



## VERGİDE GÜNDEM

M. FATİH KÖPRÜ [fatih.kopru@tr.ey.com](mailto:fatih.kopru@tr.ey.com)  
[www.vergidegundem.com](http://www.vergidegundem.com)

# “Sat geri kirala” işlemlerinde vergi avantajları

FİNANSAL KİRALAMA KANUNU GEÇEN YIL DEĞİŞTİ. YENİ YASADAKİ EN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLERDEN BİRİ "SAT-GERİ KİRALA" YÖNTEMİNİN ÖNÜNÜN AÇILMASI OLDU. BU DEĞİŞİKLİKLE FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETLERİ TARAFINDAN BİZZAT KİRACIDAN SATIN ALINAN MALLAR DA FİNANSAL KİRALAMAYA KONU EDİLEBİLİYOR. BU İŞLEMLER FİNANSMAN TEMİNİ AMACIYLA ÖZELLİKLE GAYRİMENKULLERLE YAPILIYOR. SATIP GERİ KİRALAMA İŞLEMLERİNİN BAZI VERGİSEL AVANTAJLARI (KURUMLAR VERGİSİ, KDV, DAMGA VERGİSİ VE HARÇ İSTİSNALARI) VAR.

Firmalar, ihtiyaç duydukları makine ve teçhizat gibi yatırım mallarını öz kaynaklarıyla alabilecekleri gibi, bu alımı yabancı kaynakla da finanse edebiliyor. Yabancı kaynak deyince ilk akla gelen ise banka kredisi oluyor. Ancak bunun dışında da birçok finansman aracı var. Finansal kiralama da (leasing) bunlardan biri.

Finansal kiralamayı kısaca özetleyelim. Bir yatırım yapmayı planlıyorsunuz. Makine ve teçhizat alınması gerekiyor. Finansal kiralama şirketi ile finansal kiralama sözleşmesi imzalıyorsunuz. Bu sözleşme kapsamında finansal kiralama şirketi lazım olan makine ve teçhizatı satın alıyor. Makinelerin mülkiyeti finansal kiralama şirketinde olmasına rağmen, kullanımı hakkı sözleşme süresi boyunca kiracıya bırakılıyor. Söz konusu makineleri kullanıp üretim yapıyorsunuz ve finansal kiralama şirketine kira ödüyorsunuz.

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 hafta özellikle gayrimenkuller açısından uygulama alanı bulan ve “satıp geri kirala” olarak adlandırılan kiralamalar ile bu işlemlerin tarafı olan finansal kiralama şirketle-

ri ve kiracılar için geçerli olan vergisel avantajlar konusuna değineceğiz.

### ESKİDEN YAPILAMIYORDU

Yukarıda özetlemeye çalıştığımız finansal kiralama işleminde üç tarafın olduğu görülüyor. Malı finansal kiralama şirketine satan firma (satıcı), kiralayan (finansal kiralama şirketi) ve kiracı. Eski uygulamada bir işlemin finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi için bu üç unsurun varlığı aranıyordu. Bu nedenle birinin olmaması durumunda, yani malın kiracıdan alınması ve sözleşme kapsamında kendisine kiralanması durumunda, Finansal Kiralama Kanunu'na göre geçerli bir sözleşmeden söz edilemeyeceği iddia ediliyordu. Nitekim bu yönde verilmiş önemli bir Yargıtay kararı mevcut.

Bu anlayış çerçevesinde, özellikle finansal kiralama işlemlerindeki genel KDV oranının yüzde 1 olduğu dönemlerde, Maliye Bakanlığı inceleme elemanlarınca birçok mükellefe KDV açısından cezalı tarhiyatlar yapılmıştı.

### SATIP GERİ KİRALA

Geçtiğimiz yılın sonuna doğru finansal kiralama yasası tamamen değişti. Yeni yasadaki en önemli değişikliklerden biri de “satıp geri kirala” işlemlerinin yeni yasa kapsamına alınmasıydı. Bu değişiklik ile fi-

finansal kiralama şirketleri tarafından üçüncü bir kişiden alınan malların yanında, bizzat kiracıdan satın alınan malların da finansal kiralamaya konu edilebilmesinin önü açılmış oldu.

Ancak bu yasa ve ilgili vergi yasalarında, aşağıda ele alacağımız bazı istisnalar yer alıyor. Bu istisnaların çoğu sadece gayrimenkullerin satıp geri kiralanması işlemleri için geçerli. Başka bir ifadeyle, satıp geri kirala işlemlerine taşınır ve taşınmaz malların konu edilmesi mümkün olmakla birlikte, istisnaların çoğunlukla gayrimenkullere ilişkin satıp geri kirala işlemlerine tanınmış olduğunu görüyoruz.

### KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASI

Kurumlar vergisi yasasında gayrimenkul satışına ilişkin önemli bir istisna hükmü var. Kurumlar en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan gayrimenkulleri sattıkları durumda kazancın yüzde 75'i üzerinden kurumlar vergisi ödemiyorlar. Gayrimenkul ticareti veya kiralaması işiyle uğraşan kurumlar bu istisnadan yararlanamıyorlar. Bunun dışında ayrıca istisnadan yararlanabilmek için;

■ Satış kazancının istisnadan yararlanılan yüzde 75'lik kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması yani işletmeden

çekilmemesi,

■ Satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi, gerekiyor.

