

VARLIK KİRALAMA ŞİRKETLERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, FAALİYETLERİ ve KURUMLAR VERGİSİ MUAFİYET ŞARTLARI

LEGAL CHARACTERISTIC OF ASSET LEASE COMPANIES, THEIR
ACTIVITIES AND CONDITIONS OF CORPORATE TAX EXEMPTION



Barış GÜRSOY*

ÖZ

Varlık kiralama şirketleri, münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır. Varlık kiralama şirketlerine ilişkin düzenlemeler, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından Sermaye Piyasası Kanunu ve yayımlanan tebliğler aracılığıyla yapılmaktadır. Varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, faiz ödemeyi veya faiz masrafı yüklemeyi içermeyen, islami finans kurallarına göre ihraç edilen ve dünyada son yıllarda hızla gelişen faizsiz yatırım araçlarından biridir. 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 kıymet olarak tanımlanan kira sertifikaları, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin satılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir.

Anahtar Kelimeler: Varlık Kiralama Şirketi, Muafiyet, Sukuk, Kurumlar Vergisi, SPK

ABSTRACT

Asset lease companies are joint-stock corporates specially established for issuing lease certificates. These companies are regulated by the Capital Markets Board in accordance with Capital Markets law and Communiqués. Lease certificates, which are issued by asset lease companies, do not involve and interest payment or charge, comply with Islamic finance rules and recently have been very popular interest-free investment instruments. Asset lease companies issue lease certificates with or without public offering in order to find funds for their assets, and in return, owners of certificates have the right to receive a certain proportion of income derived from the operation of these assets.

Keywords: Asset lease company, exemption, sukuk, corporate tax, CML

* Vergi Müfettişi

1- GİRİŞ

Varlık kiralama şirketlerinin (VKŞ) kuruluş amaçları, münhasıran kira sertifikası ihraç etmektir. Sistem genel olarak, sahip olduğu veya kiraladığı varlıkları, kiralamak üzere Varlık Kiralama Şirketine devreden anonim şirketin, devrettiği varlıkları daha sonra geri kiralaması suretiyle fon temin etmesi üzerine dayanmaktadır. Şirket, ilk etapta devraldığı bu varlıkların finansmanını ihraç edeceği kira sertifikası ile karşılamakta, söz konusu sertifikaların dönemsel ödemelerini ise sahip olduğu veya kiraladığı varlıkları kiralamak üzere Varlık Kiralama Şirketine devreden anonim şirketten (kaynak kuruluş) gelen dönemsel kira gelirleri ile gerçekleştirmektedir. Vade sonunda ise kaynak kuruluşu geri devredilen söz konusu varlıklardan elde edilen gelir, kira sertifikası sahiplerine payları oranında dağıtılarak ihraç edilmiş olan kira sertifikası itfa edilmektedir.

İslami finans kurallarına göre finansman piyasalarında kullanılan, Varlık Kiralama Şirketleri aracılığıyla ihraç edilen menkul kıymetler, genel olarak sukuk ya da finansal sertifika olarak da adlandırılmaktadır. Sukuk uygulamaları ilk kez Malezya Hükümeti tarafından 2001 yılında gerçekleştirilmiştir. Başlangıçta 500 milyon USD olarak ihraç edilen Malezya sukuklarının %51'i Körfez ülkelerinde, %30'u Asya'da, %15'i Avrupa'da ve %4'ü de ABD'de satılmıştır. Uygulanan yapı ise bir kamu kurumu olan Federal Malezya Arsa Ofisi elindeki arsaları kurulan bir SPV'ye (Özel Amaçlı Şirket'e) satarak, oradan Malezya Hazinesi'ne kiralanarak elde edilen kira gelirlerinin, SPV'ce ihraç edilen sukukların satıldığı kişilere gelir olarak aktarılmasını sağlayan bir yapı üzerine inşa edilmiştir.¹

Çalışmamızın konusunu, münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere anonim şirket şeklinde kurulan varlık kiralama şirketlerinin hukuki niteliği, faaliyetleri ve kurumlar vergisi muafiyet şartları oluşturmaktadır.

