



SATIP GERİ KİRALAMA YÖNTEMİYLE İLGİLİ YENİ VERGİSEL DÜZEN

*NEW LEGISLATION ON BUY-AND-
LEASEBACK METHOD*

Davut ALTUN^(*)

ÖZET

Ekonomik kalkınma ile birlikte büyüyen firmaların finansal ihtiyaçlarını karşılamak için faaliyet gösteren Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri ile ilgili piyasa şartlarının oluşturduğu gelişmeler doğrultusunda oluşan yasal mevzuat eksiği 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile giderilmiştir. Yapılan düzenlemeler ile şirketlerin finansman ihtiyaçlarını karşılamak için yaptıkları işlemlerin vergi kanunları karşısındaki durumu düzenlenmiştir. 12.07.2013 tarih ve 6495 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile de uygulamada eksik kalan hususlar tamamlanmıştır.

Makalemizde söz konusu değişikliklerden biri olan ve ülkemizde de uygulanan ancak daha önce kanunda yeri olmayan satıp geri kiralama ile ilgili hususlara değinilmiş olup bu konuda açıklamalarda bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Finansal kiralama, satıp geri kiralama, finansal kiralama işlemlerinde KDV

ABSTRACT

Financial Leasing, Factoring and Finance Companies Law, numbered 6361, removed the legislative loophole which had emerged as a result of the developments created by market conditions concerning financial leasing, factoring and financing companies operating in order to meet the financial needs of companies growing with economic development. Thanks to these recent amendments brought by the

^(*) Vergi Müfettişi

Law Concerning Amendments to Miscellaneous Laws and Decree Laws, numbered 6495, the position of transactions that have been performed by companies with a view to satisfying their financial needs has been crystallised.

Our article basically deals with some significant points with respect to one of the amendments which was called “sale-and-leaseback” and was not in the Law although was applied previously.

Key Words: Financial leasing, sale-and-leaseback, VAT on financial leasing transactions

1- GİRİŞ

Günümüzde işletmelerin gerçekleştirdikleri satın geri kiralama işlemi, nakit sıkışıklığı yaşanan dönemlerde finansman ihtiyaçlarını gidermek için işletmelerin başvurduğu bir yöntemdir. İşletme, sahip olduğu arazi, bina, makine ve teçhizatları finans kurumuna satmakta ve aynı anda satın alan finans kurumundan sattığı varlıkları tekrar belirli bir süre için kiralamaktadır. Böylelikle hem ihtiyaç duyduğu nakde kavuşmakta hem de sattığı varlıkların kullanımını elde etmektedir. Ayrıca dönen varlıklarda artış meydana gelirken bilançoda yer alan sabit varlıklar azalmaktadır.

Satın geri kiralama yönteminin işlem hacminin yüksek olduğu gözetildiğinde, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile bu yöntemin uygulanmasına imkan sağlanması ve bu konunun açıkça düzenlenmesi faydalı olmuştur.

2- 6361 SAYILI FİNANSAL KİRALAMA, FAKTORİNG ve FİNANSMAN ŞİRKETLERİ KANUNU İLE YAPILAN DÜZENLEMELER

İşletmeler varlıklarını çeşitli şekillerde finanse edebilmektedir. Bunlardan birisi de finansal kiralama işlemidir. Finansal kiralama, bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, finansal kiralama kuruluşu (kiralayan) tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamı veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi ifade etmektedir.

Bugüne kadar finansal kiralama işlemi, esas olarak edinilmesi düşünülen bir varlığın finansmanı amacıyla kullanılmakta idi. Ancak 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu uyarınca finansal kiralama sözleşmesinin tanımı değişmiştir. 13.12.2012 Tarihinde yürürlüğe giren bu Kanunun 18. maddesi uyarınca finansal kiralama sözleşmesi; “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 sözleşmedir.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanımlamaya göre kiracı elindeki varlığı finansal kiralama şirketine satın, tekrar finansal kiralama şirketinden aynı varlığı kiralayabilecektir. Bu durumda finansal kiralama şirketine satış yapan ve kiracı aynı işletme olacaktır. Böylece kiracı elindeki mevcut bir varlık ile finansman temin etmiş olacaktır. Dolayısıyla finansal kiralamanın amacı varlık için finansmanın ötesine geçerek, varlığı kullanarak finansmanı da içine almıştır. Madde gerekçesinde de bu değişiklik aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

“...finansal kiralamaya konu olan malın, sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan da temin edilebilmesine imkan getirilmiş, böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkan tanınmıştır.”

6361 sayılı Kanunla, Ödünç Para Verme İşleri Hakkında 90 sayılı KHK ve 3226 Finansal Kiralama Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

Kanunda yer alan diğer düzenlemelerden dikkati çekenler aşağıda özet olarak verilmiştir.

