

**ÖZEL SİRKÜLER 2016-03****KONU: SAT ve GERİ KİRALA (SELL AND LEASEBACK) İLE İŞLETMELERE BÜYÜK AVANTAJLAR**

Kurumlar vergisi mükellefleri için her derde deva **6495 sayılı “Bazi Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapilmasına Dair Kanun”** yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile işletmelerin aktifinde yer alan iktisadi kıymetlerin finansal kiralama şirketlerine satılıp geri kiralanması ile Katma Değer Vergisi, Kurumlar Vergisi ve Tapu harcı yönünden büyük avantajlar sağlanmaktadır.

6495 sayılı “Bazi Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapilmasına Dair Kanun” 12.07.2013 tarihinde kabul edilmiş ve 02.08.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

**Söz konusu kanunun 29. maddesi ile 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17. (Sosyal ve Askerî Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar ) maddesinin dördüncü fıkrasına “21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanana taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralanmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri” açıklaması eklenmiştir.**

**Bu düzenleme ile Finansal Kiralama şirketlerine “sat ve geri kirala” kapsamında yapılacak teslimler KDV’den istisna tutulmuştur.**

Yine aynı kanunun 42. maddesi ile **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. (İstisnalar) maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.** “Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.”

**Bu düzenleme ile Finansal Kiralama şirketlerine “sat ve geri kirala” kapsamında yapılacak teslimlerden doğacak kazançların %100’ü, 2 yıl aktifte bulunma şartı olmaksızın kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.**

**Finansal Kiralama Nedir ?**

21.11.2012 tarih ve 6361 sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” hükümlerine göre: Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayana 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.

**Sell and Leaseback ( Sat ve Geri Kirala ) Nedir ?**

Sat ve Geri Kirala: İşletmelerin aktifine kayıtlı amortismanına tabi iktisadi kıymetlerinin, finansal kiralama şirketlerine satıldıktan sonra tekrar geri kiralanması işlemidir. Finansal kiralama şirketine satışı gerçekleştirilen iktisadi kıymetler, kiralama süresi sonunda tekrar kiracıya devredilmektedir. İşletmelerin aktifinde bulunan iktisadi kıymetlerden \* (gayrimenkul, iş makinesi, makine ve teçhizat ) bu kapsamda satışı gerçekleştirilebilecek olan iktisadi kıymetlerdir.

**\* Her ne kadar aktife kayıtlı bütün iktisadi kıymetler bu kapsamda sözleşme yapılabilsede, kurumlar vergisi, katma değer vergisi ve tapu harcı istisnası sadece “taşınmaz” teslimlerinde geçerlidir.**

Taşınmaz: 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 seri numaralı genel tebliğinin 5.İstisna maddesinin 5.6.2.2.1. bendine göre taşınmaz kelimesinden anlaşılması gereken: Türk Medeni Kanununda “Taşınmaz” olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır. Bunlar Türk Medeni Kanununun 704. maddesinde;

- Arazi
  - Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
  - Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler
- olarak sayılmıştır.

Taşınmaz tanımına, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olan unsurları da girecektir. Bütünleyici parça, Türk Medeni Kanununun 684. maddesinde, “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Taşınmaz tanımına, taşınmazın eklentisi niteliğinde olan unsurlar girmeyecektir. Eklenti, Türk Medeni Kanununun 686. maddesinde; “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.” şeklinde tanımlanmıştır.

İstisna uygulaması sabit üretim vasıtası niteliğindeki makineler açısından değerlendirildiğinde, makinelerin sökülmesi gerektiği zaman bina tahrip olacak veya zarar görecektir ise bu makineler binanın bütünleyici parçası olarak kabul edilecektir. Aynı şekilde, bina ile birlikte bir bütün oluşturan ve birbirinden ayrılmaları halinde istenilen faydayı sağlamayacak durumda olan makineler de binanın bütünleyici parçasıdır. Bunlara örnek olarak transformatörler, kazanlar, zemine raptedilen türbinler sayılabilir. Ancak, taşınmazın zeminine veya duvara sabitlenmiş olmakla birlikte münferiden veya toplu olarak sökülüp satılması mümkün olan ve bu takdirde işletmenin sınai olma vasfını değiştirmeyen ve üretimi de aksatmayan makine ve benzeri aletler bütünleyici parça niteliğinde değerlendirilemeyeceğinden bunların satışından doğan kazanç, istisnadan yararlanamayacaktır.