2- VARLIK KİRALAMA ŞİRKETLERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ ve FAALİYETLERİ

2.1- Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Genel Hükümler

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun² 35'inci maddesinde Varlık Kiralama Şirketleri sermaye piyasası kurumları arasında sayılmıştır. Söz konusu Kanun'un 61'inci maddesinde, varlık kiralama şirketine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu kapsamda varlık kiralama şirketi, münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıktır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. 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.

¹ Güngören, Muaz (2011), Katılım Bankalarında Menkul Kıymet İhracının (Seküritizasyon) Yapısal Farklılık Gösteren Finansal Piyasalarda Uyum Modellemesi: Sukuk Örneği. Yayınlanmamış Doktora Tezi, T.C. Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Finans Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul, 2011

² 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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.

Varlık kiralama şirketlerinin kuruluşuna, esas sözleşmelerine, faaliyet esaslarına, devralabilecekleri varlık ve hakların türleri ile niteliklerine, bunlara ilişkin kayıtların tutulmasına, yönetim ilkelere, tasfiye ve sona ermelerine, yatırımcı tazmin merkezine hizmetleri karşılığında varlık kiralama şirketinin portföyündeki varlıklardan ödeme yapılması hâlinde bu ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kira Sertifikaları Tebliğinde³(III-61.1), varlık kiralama şirketlerinin kuruluşuna, esas sözleşmesine, yönetimine ve kira sertifikalarına ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Bu kapsamda 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 eder. 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 ortaklık ise “*kaynak kuruluş*” olarak adlandırılmaktadır. Ayrıca yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları Varlık Kiralama Şirketi adına yöneten, aşağıda belirtilen nitelikteki şirketler de kaynak kuruluş olarak adlandırılmaktadır.

- 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) Kurulun 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.

2.2- Varlık Kiralama Şirketinin Kuruluşu ve Şirketin Esas Sözleşmesi

Varlık Kiralama Şirketleri,

- a) Bankalar,
- b) Portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar,
- c) İpotek finansmanı kuruluşları,

³ 07.06.2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

- ç) Payları borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları,
- d) Kurulun 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 kullanıcıları olduğu kira sertifikası ihraçlarını gerçekleştirmek üzere Varlık Kiralama Şirketi kurabilir. Bu hususa esas sözleşmede yer verilir.

Esas sözleşme için Kuruldan uygun görüş alınmış olması zorunludur. Varlık Kiralama Şirketinin,

- a) Birleşme ve bölünme işlemlerine taraf olması ile esas sözleşme değişiklikleri,
- b) Bir kişinin Varlık Kiralama Şirketinin sermayesinin doğrudan veya dolaylı olarak %10'u veya daha fazlasını temsil eden payları edinmek suretiyle şirket ortağı olması veya bir ortağa ait payların Varlık Kiralama Şirketinin sermayesinin %10, %20, %33 veya %50'sini aşması sonucunu veren pay edinimleri ile bir ortağa ait payların bu oranların altına düşmesi sonucunu veren pay devirleri,
- c) Yönetimsel veya oy imtiyazı veren payların devri herhangi bir orana bakılmaksızın kurul iznine tabidir.

Bir kişinin, doğrudan veya dolaylı olarak, şirket sermayesi yukarıda belirtilen oranlara ulaşmayan veya bu oranlar arasında kalan pay devirlerinde devri izleyen 15 gün içinde Kurula bildirimde bulunulur. Şirket, Kurul tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz. Ayrıca her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz. Esas sözleşmesinin onaylandığı tarihten itibaren bir yıl içerisinde Kurula ihraç başvurusunda bulunmamış Varlık Kiralama Şirketlerinin, bir yıllık sürenin dolmasını takip eden bir ay içerisinde ihraç başvurusu yapmaları veya faaliyet konusunu değiştirmeleri veya infisah kararı alarak tasfiye işlemlerine başlamaları zorunludur.

