



T.C.

**İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ**

DIŞ TİCARET ENSTİTÜSÜ

WORKING PAPER SERIES

Tartışma Metinleri

WPS NO: 74 / 2017 - 02

**SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LEASEBACK) YÖNTEMİNİN
MEVZUAT KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ VE
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

Nusret Vural BURGU*

*nvuralburgu@gmail.com, İstanbul Ticaret Üniversitesi Muhasebe ve Denetim Bölümü Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi

Özet

Dünyada yaygın olarak uygulanmakta olan ancak ülkemizde mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu kapsamında uygulama imkânı bulamayan sat ve geri kirala (sale and leaseback) yöntemi 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte ülkemizde de uygulanabilir hale gelmiştir. 4842 sayılı Kanun ile getirilen vergisel teşvikler sonrasında işletmeler açısından önemli bir işlevsellik kazanan uygulama, 09/08/2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile revize edilmiştir.

Bu çalışmada, finansal kiralamanın bir türü olan sat ve geri kirala yöntemi mevzuat kapsamında değerlendirilmekte ve yöntemin vergi mevzuatı ve "TMS 17 Kiralama İşlemleri" standardına göre nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ele alınmaktadır.

***Anahtar Kelimeler:** Sat ve Geri Kirala, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, Vergi İstisnası, 6361 sayılı Kanun, 6495 sayılı Kanun, 6728 sayılı Kanun*

Abstract

The sale and leaseback method, which is widely applied in the world but could not be implemented in our country within the framework of the Financial Leasing Law No. 3226, has become feasible with the enforcement of the Financial Leasing, Factoring and Financing Companies Law No. 6361. The application which has gained significant functionality in terms of businesses after the tax incentives introduced by Law No. 4842 has been revised by the Law Amending Changes in Some Laws for the Improvement of the Investment Environment No. 6728 published in the Official Gazette dated 09/08/2016.

In this study, sale and leaseback method, which is a kind of financial lease, is evaluated within the scope of legislation and how the method should be accounted for in accordance with the tax legislation and "TAS 17 Leasing Transactions" standard.

***Keywords:** Sale and Leaseback, TMS 17 Leases, Tax Exemption, Law No. 6361, Law No. 6495, Law No. 6728*

Giriş

Ülkemizde finansal kiralama ile ilgili ilk yasal düzenleme olan mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu çerçevesinde finansal kiralama kapsamında yapılan ödemeler taraflarca nakit esasına göre gelir veya gider olarak dikkate alınmakta ve finansal kiralama işlemleri faaliyet kiralaması şeklinde muhasebeleştirilmekte ve değerlemeye tabi tutulmakta idi (Dinçer, 2013a, s. 62). Söz konusu uygulamanın vergisel açıdan yol açtığı sorunların giderilmesi ve uygulamanın Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla yürürlüğe konan 4842 sayılı Kanun'un 25'inci maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na (VUK) eklenen mükerrer 290'ıncı madde ile finansal kiralamanın tanımı yapılarak finansal kiralama işlemlerinde değerlemeye ilişkin esaslar belirlenmiştir. Madde ile ayrıca işlemin hukuki mahiyeti veya şekli yerine özün önceliği ilkesi benimsenmiş (Dilmen & Kaplan, 2008); aynı maddeye istinaden 319 Sıra No'lu Tebliğ ve 11 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) yayımlanarak uygulamaya yönelik esaslar belirlenmiştir. 2006 yılında Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından "Kiralama İşlemleri" adıyla yayımlanan 17 No'lu Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) ile muhasebe standartları uygulaması kapsamına dâhil işletmelerce ve kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikaları ile yapılacak açıklamalar düzenlenmiştir. Finansal kiralama işlemlerini de kapsamına alan söz konusu standart TMSK ve sonrasında uluslararası standartlarla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarını oluşturmak ve yayımlamak görevini devralan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yapılan güncellemeler neticesinde bugünkü şeklini almıştır. Standardın 2006 yılında yürürlüğe girmesini takiben Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından yayımlanan tebliğlerden "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkındaki Tebliğ" ile uygulamada tekdüzenin sağlanması amacıyla finansal kiralama faaliyetinde bulunan işletmeler için bir hesap planı duyurulmuştur (Gökgöz, 2013, s. 108). 2012 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile 3226 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 6361 sayılı Kanun ile faaliyet kiralaması, alt kiralama, yazılımların kiralması ve bu çalışmanın konusu olan sat ve geri kirala gibi uygulamalara imkân

tanınmıştır (Yücel, 2013, s. 441). 6495 sayılı Kanun ile sat ve geri kirala yöntemine tanınan vergisel teşviklerle birlikte yöntem önemini artırmış ve son olarak 6728 sayılı Kanun ile uygulamada yaşanan sorunların giderilmesine yönelik revizyona gidilmiştir.

1 FİNANSAL KİRALAMA

İşletmelerin ihtiyaç duydukları yatırım mallarının temini için başvurdukları finansman yöntemlerinden birisi de finansal kiralama'dır. Literatürde "leasing" olarak bilinen finansal kiralama, finansal kiralama şirketinin (kiralayanın) belirli bir süre için ve taraflarca öngörülen kira bedeli karşılığında kiracının istemi ve seçimi üzerine satın aldığı veya başka yollarla sağladığı kiralama konusu malın zilyetliğini kiracıya bıraktığı sözleşmedir (Akgüç, 2011, s. 171). Kiralayan (lessor), kiracı (lessee) ve tedarikçiden (supplier) oluşan üç taraflı bir ilişki olan finansal kiralama, esas itibarıyla orta vadeli bir kredi işlemi olmakla beraber bu yöntemde kredi kiracıya nakit olarak verilmemektedir (Alagöz & Eren, 2010, s. 28). İşletmeler varlığı satın almak yerine kiralama yoluna gitmekte ve mevcut fonlarının israfının önüne geçerken üzerlerindeki finansman yükünü de hafifletmiş olmaktadır.