**Sell and Leaseback (Sat ve Geri Kirala) İşleminin İşletmelere Sağladığı Avantajlar**

Sat ve Geri Kirala işleminin satışa konu olan iktisadi kıymetin türüne göre işletmelere sağladığı birçok avantaj vardır. Bunları sıralamak gerekirse:

Bütün İktisadi Kıymetler İçin

- İyi bir finansman sağlama aracı
- Finansal rasyolarda iyileşme

“Taşınmaz” Kapsamındaki İktisadi Kıymetler İçin

- İyi bir finansman sağlama aracı
- KDV İstisnası
- Kurumlar Vergisi İstisnası
- Tapu Harcı İstisnası
- Finansal rasyolarda iyileşme

Görüleceği üzere, Sat ve Geri Kirala işleminin asıl can alıcı faydaları “Taşınmaz” kapsamında bulunan iktisadi kıymetlerden sağlanmaktadır. Konuyu örnek vererek açıklamak gerekirse:

Aktif tutarı 2.000.000 TL ve birikmiş amortismanı 1.000.000 TL olan gayrimenkul, yeniden değerlendirilmesi sonucu gerçek bedelinin 4.000.000 TL olduğu tespit edilmiş ve “Sat ve Geri Kirala” sözleşmesi ile finansal kiralama şirketine 4.000.000 TL bedelle satılmıştır.

Satış Tutarı: 4.000.000 TL

Maliyet Bedeli: 2.000.000 TL

Birikmiş Amortisman: 1.000.000 TL

Satış Kazancı: 3.000.000 TL

Fayda 1) İşletme hali hazırda sahibi olduğu bir gayrimenkulü gerçek piyasa değeri üzerinden nakit olarak sattığından kasasına 4.000.000 TL tutarında nakit girişi sağlayacaktır. Bu nakit girişi ile finansal darboğazlar aşılabılır, işletme yapısına göre yeni yatırımlar yapılabilir, kredi yapılandırılması veya ödemeleri ile finansman yükünden kurtulma gibi seçenekler değerlendirilebilir.

Fayda 2) 3065 sayılı KDV kanununun 17. maddesinin 4. fıkrası hükmü gereği satış KDV’den istisna tutulacaktır. Böylece KDV yükümlülüğü doğmamaktadır.

Fayda 3) 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü gereği, satış kazancının tamamı ( 3.000.000 TL ) kurumlar vergisinden istisna tutulacaktır.

Fayda 4) 21.11.2012 tarih ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 37. maddesinin 2. fıkrası gereği, satın geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanılan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.

Fayda 5) Yapılacak satış sonucu: satış kazancı kadar tutar şirket aktifini yükseltecek, satış kazancının tamamı, satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulacağından, öz kaynaklarda aynı oranda artacaktır. Yapılacak olan finansal kiralama sözleşmesinin taksitleri uzun vadeli olacaktır. Dolayısıyla özellikle kamu ihalelerine katılan firmaların tutturmak zorunda olduğu Cari Oran, Öz Kaynak Oranı, Kısa Vadeli Banka Borçlarının Öz Kaynaklara Oranı gibi finansal oranların tutturulmasına büyük katkı sağlayacaktır.

6495 sayılı “Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapilmasına Dair Kanun” ve 6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile yapılan düzenlemeler sonucu önemli işlevsellik kazandırılan “sat ve geri kirala” işlemlerinin kurumlar vergisi mükelleflerine önemli avantajlar sağlayabileceği ve işletme yapılarına göre ciddi finansman sağlayabileceği görülmektedir” yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile işletmelerin aktifinde yer alan iktisadi kıymetlerin finansal kiralama şirketlerine satılıp geri kiralanması ile Katma Değer Vergisi, Kurumlar Vergisi ve Tapu harcı yönünden büyük avantajlar sağlanmaktadır.

6495 sayılı “Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapilmasına Dair Kanun” 12.07.2013 tarihinde kabul edilmiş ve 02.08.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanunun 29. maddesi ile [3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun](#) 17. (Sosyal ve Askerî Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar ) maddesinin dördüncü fıkrasına “21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanılan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralanmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri” açıklaması eklenmiştir.

Bu düzenleme ile Finansal Kiralama şirketlerine “sat ve geri kirala” kapsamında yapılacak teslimler KDV’den istisna tutulmuştur.



## Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

Yine aynı kanunun 42. maddesi ile [5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun](#) 5. (İstisnalar) maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve [6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu](#) kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.”

Bu düzenleme ile Finansal Kiralama şirketlerine “sat ve geri kirala” kapsamında yapılacak teslimlerden doğacak kazançların %100’ü, 2 yıl aktifte bulunma şartı olmaksızın kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

Yer verilen konularda ek bilgi istenildiğinde lütfen bizimle temasa geçiniz.

**Saygılarımızla,**

**PARETO YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**