2.3- Varlık Kiralama Şirketinin Yönetimi ve Belge Düzeni

Her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık ve haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderler, ilgili kira sertifikası bazında şirketin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir. Finansal durum tablosunda yer alan varlıklar, haklar ve yükümlülükler ilgili tertip kira sertifikası altında gruplanarak likidite esasına göre sıralanmak suretiyle ve itfa tarihi en yakın olan tertip kira sertifikası en üstte olacak şekilde raporlanır. Kapsamlı gelir tablosunda her bir tertip kira sertifikasına ilişkin gelir ve giderler gruplanmak suretiyle raporlanır. Kira sertifikası ihraçlarının ve ihraca dayanak oluşturan işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için şirketin fon kullanıcıları ile gerekli sözleşmeleri yapması zorunludur.

Şirket yönetim kurulu en az üç kişiden oluşur. En az bir yönetim kurulu üyesinin Kurulun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur. Şirket yönetim kurulu üyelerinin;

- a) Yüksek öğrenim görmüş olmaları, sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık tecrübeye ve Varlık Kiralama Şirketi yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,
- b) En az birinin Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı belgesine sahip olması,
- c) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ile edilmemiş olması gereklidir.

Bir kira sertifikası ihracı işleminde fon kullanıcısı ile şirket kurucusunun aynı olması durumunda, varlık ve hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehneden varlık ve hakların paraya çevrilmesi dahil ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi bağımsız yönetim kurulu üyesi veya üyelerinin alınacak kararda olumlu oy vermesine bağlıdır. Bu kararlarda sorumluluk şirket yönetim kuruluna aittir. Şirket yönetim kurulu varlık ve haklardan tahsilat yapılması ve şirketin elde ettiği bu gelirlerin kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödenmesinden sorumludur.

Şirket yalnızca kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin devamı kapsamında katlanılması gereken harcamaları yapabilir. Bu kapsamda emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk şirket yönetim kuruluna aittir.

2.4- Varlık Kiralama Şirketlerinin Faaliyetleri

Varlık kiralama şirketleri tarafından kira sertifikası ihracına dayalı olarak işleyen ihraç süreci, temelde kaynak kuruluşun varlık kiralama şirketine devrettiği varlıkları geri kiralayarak finansal kaynak sağlaması esasına dayanmaktadır. Varlık kiralama şirketleri ise bahse konu devir işlemini finanse etmek üzere kira sertifikası ihraç etmekte ve neticede kira sertifikası yatırımcılarına yapılacak dönemsel ödemeler de kiralama işlemi karşılığında sağlanan gelir ile gerçekleştirilmektedir. Vade sonunda varlık kiralama şirketlerince tekrar kaynak kuruluşu devredilen varlıklardan elde edilen gelir de kira sertifikasını elinde bulunduran yatırımcılara itfa geliri olarak ödenmektedir. Esasen bu süreçte bir nevi aracı konumunda bulunan varlık kiralama şirketleri, “münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere anonim ortaklık şeklinde kurulan, sermaye piyasası kurumu” olarak tanımlanmıştır. Varlık kiralama şirketleri genel anlamda, kaynak kuruluşlardan devraldıkları varlıkları tekrar kaynak kuruluşu kiralamak suretiyle kira geliri elde etmek, söz konusu kira gelirlerine dayalı olarak kira sertifikaları ihraç etmek ve de kira süresinin sonunda ilgili varlığı kaynak kuruluşu devretmek amacıyla kurulan şirketleri ifade eder. En kısa ifadeyle varlık kiralama şirketleri, fon teminine ihtiyaç duyan şirketlerin kendi menkul ve gayrimenkul varlıklarını kullanarak piyasadan fon temin etmelerine aracılık eden şirketlerdir.⁴

