

## Taşınmaz sat-geri kirala işlemleri

### Av. Tuğçe Küçükönder

Finansal piyasalarda meydana gelen gelişmeler ve uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçlar neticesinde kredi sistemi içinde yer alan finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin güvenilir ve etkin bir şekilde faaliyetlerini yerine getirebilmesi amacı ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ("Kanun") 13.12.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun'un yürürlüğe girmesi ile 3226 sayılı "Finansal Kiralama Kanunu" ("Mülga Kanun") mülga olmuştur.

Mülga Kanun'un 4. maddesinde yer alan sözleşme tanımının sat-geri kirala işlemine imkan verecek şekilde yeterince açık olmaması Yargıtay ve Danıştay kararlarına da konu olmaktadır. Finansal kiralamanın usul ve esaslarına ilişkin düzenlemeler içeren Kanun'un yürürlüğe girmesi ile bu eleştiriler ve sat-geri kiralamaya ilişkin belirsizlikler ortadan kalkmıştır.

Yeni Kanun kapsamında ise finansal kiralama; "Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi" ifade etmektedir.

Finansal kiralamanın temelini oluşturan finansal kiralama sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nda yer alan sözleşme tiplerinden hiç birine tam olarak girmediğinden Borçlar Kanunu açısından isimsiz sözleşme niteliğini haiz, özel hukuk sözleşmeleridir.

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 sayılı Kanun'un 18. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır; "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."

İşbu madde ile finansal kiralama sözleşmesi, ihtiyaç duyulan malların ya üçüncü bir kişiden ya da bizzat kiracıdan finansal kiralama şirketince satın alınarak veya başka bir suretle temin edilerek kullanımının bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi yoluyla karşılanması şeklinde tanımlanmış ve finansal kiralamaya konu olan malın, sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan da temin edilebilmesine imkân sağlanmıştır. Böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-geri kiralama işleminin yapılabilmesine imkân tanınmıştır.

Sözleşmenin şekli ve tescili ise Kanun'un 22. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre sözleşmenin sadece yazılı şekilde yapılması yeterli görülmüş olup, taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunarak kiralayan tarafından ayrıca birliğe bildirilmesi gerekmektedir.

Finansal kiralama sözleşmesinin tarafları kiralayan ve kiracı olarak ele alınmaktadır. Kanun'un 3. maddesinde kiralayanın tanımı yapılmıştır. Buna göre kiralayan; katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ve finansal kiralama şirketleri olabilmektedir. Kiracı ise mutlaka bir işletme sahibi olmalıdır. Gerçek veya tüzel kişi olmasında sakınca bulunmamaktadır.

### **Sat-geri kirala işleminin hukuki dayanağı**

Sat-geri kirala işlemleri, nakit sıkıntısı içinde olan yatırımcının, maliki olduğu malı, bir finansal kiralama şirketine satması ve akabinde aynı malı bu defa kiralama sözleşmesi ile kullanmaya devam etmesini sağlayan işlemlerdir.

Mülga Kanun'da finansal kiralama sözleşmesi; "kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşme" olarak tanımlanmaktaydı.

Yeni Kanun'un 18. maddesinde ise; "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 sözleşme" şeklinde ifade edilmiştir.

Yukarıdaki maddelerden de anlaşılacağı üzere, Yeni Kanun yürürlüğe girene kadar finansal kiralama işlemi sadece yatırım malını edinmek isteyen işletmelere finansman sağlayan bir işlem olarak kullanılmaktaydı. Kanun'un 18. maddesinde yer alan düzenlemeyle birlikte sat-geri kirala işleminin yapılabilmesine ilişkin hukuki zemin oluşturulmuş, kiracıların sahip oldukları varlıkları finansal kiralama şirketlerine satıp, aynı varlığı tekrar finansal kiralama şirketlerinden finansal kiralama sözleşmesine dayalı olarak kiralayabilmesine imkân sağlanmıştır. Bu şekilde işletmelere ellerindeki mevcut varlıklarla finansman yaratabilme imkânı getirilmiştir.

Dolayısıyla Kanun'dan da anlaşılacağı üzere sat-geri kirala işlemleri 3 aşamada gerçekleşen işlemlerdir:

- Taşınır ve taşınmaz malların kiracı tarafından finansal kiralama şirketine satılması,
- Bu malların finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya kiralanması,
- Kiracı tarafından bu malların geri satın alınması

Bu işlemler sayesinde kiracılar, sahibi oldukları malların zilyetliğini kaybetmeden finansman ihtiyaçlarını karşılayabilmekte, malların mülkiyeti ise sözleşme süresi boyunca finansal kiralama şirketinde kalmaktadır. Bu işlemlerde malların mülkiyetinin kiracıdan finansal kiralama şirketine ve finansal kiralama şirketine kiracıya devri ise işlemin finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi için bir gerekliliktir.

