrü 50 yıldır. (X) firması ile (Y) Finansal Kuruluşun anlaşma sağladığı ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Yıl	Taksit Tutarı	Faiz	Anapara	Kalan
1	1,351,351	500,000	851,351	4,148,649
2	1,351,351	414,865	936,486	3,212,163
3	1,351,351	321,216	1,030,135	2,182,028
4	1,351,351	218,203	1,133,148	1,048,880
5	1,351,351	104,888	1,246,463	0
Toplam	6,756,755	1,559,172	5,000,000	

A) İşletmenin Muhasebe Kayıtları

102- Bankalar	5.000.000	
257- Birikmiş Amortismanlar	300.000	
252- Binalar		1.000.000
679- Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar (Taşınmazın finansal kuruluşu satış kaydı)		4.300.000
<hr/>		
679- Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	4.300.000	
549- Özel Fonlar		4.300.000
(Gayrimenkul satış kazancı istisnası tutarının özel fon hesabına alınması)		
<hr/>		
260 Finansal Kiralama Konusu Sabit Kıymet Kullanım Hakkı	5.000.000	
302- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	500.000	
402- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	1.059.000	
301- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		1.351.351
401- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		5.405.404
<hr/>		
770- Genel Yönetim Giderleri	24.950	
900-KKEG	24.950	
102-Bankalar		24.950
900-KKEG Hs. Alacak.		24.950
(Bince 4.99 oranında tapu harcı ödemesi)		
<hr/>		
301- Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1,351,351	
102-Bankalar		1,351,351
<hr/>		
780-Finansman Giderleri	500.000	
302- Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri		500.000
<hr/>		
549- Özel Fonlar	100.000	
268-Birikmiş Amortismanlar		100.000
(Fon hesabının ayrılan amortismanların itfasında kullanılması)		

252- Binalar	5.000.000
268 – Birikmiş Amortismanlar	500.000
260 Finansal Kiralama Konusu Sabit Kıymet Kullanım Hakkı	5.000.000
257 – Birikmiş Amortismanlar	500.000
(Sözleşme sonunda gayrimenkulün finansal kuruluş tarafından işletmeye geri satılması)	

b) Finansal Kuruluşun Muhasebe Kayıtları

252- Binalar	5.000.000
102- Bankalar	5.000.000
120- Alıcılar	1,351,351
220- Alıcılar	5.405.404
124- Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri	500.000
224- Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri	1.059.000
252- Binalar	5.000.000
102- Bankalar	1,351,351
120- Alıcılar	1,351,351
124- Kazanılmamış Finansal Kiralama	500.000
642-Faiz Gelirleri	500.000

SONUÇ

İşletmeler zaman zaman finansal darboğazdan geçebilmektedirler. İşletmelerin finansman sıkıntısının üstesinden gelmek için uygulayabilecekleri çeşitli yöntemler vardır. Bunlardan biri de 'sat ve geri kirala' işlemidir. Sat-geri kirala işlemi öne çıkaran en önemli özelliği, işletmenin finansman ihtiyacını giderirken, kurumlar vergisi, KDV, damga vergisi ve tapu harcı yönünden taşıdığı avantajlarla bilançodaki özkaynakları güçlendirmesidir.

KAYNAKÇA

- 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 492 sayılı Harçlar Kanunu
- Kurumlar Vergisi Genel Tebliği