⁴ Erkan Aydın, Kadir Ayyıldırım, Kira Sertifikalarının Ve Varlık Kiralama Şirketlerinin Gelir Vergisi Ve Kurumlar Vergisi Bakımından Değerlendirilmesi, Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı: 46, Temmuz-Aralık 2015

3- VARLIK KİRALAMA ŞİRKETLERİNİN KURUMLAR VERGİSİ KARŞISINDAKİ DURUMU

3.1- Kurumlar Vergisi Muafiyeti

6456 sayılı Kanununun 42'nci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen (o) bendinde, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7/A maddesine göre kurulan ve tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketleri kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Bu muafiyet hükmü 29/6/2012 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girdiğinden, anılan varlık kiralama şirketleri bu tarihten itibaren kurumlar vergisinden muaf olacaktır.

4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7/A maddesine göre, bu Kanun kapsamındaki halka açık olmayan kurum ve kuruluşlara ait taşınır ve taşınmazlar ile kullanma, yararlanma, işletme ve sair haklar gibi maddi olmayan varlıklara ilişkin, ilgili kurumların görüşleri alınarak alım, satım, geri alım, kiraya verme, geri kiralama, bedelli veya bedelsiz devir ve benzeri işlemleri mevzuatta yer alan şekil kurallarına tabi olmaksızın tesis etmeye ve bu işlemleri aynı usule tabi olarak yapmak üzere 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun kuruluş, tescil, denetleme, sermaye, tasfiye ve işleyişe ilişkin hükümlerine bağlı olmaksızın özel hukuk tüzel kişiliğini haiz varlık kiralama şirketleri kurmaya veya özel hukuk tüzel kişiliğini haiz varlık kiralama şirketleri kurmak üzere kamu sermayeli kurumları görevlendirmeye Bakan yetkilidir. Bakan tarafından kurulmasına karar verilen ve sermayesinin tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketlerinin ana sözleşmesi ve değişiklikleri Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanır. Bu şirketler 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (1) sayılı tarifinin "*C) Ticaret Sicili harçları:*" başlıklı bölümünde sayılan, ticari işletme rehni dâhil her türlü ticaret sicili harçlarından ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yapılacak her türlü ilana ilişkin ilan ücretlerinden muafır.

Bu şirketlerin yurt içinde ihraç ettiği kira sertifikalarına ilişkin şirket ile gerçek ve tüzel kişiler arasındaki ihtilaflarda Ankara Asliye Ticaret Mahkemeleri yetkilidir. Bu şirketler söz konusu taşınır ve taşınmazlar ile maddi olmayan varlıklara dayalı olarak, hasılatı Müsteşarlığa aktarılmak üzere yurt içi ve yurt dışı piyasalarda kira sertifikası ihraç edebilir. Bu ihraçlara konu olan varlıklar üzerinde, ihracın vadesi süresince ihraç koşullarına aykırı herhangi bir hukuki işlem tesis edilemez. Bu husus, ilgili taşınmazın tapu kütüğüne şerh edilir. İlgili kurumlar, bu madde kapsamındaki varlık kiralama şirketlerinin bu madde kapsamındaki taşınır ve taşınmazlar ile haklar ve diğer maddi olmayan varlıklarda tasarruf etmesini teminen tapu sicilinde değişiklik dâhil gerekli her türlü işlemleri münhasıran Müsteşarlığın yazılı başvurusu üzerine gerçekleştirirler. Bu fıkra kapsamındaki işlemlere konu olan kamu varlıklarının kullanımıyla ilgili bakım, onarım, işletme, inşaat ve benzeri iş ve işlemler ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yapılır ve buna ilişkin harcamalar kendi bütçelerinden karşılanır. Bu fıkra kapsamındaki kira sertifikaları, 1211 sayılı Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı bakımından Müsteşarlık tarafından ihraç edilen menkul kıymetlere ilişkin olarak ilgili mevzuatta yer alan usul ve esaslara tabidir. Bu sertifikalar, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun uygulamasında teminat olarak kabul edilir.

Bakan tarafından kurulmasına karar verilen ve tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketlerinin denetimi Hazine Müsteşarlığının denetimi çerçevesinde yapılır. Bu şirketler, TTK ve VUK ve ilgili diğer mevzuat uyarınca defter tutma ve diğer yükümlülüklerden muafır. Bu şirketlere, 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu, 233 sayılı Kamu İkti-

sadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 399 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Personel Rejiminin Düzenlenmesi ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uygulanmaz. Bu madde kapsamında kurulan varlık kiralama şirketlerine ait her türlü taşınmazlar, 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile ihdas edilen zorunlu deprem sigortasına tabi değildir. Bu madde kapsamında kurulan varlık kiralama şirketlerine ait mallar ve her çeşit varlıklar, ceza ve takip hukuku başta olmak üzere ilgili diğer mevzuat uygulaması bakımından devlet malı hükümlerine tabidir. Bu madde uyarınca yapılacak kiralama işlemleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerine tabi değildir ve söz konusu işlemler hakkında bu madde uyarınca taraflar arasında düzenlenecek sözleşme hükümleri uygulanır.

Bu maddenin birinci fıkrasındaki iş ve işlemler ile Devlet iç borcu, Devlet dış borcu ve nakit yönetimi kapsamında yapılan iş ve işlemler 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine tabi değildir.

3.2- Kurumlar Vergisi İstisnası

Varlık Kiralama Şirketleri için KVK'nın 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (d) bendinde belirtilen, bir kısım fon ve yatırım ortaklıklarının tüm kazançlarına tanınan türden kapsamlı bir kurumlar vergisi istisnası tanınmamıştır. Öte yandan varlık kiralama şirketlerinin faaliyetleri çerçevesinde kaynak kuruluşlarından devraldığı gayrimenkullerin kaynak kuruluşu devri nedeniyle sağlanan kazanç bakımından gerek varlık kiralama şirketi gerekse kaynak kuruluş için KVK'nın 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisna uygulanacaktır. Bu madde hükmüne 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 kurumlar vergisinden istisnadır. 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.”

Taşınmazların, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 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 kazançların tamamı vergiden istisna edilebilecek ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı aranmayacaktır. Öte yandan sat-kirala-geri al işlemleri, varlık kiralama şirketleri

ve finansal kiralama şirketlerinin taşınmaz ticareti ile uğraştığına ilişkin karine olarak kabul edilmeyecektir. Dolayısıyla, bu kapsamda gerçekleştirilen satış işlemlerinde istisnadan faydalanmak için maddede yer alan diğer tüm şartların sağlanması gerekmekte olup, istisna uygulamasında varlık kiralama ve finansal kiralama şirketleri nezdinde diğer şartlardan sadece taşınmaz ticareti veya kiralanmasıyla uğraşılması şartı aranmayacaktır.

Bu istisna, sat-kirala-geri al sürecinin tamamlanması halinde uygulanabilecektir. Sürecin herhangi bir suretle tamamlanmaması halinde istisna uygulaması dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

Öte yandan, söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ya da kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devrinden önceki kaynak kuruluşta veya kiracıdaki ilk kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılacaktır.

Ancak kaynak kuruluş veya kiracının iflasi nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi halinde, taşınmazların varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından satılması durumunda, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketinin zikredilen taşınmazı satın alma bedeli ile bu taşınmazlar için varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi nezdinde ayrılan amortisman tutarı dikkate alınmak suretiyle kazanç hesaplanacaktır.

Örnek: (A) A.Ş. 15/5/2010 tarihinde 10.000.000 TL'ye iktisap ettiği ve aktifine aldığı taşınmaz için 400.000 TL amortisman ayırdıktan sonra bu taşınmazı kira sertifikası ihracı amacıyla 15/4/2012 tarihinde 15.000.000 TL bedel üzerinden (B) Varlık Kiralama A.Ş.'ye devretmiş; altı ayda bir 750.000 TL kira ödemesi karşılığında 3 yıllığına kiralamıştır. Söz konusu taşınmazın ekonomik ömrü elli yıl olarak değerlendirilmekte olup kira süresi sonunda (15/4/2015) (B) Varlık Kiralama A.Ş. tarafından taşınmaz 15.000.000 TL bedelle (A) A.Ş.'ye geri satılmıştır.

