



## KİRA SERTİFİKALARININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ ve KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN VERGİLENDİRİLMESİ

*EVALUATION AND TAXATION OF LEASING  
CERTIFICATES ACCORDING TO THE CAPITAL MARKETS  
LEGISLATION AND CORPORATE TAX LAW*

İsmail KARAKOÇ<sup>(\*)</sup>

### ÖZ

İslami bono olarak da bilinen, Kira Sertifikası (sukuk), her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan sermaye piyasası aracıdır. Özellikle son dönemlerde, faizsiz bankacılık hizmeti veren kurumlar sadece Müslüman nüfusun fazla olduğu bölgelerde hizmet vermekle yetinmeyip, tüm dünya geneline yayılmaktadır. Bu durumun etkisiyle de faizsiz bankacılık ürünleri arasında son yıllarda önemini gittikçe artıran enstrüman araçlarından birisi kira sertifikası olmuştur. Ülkemizde kira sertifikalarına ilişkin ilk düzenleme Nisan 2010 tarihinde çıkarılmıştır. Ancak bu piyasa aracına yönelik vergisel düzenleme ise 6111 sayılı Kanun ile uygulanabilir hale getirilmiştir. Son dönemlerde kira sertifikalarının piyasadaki varlığı ön plana çıktığından, Sermaye Piyasası Kanununda yeni düzenlemeler de kendisini göstermiştir. Bu çalışmamızda kira sertifikalarının sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesi yapılacak ve bu enstrümana yönelik kurumlar vergisi mevzuatındaki düzenlemeler ele alınacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Sukuk, kira sertifikası, varlık kiralama şirketi

### ABSTRACT

Leasing certificates (sukuk), also known as Islamic bonds, are capital market instruments which are issued in order to finance every kind of asset or right and enable their proprietors to receive income share from those assets and rights. Recently, Islamic banking has spread all around the world rather than just Muslim countries. As a result of this increasing popularity, leasing certificates have become one of the interest-free banking instruments. The first regulation on leasing certificates was legislated

<sup>(\*)</sup> Vergi Müfettiş Yardımcısı

in April 2010 in Turkey. The tax regulation, however, began to be applied with the Law no. 6111. Recently, as leasing certificates have become more popular, there have been some changes in Capital Markets Law too. This study explores the implementation and taxation of leasing certificates as per the capital markets and tax legislations.

**Keywords:** Sukuk, leasing certificate, asset leasing company

## 1- GİRİŞ

Dünya ekonomisinin ve küresel ticaretin sınırlarının gelişmesine paralel olarak sermaye piyasaları da bu gelişimden etkilenmiştir. Bu gelişmeler karşısında farklı türden sermaye piyasası araçları ortaya çıkmaktadır. Piyasaya sunulan farklı enstrümanlar, yatırımcıların gereksinimlerine göre finansmanına yardımcı olmaktadır. Bahsedilen bu enstrümanlardan bir tanesi de kira sertifikasıdır.

Ülkemizde son dönemlerde hazine ve şirketler tarafından yurt içinde veya yurt dışında kira sertifikası ihracı yoluyla borçlanma gerçekleştirilmektedir. Kira sertifikaları ülkemizde son yıllarda yıldızı parlayan sermaye piyasası aracı olmakla birlikte, diğer ülkelerde piyasaya çıkış tarihleri daha eskiye dayanmaktadır. Genellikle ülkemizde “sukuk” olarak da bilinen ve varlık kiralama şirketleri tarafından çıkarılan kira sertifikaları, varlığa dayalı borçlanma araçları olmaları sebebiyle, eurobond, tahvil, bono, özel sektör borçlanma araçlarından farklılaşmaktadır. Ancak işleyiş olarak kupon, anapara itfaları ve hesaplanma yöntemleri benzer yapıya sahiptir.

Uluslararası para piyasasında giderek büyüyen faizsiz bankacılık için Sukuk ihracı önemli bir gelir kaynağı olmaktadır. Bu nedenle makalemizin ilk bölümünde sukukun tanımı yapılacaktır. Ardından kira sertifikalarına ilişkin sermaye piyasası mevzuatında yapılan yeni düzenlemeler ele alınacak ve son bölümde kira sertifikalarının vergisel boyutları yönünden kurumlar vergisi açısından değerlendirilmesi yapılacaktır.

## 2- SUKUKUN TANIMI

Sukuk kelimesi Arapça’da “Sak” kökünden gelmektedir. Sak, sertifika anlamına gelmekte olup, “sukuk”sakk’ın çoğuludur. Diğer taraftan İslami Finans Kurumları Muhasebe ve Denetim Organizasyonu (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial – AAOIFI) sukuku şu şekilde tarif etmiştir: “Sukuk, ihraç edildikten sonra eşit değerleri temsil eden; ihraçtan elde edilen tutarların önceden planlanan şekilde yatırım yapıldığı; yapılan yatırım türüne göre duran varlıklar ve benzerleri üzerindeki haklar ve payların temsil edildiği ya da bir projede ya da çözel bir yatırım faaliyetinde ortaklık hakkı veren sertifikalardır.”

