

## Kira sertifikaları (kira sukuku) ve vergisel boyutu

### Ateş Konca

Birçok farklı Kanun'da önemli düzenleme ve değişiklikler içermesi nedeniyle Torba Kanun olarak adlandırılan "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"<sup>1</sup> TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilerek yasalasmıştır. Kanun Cumhurbaşkanlığıınca onaylanmasının ardından Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girecektir.

TBMM Genel Kurulunda kabul edilen Torba Kanun, kira sertifikalarının vergilendirilmesine ilişkin çeşitli hükümler içermektedir. Bu yazımız da kira sertifikaları ve kira sertifikalarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler kapsamındaki açıklama ve değerlendirmelerimizi içermektedir.

### Kira sertifikası nedir?

1 Nisan 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:43 sayılı "Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile kira sertifikası ihracı ile fon temin edilebilmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Tebliğ'de kira sertifikası, ihraç etmek üzere kurulmuş olan anonim şirket statüsündeki varlık kiralama şirketinin ("VKŞ") 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 tanımlanmıştır.

Kira sukuku olarak da adlandırılan kira sertifikası niteliği itibarıyla tahvil ve bonolara benzemekte ancak özünde bağlı olduğu varlığın getirisini yatırımcısına yansıtan bir menkul kıymettir. Bu nedenden ötürü de faizsiz tahvil olarak adlandırılabilir.

Kira sertifikaları aracı kurumlar, bankalar ve kaynak kuruluşlar tarafından münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere anonim şirket statüsünde kurulmuş varlık kiralama şirketleri vasıtasıyla ihraç edilebilecektir.

Kaynak kuruluş, sahip olduğu (ya da kiraladığı) varlıklar vasıtasıyla ihraç edilecek kira sertifikaları yoluyla finansman sağlamak isteyen bu kapsamda da VKŞ kuran ve söz konusu varlıklarını VKŞ'ye devreden anonim şirketleri ifade etmektedir.



Tabloda yer alan sistemin işleyişini aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz.

- Kaynak kuruluş olarak adlandırılan ve fon ihtiyacı olan şirket kira sertifikası ihraç etmesi için bir VKŞ kurar. VKŞ anonim şirket statüsündedir. Tebliğ, VKŞ'nin faaliyet konusunu, kira sertifikası ihracı kapsamında yapılacak

<sup>1</sup> 6111 sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 25 Şubat 2011 tarihli Resmi Gazete'de (mükerrer) yayımlanmıştır.

işlerle sınırlandırmıştır. Dolayısıyla VKŞ'nin özel amaçla kurulmuş bir anonim şirket statüsünde olduğunu söylemek uygun olacaktır.

- Kaynak kuruluş, VKŞ'ye varlığı devreder. VKŞ devraldığı varlığın finansmanını sağlamak üzere kira sertifikası ihraç eder. Söz konusu ihraç işlemi sonucunda toplanan paralar kaynak kuruluşa devir bedeli olarak ödenir.
- VKŞ devraldığı varlığı kaynak kuruluşa kiralayarak kira geliri elde edecektir. VKŞ tarafından ihraç edilen kira sertifikasının dönemsel ödemeleri de elde edilen kira gelirlerinden karşılanmış olacaktır.
- Kira sertifikasının vadesinin gelmesiyle, VKŞ'nin kaynak kuruluşa kiraladığı varlık da kaynak kuruluşa devredilecektir. Dolayısıyla VKŞ'nin aktifinde herhangi bir varlık kalmayacağı gibi kira sertifikası ihracıyla yatırımcılara karşı oluşan yükümlülüğü de sona ermiş olacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Tebliğ'e ilişkin olarak yapılan basın duyurusunda, söz konusu kira sertifikası ihracına ilişkin süreç, devret-kirala-devral yöntemi olarak nitelendirilmektedir.

İhraç edilen kira sertifikaları SPK kaydına alınmakta olup halka arz edilebilecekleri gibi tahsisli olarak veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere de ihraç edilebileceklerdir.