(B) Varlık Kiralama A.Ş. kira süresi boyunca toplam 900.000 TL amortisman ayırmıştır. (A) A.Ş. söz konusu taşınmazı 20/3/2016 tarihinde 18.000.000 TL bedelle (C) Ltd. Şti.'ne satmıştır. (A) A.Ş. 2015 yılında söz konusu taşınmaz için 300.000 TL amortisman ayırmıştır.

(A) A.Ş.'nin taşınmazı (B) Varlık Kiralama A.Ş.'ye satışı:

İstisna kazanç: (Satış bedeli + (A) A.Ş.'nin ayırmış olduğu amortisman) - Maliyet Bedeli

İstisna kazanç: [(15.000.000 TL + 400.000 TL) - 10.000.000 TL =] 5.400.000 TL

(A) A.Ş.'nin aktifine kayıtlı taşınmazını kira sertifikası ihracı amacıyla (B) Varlık Kiralama A.Ş.'ye satışından doğan 5.400.000 TL tutarındaki kazancının tamamı kurumlar vergisinden istisna edilebilecektir.

(B) Varlık Kiralama A.Ş.'nin taşınmazı (A) A.Ş.'ye geri satışı:

İstisna kazanç: (Satış bedeli + (B) Varlık Kiralama A.Ş.'nin ayırmış olduğu amortisman) - (B) Varlık Kiralama A.Ş.'nin maliyet bedeli

İstisna kazanç: [(15.000.000 TL + 900.000 TL) - 15.000.000 TL =] 900.000 TL

(B) Varlık Kiralama A.Ş.'nin söz konusu taşınmazı (A) A.Ş.'ye geri satışından doğan 900.000 TL tutarındaki kazancın tamamı kurumlar vergisinden istisna edilebilecektir. Öte yandan (B) Varlık Kiralama A.Ş.'ye yapılan kira ödemelerinin istisna kapsamında değerlendirilmeyeceği tabiidir.

(A) A.Ş.'nin taşınmazı (C) Ltd. Şti.'ne satışı:

(A) A.Ş. kira sertifikası ihracı amacıyla satışa konu etmiş olduğu taşınmazı (B) Varlık Kiralama

A.Ş.'den geri aldıktan sonra üçüncü kişi niteliğindeki bir kuruma satmış olduğundan satış bedeli ile (A) A.Ş.'deki kayıtlı ilk değer arasındaki farka ayrılan toplam amortismanlar eklenerek satış karı tespit edilecektir.

Satış kârı: (Satış bedeli + Tüm kurumlarda ayrılan toplam amortisman) - İlk kayıtlı değer

Satış kârı: [(18.000.000 TL + 400.000 + 900.000 TL + 300.000 TL) - 10.000.000 TL =] 9.600.000 TL

(A) A.Ş. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan şartlardan taşınmazın iki tam yıl süreyle aktifte yer alması şartını taşımadığından 9.600.000 TL tutarındaki satış kazancının tamamı kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

Örnek: (A) A.Ş. 30/9/2013 tarihinde 3.000.000 TL'ye iktisap ettiği ve aktifine aldığı taşınmaz için 120.000 TL amortisman ayırdıktan sonra bu taşınmazı sat-kirala-geri al işlemine tabi tutmak üzere 31/12/2015 tarihinde 8.000.000 TL bedel üzerinden (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye devretmiş; 8.000.000 TL ana para ve 4.000.000 TL faiz ödemesi karşılığında 8 yıllığına geri kiralamıştır. Söz konusu taşınmazın ekonomik ömrü elli yıl olarak değerlendirilmekte olup sözleşmede taşınmazın kira süresi sonunda 1.000 TL bedelle (A) A.Ş. tarafından geri alınması öngörülmektedir.