Sukuk, geniş sayıda yatırımcının kamu veya özel sektör tarafından finanse edilen yol, köprü, havaalanı gibi altyapı projelerine katılımını sağlayan bir çerçeve yaratır.<sup>1</sup> Geleneksel piyasalarda borca dayalı sertifikalara bono (senet) denilirken, İslami finans piyasalarında varlığa dayalı sertifikalara ise sukuk denilmektedir. Senet ve sukuk kavramının ayırım noktası, sukukların *varlık temelli* olmasıdır.

<sup>1</sup> Muhammed Ayub, Understanding Islamic Finance, West Sussex 2007, s.204

İslami Finans Kurumları Muhasebe ve Denetim Organizasyonu, yapmış olduğu çalışma ile sukuk farklı kategorilere ayırmıştır. Bunlardan bazıları; Mudabara, Muşaraka, İcara, Selem, İstisna, Murabaha, Wakala, Mowsufa, Bithima, Manfaajara, Musaqa ve Muqarasa vb. Bunlar arasında en çok kullanılanlar şu şekildedir;

**Mudaraba Sukuku:** Büyük yatırım projelerine fon sağlamak amacıyla ihraç edilen sukuktur. Mudaraba sukukun en belirgin özelliği, ortak mülkiyeti ifade eder ve sukuk ihraç edene karşı özel projelerde sukuk alıcısına hisse hakkı verir.

**Muşaraka Sukuku:** Muşaraka sukukta taraflar hem emeklerini hem de sermayelerini ortaya koyarlar. Muşaraka, sermayeye dayalı ortaklık olarak da bilinir. Belirli bir yatırımın veya faaliyetin finansmanını sağlamak amacıyla, taraflardan biri banka olmak şartıyla iki veya daha fazla tarafın, sözleşme hükümlerine göre genellikle tüzel kişiliği bulunmayan adi ortaklık niteliğinde bir ortaklık kurduğu, yatırımın sonuçlanmasından sonra kar ve zararın katılma payları oranında paylaşıldığı bir faaliyet türüdür.<sup>2</sup>

**Murabaha Sukuku:** Genel amaçlı finansman desteğine endeksli sukuktur.

**İcara Sukuku:** İcara, geleneksel anlamdaki bankacılık sisteminin finansal kiralama faaliyetlerine benzemekte olup, doğrudan satış yerine, kiralama süresi sonunda mülkiyetin alıcıya geçmesidir.<sup>3</sup>

**Selem Sukuku:** Ödemelerin peşin olarak sözleşme esnasında yapıldığı, buna karşılık satın alınan varlığın teslimatının ileri bir tarihe kadar ertelendiği bir alım satım işlemidir. Selem, nakit ödeme karşılığı ileri vadede teslimata dayalı forward sözleşmeler ile benzer sözleşmelerdir.

**İstisna Sukuku:** Üretimi gerçekleştirilmemiş ürünlerin imal edilmesi için gereken maddi kaynağın sağlanması amacıyla ihraç edilen eşit değerdeki sertifikalardır. Sertifikayı üretici ihraç eder.<sup>4</sup>

Sukukun bono ve hisse senetleri ile karşılaştırıldığı tablo ise aşağıdaki gibidir;

Tablo 1:

	SUKUK	BONO	HİSSE SENEDİ
<b>İhraç Konusu</b>	Borç senedi değildir. Belirlenmiş varlık ya da proje üzerinde bölünmemiş sahiplik hakkı söz konusudur.	İhraç edenin borcu söz konusudur.	Şirketin hissesinden sahiplik hakkı söz konusudur.
<b>Varlığa Dayalı Olma Durumu</b>	En az belirlenen oran nispetinde maddi varlık olmalıdır. (%51-sukuku icara için)	Genellikle gerekli değildir.	Gerekli değildir.

<sup>2</sup> Ayten Merki, İslam Bankacılığı ve Özel Finans Kurumları, Türkiye İş Bankası Yayınları, Ankara 1986, s.33-34

<sup>3</sup> Sadi Uzunoğlu, Yeni Finansman Teknikleri, Strata Yayınları, İstanbul 1998, s.11

<sup>4</sup> Muhammed Ayub, Understanding Islamic Finance, West Sussex 2007, s.404

<b>Teminat</b>	Dayandığı varlıklar ya da proje üzerindeki sahiplik hakkı ile teminat sağlamaya ek olarak teminat artırımı ile de teminat sağlar.	İpotekli tahviller, teminatlı borç senetleri vb. dışında genellikle teminat içermezler.	Teminat içermezler.
<b>Anapara ve Gelir</b>	İhraççı tarafından garanti edilmemiştir.	İhraççı tarafından garanti edilmiştir.	Şirket tarafından garanti edilmemiştir.
<b>Amaç</b>	Sadece İslam hukukuna uygun amaçlar için ihraç edilebilir.	Her türlü amaç için ihraç edilebilir.	Her türlü amaca uygundur.
<b>Senetlerin Satılması</b>	Belirlenmiş varlık ya da proje üzerindeki sermaye payının satışı söz konusudur.	Bir borç senedinin satışı söz konusudur.	Şirketin hisselerinin satışı söz konusudur.
<b>Senet Hamillerinin Sorumlulukları</b>	İhraç edilen senetlere katılım oranında dayalı olduğu varlık/ teşebbüse bağlı olarak tanımlanmış bir sorumluluk söz konusudur.	Bono sahiplerinin ihraççının mali durumunu için herhangi bir sorumluluğu yoktur.	Sahip olunan şirket hisseleri oranında şirketin işlerinden sorumluluk söz konusudur.