1 - Sermaye Şartı:

Kanunun 5/1-e maddesi uyarınca, yeni kurulacak finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin; nakden ve her türlü muvazaadan ari olarak ödenmiş sermayelerinin en az 20 milyon TL olması gerekmektedir. Halen faaliyetine devam eden bu nitelikteki şirketlerin ise 3 yıl içinde ödenmiş sermayelerini bu tutara yükseltmeleri zorunludur.

2- Finansal Kiralama Sözleşmesi Konusu:

Daha önceden olduğu gibi taşınır ve taşınmaz mallar finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecektir.

Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralamaya tabi olabilir.

Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikri ve sınai haklar, finansal kiralamaya konu edilememektedir.

3- Faaliyet Kiralaması

Finansal kiralama şirketlerince faaliyet kiralamaları yapılması da mümkündür. Ancak, faaliyet kiralaması işlemleri için bu Kanunun finansal kiralama işlemlerine ilişkin hükümleri uygulanmayacaktır.

4- Nakdi Kredi Kullanılması

Kanun kapsamındaki şirketler, müşterileri ile yapacakları sözleşmeler çerçevesinde ve yapılan işlemin bir parçası olarak müşterilerine ilave finansman sağlamak amacıyla toplamı ödenmiş sermayelerinin yüzde birini geçmeyecek şekilde nakdi kredi kullanırlar. Bu oranı sıfıra kadar azaltmaya veya ödenmiş sermayenin yüzde beşine kadar arttırmaya ya da şirket bazında farklılaştırmaya BDDK yetkilidir.

5- Karşılık Ayrılması

Kanun kapsamındaki şirketler, işlemlerinden kaynaklanan alacaklarından doğmuş veya doğması beklenen ancak, miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla BDDK tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde karşılık ayırmak zorundadırlar.

6- Satıp Geri Kiralama İşlemleri

Kanun ile, finansal kiralama şirketlerinin bizzat kiracıdan satın aldığı malı, yine aynı kiracıya finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralaması imkanı getirilmiştir. Buna göre, daha önce yürürlükte bulunan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamında uygulanması mümkün olmayan **“sat-geri kirala”** yönteminin uygulanması mümkün hale gelmiştir.

3- SATIP GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİ

Uygulamayı örnek olarak şu şekilde özetleyebiliriz:

- X Şirketi elindeki gayrimenkulü finansal kiralama şirketine satar ve parasını alır (Satış ve finansman).
- Finansal kiralama şirketi bu gayrimenkulü, X Şirketine finansal kiralama sözleşmesi ile kiralır (geri kiralama).
- Kira süresince finansal kiralama bedeli X Şirketi tarafından ödenir (kiranın ödenmesi).
- Finansal kiralama sözleşmesinin sonunda X Şirketi, gayrimenkulü tekrar finansal kiralama şirketine satın alır(mülkiyete tekrar alınma).

Örneğimizdeki işlemin vergisel kaygıları aşağıdaki gibi olacaktır.

- Satış aşaması: Tapu harcı, KDV ve Kurumlar Vergisi, Damga Vergisi
- Finansal kiralama aşaması: KDV, Damga Vergisi
- Mülkiyete tekrar alma: Tapu harcı ve KDV, Damga Vergisi

Bu konudaki vergisel düzenlemelere ve gelişmelere aşağıda yer verilmiştir.

1- Tapu Harcı Uygulaması

Satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilecek finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında düşük oranlı harç uygulanmasını sağlamak üzere, Harçlar Kanununun 4 sayılı tarifesinin “**I-Tapu İşlemleri**” bölümünün 20’nci fıkrasına aşağıdaki hüküm eklenmiştir;

“g) 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 3.96”**

Bu düzenleme ile devreden ve devralandan ayrı ayrı binde 20 oranında alınan harç tutarı, satıp geri kiralama yöntemiyle yapılan finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazın kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınması şartıyla, kiralayana satışı sırasında sadece devredenden binde 3,6 oranında alınacaktır. Söz konusu taşınmazın sözleşme süresi sonunda ilk sahibi (kiracı) adına tekrar tapuya tescili ise harçtan istisna edilecektir.

2- Damga Vergisi ve Harç İstisnası

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 (Md.37).

3- Finansal Kiralama İşlemlerinde KDV

2 Ağustos 2013 tarihli Resmi Gazete’de 6495 Sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile KDV Kanunu’nun 17/4 maddesine eklenen (y) bendi uyarınca 6361 sayılı Kanun kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp

geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri KDV'den istisnadır. KDV istisnası kapsamında satılan, kiralanan ya da devredilen taşınmazlarla ilgili yüklenilen KDV Kanunu'nun 30/a maddesine göre indirim konusu yapılmayacaktır. Daha önce indirilmişse, işlemin yapıldığı döneme ilişkin beyannamede ilave edilecek KDV olarak beyan edilerek düzeltme yapılacaktır.