(B) Finansal Kiralama A.Ş. 8 yıllığına (A) A.Ş.'ye kiraladığı bu taşınmazı sözleşme gereği 31/12/2023 tarihinde (A) A.Ş.'ye 1.000 TL'ye satacaktır. 8 yıllık sürede (A) A.Ş. tarafından ayrılacak amortisman tutarı 1.280.000 TL olarak hesaplanmıştır.

(A) A.Ş. sat-kirala-geri al süreci tamamlandıktan sonra 31/12/2023 tarihinde 1.000 TL'ye tekrar satın aldığı taşınmazı 1/11/2026 tarihinde (C) Ltd. Şti.'ne 12.000.000 TL'ye satmıştır. (A) A.Ş. üç yıllık bu sürede 480.071 TL amortisman ayırmıştır.

(A) A.Ş.'nin taşınmazı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye satışı:

İstisna kazanç: (Satış bedeli + (A) A.Ş.'nin ayırmış olduğu amortisman) - Maliyet bedeli

İstisna kazanç: [(8.000.000 TL + 120.000 TL) - 3.000.000 TL =] 5.120.000 TL

(B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin taşınmazı (A) A.Ş.'ye geri satışı:

İstisna kazanç: (Satış bedeli + (B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin ayırmış olduğu amortisman) - (B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin maliyet bedeli

İstisna kazanç: 1.000 TL = 1.000 TL

(A) A.Ş. tarafından (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye yapılan kira ödemelerinin istisna kapsamında değerlendirilmeyeceği tabiidir.

(A) A.Ş.'nin taşınmazı (C) Ltd.Şti.'ne satışı:

(A) A.Ş. sat-kirala-geri al sürecine konu etmiş olduğu taşınmazı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'den geri aldıktan sonra üçüncü kişi niteliğindeki bir kuruma satmış olduğundan satış bedeli ile (A) A.Ş.'deki kayıtlı ilk değeri arasındaki farka ayrılan toplam amortismanlar eklenerek satış karı tespit edilecektir.

Satış kârı: (Satış bedeli + Tüm kurumlarda ayrılan toplam amortisman) - İlk kayıtlı değer

Satış kârı: [(12.000.000 TL + 120.000 TL + 1.280.000 TL + 480.071 TL) - 3.000.000 TL =] 10.880.071 TL

(A) A.Ş. Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan genel şartları taşıması halinde 10.880.071.- TL tutarındaki satış kazancının %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilebilecektir.

Örnek: (A) A.Ş. 1/8/2011 tarihinde 1.000.000 TL'ye iktisap ettiği ve aktifine aldığı taşınmaz için 40.000 TL amortisman ayırdıktan sonra bu taşınmazı sat-kirala-geri al işlemine tabi tutmak üzere 31/12/2013 tarihinde 6.000.000 TL bedel üzerinden (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye devretmiştir. Söz-

leşmeye göre taşınmaz, kira süresi sonunda 1.200 USD karşılığında (A) A.Ş. tarafından geri alınacaktır. Söz konusu taşınmazın ekonomik ömrü elli yıl olarak öngörülmektedir.

(B) Finansal Kiralama A.Ş. 7 yıllığına (A) A.Ş.'ye 6.000.000 TL ana para ve 2.600.000 TL faiz ödemesi karşılığında kiraladığı taşınmazı kiracının kira ödemelerini aksatması sebebiyle 16/9/2015 tarihinde (E) gerçek kişisine 8.000.000 TL'ye satmıştır. (A) A.Ş. tarafından bu süre içerisinde hesaplanan amortisman tutarı 240.000 TL'dir.