**Kaynak:** Nathif J. Adam and Abdulkader Thomas, Islamic Bonds, 1st Edition, London: Euromoney Books, 2004. Aktaran: Aslan, 2012:58

Ülkemizde sermaye piyasalarında en çok kullanılan borçlanma araçları bono, tahvil ve sukuka benzer özelliği fazla olan menkul kıymet kar zarar ortaklığı belgesidir. Kira sertifikası, *icara sukuk* olarak da adlandırılan sukuk, piyasamıza, 01.04.2010 tarihli ve 27539 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (SERİ: III, No: 43)” ile girmiştir.

### 3- KİRA SERTİFİKASI İLE İLGİLİ SERMAYE PİYASASI MEVZUATINDAKİ YASAL DÜZENLEMELER

Kira sertifikaları hakkında düzenlemeler Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde çıkartılan tebliğde yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kanununda genel tanım ve açıklamalar yapıldıktan sonra kira sertifikalarına yönelik usul ve esaslar ise Sermaye Piyasası Kuruluna verilen yetki çerçevesinde tebliğde belirlenmektedir.

Kira sertifikaları 01.04.2010 tarih ve 27539 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Seri: III, No:43 Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” ile düzenlenmişti. Ancak 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu” ile kira sertifikaları ve varlık kiralama şirketleri ile ilgili farklı ve yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte 07.06.2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete’de “Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)” yayımlanmış ve önceki “Seri: III, No:43 no.lu Tebliğ yürürlükten kaldırılmıştır.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 61. maddesinde kira sertifikalarının ve varlık kiralama şirketlerinin tanımı yapılmıştır. İlgili madde şu şekildedir;

“MADDE 61 – (1) Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır. Kira sertifikalarının ihraç ve satışına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

(2) Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.

(3) Varlık kiralama şirketi, Kurul tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşmayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir aynı hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devreder. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

(4) İhraççının kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası hâlinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbiri almaya yetkilidir.

(5) Varlık kiralama şirketlerinin kuruluşuna, esas sözleşmelerine, faaliyet esaslarına, devralabilecekleri varlık ve hakların türleri ile niteliklerine, bunlara ilişkin kayıtların tutulmasına, yönetim ilkelerine, tasfiye ve sona ermelerine, YTM'ye hizmetleri karşılığında varlık kiralama şirketinin portföyündeki varlıklardan ödeme yapılması hâlinde bu ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.”

### 3.1- Tanımlar

**Kira Sertifikası:** 6362 sayılı kanun dışında III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliğinin üçüncü maddesinde kira sertifikasının tanımı yapılmıştır. Buna göre kira sertifikası; her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti ifade ettiği belirtilmiştir.

Diğer taraftan eski Seri: III, No:43 no.lu tebliğin üçüncü maddesinde de kira sertifikası tanımı yapılmıştı. Söz konusu tebliğe göre kira sertifikası; varlık kiralama şirketinin satın almak veya kiralamak suretiyle devraldığı varlıkların finansmanını sağlamak amacıyla düzenlediği ve sahiplerinin bu varlıklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti, kira sukukunu, ifade eder şeklinde tanımı yapılmıştı. Bu eski tebliğde kira sertifikalarını sadece varlıkların finansmanını sağlamak için kabul edilmişti. Ancak yeni III-61.1 sayılı tebliğ ile sadece varlıkların finansmanı için değil aynı zamanda hakların finansmanı için de kira sertifikası ihracı kabul edilmiştir.

**Varlık Kiralama Şirketi (VKŞ):** III-61.1 sayılı tebliğin üçüncü maddesinde varlık kiralama şirketinin tanımı yapılmıştır. İlgili maddeye göre VKŞ; Sermaye Piyasası Kanununun 61'inci maddesi çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere *anonim şirket* şeklinde kurulmuş olan sermaye piyasası kurumunu ifade etmektedir.

Yine mezkur tebliğin 12'nci maddesinde varlık kiralama şirketlerinin kuruluş esasları düzenlenmiştir. Buna göre VKŞ'ler;

- a) Bankalar,
- b) Portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar,
- c) İpotek finansmanı kuruluşları,
- ç) Payları borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları,
- d) Sermaye Piyasası Kurulunun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen birinci ve ikinci grupta yer alan halka açık ortaklıklar,
- e) Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar,
- f) Sermayelerinin %51 veya daha fazlası doğrudan Hazine Müsteşarlığına ait olan ortaklıklar tarafından kurulabilir. Ancak (ç), (d), (e) ve (f) bendinde sayılan kurucular, yalnızca kendilerinin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikası ihraçlarını gerçekleştirmek üzere VKŞ kurabilir.

