

# SAT VE GERİ KİRALA (SELL & LEASEBACK) İŞLEMİNİN FİNANSAL VE VERGİSEL AVANTAJLARI

Güray ÖĞREDİK  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir  
MAZARS/DENGE  
Vergi Departmanı Kıdemli Müdür

**Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Şubat 2014 sayısında yayınlanmıştır.**

## 1- “Sat ve Geri Kirala” İşlemi Nedir?

Şirketlerin finansman sağlama yöntemi olarak kullandığı “sat ve geri kirala” işlemi, şirketin üzerine kayıtlı amortismanına tabi malların Leasing firmasına satıldıktan sonra tekrar kiralanması işlemidir. Kiralama süresi sonunda satılan mallar tekrar kiracıya devredilmektedir. Gayrimenkul, ikinci eli değerli olabilecek makine ekipman ve iş makineleri sözleşmeye konu olabilecektir.

## 2- Şirketlere Nasıl Bir Avantaj Sağlıyor?

Öncelikle belirtmek gerekir ki “sat ve geri kirala” uygulamasının en büyük avantajı iyi bir finansman yöntemi olmasıdır. Örneğin; işletme aktifinde kayıtlı gayrimenkullerin bir kısmı işletmenin ticari faaliyetinde doğrudan mal ya da hizmet üretiminde kullanılmıyor, sadece yatırım amacıyla alınmış ya da faaliyette kullanma amacıyla alınmış ancak zaman içinde söz konusu faaliyette kullanılmayıp atıl durumda kalmışsa söz konusu varlıklar bu yöntemle işletme faaliyetlerini aksatmadan paraya çevrilebilmektedir.

## 3- Finansal Kiralama Mevzuatının Konuya Yaklaşımı

6361 Sayılı “Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu” ile “sat ve geri kirala” işlemi hukuki alt yapı kazanmıştır. Bu kanun öncesinde “sat ve geri kirala” işlemleri finansal kiralama şirketleri tarafından pek tercih edilmemekte idi. Mülga 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nun 4. Maddesinde yer alan “sözleşme” tanımının “sat ve geri kirala” işlemine imkan verecek şekilde yeterince açık olmaması bu yöntemin Yargıtay ve Danıştay kararlarında eleştirilmesine neden oluyordu.

Ancak 6361 sayılı kanunla beraber finansal kiralama sözleşmesi, ihtiyaç duyulan malların;

-Üçüncü bir kişiden,

-Bizzat kiracıdan finansal kiralama şirketince satın alınarak,

-Veya başka bir suretle temin edilerek,

kullanımının bir bedel karşılığında kiracıya devredilmesi şeklinde tanımlanmış ve böylece kiralamaya konu olan malın bizzat kiracıdan temin edilmesi imkanı getirilmiştir. Böylelikle uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan “sat ve geri kirala” işleminin yapılabilmesine olanak sağlanmıştır.

## 4- Vergisel Avantajlar

#### 4.1- Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi İstisnaları:

6495 sayılı Kanun ile sat ve geri kirala işlemlerine kurumlar vergisi ve katma değer vergisi açısından önemli vergisel avantajlar sağlanmıştır.

6495 Sayılı Kanunla KDV Kanunu'na İlave Edilen Bent	6495 Sayılı Kanunla KV Kanunu'nun 5/1-e Maddesinde Yapılan Değişiklik
<p>MADDE 29 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin dördüncü fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.</p> <p>“y) 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; <b>finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara</b> uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralanan taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri.”</p>	<p>MADDE 42 – 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“(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 <b>geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı</b> ve varlık kiralama ile <b>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.</b> 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.)”</p>

Buna göre taşınmazların “sat ve geri kirala” yöntemiyle; **ilk satışı, kiralınması ve geri devir işlemleri** KDV'den istisna edilmiştir. Gerek KDV gerekse Kurumlar Vergisi istisnası uygulanabilmesi için söz konusu taşınmazın iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmamaktadır. Ayrıca satıştan doğan kazancın %100'ü kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak bu satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması şartı KVK Madde 5/1-(e) kapsamında klasik taşınmaz satış kazancı istisnasında olduğu gibi aynen geçerlidir.

Ancak, KDV ve Kurumlar Vergisi istisnasının uygulanabilmesi için taşınmazın 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralınması, kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması ve kiralanan taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri koşulu aranmaktadır.

**KDV istisnası “KİSMİ İSTİSNA” mahiyetindedir ve bu nedenle daha önce yüklenilen ve indirim konusu yapılan KDV'nin düzeltilmesi gerekir.**

KDV Kanunu'nun 30/a maddesinde yer alan hüküm uyarınca (ve bu hükmün aksine yasal bir düzenleme olmadıkça), vergiden istisna edilmiş bu işlemle ilgili olarak, bu taşınmazın alımı

veya inşası sırasında yüklenilen katma değer vergilerinin indirim konusu yapılmaması, indirilmiş ise indirilen KDV'lerin ilgili dönem beyannamesinde hesaplanan KDV'ye ilave edilmek suretiyle düzeltilmesi gerekecektir. Bu tutar, KDV Kanunu Madde 58'in mefhum-u muhalifinden hareketle gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınması gerekir. Ancak; Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 3'üncü fıkrasına göre, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez. Bu nedenle gider veya maliyet unsuru olarak kayıtlara alınan **KDV'nin kurumlar vergisi hesabında kanunen kabul edilmeyen gider mahiyetinde matraha ilave edilmesi gerekecektir.** Ancak bunlar yapıldığı takdirde (KDV düzeltimi yapılması ve bu tutarın KKEG yazılması), yasa maddesi ile getirilmiş olan katma değer vergisi istisnası teşvikinin bir anlamının kalmayacağı ve teşvikin ortadan kalkacağı düşüncesindeyiz.