(A) A.Ş.'nin taşınmazı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye satışı:

İstisna kazanç: (Satış bedeli + (A) A.Ş.'nin ayırmış olduğu amortisman) - Maliyet bedeli

İstisna kazanç: [(6.000.000 TL + 40.000 TL) - 1.000.000 TL =] 5.040.000 TL

(Satışın yapıldığı tarihte sat-kirala-geri al süreci devam ettiği ve istisna şartları taşındığı için (A) A.Ş.'nin elde etmiş olduğu 5.040.000 TL'nin tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.)

(B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin sözleşmeyi feshederek taşınmazı (E) gerçek kişisine satışı:

Sat-kirala-geri al sürecine ilişkin istisna şartları (B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin sözleşmeyi feshetmesi nedeniyle kaybedildiğinden bu aşamadan itibaren parantez içi hükümlerle düzenlenen istisna uygulanamayacaktır. Buna göre;

Satış kârı: (Satış bedeli + Tüm kurumlarda ayrılan toplam amortisman) - İlk kayıtlı değer

Satış kârı: [(8.000.000 TL + 40.000 TL + 240.000 TL) - 1.000.000 TL =] 7.280.000 TL

Bu satışa ilişkin olarak hesaplanan 7.280.000 TL tutarındaki kazancın tamamı (B) Finansal Kiralama A.Ş. nezdinde kurumlar vergisine tabi tutulacaktır. (A) A.Ş.'nin taşınmazı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye satışına ilişkin olarak uygulanan istisna hakkında ise herhangi bir cezalı tarhiyat yapılmayacaktır.

Ancak (B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin taşınmazı, kiracının iflası nedeniyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde üçüncü kişilere satması durumunda, taşınmazın satışından doğan kazanç [(8.000.000 TL + 240.000 TL) - 6.000.000 TL =] 2.240.000 TL olarak hesaplanacak ve bu kazancın tamamı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'nin kurum kazancına dahil edilerek vergilendirilecektir. Bu durumda (A) A.Ş.'nin taşınmazı (B) Finansal Kiralama A.Ş.'ye satışında faydalandığı istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

4- SONUÇ

Varlık kiralama şirketleri, münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim şirketlerdir. Ülkemizde, ilgili yasal düzenlemelerin yapılmasının ardından, hem kamu hem de özel sektör tarafından kira sertifikası ihracı gerçekleştirilmiştir. Yatırımcılar, halka arz edilmek suretiyle ihraç edilen kira sertifikalarını ihraca aracılık eden kurumlar vasıtasıyla satın alabilmektedirler. Varlığa dayalı menkul kıymet kabul edilen ve sukuk olarak da adlandırılan kira sertifikası sahibine, dayalı olduğu varlık üzerinde nispi bir yararlanma hakkı sunmakla birlikte, bu varlık üzerinden sağlanan gelirden de pay alma hakkı veren bir finansal araçtır.

6456 sayılı Kanununun 42'nci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4'üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen (o) bendinde, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7/A maddesine göre kurulan ve tamamı Hazine Müsteşarlığına ait olan varlık kiralama şirketleri kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Öte yandan varlık kiralama şirketlerinin faaliyetleri çerçevesinde kaynak kuruluşlarından devraldığı gayrimenkullerin kaynak kuruluşu devri nedeniyle sağlanan kazanç bakımından gerek varlık kiralama şirketi gerekse kaynak kuruluş için KVK'nın 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisna uygulanacaktır.

KAYNAKÇA

- 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
- 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği
- AYDIN, E., AYYILDIRIM, K. Kira Sertifikalarının ve Varlık Kiralama Şirketlerinin Gelir Vergisi Ve Kurumlar Vergisi Bakımından Değerlendirilmesi, Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı: 46, Temmuz-Aralık 2015
- Güngören, Muaz (2011), Katılım Bankalarında Menkul Kıymet İhracının (Seküritizasyon) Yapısal Farklılık Gösteren Finansal Piyasalarda Uyum Modellemesi: Sukuk Örneği. Yayımlanmamış Doktora Tezi, T.C. Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Finans Bankacılık Anabilim Dalı, İstanbul, 2011
- SPK Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)