**Kaynak Kuruluşu:** III-61.1 sayılı tebliğin üçüncü maddesinde kaynak kuruluşunun tanımı yapılmıştır. İlgili maddeye göre kaynak kuruluşu; sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakları varlık kiralama şirketine devreden sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle yazılı bir sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı; yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12'nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri ifade etmektedir.

#### 4- KİRA SERTİFİKASI TÜRLERİ

Kira sertifikası, her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymet olduğu tanımını yapmıştır. Söz konusu bu tanımda yer alan hak, kira sertifikaları ihracına dayanak olan her türlü hakkı; varlık ise, kira sertifikaları ihracına dayanak haklar dışındaki her türlü varlığı ifade etmektedir.

III-61.1 sayılı tebliğin dördüncü maddesinde kira sertifikası türleri sayılmıştır. Buna göre kira sertifikası türleri;

- a) Sahipliğe,
- b) Yönetim sözleşmesine,
- c) Alım-satıma,
- ç) Ortaklığa,
- d) Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarıdır.

Ayrıca varlık kiralama şirketleri yukarıda sayılanların birlikte kullanılması suretiyle sertifika ihraç edilebilmektedir.



#### 4.1- Sahipliğe Dayalı Kira Sertifikası

III-61.1 sayılı tebliğin beşinci maddesine göre sahipliğe dayalı kira sertifikaları, kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralanmak veya VKŞ adına yönetilmek üzere VKŞ tarafından kaynak kuruluştan devralınacak varlık ve hakların finansmanını sağlamak için ihraç edilen sertifikalardır şeklinde tanımlanmıştır.

Sahipliğe dayalı kira sertifikalarındavarlık sahibi, söz konusu varlığı önceden anlaşılmiş fiyattan VKŞ'ye satar. VKŞ satın aldığı fiyata eşit şekilde kira sertifikası ihraç ederek kaynak sağlar. Satıcı, söz konusu varlığı VKŞ'den kiracı olarak kiralar. Kira sözleşmesinde kira bedeli ve kiralama dönemi yer alır. VKŞ kiracıdan kirayı alır ve kira tutarı yatırımcılara dağıtılır. VKŞ, varlığı satıcıya vade sonunda satar<sup>5</sup>. Bu tür kira sertifikalarının sahiplerinin kazancı, alım satım bedeli arasındaki fark ile varlık ve/veya hakların gelirinden aldıkları pay toplamı olacaktır.

- Sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraç tutarı, tebliğe göre hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değerın %90'ını aşamaz.
- İhraca dayanak varlığın gayrimenkul olması durumunda ve kaynak kuruluşun talep etmesi halinde geri alım hakkının tapu kütüğüne şerh edilmesi zorunludur.
- Bu madde kapsamında yapılan ihraçlara konu varlık ve haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak üçüncü kişiler lehine hiç bir aynı veya şahsi hak tesis edilmemiş olması ve varlık ile haklar üzerinde haciz veya tedbir bulunmaması zorunludur.

#### 4.2- Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası

III-61.1 sayılı tebliğin altıncı maddesine göre yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları, kaynak kuruluşa ait varlık veya hakların vade boyunca kiralanması da dahil olmak üzere VKŞ lehine yönetilmesi neticesinde elde edilen gelirlerin sözleşme hükümleri çerçevesinde VKŞ'ye aktarılması amacıyla ihraç edilen sertifikalardır şeklinde tanımlanmıştır.

Bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda kaynak kuruluş ile VKŞ arasında, kaynak kuruluşa ait varlık veya hakların mülkiyeti devredilmeksizin birinci fıkra çerçevesinde VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşme düzenlenir. Sözleşmeye göre bu varlık veya haklar kaynak kuruluşu tarafından VKŞ adına yönetilmektedir. Bunların yönetimi sonucu elde edilen gelir ise VKŞ'nin aracılığında sertifikası sahiplerine dağıtılmaktadır. VKŞ'nin elde edeceği gelir veya bu gelirin hesaplanmasına ilişkin esasların ilgili sözleşmede düzenlenmesi zorunludur.

Bu kira türünde VKŞ kira sertifikası ihraç edip yatırımcılardan fon toplar. Toplanan bu paralar ile kaynak kuruluşun varlık ve/veya haklarının bedelini öder, ancak burada bunları devralmaz. Bu varlık veya hakları kaynak kuruluşu yöneterek elde ettiği geliri VKŞ'ye aktarır. VKŞ ise elde ettiği gelirleri kira sertifikası sahiplerine payları oranında dağıtır. Vadenin sonunda varlık ve hakların bedeli kaynak kuruluşu tarafından VKŞ'ye ödenir. VKŞ ise kaynak kuruluşundan tahsil ettiği bu bedeli kira sertifikası sahiplerine dağıtır ve ihraç etmiş olduğu sertifikaları geri alır.

#### 4.3- Alım-Satıma Dayalı Kira Sertifikası

Bir varlığın önceden anlaşılan bir kar payı üzerinden kaynak ihtiyacı olan tarafa vadeli olarak satıl-

<sup>5</sup> Adalet Hazar ve diğerleri, SPF Lisanslama Sınavına Hazırlık - Sermaye Piyasası Araçları 1, Akademi Consulting&Training, Ankara 2015, s.75

ması, kaynak ihtiyacı olan tarafın da söz konusu varlığı peşin olarak üçüncü bir tarafa satmak suretiyle finansman sağlaması olanaklıdır. Bu tür işlemin finansmanı VKŞ tarafından ihraç edilecek sertifikalar kanalıyla yapılabilmektedir. Alacak hakkını gösteren senetler alım satım işlemine dayalı sertifikalardır.<sup>6</sup>

III-61.1 sayılı tebliğinyedinci maddesine göre alım-satımadayalı kira sertifikaları, bir varlık veya hakkın VKŞ tarafından satın alınarak tebliğin 12'nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması işleminde varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak için ihraç edilen sertifikalardır şeklinde tanımlanmıştır.

Alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında VKŞ en geç, ihraçtan elde edilen fonların hesabına aktarıldığı günü izleyen iş günü varlık veya hakları spot piyasadan alarak maliyetinin üzerinde bir bedelden vadeli olarak satmak zorundadır. Bu işlemin söz konusu sürede gerçekleştirilmemesi halinde kira sertifikası ihracı karşılığında toplanan fonlar, yatırımcılara en geç VKŞ hesabına aktarılmasını izleyen ikinci iş günü iade edilir.

Bu madde kapsamında yapılacak ihraçlara konu varlık veya hakların Borsa İstanbul Anonim Şirketi (BİAŞ) veya diğer likit piyasalarda alınıp satılması zorunludur. Likit piyasanın tanımı ise mezkur tebliğin üçüncü maddesinde açıklanmıştır. Buna göre *likit piyasa*, bağımsız ve çok sayıda gerçek alım-satım tekliflerinin mevcut olduğu, gün içinde son satış fiyatı veya cari gerçek rekabetçi alım-satım teklifleri ile makul ölçüde ilişkili bir fiyatın belirlenebildiği ve işlemlerin ticari teamüllere uygun olan kısa bir süre içerisinde gerçekleştiği piyasayı ifade etmektedir.

Alım-Satıma Dayalı Kira Sertifikasında ihraç süreci şu şekilde çalışmaktadır;

VKŞ, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraç etmekte ve bu belge karşılığında da fonları toplamaktadır. VKŞ topladığı bu fonlarla tebliğin yedinci maddesinde belirtildiği üzere Borsa İstanbul A.Ş. veya diğer likit piyasalardan varlık veya hakları satın alır. Satın alınan bu varlık veya haklar maliyetinin üzerinde bir bedelle kaynak kuruluşuna vadeli olarak satılır. Kaynak kuruluşu önceden belirlenen tarihlerde vadeli ödemeleri VKŞ'ye yapar. Bunun üzerine VKŞ ise kupon tarihlerinde kira sertifikası sahiplerine öder, ödemelerin bitmesi üzerine de kira sertifikalarını geri alır.

#### 4.4- Ortaklığa Dayalı Kira Sertifikası

III-61.1 sayılı tebliğınsekizinci maddesine göre ortaklığa VKŞ'nin ortak girişime ortak olmak amacıyla ihraç ettiği sertifikalardırşeklinde tanımlanmıştır. VKŞ, iki farklı türde ortak girişime ortak olabilmektedir. Bu hususu paylaşmadan önce tebliğin üçüncü maddesinde yer alan girişimci, ortak girişim ve ortaklık sözleşmesinin anlamına değinelim.

**Girişimci**, ortak girişimin yönetilmesinden sorumlu olan sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle yazılı bir sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı,

**Ortak girişim**, yeni bir projeyi gerçekleştirmek, mevcut bir projenin geliştirilmesini veya herhangi bir iktisadi faaliyetin finansmanını sağlamak için kurulan sermaye şirketini veya ortaklık sözleşmesi düzenlenmesi yoluyla oluşturulan adi ortaklığı,

**Ortaklık sözleşmesi**, varlık kiralama şirketi ile bir ya da daha fazla tüzel kişinin varlık veya haklarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmeyi ifade etmektedir.

<sup>6</sup> Adalet Hazar ve diğerleri, SPF Lisanslama Sınavına Hazırlık – Sermaye Piyasası Araçları 1, Akademi Consulting& Training, Ankara 2015, s.76



VKŞ, iki farklı türde ortak girişime ortak olabilmektedir. Bunlar;

- Münhasıran VKŞ'nin sermaye koyduğu ortak girişimler,
- VKŞ'nin nakdi sermaye, diğer ortakların ise kişisel emek veya ticari itibar haricinde sermaye koyduğu ortak girişimler.

#### 4.4.1- VKŞ'nin Sermaye Koyduğu Ortak Girişimlerde Kira Sertifikası

- Bu ortak girişimin yönetimi, girişimci veya girişimcinin atadığı üçüncü bir kişi tarafından gerçekleştirilecektir.
- Ortak girişimden elde edilen kar, girişimci ve VKŞ arasında belli oranda paylaşılır veya vekalet sözleşmesi çerçevesinde girişimci sabit bir ücret alabilecektir.
- Girişimin zararlarla sonuçlanması durumunda ise VKŞ zarara, sermaye payı oranında ve koyduğu sermaye ile sınırlı olarak katlanacaktır.

#### 4.4.2- VKŞ'nin Nakdi Sermaye, Diğer Ortakların ise Kişisel Emek veya Ticari İtibar Haricinde Sermaye Koyduğu Ortak Girişimlerde Kira Sertifikası

- Bu ortak girişimin yönetimi, ortaklardan herhangi birisi veya ortaklarca atanan üçüncü bir kişi tarafından gerçekleştirilecektir.
- Ortak girişimden elde edilen kar, girişimci ve VKŞ arasında belli oranda paylaşılır.
- Girişimin zararlarla sonuçlanması durumunda ise ortaklar bu zarara sermaye payları oranında ve koydukları sermaye ile sınırlı olarak katlanacaktır.

#### 4.4.3- Ortaklığa Dayalı Kira Sertifikasında Ortak Hükümler

Ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraç tutarı, tebliğe göre hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değer %90'ını aşamaz. Bu kapsamda yapılacak ihraçlarda VKŞ, kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle, ortak girişimin veya diğer ortakların ortak girişim dışındaki malvarlıkları üzerinde ihraç tutarı kadar kira sertifikası sahipleri yararına VKŞ lehine rehin kurulması zorunludur.

Bu kapsamda yapılan ihraçlarda, girişimci, ortak girişimin VKŞ dışındaki ortakları veya bunlar tarafından atanan üçüncü kişilerin *kötü niyeti* veya *hukuka aykırı fiilleri* nedeniyle ortak girişimin zararlarla sonuçlanması halinde;

- Varsa öncelikle ortaklık sözleşmesi, şirket sözleşmesi veya esas sözleşmede düzenlenmiş olan teminatlar,
- Bu teminatların verilmemiş olması veya zararı karşılamada yeterli olmaması durumunda VKŞ lehine kurulan rehin paraya çevrilerek kira sertifikası sahiplerine ödeme yapılır.

Ortaklığa dayalı kira sertifikası uygulamasını kısaca özetleyecek olursak; VKŞ kira sertifikası ihraç ederek fon toplamaktadır. Toplanan bu fonlarla belli bir sermaye elde eden VKŞ, bir girişime ortak olur. Ortak Girişim yönetilerek gelir elde edilir. Ortaklık süresince elde edilen karlar ortaklık sözleşmesinde belirtilen oranda VKŞ tarafından kendisine düşen payı almaktadır. VKŞ, ortak girişim altında elde ettiği gelirikupon ödeme tarihlerinde kira sertifikası sahiplerine ödemelerini gerçekleştirmektedir.

#### 4.5- Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası

III-61.1 sayılı tebliğindokuzuncu maddesine göre eser sözleşmesine dayalı kira sertifikaları, VKŞ'nin iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu bir eser sözleşmesi kapsamında eserin meydana getirilmesini sağlamak amacıyla ihraç edilen sertifikalardırşeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu kira sertifikasının ayrıntılarına geçmeden önce tebliğin üçüncü maddesinde yer alan eser sözleşmesi ve yüklenici anlamına değinelim.

**Eser sözleşmesi**, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmeyi,

**Yüklenici**, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanununda eser sözleşmesine konu eseri meydana getirmekle mükellef olan sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı ifade etmektedir.

Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı kapsamında eser sözleşmesinin yanı sıra hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat ya da ortaklık gibi amaca uygun sair sözleşmeler düzenlenebilir.

VKŞ, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralamaksızın doğrudan satış sözleşmesine konu edebilir. Kira sertifikasının vade bitimi tarihi itibarıyla satış bedelinin tamamının VKŞ tarafından tahsil edilmesi ve kira sertifikası sahiplerine ödeme yapılması zorunludur.

Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraç tutarı, tebliğe göre hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değer %90'ını aşamaz.

Eser bedelinin VKŞ tarafından peşin ödendiği durumlarda, eserin tam ve zamanında tamamlanmasını teminen yüklenici tarafından VKŞ lehine menkul ve gayrimenkul rehni veya benzer nitelikte teminat verilmesi zorunludur.

Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası uygulamasını kısaca özetleyecek olursak; VKŞ kira sertifikası ihraç ederek fon toplamaktadır. Toplanan bu fonları VKŞ (müteahhit) yükleniciye aktararak bir eserin meydana getirilmesini eser sözleşmesi yaparak talep eder. Yüklenici, VKŞ'den aldığı bu fonlarla bir eser meydana getirir. VKŞ söz konusu eseri kiralar veya kiralamadan doğrudan satış sözleşmesi imzalar. VKŞ, vade bitiminde eserin satış bedelini kira sertifikası alanlara dağıtır ve karşılığında ihraç edilen sertifikaları geri alır.

#### 5- KİRA SERTİFİKASININ İHRACI

Kira sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin satılmak üzere ihraç edilebilir. Halka arz edilmeksizin yapılacak satışlar, tahsisli satış ve nitelikli yatırımcıya satış olmak üzere iki şekilde yapılabilir.

Kira sertifikalarının, yurt içinde veya yurt dışında ihraç edilmek istenmesi durumunda tebliğde belirtilen belgelerle birlikte Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunulur.