Satıp geri kiralama işlemlerinde de gayrimenkulün satışı, hatta iki ke-re satışı söz konusu oluyor. Gayri-menkul önce kiracı tarafından finansal kiralama şirketine devrediliyor, sözleşme sonunda ise tekrar kiracıya geri veriliyor.

Yasa hükmü uyarınca satıp geri kiralama kapsamında yapılan her iki teslimde oluşan kazanç kurumlar vergisinden istisna. Hatta satıştan elde edilen kazancın yüzde 75'i değil tamamı istisna olarak değerlendiriliyor. Ayrıca ikinci bir avantaj olarak bu istisnadan yararlanılabilmesi için gayrimenkulün en az iki yıl süreyle aktifte olma şartı da aranmıyor.

### DAMGA VERGİSİ DE YOK

Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar damga vergisinden istisnadır. Hatta bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtlar üzerinden bile damga vergisi ödenmiyor. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilen satıp geri kiralama işlemleri dolayısıyla düzenlenen kağıtlar da damga vergisinden istisna olarak kabul ediliyor.

### TAPU HARCİ

Gayrimenkul satışlarında harç ödenmesi gerekiyor. Harç, gayrimenkulün beyan edilen alım satım bedeliyle, emlak vergisi değerinin yüksek olanı üzerinden hesaplanıyor. Oranı yüzde 2. Alan ve satan ayrı ayrı bu harcı ödemek zorunda. Yani alan ve satan için bakıldığında harcın toplam yükü gayrimenkulün bedelinin yüzde 4'üne ulaşıyor.

Satıp geri kiralama işlemlerinde aslında iki defa satış söz konusu. Birincisi kiracı tarafından finansal kiralama şirketine satış, ikincisi ise sözleşme sonunda aynı gayrimenkulün kiracıya geri satılması. Bu işlemlerin

hepsinden tapu harcı ödenmiş olsaydı gayrimenkulün değerinin yüzde 8'i kadar harç ödenmesi gerekirdi.

Satıp geri kiralama yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmesinin sonunda, gayrimenkulün finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya geri satılması sırasında tapu harcı ödenmiyor. Sadece ilk satışta, yani gayrimenkulün kiracı tarafından finansal kiralama şirketine devredilmesi aşamasında bir harç ödenmesi söz konusu. Onun da oranı oldukça düşük. Sadece yüzde 0,455 (binde 4,55) oranında.

Ancak satıp geri kiralama işleminde bu düşük oranın uygulanabilmesi için, gayrimenkulün sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla devredilmesi şart. Gayrimenkulün sözleşme sonunda kiracı tarafından geri alınmadığının tespit edilmesi durumunda, normal alım satımında öden-



mesi gereken (alıcıdan yüzde 2, satıcıdan yüzde 2 oranında) harç tutarı ile bu oran arasındaki farkın gecikme faiziyle birlikte ödenmesi gerekiyor.

### KDV İSTİSNASI

Finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanın taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile;

■ Kiralanmaya konu taşınmazların finansal kiralama şirketine satılması,

■ Satan kişilere kiralanması ve devri, işlemleri KDV'den istisnadır.

### KİRACI KDV'Yİ DÜZELTMELİ

Yukarıda belirtilen istisna "kısmi istisna" niteliğinde olduğundan, gayrimenkulün satıp geri kiralanması işlemlerinde, kiracı tarafından gayrimenkulün ilk alımı veya inşası sırasında yüklenen KDV'lerin indirim konusu yapılmaması gerekiyor. Bu KDV'nin alım veya inşaat aşamasında indirilmiş olması durumunda ise beyanname üzerinde, hesaplanan KDV'ye ilave edilmek suretiyle düzeltilmesi ve karşılığında gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınması gerekiyor.

Diğer taraftan kurumlar vergisi yasasında istisna kazançlara ilişkin giderlerin kurum kazancından indirilemeyeceğine ilişkin bir düzenleme yer alıyor. Yukarıda da belirttiğimiz gibi gayrimenkulün finansal kiralama şirketine devri dolayısıyla sağlanan kazancın tamamı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, gider veya maliyet unsuru olarak kayıtlara alınan katma değer vergilerinin vergi hesabında matraha ilave edilmesi gerektiğini de hatırlatmak isteriz.

### FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETİ

Normal olarak, satıp geri kiralama işlemlerinde, finansal kiralama şirketleri yönünden KDV indirimi ile ilgili herhangi bir sorun olmadığı düşünülebilir. Çünkü zaten taşınmazların kiracılar tarafından bu şirketlere devri KDV'den istisna. Bu nedenle finansal kiralama şirketlerinin düzeltilmesi gereken bir KDV yüklenimlerinin olmadığı söylenebilir.

Ancak satıp geri kiralama işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul alımı dışında, ortaya çıkan KDV yüklenimlerinin (direkt veya dolaylı) bulunması durumunda, finansal kiralama şirketinin de, kiracılarda olduğu gibi (matraha ilave hariç) bir düzeltme işlemi yapması gerektiğini söyleyebiliriz.