

“SAT GERİ KİRALA” İŞLEMLERİNE KDV ENGELİ¹

Sat Geri Kiralama İşlemi Bir Finansman Temin Yöntemidir

Menkul veya gayrimenkul (taşınmaz) bir malın mülkiyetinin kiralayanda, kullanım hakkı (zilyedliği) ise kiracıya ait olan ve kira süresi sonunda kiracıya söz konusu malı piyasa fiyatının altında bir fiyatla satın alma hakkı tanıyan sözleşmeler finansal kiralama sözleşmeleri olarak adlandırılmaktadır.

Türkiye’de 1985 yılından beri 3226 sayılı kanun kapsamında finansal kiralama işlemleri yapılmaktadır. 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile finansal kiralama işlemleri 2012 yılında yeniden düzenlenmiş ve 3226 sayılı kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

6361 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde “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 kapsamı 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 işlemini ifade eder*” şeklinde tanımlanmıştır.

Finansal kiralamaya taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir. Bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar finansal kiralamaya konu olamaz. Bütünleyici parça veya eklenti niteliklerine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu olabilir. Anılan Kanunda finansal kiralama sözleşmesi; “*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*” şeklinde tanımlanmıştır.

Finansal kiralama ihtiyaç duyulan bir malın temin edilmesinde normal kiralama ve kredili olarak satın almaya karşı bir alternatif olarak ortaya çıkmıştır. Finansal kiralamanın, normal kiralama veya borçlanarak satın alma alternatiflerine tercih edilmesinin başlıca nedeni, hem kiralayana hem de kiracıya bazı vergi avantajları (KDV istisnası, damga vergisi ve harç istisnası v.b.) sağlamasıdır. Bu suretle yatırımcı firma daha kolay finansman imkanı sağlamakta, mal sahibi firma ise malın mülkiyeti kira süresi sonuna kadar kendi üzerlerinde kaldığı için kira tahsilatını güvence altına almaktadır.

Daha önce sadece başkasına ait malların finansal kiralama yoluyla kiralanması mümkün iken 02.08.2013 tarihinde, 6495 sayılı Kanun ile KDV ve Kurumlar Vergisi Kanunlarında yapılan düzenlemeler ile firmaların kendilerine ait gayrimenkullerini önce finansal kiralama şirketlerine satıp sonra sattığı malı finansal kiralama yoluyla kiralamalarında bazı vergi avantajı sağlanmış olup, kısaca “**sat geri kirala**” yöntemi olarak adlandırılan bu yöntem genel olarak olumlu karşılanmıştır. Gayrimenkul dışındaki varlıkların sat geri kirala yöntemine tabi tutulması halinde KDV ve KV Kanunlarındaki vergisel avantajlardan yararlanılması mümkün değildir. Sat geri kirala yöntemi finansman sıkıntısı çeken işletmeler yönünden iyi planlarsa, deyim yerinde ise işletmelere “kendi yağı ile kavrulma” imkanı sağlamaktadır.

İşletmeler Aktiflerine Kayıtlı Taşınmazları Neden Satıp Geri Kiralar?

İşletmeler finansman sıkıntısı içine girdiklerinde bu durumdan çıkmak için ya sermaye artışı yapmak ya da finans kurumlarından borçlanmak zorundadırlar. Üçüncü bir yol ise varlıklarının bir kısmını elden çıkarmak, yani satmaktır. Satabilecek atıl varlık yoksa geriye sermaye artırımını yapmak veya borçlanmaktan başka çare kalmaz. Sermaye artırmak ve finans kurumlarından borç almak da mümkün değilse, geriye aktifte bulunan

¹ Sakıp ŞEKER, Yeminli Mali Müşavir

fabrika, atölye, okul, hastane ve benzeri mal ve hizmet üretim tesislerinin bir finansal kiralama şirketine satıp geri kiralınması iyi bir yöntem olabilir. Bu suretle şirket hem mevcut faaliyetini devam ettirme hem de vadesi gelen kısa vadeli borçlarını ödeme fırsatı yakalama imkanı bulur.