Tebliğ uyarınca,

- Halka arz yoluyla ihraç edilecek kira sertifikalarından elde edilecek gelirlerin ödemelerinin aracı kuruluşlar vasıtasıyla yapılması zorunlu tutulmuştur.
- Nitelikli yatırımcılar yerli ve yabancı yatırım fonları, emeklilik fonları, yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, kamuya yararlı dernekler ile nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca belirlenecek diğer yatırımcılar ve kira sertifikalarının satış tarihi itibarıyla en az 1 milyon TL tutarında Türk ve/veya yabancı para ve sermaye piyasası aracına sahip olan gerçek ve tüzel kişiler olarak tanımlanmıştır.
- Kira sertifikaları menkul kıymet borsalarında işlem görebilecektir.

## **Torba Kanun'da yer alan vergisel düzenlemeler ve değerlendirmelerimiz**

### **1. Gelir Vergisi Kanunu 75'inci maddesinde yapılan düzenleme**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 75'inci maddesi menkul sermaye iratlarını tanımlamaktadır. Maddenin ikinci fıkrasının 5 numaralı bendi uyarınca, her nevi tahvil ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler menkul sermaye iradidir.

Torba Kanun ile söz konusu bent kapsamı varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirleri kapsayacak şekilde genişletilmektedir.

Dolayısıyla, SPK düzenlemeleri uyarınca menkul kıymet olarak tanımlanan kira sertifikalarından yatırımcıların elde edecekleri gelirler de menkul sermaye iradidir.

### **2. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinde yapılan düzenleme**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi istisnaları düzenlemektedir. Maddenin birinci fıkrasının (e) bendi 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 kazançlara ilişkin % 75 oranında istisna getirmektedir.

Söz konusu istisna mutlak istisna olmayıp, ilgili bendin öngördüğü şartların sağlanması ile uygulanabilmektedir. Yukarıdaki şartlara ek olarak, istisna edilen satış kazancının beş yıl bilanço pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi ve menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlere uygulanmaması şartları da vardır.

Torba Kanun ile (e) bendine eklenen hüküm uyarınca, kaynak kuruluşların taşınmazlarını kira sertifikası ihraç etmeleri amacıyla VKŞ'lere satışı işlemi ile bu varlıkların VKŞ'lerce taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için istisna oranı %100 olarak uygulanacaktır. Ayrıca bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı da uygulanmayacaktır.

Söz konusu düzenleme VKŞ'lere yönelik olarak getirilmiş özel bir düzenlemedir. VKŞ'ye devredilebilecek mallar da Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Tebliğ'de belirlenmektedir. Dolayısıyla gayrimenkulün kaynak kuruluşun ticari faaliyeti kapsamında olup olmadığı şeklinde bir analiz yapılmaksızın, VKŞ'ye devir işlemi sonucunda oluşan satış kazancının, istisna kapsamında değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşmaktayız.

### 3. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesine ilişkin düzenleme

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesi tam mükellef kurumlardan yapılacak vergi tevkifatını düzenlemektedir.

Maddenin birinci fıkrası (c) bendi her nevi tahvil ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirleri tevkifat kapsamına almıştır. Söz konusu bent, varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından elde edilen geliri de kapsayacak şekilde genişletilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesi VKŞ'ler tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirleri de kapsayacak şekilde genişletilirken, aynı Kanun'da dar mükellef kurumlardan yapılacak kesintilerin belirlendiği 30'uncu madde ile gerçek kişiler için tevkifat oranlarının belirlendiği Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesinde herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Söz konusu durumun, madde hükümlerinde yer alan farklılıktan ileri geldiği düşünülse de düzenlemenin teknik bir zafiyeti olduğunu söylemek gerekir.

Diğer taraftan söz konusu gelirler, yazımızın ileriki bölümlerinde değinildiği üzere, Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulacaktır. Dolayısıyla geçici 67'nci madde uygulaması yürürlükte kaldığı sürece, yukarıdaki düzenlemenin uygulama alanı bulunmadığını düşünüyoruz.

### 4. Katma Değer Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenleme

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun Sosyal ve Askeri Amaçlı Diğer İstisnalar başlıklı 17'nci maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan (g) bendinin kapsamı genişletilmekte, fıkraya da (u) bendi eklenmektedir.