VUK mükerrer 290'ncü madde finansal kiralamaya konu iktisadî kıymet ile sözleşmeden doğan hak, borç ve alacakların değerlemesinde uyulacak esasları belirlemiştir. Maddede kiracı ve kiralayanın farklı hükümlere tabi olduğu görülmektedir. Buna göre, sözleşmeden kaynaklanan alacak kiralayan tarafından kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı ile değerlendirilir. Kira süresi sonunda kiralama konusu iktisadî kıymetin kalan değerine ilişkin bir taahhüt olması halinde ise bu değer de kira ödemesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Kira süresinin bitiminde kiracıya düşük bir bedel karşılığında kiralama konusu kıymeti satın alma hakkı tanınması ve sözleşme tarihinde bu hakkın kullanılma olasılığının yüksek olması durumunda ise kira ödemeleri kiralama süresince yapılan kira ödemeleri ile satın alma hakkının kullanılması durumunda ödenmesi gereken bedelin toplamı olarak dikkate alınmalıdır. Kiralama konusunun iktisadî kıymet olması halinde, sözleşmeden doğan alacak kiralayan tarafından bu iktisadî kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin¹ düşülmesi sonucu bulunan tutar ile

¹Kira ödemelerinin, sözleşme tarihinde, kiralamada kullanılan faiz oranının dikkate alınması suretiyle hesaplanan bugünkü değerlerinin toplamıdır. Kiralamada kullanılan faiz oranı tespit edilemiyorsa,

değerlenir. Bulunan tutarın sıfır veya negatif olması durumunda iktisadî kıymet iz bedeliyle değerlendirilmekte ve söz konusu fark gelir kaydedilmektedir. Söz konusu tutarlar çoğunlukla birbirine eşit olacağından kiralayan, iktisadi kıymeti genel olarak iz bedeliyle göstermekte; bu farkın pozitif olması durumunda, oluşan fark amortismanına tabi tutulmakta; farkın sıfır veya negatif olması halinde ise ne amortisman ne de yeniden değerlendirme uygulaması söz konusu olmaktadır (Dinçer, 2013a, s. 65).

Kiralayanın, aktifleştirdiği alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki farkı gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak muhasebeleştirilmesi ve bu tutarın kiralamaya konu iktisadî kıymetin sözleşme tarihindeki rayiç bedelinden her bir dönem sonunda anapara geri ödemelerinin düşülmesi sonucu kalan tutar üzerinden sabit bir dönemsel faiz oranı yaratacak şekilde hesaplanarak tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir.

Mükerrer 290'ıncı maddede, kiralamada kullanılan faiz oranı, “kira ödemeleri ile garanti edilmemiş kalan değer toplamının bugünkü değerini, kiralamaya konu iktisadî kıymetin rayiç bedeline eşitleyen iskonto oranı” şeklinde tanımlanmıştır. Bu oranın tespit edilememesi durumunda, maddeye göre, kiracının kiralamaya konu iktisadî kıymeti satın almak için aynı vade ile alması gereken borç için katlanacağı faiz oranının kullanılması gerekmektedir.

Finansal kiralama işlemine konu iktisadî kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç ise kiralama konusu iktisadî kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilir. Bu değer, finansal kiralama sözleşmesi tutarının iktisadî kıymetin bedeline tekabül eden kısmı olup (Şimşek, Özkök, & Gündüz, 2013, s. 276) kiracı tarafından kullanım hakkı olarak aktifleştirilerek kiralama süresinden bağımsız olarak kiralama konusu iktisadî kıymet için vergi mevzuatı kapsamında belirlenmiş süre ve esaslar çerçevesinde yeniden değerlemeye ve amortismanına tabi tutulacaktır.

Kiracı tarafından finansal kiralama sözleşmesine göre yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılır. Ayrıştırma işlemi, her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde yapılır.

kiracının kiralamaya konu iktisadî kıymeti satın almak için aynı vade ile alması gereken borç için katlanacağı faiz oranı kullanılır.

Bu kapsamda deęerlenen borç ve alacak tutarları reeskonta tabi tutulmaz.

TMS 17 Standardı, finansal kiralama işlemlerinin değerlemesini “İlk Muhasebeleştirme” ve “Sonraki Ölçümler” başlıkları altında ayrı ayrı düzenlemiştir.

İlk muhasebeleştirme kapsamında; kiraya verenler, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları finansal durum tablolarına (bilançolarına) yansıtırlar ve net kiralama yatırımı tutarına eşit tutarda bir alacak olarak gösterirler (TMS 17 Paragraf 36).

Varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararlar kiraya veren tarafından devredildiğinden kira ödemeleri yatırılan anaparanın geri dönüşü ve finansman geliri şeklinde dikkate alınır (TMS 17 Paragraf 37).

İlk muhasebeleştirme kapsamında; kiracılar, kiralama süresinin başlangıcında finansal kiralama işlemini kiralama sözleşmesinin başı itibariyle tespit edilmiş gerçeğe uygun değeri ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden varlık ve borç olarak muhasebeleştirir (TMS 17 Paragraf 20).

Kiralama işlemleri, işlemlerin hukuki şekillerinin yanı sıra esasları ve ekonomik özlerine de uygun bir biçimde muhasebeleştirilir ve sunulur (TMS 17 Paragraf 21).

Sonraki ölçümler kapsamında; kiralayan, finansman gelirini kiralama süresine sistematik ve rasyonel bir biçimde dağıtmalıdır.

Sonraki ölçümler kapsamında; kiracılar, asgari kira ödemelerini finansman giderleri ve borç anapara ödemesi olarak ayırır. Finansman giderleri, kalan borç tutarlarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her bir döneme dağıtılır (TMS 17 Paragraf 25).