4- Kurumlar Vergisi

2 Ağustos 2013 tarihli Resmi Gazete'de 6495 Sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1 maddesine eklenen (e) bendinin parantez içi hükmü uyarınca taşınmazların; 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için istisna oranı %100 olarak uygulanacak ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmayacaktır. Bu istisna, hem taşınmazın finansal kiralama şirketine satışı hem de finansal kiralama şirketi tarafından taşınmazın devralındığı eski malike satışından doğan kazançlar için geçerli olacaktır.

4- KİRA SÜRESİ SONUNDA İLK SAHİBİNE SATIŞ ŞARTININ GERÇEKLEŞMEMESİ

6361 sayılı Kanun kapsamında satıp geri kiralama yöntemine konu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi durumu hariç olmak üzere, finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılacaktır.

Ayrıca, taşınmazın herhangi bir nedenle kiracı tarafından geri alınmadığı tespit edildiği takdirde indirimli oran üzerinden ödenen harç ile normal alım satımda ödenmesi gereken harç arasındaki fark gecikme faiziyle birlikte taraflardan tahsil edilecektir.

5- SONUÇ

6361 Sayılı Kanun gerekçesinde de belirtildiği üzere, 6361 Sayılı Kanun ile finansal kiralamaya konu olan malın, sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan da temin edilebilmesine imkan getirilmiş, böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Küçük ve orta ölçekli işletmelerin finansmanının, büyük ölçüde finansal kiralama yöntemiyle sağlanması vergi tabanını genişletici ve vergi gelirlerini artırıcı bir etki yaratmaktadır. Ayrıca, bankalardan kredi almakta zorlanan durumlarda alternatif bir finansman olanağı olarak satıp geri kiralama yöntemi kullanılabilir. Dolayısıyla satıp geri kiralama yöntemiyle yapılan taşınmaz satışı konusunda öngörülen damga vergisi ve harç istisnasına paralel şekilde, maddede belirtilen şartların sağlanması durumunda KDV ve KV istisnası öngörülmesi sisteme işlerlik kazandırılması açısından faydalı olmuştur.

Bu açıklamalara göre aşağıdaki çıkarımları yapabiliriz.

- İşletmeler varlıklarını, satıp geri kiralama yolu ile finansman sağlamak için kullanabilirler. Hatta öz kaynakla ya da banka kredisi finansmanı ile satın aldıkları varlıkların finansmanını sonradan finansal kiralamaya çevirebilirler. Yani varlıkların finansmanında, finansal kiralamanın kullanılması artık yatırımdan sonra da mümkündür. Bu durum değişen koşullara göre yatırımcının finansman kararlarına esneklik kazandıracaktır.
- Bu varlıklardan yalnızca taşınmazlar için vergisel özendirmeler öngörülmüştür. Dolayısıyla varlıklar içerisinde yalnızca taşınmazların satıp geri kiralama işleminden yararlanması kanun yapıcılar tarafından istenmektedir.
- Taşınmazların satışı düşük oranda (binde 3,96 oranında) tapu harcına konu olurken, geri satın alınması tapu harcından istisna edilmiştir.
- Yalnızca kurumlar vergisi mükellefleri için taşınmaz satışına yönelik kazanç (kurumlar) vergisi istisnası söz konusudur. Bu istisna için taşınmaz ticareti ve kiralınması ile uğraşılmaması ve kazancın 5 yıl boyunca dağıtılmadan fon hesabında tutulması gerekmektedir. Aslında Kurumlar Vergisi Kanununda var olan gayrimenkul satış kazancı istisnası genişletilmiştir. Gelir vergisi mükellefleri için herhangi bir kazanç (gelir vergisi) istisnası öngörülmemektedir.
- KDV istisnasında ise gelir ve kurumlar vergisi mükellefi ayrımı yapılmamıştır. Yine kurumlar vergisi istisnası için gerekli olan taşınmaz ticareti ve kiralınması ile uğraşılmaması koşulu burada yer almamaktadır.
- Gelir vergisi mükelleflerinin taşınmazlarının satıp geri kiralama işlemi, yasa teklifi bu şekilde yasallaşırsa, iyi irdelenmelidir.

KAYNAKÇA

- 13.12.2012 tarih ve 2012/137 nolu sirküler
- 21.11.2012 tarihli ve 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
- 12.07.2013 tarih ve 6495 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun