



# Finansal kiralamada yeni dönem

YENİ YASADA "FİNANSAL KİRALAMA" NİN TANIMI YAPILIYOR. BU TANIMLAMA VERGİ USUL KANUNU' NDA YER ALAN TANIM İLE PARALELLİK ARZ EDİYOR. BUNA GÖRE FİNANSAL KİRALAMA; BİR FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNE DAYALI OLMAK KOŞULUYLA, KİRALAYAN TARAFINDAN FİNANSMAN SAĞLAMAYA YÖNELİK OLARAK YAPILAN KİRALAMA İŞLEMİDİR

Finansal kiralama (leasing) bir finansman yöntemi. Bir işletme ihtiyaç duyduğu makine ve teçhizatı öz kaynaklarıyla veya yabancı kaynakla yani krediyle alabileceği gibi, bazı durumlarda finansal kiralama yöntemini de seçebiliyor. Finansal kiralama işleminde, kiracının talebi ve seçimi üzerine bir mal finansal kiralama şirketi (kiralayan) tarafından satın alınıyor. Malın mülkiyeti kiralayan şirkette olmasına rağmen, düzenlenen finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kullanım hakkı sözleşme süresi boyunca kiracıya bırakılıyor. Makine ve teçhizat gibi taşınır malların yanında, gayrimenkuller de finansal kiralama sözleşmesine konu olabiliyor.

Sözleşme süresinin sonunda malın mülkiyeti kiralayanda kalabileceği gibi, kiracıya da geçebiliyor. Bu husus sözleşme aşamasında kararlaştırılıyor. Uygulamada genellikle sözleşme sonunda malın mülkiyetinin kiracıya geçtiğini görüyoruz. Bu durumda malın bedeli ve kira süresine göre önceden belirlenen faizler taksitler halinde tahsil edilmiş olduğundan, sözleşme sonunda kiralayan tarafından, çok küçük bir bedel (iz bedeli) içeren fatura ile mülkiyetin kiracıya geçmesi sağlanıyor.

Kayıtlar da bu açıklamalar çerçevesinde gerçekleştiriliyor. Kiralama konu-

su sabit kıymet sözleşmeye dayanarak kiracı tarafından aktive kaydediliyor. Bundan dolayı amortisman ayırma hakkı da kiracıda. Kiralayanın bilançosunda ise alacak olarak gözüktüyor. Söz konusu alacak ödeme planı dahilinde tahsil edilecek kira bedellerinin (ana para ve faiz) toplamından oluşuyor. Kiralayan tarafından ödeme planı çerçevesinde faturalar düzenleniyor ve fatura bedelleri kiracıdan tahsil ediliyor.

## YASA DEĞİŞİYOR

İşleyiş böyle. Bir de sistemin dayanağı önemli. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu 1985 yılından bu yana yürürlükte. Geçtiğimiz Mart ayında Meclis Başkanlığına bir yasa tasarısı sunuldu. "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Tasarısı". Bu tasarı TBMM Genel Kurulunun 21 Kasım 2012 tarihli oturumunda kabul edildi. Yeni yasanın yürürlüğe girmesi ile 3226 sayılı yasa (eski yasa) yürürlükten kalkacak. Yalnız bunun için öncelikle yeni yasanın Cumhurbaşkanı tarafından onaylanması ve Resmi Gazete'de yayımlanması gerekiyor.

Bu haftaki yazımızda, Mecliste kabul edilen yeni yasa ile finansal kiralama konusunda yapılan önemli değişiklikler hakkında açıklama ve görüşlerimizi sizlerle paylaşacağız.

## FİNANSAL KİRALAMANIN TANIMI

Yeni yasada "finansal kiralama"nın tanımı yapılıyor. Bu tanımlama Vergi Usul Kanunu'nda yer alan tanım ile paralellik arz ediyor. Buna göre finansal kiralama; bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak yapılan kiralama işlemidir. Yasada bu özellikler kapsamında aşağıdaki hallerden herhangi birini sağlayan kiralama işlemlerinin finansal kiralama olarak kabul edileceği belirtiliyor:

- Bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi;
- Kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması;
- Kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamı veya
- Finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması.

## SERMAYE EN AZ 20 MİLYON

Eski yasa kapsamında finansal kiralama şirketleri açısından asgari sermaye tutarı 5 milyon TL olarak uygulanıyordu. Yeni yasa yürürlüğe girdikten sonra kurulacak olan finansal kiralama şirketlerinin ödenmiş sermayelerinin en az 20 milyon TL olması gerekiyor.

Bu zorunluluk eskiden kurulmuş olan şirketler açısından da geçerli. Bunların da sermayelerini en az 20 milyon TL'ye yükseltmeleri gerekiyor. Ancak yeni yasada bunun için bir geçiş süresi öngörülüyor. Yasanın yayımı tarihinden itibaren 3 yıl içinde bu artışın yapılması gerekiyor.