Düzenlemeyle (g) bendi "Külçe altın, külçe gümüş, kıymetli taşlar (elmas, pırlanta, yakut, zümrüt, topaz, safir, zeberecet, inci, kübik virconia) döviz, para, damga pulu, değerli kâğıtlar, hisse senedi, tahvil, varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları ile metal, plastik, lastik, kauçuk, kâğıt, cam hurda ve atıklarının teslimi" şeklini almaktadır.

Böylece VKŞ'ler tarafından ihraç edilecek olan kira sertifikalarının KDV'ye tabi olmadığı hükmüne bağlanmaktadır.

Esasen finansal ürünlerin katma değer vergisi karşısındaki durumuna ilişkin genel anlayış, bu ürünlerin katma değer vergisine tabi olmadığı yönündedir. Bu çerçevede, sabit getirili menkul kıymetler de söz konusu istisna düzenlemesinde yer alan tahvil tanımı içerisinde değerlendirilebilecektir.

Ancak her bir menkul kıymet istisna bendinde tek tek sayılmazken, kira sertifikalarının istisna bendine dahil edilmesi, bentte sayılmayanların katma değer vergisi karşısındaki durumu için belirsizlik yaratmaktadır.

17'nci maddeye yeni eklenen (u) bendi ise menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketlerine devrinde ve bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince kiralınması ve devralınan kuruma devrinde katma değer vergisi istisnası getirmektedir.

### 5. Damga Vergisi Kanunu'nda yapılan düzenleme

Damga Vergisi Kanununda istisnaların sayıldığı (2) sayılı Tablo'nun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümü genişletilerek;

- Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların varlık kiralama şirketine devri,
- Bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri,
- Bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri,
- Bunların varlık kiralama şirketlerince kiralınması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar ve
- Kira sertifikaları,

damga vergisinden istisna edilmektedir.

### 6. Harçlar Kanunu'nda yapılan düzenleme

Harçlar Kanunu'nda "Harçtan müstesna tutulan işlemler" başlıklı 59'uncu maddesini mülga (r) bendi yeniden düzenlenerek;

- Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, VKŞ'ye devri,
- Bunların VKŞ tarafından devralınan kuruma devri ve
- Bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri,

harçtan istisna edilmektedir.

### **Kira sertifikalarının geçici 67'nci madde kapsamında değerlendirilmesi**

Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesi, 1.1.2006-31.12.2015 döneminde uygulanmak üzere, menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılması ve elde tutulması sürecinde elde edilen gelirler ile mevduat faizi ve repo gelirlerinin vergi tevkifatına tabi tutulması yoluyla vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler içermektedir. Madde kapsamında tevkifata tabi tutulan kazanç ve gelirler tam ve dar mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef kurumlar tarafından ayrıca beyan edilmemektedir.

Geçici 67'nci maddenin 13'üncü fıkrası maddede geçen menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı ifadesini tanımlamaktadır.

Buna göre menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı ifadesi, "...özel bir belirleme yapılmadığı sürece Türkiye'de ihraç edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınmış ve/veya Türkiye'de kurulu menkul kıymet ve vadeli işlem ve opsiyon borsalarında işlem gören menkul kıymetler veya diğer sermaye piyasası araçları ile kayda alınmamış olsa veya menkul kıymet ve vadeli işlem borsalarında işlem görmese dahi Hazinece veya diğer kamu tüzel kişilerin ihraç edilecek her türlü menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracını" ifade etmektedir.

Dolayısıyla Türkiye'de ihraç edilmiş ve kayda alınmış ve/veya Türkiye'de kurulu menkul kıymet ve vadeli işlem ve opsiyon borsalarında işlem gören kira sertifikaları geçici 67'nci madde kapsamına girmektedir.

Kira sertifikalarının;

- Banka ve aracı kurumlar aracılığı ile alınıp satılması ya da dönemsel getirilerinin ödenmesi durumunda geçici 67'nci maddenin 1'inci fıkrası;
- Banka veya aracı kurumlara veya bunlar aracılığıyla diğer gerçek ve tüzel kişilere ödenenler dışında kalanlardan elde edilen gelirler (menkul sermaye iratları) için ise geçici 67'nci maddenin 2'nci fıkraya hükümleri uygulanacaktır.

Gerçek kişiler için her iki fıkraya uygulamasında da tevkifat oranı % 10 olacaktır.