Örneğin, 8 milyon TL kısa vadeli borcu olan bir şirketin öteden beri aktifine kayıtlı net aktif değeri 1 milyon TL olan bir üretim tesisini 10 milyon TL'ye satması halinde, şirket bu işlemten dolayı 9 milyon TL net kazanç elde etmiş olacak ve bu kazanç üzerinden hiçbir kurumlar vergisi ödemeyeceği gibi satış işlemi %18 oranındaki KDV'nden ve %4 (%2 alıcı %2 satıcı) oranındaki tapu harcından istisna edilecek, sadece binde 4,55 oranında tapu harcı ödenecektir. (Harçlar Kanunu 4 sayılı Listenin 20/g maddesi) Aynı tesisin bu defa uzun vadeli olarak 12 milyon TL'ye örneğin 5 yıl süre ile kiralınması halinde şirket kısa vadeli borçlarını ödeme imkanı bulacağı için bilançosunda aşağıdaki olumlu değişiklikler meydana gelecektir.

- Şirketin bilançosunda aktif büyüklüğü ve net işletme sermayesi (dönen varlıklar- kısa vadeli borçlar) artacaktır.
- Şirketin likidite rasyosu (dönen varlıklar/kısa vadeli borç oranı) ve özvarlık oranı yükselecektir.
- Amortisman gideri artacaktır. (Kira ana para tutarı üzerinden ayrılacak amortisman gideri ayrıca nakit çıkışı gerektirmeyeceği için vergiye tabi kazancı azaltacaktır)
- Finansal kiralama şirketine ödenecek faiz doğrudan gider yazılabilecektir.
- Şirket faaliyetine kendi tesisinde devam edebileceği için taşınma maliyetinden kurtulacak ve piyasadaki itibarını koruyacaktır.
- Şirket borca batık halde ise öz varlığında meydana gelen artış ile borca batıklıktan kurtulacaktır.

Kurumların aktiflerinde ne kadar süre yer aldığına bakılmaksızın taşınmazların; 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Kurumlar Vergisi Kanunun 5/1 nci maddesinin (e) bendinin son cümlesine göre, “...taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.” Bu durumda ticari amaçla elde bulundurulan taşınmazların sat geri kiralama yönteminden yararlanması kural olarak mümkün değildir. Ancak kiracının satmak amacıyla inşa ettiği bir taşınmazı kendi kullanımı için aktifine alması mümkündür. Örneğin satmak amacıyla inşa edilen ofis şirketin kendi işyeri olarak kullanılabilir. Bu durumda ticari mallar veya mamuller hesabındaki varlığın muhasebe kayıtlarında “binalar hesabına” alınması ve bu işlemten sonra satış ve kiralama işlemi yapılmalıdır. Bu durumun ayrıca yönetim kurulu kararına bağlanmasında yarar bulunmaktadır. Kiralanan taşınmaz işletmenin faaliyeti doğrultusunda kullanılmalıdır. Sat geri kirala yöntemi ile kiralanan taşınmazın kiracı tarafından üçüncü kişilere kiralınması, kiralayanın yazılı iznine bağlıdır.

Sat Geri Kirala İşlemine KDV Engeli

KDV Kanununda 6495 sayılı kanun ile yapılan değişiklikle, 6361 sayılı Kanun kapsamında, finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri işlemi KDV'den istisna edilmiştir.

Bir taşınmazın sahibinden satın alıp bizzat sahibine geri kiralaması işlemine, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile KDV istisnası uygulanabilecektir. İstisna sadece kiralamaya konu taşınmazların satın alınması, satan kişilere kiralınması ve tekrar kiralayana satılması ve devri işlemlerinde uygulanacaktır. Buna göre, gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri ile şahıs

şirketlerinin iki yıldan daha az süreyle elde tutukları taşınmazlarının finansal kiralama şirketlerine satışı ve geri kiralınması işlemleri KDV istisnasından yararlanabilecektir.