## KİRALAYAN KAVRAMI GENİŞLİYOR

Eski yasa kapsamında "kiralayan" kavramı sadece finansal kiralama şirketlerini içeriyordu. Yeni yasada kapsam

biraz daha genişletilerek, kiralayan kavramının, finansal kiralama şirketleri yanında, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını da kapsadığı belirtiliyor. Buna göre söz konusu şirketlerin finansal kiralama işlemleri de bu yasa kapsamında değerlendirilecek.

## **SÖZLEŞMENİN DÜZENLENME ŞEKLİ**

Eski yasada finansal kiralama sözleşmelerinin, düzenleme şeklinde noterlikçe yapılacağına ilişkin hüküm bulunuyordu. Yeni yasada ise sadece, sözleşmelerin yazılı şekilde yapılacağına ilişkin bir düzenleme var. Bu suretle sözleşmelerin noterlerde düzenleme şeklinde yapılma zorunluluğuna son verilmiş oluyor.

## **KİRALAMA KONUSU MALLAR**

Yeni yasa ile finansal kiralama konusu olabilecek malların kapsamının genişletildiğini görüyoruz. Buna göre bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları ile bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilecektir.

Ayrıca yeni düzenleme uyarınca, finansal kiralama sözleşmesinde açıkça belirtilmek kaydıyla, sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi finansal kiralamaya konu olabilecek. Bu mallara ilişkin kira bedelleri de, sözleşme tarihinden başlamak üzere tahsil edilebilecek.

## **SÜRE SINIRI KALKIYOR**

Eski yasanın 7. maddesinde sözleşmelerin en az dört yıl süre ile feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm yer alıyordu. Yeni yasada böyle bir süre sınırlaması yok.

Ancak yeni yasanın yürürlüğe gireceği tarihten önce düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri için eski yasadaki süreye ilişkin sınırlamaların uygulanmasına devam edilecek.

Ayrıca sözleşmenin taraflarından her birinin mevcut veya yeni koşullarla sözleşmenin uzatılmasını talep edebileceğine ilişkin düzenleme de yeni yasa da yer alıyor. Ancak sözleşmenin uzatılması, talebin sürenin bitiminden en az üç ay önce karşı tarafa bildirilmesi ve bu konuda her iki tarafın anlaşmış olması şartına bağlı.

## **OPERASYONEL KİRALAMA**

Yeni yasada finansal kiralama dışında kalan kiralamalar, faaliyet kiralaması (operasyonel kiralama) olarak tanımlanıyor. Buna göre finansal kiralama şirketleri operasyonel kiralama yapabilecekler. Yasada finansal kiralama şirketlerince yapılan faaliyet kiralaması işlemleri hakkında Kanun'un finansal kirala-

te bulunduğu gayrimenkulü finansal kiralama şirketine satıp bedelini tahsil edebilecek. Finansal kiralama sözleşmesi kapsamında aynı zamanda bu gayrimenkulü kiralarak, aslında hayatında hiç bir şey değişmeden finansman ihtiyacını karşılamış olacak.

Yeni yasada, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen işlemlerde harç uygulaması ile ilgili bir düzenleme de yer veriliyor. Buna göre söz konusu yöntemle gerçekleştirilen kiralama işlemlerinde, kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanın taşınmazların, kiralayana satışı sırasında devredenden binde 3,96 oranında harç alınacaktır.

Diğer taraftan satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanın taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili ise tapu harcından istisna ediliyor.

## **DAMGA VERGİSİ VE HARÇ İSTİSNASI**

Yeni yasada finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtların damga vergisinden istisna olduğuna ilişkin düzenleme var. Ayrıca bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemlerin harçtan istisna olduğuna da yasada yer veriliyor. Bu düzenlemeler ile finansal kiralama işlemlerine ilişkin damga vergisi ve harç istisnası uygulamasına açıklık getirilmiş oluyor.

## **SÖZLEŞME FESHİNİN SONUÇLARI**

Sözleşmenin feshi sonrasında kiracıdan iade alınan malın üçüncü kişiye satılması halinde, satış bedelinin, vadesi gelmemiş finansal kiralama bedelleri ile varsa kiralayanın bunu aşan zarar toplamı ile mahsubu imkanı getiriliyor. Aradaki fark, satış bedelinin düşük olması durumunda kiracı tarafından kiralayana, yüksek olması durumunda ise kiralayan tarafından kiracıya ödenecek.



ma işlemlerine ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin düzenleme yer alıyor.

## **SATIP GERİ KİRALAMA YÖNTEMİ GELİYOR**

Eski yasada finansal kiralama konusu malın sadece üçüncü kişilerden temin edileceğine ilişkin düzenleme bulunuyordu. Yeni yasada finansal kiralama şirketleri tarafından üçüncü bir kişiden alınan malların yanında, bizzat kiracıdan satın alınan malların da finansal kiralamaya konu edilebileceğine ilişkin düzenleme yer alıyor. Böylelikle satıp geri kiralama yöntemi (Sell & Lease Back) ile finansal kiralama yapılması mümkün hale gelmiş oluyor.

Örneğin elinde bir gayrimenkul olmakla birlikte nakde ihtiyacı olan işletme, bu düzenleme sayesinde faaliyet-