Anonim, eshamlı komandit, limited şirketler, yatırım fonları ile anonim, eshamlı komandit ve limited şirket niteliğindeki yabancı kurumlar ile SPK'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenen yabancı kurumların (sınırlı sorumlu ortaklıklar, ülke fonları, kurum ve kuruluş fonları ve yatırım kuruluşları gibi yabancı kurumsal yatırımcıların tümü) 1'inci fıkraya kapsamında elde ettiği kazanç ve gelirler % 0 oranında stopaja tabi olacaktır. Söz konusu kurumların 2'nci fıkraya kapsamındaki gelirleri ise % 10 oranında tevkifata tabi olacaktır.

### **Kira sertifikalarının vergisel boyutuna ilişkin cevap bekleyen hususlar**

- Özel amaçla kurulacak ve anonim şirket statüsünde olacak VKŞ'nin amacı, kira sertifikası ihraç etmek yöntemiyle, kurucusu olan kaynak kuruluşuna (bu kuruluşun teminatı altında) fon sağlamaktır.

VKŞ, kaynak kuruluştan devralacağı varlığın bedelini, ihraç edeceği kira sertifikaları karşılığında topladığı paralar ile ödeyecektir. Bu aşamada, ihraç edilecek kira sertifikalarının nominal değerinin ne olacağı sorusu önem kazanmaktadır.

Transfer fiyatlandırması mevzuatı uyarınca, ilişkili kişi sayılacak kaynak kuruluş ve VKŞ arasında gerçekleşecek işlemlerin emsallere uygun olarak fiyatlandırılması gerekecektir. Bu kapsamda, varlığın kaynak kuruluş tarafından VKŞ'ye devri ile VKŞ tarafından kaynak kuruluşu devrinin emsal bedel üzerinden yapılması beklenecektir. Dolayısıyla varlığın emsal bedeli aynı zamanda VKŞ ile kaynak kuruluş arasında gerçekleşecek varlık devir işlemlerinin bedelini belirleyecektir.

Bir taraftan, devredilen varlığın emsal bedel üzerinden transfer edilmesi beklenirken, diğer taraftan bu bedeli karşılayabilecek miktarda kira sertifikası ihracı yapılması gerekecektir. Düşük talep nedeniyle kira sertifikası ihracının (örneğin 1.000 birim), devir bedelinden (örneğin 700 birim) düşük olması durumunda aradaki fark (örnekte 300 birim) VKŞ'nin kaynak kuruluşu olan borcu olacaktır.

Varlık devir işlemlerinin özünde kira sertifikası yoluyla kaynak kuruluşu fon sağlanması amacıyla yapıldığı dikkate alındığında, kaynak kuruluş ile VKŞ arasındaki işlemlerin transfer fiyatlandırması mevzuatı dışında bırakılması uygun bir düzenleme olacaktır.

Bu düzenlemeyi takiben, VKŞ'lerin kira sertifikası yoluyla kaynak kuruluşlara fon sağlanması işlemini organize etmesi karşılığında, transfer fiyatlandırması mevzuatına uygun olarak belirlenecek bir yönetim komisyonu tahsil etmeleri işlemin gerçek mahiyetine uygun bir yöntem olacaktır.

- Yurtdışı üzerinden yapılabilecek kira sertifikası / sukuk ihraçlarına ilişkin düzenleme eksikliği devam etmektedir. Bu eksiklik giderilmelidir.
- Tebliğde yer alan devredilecek mal tanımında maddi olmayan mallar da yer almaktadır. Bu durumda finansal kiralama şirketlerinin VKŞ'ye malın (örneğin gayrimenkulün) kendisini mi, yoksa alacağını mı devredeceği noktasında tereddütler oluşacaktır. Bu konuda düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulacaktır.
- VKŞ'lerin finansman şirketi olarak değerlendirilmesi gerektiği dolayısıyla da işlemlerinin BSMV'ye tabi olduğu şeklinde bir iddia ile karşılaşılmaması için söz konusu duruma açıklık getirilmesi uygun olacaktır.

*Bu yazı Yaklaşım Dergisi'nin 219. sayısında (Mart 2011) yayınlanmıştır.*