İhraç edilecek kira sertifikaları Kurulca uygun görülecek ihraç tavanı içinde tertipler halinde satılabilir. İzahnamenin geçerlilik süresi boyunca yapılacak halka arzlarda VKŞ, her bir tertibin satışı için tebliğde belirtilen belgelerle birlikte onay almak amacıyla Kurula başvurur. Halka arz edilmeksizin yapılacak satışlarda ise VKŞ her satıştan önce tertip ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Kurula başvurur.

Halka arz edilecek kira sertifikalarının borsada işlem görmesi ve bu amaçla borsaya başvurulması zorunludur.

Kurul, VKŞ'den kira sertifikalarına ilişkin ödeme yükümlülüklerinin yurt içinde yerleşik bir banka veya üçüncü bir tüzel kişi tarafından garanti altına alınmasını, yurt içinde satışın yalnızca nitelikli yatırımcılara yönelik olarak yapılmasını veya kira sertifikalarının, VKŞ'nin veya fon kullanıcılarının derecelendirilmesini talep edebilir.

## 6- KİRA SERTİFİKALARININ DEĞERLEMESİ

Aşağıda belirtilen işlemlere konu varlık ve hakların gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesini teminen Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemeleri uyarınca *değerleme şirketleri tarafından* değerlendirme raporu hazırlanması zorunludur;

- a) Sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlığın veya hakkın, VKŞ'ye devri ile VKŞ'den kaynak kuruluş veya üçüncü kişilere devri halinde.
- b) Ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında.
  - Ortak girişime konu proje değerinin belirlenmesi aşamasında,
  - Ortak girişimin VKŞ dışında kalan ortakların ortak girişime nakit dışında varlık veya hak koyması halinde.
- c) Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında.
  - Eser bedelinin tespit edilmesi aşamasında,
  - Esere ilişkin satış sözleşmesinin düzenlenmesi öncesinde.

Bu madde kapsamında yapılacak değer tespitlerinin, uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde Kurulun ilgili düzenlemelerine uyularak yapılması zorunludur.

## 7- KİRA SERTİFİKALARININ KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN VERGİLENDİRİLMESİ

6111 sayılı *Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*' ile kira sertifikalarının vergilendirilmesi ile ilgili önemli adımlar atılmış ve konudaki bu düzenlemeler Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Harçlar ile Damga Vergisi Kanunlarını içermektedir. Makalemizin bu bölümünde kira sertifikalarının vergilendirilmesini sadece Kurumlar Vergisi yönünden ele alacağız.

### 7.1- KVK'nın 5/1-e Maddesine Göre Yapılan Düzenleme

Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının "e" bendinde kurumların; taşınmazları, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının belli bir kısmının yine aynı maddede belirtilen bazı şartları taşımaları halinde kurumlar vergisinden istisnaya tabi olduğu hükmü işlenmiştir. Kanunun gerekçesinde de belirtildiği üzere bu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bentte belirtilen koşulların sağlanması halinde söz konusu taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı istisnadan yararlanacaktır.

Söz konusu maddenin ilk haline göre kurumların; en az *iki tam yıl* süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı istisnaya tabidir ve kurum kazancından indirebilmektedir.

Maddenin devamı ise şu şekildedir;

*“Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.*

*İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında 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. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.*

*Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.*

*Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.*

*Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.”*

KVK'nın 5/1-e maddesi bu şekilde iken 25.02.2011 tarih ve 27857 mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan 6111 sayılı *Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun* 90. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun beşinci maddesinin birinci fıkrasının “e” bendinin birinci paragrafının sonuna şu parantez içi hüküm eklenmiştir;

*Taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz.*

Yine 02.08.2013 tarih ve 28726 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6495 sayılı *Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun* 42. maddesi ile KVK'nın 5/1-e maddesinin parantez içi hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir;

*Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle*

aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

6111 sayılı Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesine parantez içi hüküm ilave edilerek, söz konusu maddede yer alan kurumların en az iki yıl aktiflerinde bulundukları gayrimenkullerin satışından kaynaklanan gelirlere uygulanan %75 oranındaki kurumlar vergisi istisnası, taşınmazların kaynak kuruluşlardan varlık kiralama şirketlerine ve varlık kiralama şirketlerinden kaynak kuruluşlara devrinde elde edilen gelirler için 2 yıl elde bulundurma şartı aranmaksızın %100 olarak belirlenmiştir. Bu istisna süre şartı aranmaksızın %100 olarak uygulanırken ilgili maddede belirtilen en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı dışında yer alan diğer şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu düzenleme ile söz konusu gayrimenkul ilk satışında kaynak kuruluşlarının, geri satışında ise varlık kiralama şirketlerinin kazançları %100 istisna ile finansman sağlamaları amaçlanmıştır.

Yukarıda bahsedildiği üzere Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan düzenleme ile Varlık Kiralama Şirketlerinde istisna iki temel yapı üzerine oluşturulmuştur. Bunlar;

- İstisna düzenlenmesindeki gayrimenkulün iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma zorunluluğu bulunmamaktadır.
- Söz konusu istisna oranı %100 olarak uygulanacaktır.