Finansman ihtiyacını en etkin ölçüde karşılayabilecek mallar çoğunlukla taşınmazlar olmasına karşın, taşınmaz mülkiyetlerinin devri ek maliyetler çıkarmakta ve finansman ihtiyacının taşınmaz sat-geri kiralaması ile giderilmesine engel teşkil etmektedir. Zira bu işlemin alternatifi olarak finansman ihtiyacı banka kredisi ile karşılandığında, taşınmaz ipotek gösterilecek ve mülkiyet yine kiracıda kalacağından taşınmaz devrine bağlı maliyetlere katlanılmayacaktır.

Bu nedenledir ki taşınmaz sat-geri kiralalarında, taşınmazların mülkiyetinin kiracı ile finansal kiralama şirketi arasında el değiştirmesi işlemleri vergisel yüklerden arındırılmaktadır ve böylece işlem maliyetleri büyük oranda azaltılmak suretiyle taşınmaz sat-geri kirala işlemlerine anlam kazandırılmaktadır.

### **Gayrimenkullerin sat-geri kirala yöntemiyle finansal kiralanmasında uygulanan vergi avantajları**

Sat-geri kirala olarak adlandırılan finansal kiralama işlemlerinin vergilendirilmesinde 6361 sayılı Kanun ve 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("6728 sayılı Kanun") ile getirilen birtakım vergi avantajları söz konusudur.

### **1. Mükerrer harç ödenmesi problemi çözülmüştür.**

Taşınmazların finansal kiralama konusu olması halinde, hem taşınmazın finansal kiralama şirketi tarafından satın alınması, hem de sözleşme sonunda kiracıya devri aşamalarında tapu harcı ödenmekteydi. 6728 sayılı Kanun'un 32. maddesi ile Harçlar Kanunu'nun 59/p maddesi değiştirilerek, taşınmazın kiracıya devri tapu harcından istisna edilmiş ve mükerrer tapu harcı ödenmesi problemi çözülmüştür.

### **2. Finansal kiralama şirketi ve satıcı arasında düzenlenen kâğıtlar da damga vergisi ve harç istisnası kapsamına dâhil edilmiştir.**

6728 sayılı Kanun'un 74. maddesi ile Kanun'un 37. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen damga vergisi istisnasının kapsamı genişletilerek, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin finansal kiralama şirketi ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar da damga vergisi ve harç istisnası kapsamına dâhil edilmiştir.

### **3. Sat-geri kirala işlemlerine ilişkin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin birinci fıkrasına eklenen (j) bendiyle düzenlemeler yapılmıştır.**

Taşınmaz malların sat-geri kirala işlemine konu olması halinde uygulanan kurumlar vergisi istisnası, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 5. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde parantez içi hüküm olarak yer almaktayken, 6728 sayılı Kanun'un 56. maddesi ile aynı maddenin birinci fıkrasına (j) bendi olarak eklenmiştir. Sat-geri kirala işlemlerine ilişkin KVK'da yapılan düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir:

- Taşınmazlar yanında sat-geri kirala işlemine konu olan her türlü taşınır mallar da söz konusu (j) bendine eklenmek suretiyle kurumlar vergisi istisnası kapsamına dâhil edilmiştir.
- KVK'nın 5/1-(e) maddesindeki önceki düzenlemede, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile yapılan sat ve geri kirala işlemlerinde kurumlar vergisi istisnası uygulanıp uygulanmayacağı konusu tartışılmıydı. Yeni düzenleme ile (j) bendinde katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile yapılan sat-geri kirala işlemlerinin de kurumlar vergisi istisnasından faydalanacağı hüküm altına alınmıştır.
- KVK'nın 5/1-(j) bendinde, gayrimenkul ticareti ve kiralaması ile uğraşanların bu amaçla aktiflerinde buldukları varlıkların sat-geri kirala işlemine konu olması halinde, 5/1-(e) bendindeki gibi istisna uygulamasına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.
- Yeni düzenlemeye göre, Kanun'da yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-geri kirala işleminin tekemmül etmemesi halinde, istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil edilecektir.
- 6361 sayılı Kanun'da yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebepleriyle, kiralama konusu varlığın üçüncü kişi ve kurumlara satışı halinde, bu işlem sebebiyle finansal kiralama şirketi nezdinde vergilendirme yapılmayacaktır. Daha önce Kanun'un 5/1-(e) bendinde 6361 sayılı Kanun'a atıf yapılmamışken, 5/1-(j) bendinde "6361 sayılı Kanun'da yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi" ifadesine yer verilmiştir.
- KVK'nın 5-1/(e) maddesine eklenen bir hüküm ile sat-geri kirala konusu taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, en az 2 tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması sağlanmaktadır.

#### 4. Sat-geri kirala işlemlerinde katma değer vergisi istisnasıyla ilgili düzenlemeler

Sat-geri kirala işlemlerinde uygulanan KDV istisnasıyla ilgili olarak, 6728 sayılı Kanun'un 43/(ç) maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun ("KDVK") 17/4-(y) ve 17/4-(r) maddelerinde önemli düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir:

- KDVK'nın 17/4-(y) maddesinin önceki halinde katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile yapılan sat-geri kirala işlemlerinde KDV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı konusu tartışmalıydı. Yeni düzenleme ile söz konusu bankalar da KDVK'nın 17/4-(y) maddesindeki istisna hükmüne eklenerek, bu bankaların yaptığı sat-geri kirala işlemleri de KDV'den istisna edilmiştir. Bu düzenlemenin yürürlük tarihi de, 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere Kanun'un yayım tarihidir.
- Sat-geri kirala işlemlerine ilişkin KDVK'nın 17/4-(y) maddesindeki KDV istisnası, kısmi istisna kapsamında olduğu için, işleme konu taşınmazların kirala yapan şirkete satışının yapıldığı dönemde, kiracı tarafından bu taşınmazların iktisabında yüklenilen KDV'nin, indirim hesaplarından çıkarılarak düzeltilmesi gerekiyordu. Bu sorunun çözümü için KDVK'nın 17/4-(r) maddesindeki hükme benzer yeni bir hüküm, 17/4-(y) maddesine eklenmiştir. Bu düzenleme ile sat-geri kirala işlemine konu taşınmazın iktisabında yüklenilen KDV'nin, kirala yapan satış yapıldığı döneme kadar indirilemeyen kısmının kiracı tarafından düzeltilerek gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider kaydedilmesi gerekecektir. Böylece yeni düzenleme ile uygulamada yaşanan soruna kısmi bir çözüm sağlanmıştır.
- KDVK'nın 17/4-(r) maddesine eklenen bir hüküm ile sat-geri kirala konusu taşınmazların kiracı tarafından üçüncü kişilere satışında, en az 2 tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması sağlanmıştır.

#### Değerlendirme ve sonuç

Sat-geri kirala yöntemi dünyada uygulamalarına sıklıkla rastlanılmasına rağmen ülkemizde 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte uygulama imkânı bulabilmiştir.

İşbu Kanun'un 18. maddesi uyarınca yatırım mallarının finansal kiralama şirketlerince sadece üçüncü kişilerden alınıp kiracıya kiralanması dışında, bizzat kiracıdan satın alınarak kiralanması yolu da açılmıştır.

İşbu yöntem sayesinde işletmeler olması gerekenden düşük bir bedel ile aktiflerinde kayıtlı bulunan varlıklarını rayiç bedelleri üzerinden satarak faaliyetlerini finanse etmektedirler. İşletmelerin artan likidite ve iyileşen şirket rasyolarına bağlı olarak kredibilitelerinin de artmasını sağlayan sat-geri kirala işlemi, işletmelere finansman sağlama olanağı tanıması nedeniyle önemli bir finansman kaynağı olarak değerlendirilmektedir.

Sat-geri kirala olarak adlandırılan ve işletmelerin kendi varlıklarıyla finansman yaratabilmesine olanak sağlayan bu yöntemin teşviki amacıyla, gayrimenkullerin satılıp geri kiralanması işlemlerine ilişkin getirilen damga vergisi, tapu harcı, katma değer vergisi ve kurumlar vergisi istisnaları yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır. Söz konusu değişiklikler hem uygulamanın kapsamı hem de içeriğini genişletmiştir. Böylece sat-geri kirala yöntemi mevcut avantajlarının yanı sıra daha fazla işletmenin yararlanabileceği cazip bir uygulama haline gelmiştir.

Sonuç olarak, önemli bir finansman temin yöntemi olmasının dışında, getirilen teşviklerle birlikte vergisel açıdan da avantajlı hale gelen sat-geri kirala yöntemi günümüzde özellikle likidite sorunu yaşayan işletmeler açısından değerlendirilmesi gereken önemli bir alternatif olacaktır.

*Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.*