2 SAT VE GERİ KİRALA YÖNTEMİ

Sat ve geri kirala yöntemi, finansal kiralamanın bir türüdür. Bu yöntemde satıcı, aktifinde kayıtlı bir varlığı finansal kiralama şirketine satmakta ve sattığı bu varlığı söz konusu şirketten bir finansal kiralama sözleşmesi ile geri kiralamaktadır (Uzunođlu, 2013, s. 10). Finansal kiralama şirketi açısından düşünöldüğünde varlığın bizzat satın alındığı kişiye finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralınması olarak ifade edilebilen sat ve geri kirala yönteminde, finansal kiralama sözleşmesinden farklı olarak,

satıcı ve kiracı aynı kişiler olduğundan, sözleşmedeki taraf sayısı ikiye inmektedir (Özcan, 2011, s. 23). Genellikle orta ve uzun vadeli olan ve ekonomik değeri yüksek kıymetleri konu edinen yöntem, kiracının mülkiyet riskini ortadan kaldırdığı gibi likiditeyi artırma imkânı da tanımaktadır (Özcan, 2011, s. 24). Bu yöntemde işletme, sahibi olduğu varlığı bir finans kurumuna satıp aynı anda belirli süre için kiralamakta, böylece bir yandan varlığı kullanım hakkını elde ederken diğer yandan da uzun vadeli fon ihtiyacını karşılamaktadır (Yükçü & Kaplanoğlu, 2015, s. 81).

2.1 6361 sayılı Kanun Kapsamında Sat ve Geri Kirala Yöntemi

Yöntem, 6361 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ve Kanun'un 18'inci maddesinde yapılan finansal kiralama sözleşmesi tanımı ile birlikte ülkemizde uygulama imkânı bulmuştur. Tanıma göre 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". Böylece, finansal kiralamaya konu varlığın sadece üçüncü kişilerden değil bizzat kiracıdan da temin edilebilmesine imkân getirilerek sat ve geri kirala yönteminin ülkemizde hukuken uygulanabilmesine izin verilmiştir (Akbulut, 2013, s. 23). Böylelikle, 6361 sayılı Kanun'a kadar yatırım malını edinmek isteyen işletmelere finansman sağlayan bir işlem olarak kullanılan finansal kiralama, işletmelere ellerindeki varlıklarla finansman yaratabilme imkânı tanıyan bir uygulama haline gelmiştir (Dinçer, 2013b, s. 61).

6361 sayılı Kanun'un 37'nci maddesine göre, finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden; bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler de harçtan müstesnadır. Genel olarak tüm finansal kiralama sözleşmelerinde geçerli olan bu istisna, finansal kiralamanın bir türü olması sebebiyle sat ve geri kirala uygulamasında da geçerlidir. Yine bu kapsamda kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır. Hüküm yalnızca sözleşme sonunda kiracıya devir nedeniyle ödenecek olan tapu harcına yönelik olup taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine ilk satışında gayrimenkul alım ve satım işleminde her iki taraf için de geçerli binde 20 oranı yerine yalnızca kiracıdan binde 4.55 oranında

tapu harcı alınmaktadır (Yükçü & Kaplanoğlu, 2015, s. 85). Kiracı tarafından ödenen tapu harcı, vergi uygulamasında kanunen kabul edilmeyen gider (KKEG) olarak dikkate alınmaktadır.

2.2 Vergi Mevzuatı Kapsamında Sat ve Geri Kirala Yöntemi

6361 sayılı Kanun ile finansal kiralama işlemlerine yönelik olarak getirilen damga vergisi ve harç istisnasının yanında, 6495 sayılı Kanun ile sat ve geri kirala yönteminde ve belirli şartlar dâhilinde geçerli olmak üzere kurumlar vergisi ve KDV yönünden birtakım istisnalar getirilmiştir. Söz konusu istisnalara ilişkin düzenlemeler 09/08/2016 tarihli ve 29796 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı “Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile revize edilmiştir.

2.2.1 Sat ve Geri Kirala Yönteminde Kurumlar Vergisi İstisnası

6495 sayılı Kanun’un 42’nci maddesi ile KVK’nın 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan parantez içi hükümde yapılan değişiklik ile 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, taşınmazın finansal kiralama şirketlerine satışı ve finansal kiralama şirketlerince tekrardan devralındığı kuruma satışından doğan kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiş ve istisna uygulanmasında taşınmazın en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartının da aranmayacağı ifade edilmişti. Ancak söz konusu düzenleme sayılan nedenlerden dolayı eleştirilere maruz kalmıştır:

- a) Sat ve geri kirala uygulamasının KVK’nın 5/1-e bendinde ve parantez içi hüküm şeklinde yapılmış olması nedeniyle bentte sayılan “en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma” şartı haricindeki diğer şartların sat ve geri kirala uygulamasında da aranması gerekip gerekmediği konusunda kanun hükmü ile tebliğ taslağında yer alan zıt ifadeler nedeniyle tereddütler oluşması;
- b) 6361 sayılı Kanuna göre finansal kiralama işlemi yapabilen katılım bankaları, yatırım ve kalkınma bankalarının söz konusu bent hükmünde sayılmamaları nedeniyle bunların sat ve geri kirala istisnasından yararlanıp yararlanamayacağının açık olmaması;

- c) Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin sat ve geri kirala uygulamasına ilişkin istisnadan yararlanamaması,
- d) 6361 sayılı Kanuna göre hem taşınır hem de taşınmaz malların finansal kiralamaya ve dolayısıyla da sat ve geri kirala uygulamasına konu edilebilmesine rağmen bent kapsamında istisnanın yalnızca taşınmazlar için öngörülmesi,
- e) Taşınmazın kiracı veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişilere satışı halinde sat ve geri kirala uygulamasından sağlanan vergi avantajını ortadan kalkıyor olması.

Uygulama, 6728 sayılı Kanun ile revize edilmiştir. Kanun'un 56/a maddesi ile daha önce KVK'nın 5/1-e bendine eklenen parantez içi hüküm yürürlükten kaldırılmış ve sat ve geri kirala uygulaması 6728 sayılı Kanun'un 56/b maddesi ile KVK'nın 5'inci maddesine eklenen j bendi ile ayrı bir bent halinde yeniden düzenlenmiştir.

KVK'nın 5/1-j bendine göre, her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlar kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Yapılan düzenleme ile birlikte, taşınmazlar yanında taşınırlar da sat ve geri kirala uygulamasına konu edilebilmektedir. Uygulamaya ilişkin istisnanın ayrı bir bent halinde düzenlenmesinin bir sonucu olarak menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin de istisnadan yararlanması sağlanmış; ayrıca, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları da istisna kapsamına dâhil edilmiştir.

Bent hükmüne göre, istisnadan yararlanan satış kazancının kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabına alınması ve bu tutarın yalnızca bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılması öngörülmektedir. İstisna edilen kazançtan herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze

aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılmakta ve vergi ziyai cezası uygulanmaktadır. Kurumların tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) hâlinde de bu hüküm geçerlidir.

Ayrıca, sat ve geri kirala uygulamasına yönelik istisnaya konu varlıkların, kiracı veya kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dâhil olmak üzere üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, söz konusu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce bu varlıkların kiracıdaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak, satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılması öngörülmektedir. Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat ve geri kirala işleminin tekemmül etmemesi hâlinde ise istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil olunmasına hükmedilmiştir.

Diğer taraftan, 6728 sayılı Kanun'un 56/a maddesi ile KVK'nın 5/1-e bendine eklenen paragraf ile devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazların satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen sürelerin de dikkate alınacağı ifade edilmektedir. 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen taşınmazların kiracı tarafından üçüncü kişilere satışında, aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması gerekmektedir.

2.2.2 Sat ve Geri Kirala Yönteminde Katma Değer Vergisi İstisnası

6495 sayılı Kanun'un 29'uncu maddesi ile Katma Değer Vergi Kanunu'nun (KDVK) 17'nci maddesinin dördüncü fıkrasına eklenen (y) bendi ile 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması şartıyla, kiralamaya konu gayrimenkulün kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri, katma değer vergisinden istisna edilmişti. Ancak mevcut düzenleme sayılan gerekçelerle eleştirilere maruz kalmıştır:

- a) 6361 sayılı Kanuna göre finansal kiralama işlemi yapabilen ancak KDVK'nın 17/4-y bendinde sayılmayan katılım bankaları, yatırım ve kalkınma bankalarının söz konusu bent hükmünden yararlanıp yararlanamayacağını açık olmaması,
- b) KDVK'nın 17/4-y bendi kapsamındaki istisnanın bir kısmı istisna niteliğinde olması dolayısıyla sat ve geri kirala uygulaması kapsamındaki taşınmazın iktisabında yüklenilen KDV'nin indirim konusu yapılmaması, indirim konusu yapılmış ise indirimlerin ilgili dönem KDV tutarına ilave edilmesi suretiyle düzeltilmesi gerektiğinden söz konusu düzenlemenin kiracı açısından istisnanın yarattığı KDV avantajını ortadan kaldırması.

6728 sayılı Kanun'un 43/ç bendi ile KDVK'nın 17/4-r ve 17/4-y maddelerinde yapılan değişiklikler ile birlikte mevcut uygulama revize edilmiştir.

KDVK'nın 17/4-y maddesine göre 6361 sayılı Kanun kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları tarafından bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanın her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri KDV'den istisna tutulmuştur. Böylelikle katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları da istisna kapsamına dâhil edilmiştir.

Bent hükmüne göre ayrıca, istisna kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV'nin devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınmasına hükmedilmiştir. Böylelikle, kiracı tarafından taşınmazın ilk iktisabında yüklenilen KDV'nin kiracı tarafından düzeltilerek indirim hesaplarından çıkartılmasının yarattığı olumsuz etkinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Diğer taraftan, KDVK'nın 17/4-r bendine eklenen hüküm ile kapsamında sat ve geri kirala uygulaması kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen taşınmazların kiracı tarafından üçüncü kişilere satışında en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazın finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım

bankalarının aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

2.3 TMS 17 Kapsamında Sat ve Geri Kirala Yöntemi

Sat ve geri kirala işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı bir bütün olarak müzakere edildiğinden genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir sat ve geri kirala işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağılıdır (TMS 17 Paragraf 58).

Bir sat ve geri kirala işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı - kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir (TMS 17 Paragraf 59).

Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir (TMS 17 Paragraf 60).

Bir sat ve geri kirala işleminin faaliyet kiralaması ile sonuçlanması ve ilgili işlemin gerçeğe uygun değer üzerinden gerçekleştiğinin açık olması durumunda, her türlü kâr veya zarar hemen muhasebeleştirilir. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer altında olması durumunda, piyasa fiyatının altında yapılacak kira ödemeleri dolayısıyla karşılanacak zararlar hariç, ki bu durumda bunlar ertelenir ve ilgili varlığın tahmini kullanım süresince kira ödemeleriyle orantılı olarak itfa edilir, diğer her türlü kâr ve zarar hemen muhasebeleştirilir. Satış fiyatının gerçeğe uygun değer üzerinde olması durumunda, gerçeğe uygun değeri aşan kısım ertelenir ve ilgili varlığın beklenen kullanım süresi boyunca itfa edilir (TMS 17 Paragraf 61).

Geri kiralama işlemi faaliyet kiralaması ve ilgili kira ödemeleri ile satış fiyatları gerçeğe uygun değerde ise, normal bir satış işlemi söz konusudur ve her türlü kâr ya da zarar hemen muhasebeleştirilir (TMS 17 Paragraf 62).

Faaliyet kiralamaları açısından, sat ve geri kirala işleminin meydana geldiği tarihteki gerçeğe uygun değer defter değerinden düşük olması durumunda, defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark hemen muhasebeleştirilir (TMS 17 Paragraf 63).

Finansal kiralamalar açısından, ilgili varlığın değerinde düşüklük olduğu ve bu nedenle buna ilişkin defter değerinin TMS 36 uyarınca geri kazanılabilir tutara iskonto edildiği durumlar hariç olmak üzere, bu tür bir düzeltme gerekmez (TMS 17 Paragraf 64).

2.4 Sat ve Geri Kirala İşleminin Muhasebeleştirilmesi

31 Temmuz 2003 tarih ve 25185 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 11 Sıra No’lu MSUGT ile finansal kiralama şirketi dışında olup finansal kiralama sözleşmesine taraf olan işletmelerce finansal kiralama işlemlerinde kullanılacak hesaplara ve açıklamalarına yer verilmiştir. Finansal kiralama şirketlerinin ise BDDK tarafından finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinde muhasebeleştirme ve raporlama açısından tekdüzenin sağlanması amacıyla 2007 yılında yayımlanan tebliğ ile duyurulan hesap planını kullanmaları gerekmektedir. Bağımsız denetime tabi şirketler, finansal kiralama faaliyetlerini başta “TMS 17 Kiralama İşlemleri” standardı olmak üzere ilgili standartlar uyarınca muhasebeleştirmek ve raporlamak zorundadırlar. Bu çerçevede, sat ve geri kirala yöntemini kullanan işletmeler, kiralayan veya kiracı konumunda olmalarına ve tabi oldukları kanun hükümleri ve düzenlemelerine göre bu işlemlerini farklı şekillerde muhasebeleştirmek durumundadırlar. Önceki bölümlerde değinilen farklı mevzuat hüküm ve düzenlemeleri kapsamında finansal kiralamanın bir türü olan sat ve geri kirala işlemlerinin kiralayan ve kiracı açısından nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği bu bölümün konusunu oluşturmaktadır.

Örnek: (M) üretim işletmesi, rayiç bedeli ₺200.000 olan ve şirket aktifinde ₺100.000 ile kayıtlı üretim binasını sat ve geri kirala yöntemi kapsamında rayiç bedeli üzerinden satıp yıllık % 10 faiz üzerinden 5 yıllık süre ile ve yıl sonlarında eşit miktarda taksit ödemeleri karşılığında geri kiralama konusunda (L) finansal kiralama şirketi ile anlaşmıştır. Binanın birikmiş amortisman tutarı ₺40.000, faydalı ömrü 10 yıldır. Makinenin gerçeğe uygun değeri ₺200.000 ve kalan ekonomik ömrü 6 yıldır.

Tarafların mutabık kaldığı ve eşit miktarda kira taksit ödemelerine ait anapara ve faiz tutarlarının ayrıştırılarak gösterildiği ödeme planı aşağıdaki gibidir (Gönen & Akça, 2014, s. 83).

Yıl	Taksit (₺)	Faiz (%10)	Anapara (₺)	Kalan (₺)
1	50.992	18.539	32.453	167.547
2	50.992	15.140	35.852	131.695
3	50.992	11.386	39.606	92.089
4	50.992	7.239	43.753	48.337
5	50.959	2.623	48.337	1
TOPLAM	254.927	54.927	200.000	

Sözleşmeye göre, kira süresinin sonunda yapılacak ₺1 ödeme karşılığında binanın mülkiyeti yeniden (M) üretim işletmesine geçecektir.

2.4.1 Kiralayan (Kiraya Veren) Açısından Muhasebeleştirme

(L) finansal kiralama şirketi, söz konusu sat ve geri kirala işlemini BDDK tarafından yayımlanan tebliğ ile duyurulan hesap planı kapsamında aşağıdaki gibi muhasebeleştirmelidir.

Binanın satın alınması:

226 Fin. Kir. Konusu Yapılmakta Olan Yatırımlar	200.000	
022 Bankalar		200.000
<i>Binanın(M)üretim işletmesinden satın alınması</i>		

Binanın finansal kiralama yoluyla kiralanması:

150 Fin. Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	254.927	
226 Fin. Kir. Konusu Yapılmakta Olan Yatırımlar		200.000
150 Fin. Kir. İşlemlerinden Alacaklar		54.927
150.01 Kazanılmamış Fin. Kir. Gelirleri		
<i>Finansal kiralamanın yapılması</i>		

İlk yıla ilişkin anapara ve faizden oluşan taksit ödemesinin tahsil edilmesi:

150 Fin. Kir. İşlemlerinden Alacaklar	18.539	
150.01 Kazanılmamış Fin. Kir. Gelirleri		
022 Bankalar	50.992	

582 Fin. Kir. Gelirleri		18.539
150 Fin. Kir. İşlemlerinden Alacaklar		50.992
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) tahsilatı</i>		

Taksit ödemelerinin sonunda malın mülkiyetinin kiracıya devri:

022 Bankalar	1	
790 Diğer Faiz Dışı Gelirler		1
<i>Mülkiyetin kiracıya devri için yapılan ödeme</i>		

2.4.2 Kiracı Açısından Muhasebeleştirme

(M) üretim işletmesinin söz konusu işlemi vergi kanunlarına göre muhasebeleştirilmesi durumunda (M) üretim işletmesinin binayı (L) finansal kiralama şirketine satışında sat ve geri kirala yöntemi kapsamında geçerli KDV istisnası nedeniyle, satış bedeli üzerinden KDV hesaplamaması ve dolayısıyla satış kaydında “391 Hesaplanan KDV” hesabının kullanılmaması gerekmektedir.

102 Bankalar	200.000	
257 Birikmiş Amortismanlar	40.000	
252 Binalar		100.000
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		140.000
679.01 Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası		
<i>Binanın(L) finansal kiralama şirketine satışı</i>		

Satış bedelinin net defter değerini aşan kısmı, en geç satışın gerçekleştiği yıla ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılacak bir muhasebe kaydı ile özel bir fon hesabında tutulmak üzere pasife alınır. Bu işlemin ertesi yılın başında yapıldığı varsayılırsa, yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olmalıdır.

570 Geçmiş Yıllar Kârları	140.000	
549 Özel Fonlar		140.000
<i>Taşınmaz satış kazancının özel fon hesabına aktarılması</i>		

Kiracı tarafından satış bedeli üzerinden hesaplanarak ödenmesi gereken binde 4,55 oranındaki tapu harcı tutarı, vergi mevzuatı açısından kanunen kabul edilmeyen gider niteliğinde olduğundan, dönem kârına eklenmek üzere, nazım hesaplarda izlenmelidir.

770 Genel Yönetim Giderleri	910	
770.01 Tapu Harcı		
900 KKEG	910	
900.01 Tapu Harcı		
100 Kasa		910
901 KKEG Hesabından Alacaklılar		910
900.01 Tapu Harcı		
<i>Tapu harcı ödemesi (₺200.000 x 0,00455)</i>		

(M) üretim işletmesi, finansal kiralama işleminden kaynaklanan kullanım hakkını ve cari ve izleyen dönemlere ait taksit ödemeleri ile faiz giderlerini ayrı hesaplarda muhasebeleştirerek izler. Kullanım hakkı olarak kayda alınacak tutar, rayiç bedel veya sözleşmeye göre hesaplanan kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır.

260 Haklar	200.000	
302 Ertelemiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	18.539	
402 Ertelemiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	36.388	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		50.992
401 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		203.935
<i>Kiralamanın yapılması</i>		

Taksit ödemelerine ilişkin faiz tutarının muhasebeleştirilmesi:

780 Finansman Giderleri ²	18.539	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar	50.992	
102 Bankalar		50.992
302 Ertelemiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri		18.539
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) ödemesi</i>		

Kiracı (M) üretim işletmesi, mevzuat gereğince bina için ayırmak zorunda olduğu amortisman tutarını hesaplarırken vergi mevzuatında kiralama konusu iktisadî kıymet için belirlenmiş süre ve esasları dikkate almak durumundadır (Örnekte, binanın faydalı ömrü 10 yıl kabul edilmiş ve normal amortisman yöntemi uygulanmıştır.). Varlığa ilişkin amortismanların itfasında, varlığın finansal kiralama şirketine satışında elde edilen

² Finansal kiralamanın münhasıran ayrı bir madde olarak düzenlenmiş olmasının söz konusu müessesenin özellikli hükümlere tabi olmasının bir gereği olduğu ve finansal kiralama sözleşmelerine göre hesaplanan ilk yıla ilişkin faiz giderlerinin kiracı tarafından iktisadî kıymetin maliyetine eklenmesinin, teknik olarak tanımlanan “kullanım hakkı”na müdahale sonucunu doğurarak madde metninde hesaplar arasında kurulan dengeleri bozacağı değerlendirildiğinde (Yavuzcan Çolak, 2014), söz konusu muhasebe kaydında ilk yıla ilişkin faiz ödemesinin finansman gideri olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği görüşü benimsenmiştir.

kazancın aktarıldığı özel fon hesabı kullanılır. Varlığa ilişkin amortisman tutarının özel fon hesabından karşılanan kısmı varlığın faydalı ömrü nispetinde dikkate alınır³.

730 Genel Üretim Giderleri	6.000	
549 Özel Fonlar (₺140.000/10)	14.000	
268 Birikmiş Amortismanlar		20.000
<i>Bina için amortisman ayrılması</i>		

Yıl sonu itibariyle ve dönemsellik ilkesi gereğince, vadesi bir yılın altına düşen borç ve faiz tutarları kısa vadeli hesaplara aktarılır.

302 Ertelemiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	15.140	
401 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar	50.992	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		50.992
402 Ertelemiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri		15.140
<i>Uzun vadeli borcun kısa vadeli hesaplara aktarılması</i>		

Kısa vadeli hesaplara aktarılan borç anapara ve faizine ilişkin ödemeler izleyen yıl sonunda yukarıda belirtildiği üzere kayıtlara alınır, kullanım hakkı üzerinden amortisman ayırma işlemi gerçekleştirilir ve bir sonraki yılda ödenecek olması dolayısıyla vadesi bir yılın altına düşen borç aynı şekilde kısa vadeli hesaplara aktarılır.

Kira süresinin son yılında yapılan son taksit ödemesi ile birlikte binanın mülkiyeti yeniden (M) üretim işletmesine geçeceğinden, sözleşme sonunda (M) işletmesi aşağıdaki kaydı yaparak kullanım hakkı olarak maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlediği binayı, kira süresince ayırdığı amortisman tutarı ile birlikte, maddi duran varlık grubuna aktarır.

252 Binalar	200.001	
268 Birikmiş Amortismanlar (₺20.000*5)	100.000	
260 Haklar		200.000
257 Birikmiş Amortismanlar		100.000
100 Kasa		1
<i>Binanın mülkiyetinin devralınması</i>		

³ Kurumlar Vergi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No:11)'de yapılan açıklamalar dikkate alınmıştır.

(M) üretim işletmesinin söz konusu binayı (L) finansal kiralama şirketinden devraldığı yılı takip eden yıl içerisinde ₺250.000 bedel karşılığı (K) işletmesine satması durumunda yapacağı satış kaydı:

102 Bankalar	250.000	
257 Birikmiş Amortismanlar (₺20.000*6)	120.000	
549 Özel Fonlar (₺140.000-₺84.000) ⁴	56.000	
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		225.999
679.01 Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası		
252 Binalar		200.001

İşletmenin söz konusu satıştan doğan kazancının %75'lik kısmına tekabül eden ₺169.499 tutarın KVK'nın 5/1-e bendi kapsamında düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnasına konu edilmesi mümkündür. İşletmenin bu istisnadan yararlanması bentte sayılı şartları taşınmasına bağlı olup bunlardan “en az iki yıl aktifte kayıtlı olma” şartının taşınıp taşınmadığının tespitinde binanın finansal kiralama şirketine kiralandığı sürelerin de dikkate alınması; dolayısıyla sürenin başlangıcı olarak varlığın finansal kiralamaya konu edildiği tarihten önce işletme kayıtlarına girdiği tarihin esas alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, sat ve geri kirala yöntemi kapsamında kiralanın varlığın kiralama süresi içerisinde finansal kiralama şirketi tarafından sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hali hariç olmak üzere üçüncü bir kişi veya kuruma satılması halinde sat ve geri kirala işlemi tekemmül etmemiş sayılacağından satışa ilişkin kazancın finansal kiralama şirketi bünyesinde vergilendirilmesi gerekmektedir. (L) finansal kiralama şirketinin (M) üretim işletmesine sat ve geri kirala kapsamında kiraladığı binayı sözleşmenin yapıldığı yılı takip eden 2. yıl içerisinde ₺250.000 bedel karşılığında (P) işletmesine sattığı varsayıldığında, satış kazancının tespiti şu şekildedir ⁵:

⁴ Kurumlar Vergi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No:11)'de yapılan açıklamalara göre, yapılan satış işleminin normal bir maddi duran varlık satışı gibi kayıt altına alınacağı ve özel fon hesabında yer alan bakiye tutarın birikmiş amortismanlar gibi değerlendirileceği ifade edilmiştir. Bu kapsamda bakiye tutar, fon hesabına aktarılan ₺140.000'den kira süresi boyunca bu hesaptan karşılanan amortisman tutarı (₺14.000*6=₺84.000) düşülerek hesaplanmıştır.

⁵ Kurumlar Vergi Genel Tebliği (Seri No:1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No:11)'de yapılan açıklamalar dikkate alınmıştır.

Satış bedeli (₺250.000) + kira süresince (M) üretim işletmesi tarafından bina için gider olarak ayrılan ve kurum kazancının tespitinde dikkate alınan amortisman tutarı (₺12.000) - binanın finansal kiralama şirketine devrinden önceki net aktif değeri (₺60.000) = ₺202.000

(L) finansal kiralama şirketinin söz konusu binayı (M) üretim işletmesinin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle üçüncü bir kişi veya kuruma satması halinde ise yine sat ve geri kirala işleminin tamamlanmaması nedeniyle bu defa kiracı nezdinde vergilendirme yapılacak ve (M) üretim işletmesini adına zamanında tahakkuk etmeyen vergiler vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Bu durumda (M) üretim işletmesinden üzerinden gecikme faizi hesaplanarak tahsil olunacak tutar fon hesabına alınan bedele karşılık gelen ₺140.000 olacaktır.

2.4.3 TMS 17 Kapsamında Muhasebeleştirme

2.4.3.1 Kiralayan (Kiraya Veren) Açısından Muhasebeleştirme

Kiralamanın yapılması:

Alacaklar	254.927	
Satılan Malın Maliyeti	200.000	
Stoklar		200.000
Yurtiçi Satışlar		200.000
Ertelenen Faiz Gelirleri		54.927
<i>Kiralamanın yapılması</i>		

İlk yıla ilişkin anapara ve faizden oluşan taksit ödemesinin tahsil edilmesi:

Bankalar	50.992	
Ertelenen Faiz Gelirleri	18.539	
Alacaklar		50.992
Faiz Gelirleri		18.539
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) tahsilatı</i>		

Mülkiyetin kiracıya devri:

Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	1	
Diğer Faiz Dışı Gelirler		1
<i>Mülkiyetin kiracıya devri için yapılan ödeme</i>		

2.4.3.2 Kiracı Açısından Muhasebeleştirme

Finansal kiralama konusu binanın satışından elde edilen kazancın ertelenmesi ve kira süresi boyunca itfası:

Bankalar	200.000	
Birikmiş Amortismanlar	40.000	
Ertelenen Vergi Varlığı (160.000*%20)	32.000	
Binalar		100.000
Ertelenen Satış Gelirleri		140.000
Ertelenen Vergi Gelir Etkisi		32.000
<i>Binanın(L) finansal kiralama şirketine satışı</i>		

Finansal kiralama işlemine konu binanın varlık olarak ve gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden muhasebeleştirilmesi:

Maddi Duran Varlıklar	200.000	
Ertelenen Faiz Gideri	54.927	
Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		254.927
<i>Kiralamanın yapılması</i>		

İlk taksit ödemesi:

Faiz Gideri	18.539	
Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar	50.992	
Bankalar		50.992
Ertelenen Faiz Gideri		18.539
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) ödemesi</i>		

Standarda göre amortisman ayrılması:

Genel Üretim Giderleri	33.333	
Ertelenen Vergi Varlığı ((33.333-21.854)*%20=2.296)	2.296	
Birikmiş Amortismanlar		33.333
Ertelenen Vergi Gelir Etkisi		2.296
<i>Bina için amortisman ayrılması (200.000/6=33.333)</i>		

Ertelenen satış gelirinin kira süresinin ilk yılına isabet eden itfası (Akbulut, 2012, s. 1038):

Ertelenen Satış Gelirleri (160.000/5)	32.000	
Ertelenen Vergi Gider Etkisi (32.000*%20)	6.400	
Yurtiçi Satışlar		32.000
Ertelenen vergi borcu		6.400
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) ödemesi</i>		

Değerlendirme ve Sonuç

Sat ve geri kirala yöntemi, dünyada uygulamalarına sıklıkla rastlanmasına karşın ülkemizde ancak 6361 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte uygulama imkânı bulabilmiştir. Bu yöntemde işletmeler, olması gerekenden düşük bir bedel ile aktiflerinde kayıtlı bulunan varlıklarını rayiç bedelleri (gerçeğe uygun değerleri) üzerinden satarak faaliyetlerini finanse etmektedirler. Yönteme konu varlığın satışı ile mülkiyetin devredilmesine karşın varlığın eşzamanlı olarak yeniden kiralanması yoluyla kullanım hakkı elde tutulmaya devam edilmekte ve böylelikle işletmeler varlığı faaliyetlerinde kullanmayı sürdürülebilmektedirler. İşletmelerin artan likidite ve iyileşen şirket rasyolarına bağlı olarak kredibilitelerinin de artmasını sağlayan sat ve geri kirala yöntemi, alternatif bir finansman temin yöntemi olmasının yanı sıra işletmelere, öz varlıklarından yarattıkları fonlar ile finansman sağlama olanağı tanınması nedeniyle önemli bir finansman kaynağı olarak değerlendirilmektedir. Yöntemin cazibesini artıran diğer bir unsur ise uygulama kapsamında bir dizi vergisel teşvikin geçerli olmasıdır. Söz konusu teşvikler başta kurumlar vergisi ile KDV kapsamında ve yöntemin yaygınlaşmasına yönelik düzenlemeler olup son dönemde yapılan değişiklikler ile birlikte uygulama revize edilmiştir. Söz konusu revizyon yalnızca uygulamada yaşanan aksaklıkları gidermeye yönelik olmayıp aynı zamanda uygulamanın kapsamını ve içeriğini de genişletmiştir. Böylelikle sat ve geri kirala yöntemi mevcut avantajlarının yanında daha fazla işletmenin daha çeşitli varlıklarını konu ederek yararlanabileceği daha da cazip bir uygulama haline almıştır. Diğer taraftan, sat ve geri kirala yöntemi, kiralama işlemlerine özgü ayrı bir standart olan "TMS 17 Kiralama İşlemleri" standardı kapsamında ele alınmaktadır. Bununla birlikte, söz konu standartta diğer bazı standartların da uygulanmasını gerektiren birtakım düzenlemelere yer verildiği de görülmektedir. Bu nedenle, uygulama kapsamında ilgili standartların da dikkate alınması gerekmektedir. Nitekim özellikli bir finansal kiralama türü olan sat ve geri kirala yönteminin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması farklı standartların uygulanmasını zorunlu kılmaktadır.

Sonuç olarak, önemli bir finansman temin yöntemi olmasının yanında getirilen teşvikler ile birlikte vergisel açıdan da cazip hale gelen sat ve geri kirala yöntemi, özellikle likidite sorunu yaşayan işletmelerce değerlendirilmesi gereken ve çok yönlü kazanımları bünyesinde barındıran ciddi bir alternatif olarak öne çıkmaktadır.

Kaynakça

Akbulut, A. (2012). *Karşılaştırmalı TMS/TFRS - Vergi Uygulamaları ve Sonuçları*. Ankara: Maliye Hesap Uzmanları Derneği.

Akbulut, A. (2013, Kasım). *Taşınmazların Sat Geri Kirala İstisna Uygulamasında Finansal Kiralama Mümkün Mü? Vergi Dünyası*(387), 17-28.

Akgüç, Ö. (2011). *Mali Tablolar Analizi* (14. Baskı b.). İstanbul: Arayış Basım ve Yayıncılık San. ve Tic. Ltd. Şti.

Alagöz, A., & Eren, T. (2010). *Satış ve Geri Kiralama İşleminin TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi*. Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi, 3(2), 27-46.

Çırtlık, S. (2014, Aralık). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Değerlemesi ve Muhasebeleştirilmesi*. Vergi Dünyası (400), 117-133.

Dilmen, A., & Kaplan, E. (2008, Aralık). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi*. Vergi Dünyası(328).

Dinçer, H. (2013a, Aralık). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Değerlemesi ve Muhasebeleştirilmesi*. Vergi Dünyası (388), 62-73.

Dinçer, H. (2013b, Kasım). *Finansal Kiralama Kapsamındaki Satıp Geri Kiralama İşlemlerine İlişkin Vergi İstisnaları*. Vergi Dünyası (387), 60-64.

Gökgöz, A. (2013, Ocak). *Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi*. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (35), 107-121.

Gönen, S., & Akça, N. (2014, Ekim). *Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi*. Muhasebe ve Finansman, 71-94.

Özcan, P. (2011). *Finansal Kiralama İşlemleri ve Vergilendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi. Manisa.

Şimşek, A., Özkök, S., & Gündüz, N. (2013). *Vergi Muhasebesi*. İstanbul: Oluş Yayıncılık A.Ş.

Uzunoglu, N. (2013, Kasım). *Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen "Sat ve Geri Kirala" İşlemlerine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası*. Vergi Dünyası (387), 8-16.

Yavuzcan Çolak, H. (2014). Aralık 28, 2016 tarihinde <http://www.dengeakademi.com/Files/Article/tooi4635485308545080599.pdf> adresinden alındı

Yücel, A. T. (2013). *Genel Muhasebe* (2. Baskı b.). İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği.

Yükü, S., & Kaplanoğlu, E. (2015, Mart). *Muhasebe ve Vergi Boyutuyla Sat ve Geri Kirala İşlemleri*. Vergi Sorunları (318), 79-89.