Ancak, söz konusu istisna kısmi istisna kapsamında olup, finansal kiralama şirketine satılan **taşınmazların iktisabında veya inşasında yüklenilen KDV'nin indiriminin düzeltilmesini** gerektirmektedir. KDV'nin düzeltilmesi ne demektir? KDV Kanununun 30/a maddesine göre KDV'nden istisna edilen işlemlerle ilgili olarak daha önce yüklenilen ve indirim konusu edilen KDV'nin bu defa hesaplanan KDV hesabına ilave edilmesidir. Bu işlemin sonucunda işletme KDV tahsil etmediği halde KDV tahsil etmiş gibi vergi dairesine KDV beyan etmek zorundadır.

Yukarıda belirtilen tesisin iktisap bedelinin 5 milyon TL'ye on yıl önce satın alındığı ve söz konusu tesis için 750 bin TL KDV ödendiğinin kabulü halinde, finansal kiralama şirketine satışın gerçekleştiği dönemde, bu defa daha önce indirim konusu edilen KDV'nin düzeltilmesi ve işletmenin devreden KDV yoksa satıştan elde ettiği hasılatın 750 bin TL'lik kısmının KDV olarak vergi dairesine ödenmesi söz konusu olacaktır. Bu durumda söz konusu KDV istisnası büyük ölçüde anlamını yitirecektir.

İşte bu durum sat geri kirala işlemlerinde yukarıda belirtilen olumlu teşviklerin önünde ciddi bir engeldir. Şirketlerin en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışında da KDV istisnası söz konusu olduğu halde, bu tür satışlarda daha önce indirim konusu edilen KDV'nin düzeltilmesinde farklı bir yöntem uygulanmaktadır. KDV Kanunun 17/4 üncü fıkrasının (r) alt bendinde yer alan hükme göre, "İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır." İşte bu hüküm sat geri kirala işlemini düzenleyen (y) alt bendinde yer almamaktadır. Bu nedenle sat geri kirala işlemi yapan işletmeler geri kiralamak amacıyla elden çıkardıkları taşınmazlar için yükledikleri KDV'ni düzeltmek zorunda kalacaktır.

En az iki tam yıl süreyle şirketin aktifinde yer alan taşınmazların (r) bendi kapsamında satışında, eğer şirket söz konusu tesisi satın aldıktan sonra daha önce indirim konusu ettiği KDV tutarı kadar KDV yaratmışsa, diğer bir ifade ile iktisap tarihinden satış tarihine kadar herhangi bir dönemde ödenecek KDV beyan etmiş ise herhangi bir şekilde KDV düzeltme işlemi yapılmayacaktır. Ara dönemlerde hiç ödenecek KDV beyan edilmemiş ise, düzeltilecek tutar; indirimin yapıldığı dönemdeki devreden KDV tutarı ile satışın yapıldığı dönemde devreden KDV tutarı arasındaki en düşük KDV tutarı kıyaslanacaktır. Bu kıyaslamada ara dönemlerdeki devreden KDV tutarı, indirim konusu edilen KDV tutarı kadar azalmışsa düzeltme yapılmamalıdır. Bu imkan sat geri kirala işlemi kapsamında yapılan satışlarda söz konusu olmayıp her hal ve takdirde daha önce indirilen KDV düzeltilecektir. Bu nedenle KDV Kanunun 17/4 üncü maddesinin (y) alt bendine de (r) alt bendinde yer alan ve yukarıda belirtilen ifadenin ilave edilmesinde yarar bulunmaktadır.

Düzeltilen KDV Kurum Kazancının Tespitinde Gider Olarak Dikkate Alınamayacak

Kurumlar Vergisi Kanunun 5/3 ncü maddesinde "... kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez." Hükümü yer almaktadır. Bu hüküm karşısında, sat geri kirala işlemi nedeniyle düzeltilecek KDV tutarı ile satış işlemi nedeniyle ödenecek tapu harcı ve diğer giderlerin kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınmaması, diğer bir ifade ile satılan taşınmazın satış kazancının hesabında gider olarak dikkate alınması veya doğrudan kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Görüleceği üzere sat geri kirala işlemlerinde bazı vergi avantajları bulunmakla birlikte, kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnasının uygulanması sırasında yukarıda belirtilen iki konu önem arz etmektedir. Vergi uygulamalarında avantajlar kadar görünmeyen dezavantajların da bulunabileceği ve uzman kişilere danışılmadan işlem yapılmaması gerektiği unutulmamalıdır.