**Örneğin;** (A) A.Ş. kaynak kuruluşu tarafından 15.10.2012 tarihinde iktisap ederek aktife almış olduğu 100.000 TL maliyet bedelli gayrimenkul, 15.03.2013 tarihinde kira sertifikası ihraç etmek amacıyla varlık kiralama şirketine 250.000 TL bedelle satmıştır. Buna göre, (A) A.Ş. tarafından elde edilen 150.000 TL'lik kazancın tamamı söz konusu gayrimenkulün iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma zorunluluğu olmadan KVK'nın 5/1-e maddesine göre kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

Diğer taraftan bu istisna sadece varlık kiralama şirketlerinde gayrimenkul satış kazançlarına tanınmış olup VKŞ'lerin gayrimenkul dışındaki varlıklardan sağladığı satış kazançlarında uygulanmamaktadır.

## 7.2- KVK'nın 15/1-c Maddesine Göre Yapılan Düzenleme

6111 sayılı *Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun* 80. maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun 75. maddesinde değişikliğe gidilerek varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirler menkul sermaye iradı olarak sayılmıştır.

Yukarıdaki düzenlemeye paralel olarak 6111 sayılı Kanunun 91. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun 15. maddesinde değişikliğe gidilerek, varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları kurumlar vergisi stopajı uygulanacaktır.

Yine 31.05.2012 tarih ve 6322 sayılı Kanunun 38'inci maddesiyle bu bentte yer alan "*Toplu Konut*

İdaresi" ibaresinden sonra gelmek üzere "28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri," ibaresi eklenmiştir.

Tüm bu düzenlemeler sonucunda KVK'nın 15. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi şu şekilde olmuştur;

"Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri, Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetler ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları kesintiye tâbi tutulmaz.)." ifadesine göre vergi kesintisi yapılması gerekmektedir. Buna göre;

12.01.2009 tarih ve 2009/14594 sayılı BKK'na ekli kararın 1/3 maddesinde;

- a) .....varlık kiralama şirketleri tarafından yurt dışında ihraç edilen kira sertifikalarına sağlanan gelirlerden % 0,
- b) Diğerlerinden % 10 oranında stopaj yapılacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan 26.04.2011 tarih ve 2011/1854 sayılı BKK ile bu oranlarda değişiklik yapılmış olup aşağıdaki gibidir;

- bb) Tam mükellef varlık kiralama şirketleri tarafından yurt dışında ihraç edilen kira sertifikalarının;
  - i) Vadesi 1 yıla kadar olanlara sağlanan gelirlerden % 10,
  - ii) Vadesi 1 yıl ile 3 yıl arası olanlara sağlanan gelirlerden % 7,
  - iii) Vadesi 3 yıl ile 5 yıl arası olanlara sağlanan gelirlerden % 3,
  - iv) Vadesi 5 yıl ve daha uzun olanlara sağlanan gelirlerden %0 oranında stopaj yapılacaktır.

Varlık kiralama şirketleri tarafından yurt içinde ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirler ise %10 oranında stopaj yapılacak olup, yine varlık kiralama şirketleri tarafından yurt içinde ihraç edilen kira sertifikaları Gelir Vergisi Kanununun Geçici 67. maddesi kapsamında yer almaktadır.

## 8- SONUÇ

Kira sertifikasına ilişkin ilk hukuki düzenleme 2010 yılında Seri: III, No:43 Tebliğ ile gelmiştir. Daha sonra 2012 yılında Sermaye Piyasası Kanununda kira sertifikalarına yer verilmiş ve bu düzenlemeler ile 2013 yılında III-61.1 sayılı tebliğ yayımlanarak Seri: III, No:43 no.lu tebliğ yürürlükten kaldırılmıştır.

İlk tebliğ ile yapılan düzenlemede sukuk sadece kira sukuku olarak görülmüş, daha sonraki düzenlemeler ile 5 farklı kira sertifikası çeşidi getirilmiştir. Diğer taraftan kira sertifikalarının vergisel boyutu da 2011 yılındaki 6111 sayılı torba kanun ile çeşitli vergi kanunlarına ek yapılarak düzenlemelere gidilmiştir.

Faizsiz bankacılık ürünlerinden birisi olan kira sertifikasının geçmişi ülkemizde çok eskiye dayanmamakla birlikte, özellikle gelişen ve gelişmiş ekonomilerde önemli bir paya sahiptir. Bu çalışmamızda ülkemizde yeni bir finansman aracı olan kira sertifikası hakkında sermaye piyasası çerçevesinde temel bilgilere yer verilmiş ve Kurumlar Vergisi yönünden avantajları üzerinde durulmuştur.



**KAYNAKÇA**

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu,
- 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu,
- 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- Seri: III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği,
- Seri: III, No:43 sayılı Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ,
- AYUB, M. (2007). Understanding Islamic Finance. West Sussex.
- HAZAR A., BABUŞÇU Ş., BEKTAŞ S., CEYLAN M. (2015). SPF Lisanslama Sınavına Hazırlık – Sermaye Piyasası Araçları 1, Akademi Consulting& Training, Ankara.
- MERKİ, A. (1998). İslam Bankacılığı ve Özel Finans Kurumları, Türkiye İş Bankası Yayınları, Ankara.
- UZUNOĞLU, S. (1998). Yeni Finansman Teknikleri, Strata Yayınları, İstanbul.