Finansal kiralama şirketleri açısından ise KDV indirimi ile ilgili sorun oluşmayacaktır; çünkü taşınmazların kiracılar tarafından satışı KDV'den istisnadır. Bu nedenle finansal kiralama şirketlerinin KDV yüklenimleri olmayacaktır. Dolayısıyla yüklenilen KDV olmadıkça, bu taşınmazların gerek kiralanması gerekse satıcılara geri satışında uygulanacak söz konusu KDV istisnası açısından KDV Kanunu'nun 30-a bendi hükmü uyarınca yapılacak bir düzeltmeye gerek olmayacaktır.

KDV Kanunu 17/4-y maddesindeki istisna uygulamasında, yukarıda açıklananlar dışında bir sınırlama bulunmamakta olup, **taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşanların** bu amaçla ellerinde bulundurdukları taşınmazların, bu hüküm kapsamında sat ve geri kirala işlemine tabi tutulması halinde de katma değer vergisi istisnası uygulanabilecektir.

Diğer taraftan, **sat ve geri kirala yöntemine konu olacak taşınmazın ticareti yapılıyorsa (bu taşınmaz mükellefin faaliyet alanı itibariyle satışa veya kiralamaya konu ise), mükellef bu taşınmazı sat ve geri kiralama kapsamında leasing firmasına devredebilir, fakat KVK istisnasından yararlanamaz kanaatindeyiz.** Bilindiği üzere KVK Madde 5/1-(e) bendinin son paragrafına göre "*taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.*" Her ne kadar söz konusu bendin ikinci paragrafının parantez içi hükmünde bu yönde özel bir kısıtlamaya yer verilmeyip sadece taşınmaz kavramına yer verilmiş olsa da, bendin son paragrafının istisna uygulamasını genelini kapsayan bir düzenleme olduğu kanaatindeyiz. Parantez için hükümde finansal kiralama şirketleri için özel bir düzenleme yapıldığı için, taşınmaz kiralaması ile uğraşana finansal kiralama şirketi söz konusu kısıtlamadan etkilenmeyecektir.

İlgili maddelerden görüldüğü üzere, **kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnası sadece "TAŞINMAZ" teslimlerinde geçerlidir.** Bu nedenle "**taşınmaz**" kavramı önem arz etmektedir. 1 Seri Numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde KVK Madde 5/1-(e) bendi kapsamında istisna uygulaması açısından "**taşınmaz**" kavramına yönelik olarak aşağıdaki açıklamalar mevcuttur.

### ***"Taşınmazlar***

*İstisnaya konu olan taşınmazlar, 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 üncü maddesinde;*

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

*olarak sayılmıştır.*

*Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.*

*Füliyyatta cins tashihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.*

*Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya ziyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir.*

*Taşınmaz tanımına, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olan unsurları da girecektir. Bütünleyici parça, Türk Medeni Kanununun 684 üncü 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 ncı 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.*

*Taşınmazlarla birlikte satışa konu olan ve o taşınmazın bütünleyici parçası sayılan şeylerin satışından elde edilen kazançlar da istisna kapsamında değerlendirilecektir. 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.*

*Öte yandan, makinelerin taşınmazdan bağımsız olarak satılması halinde, mütemmim cüz olma vasıfları kalmayacağından, bunların satışı menkul mal satışı olarak kabul edilecektir.”*

#### **4.2- Damga Vergisi ve Harç İstisnası**

6361 sayılı Kanununun 37’nci maddesine göre, finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilen satıp geri kiralama işlemleri dolayısıyla düzenlenen kâğıtlar da damga vergisinden ve harçtan istisna olacaktır.

#### **4.3- Tapu Harcı**

6361 sayılı Kanununun 37’nci maddesine göre, satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescilli tapu harcından müstesnadır. Diğer bir ifadeyle, geri kiralama yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmesinin sonunda, gayrimenkulün finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya geri satılması sırasında tapu harcı ödenmeyecektir.

Sadece ilk satışta; taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine devredilmesi aşamasında binde 4,55 oranında bir harç ödenmesi söz konusu olacaktır. (492 sayılı Harçlar Kanununun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin “I-Tapu işlemleri” bölümünün yirminci fıkrasının (g) bendi gereği.)

Bilindiği gibi gayrimenkul alım – satım işlemlerinde normal tapu harcı oranı binde 20’dir. Bu harç hem alıcıdan hem de satıcıdan alınır. Böylece bir gayrimenkulün değeri üzerinden %4 harç ödenmiş olur. Satıp geri kiralama işlemlerinde ise sadece kiracının finansal kiralama şirketine taşınmazı devri aşamasında %0,455 gibi oldukça düşük oranlı bir harç ödemesi söz konusu olacaktır. Ancak, taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden iki oran (%4 ile %0,455) arasındaki farka tekabül eden harç tutarı gecikme faizi ile birlikte alınacaktır.

Ancak; Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin 3’üncü fıkrasına göre, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez.

**Bu nedenle kiracının ödeyeceği tapu harcı vergive tabi kazancın tespiti sırasında kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacaktır.**

#### **5. Finansal Avantajlar:**

“Sat ve geri kirala” işleminin kiracıya sağladığı avantajlar:

- İşletme sermayesinde ek finansman imkânı,

- Kısa vadeli banka borçlarının ve diğer borçların orta ve uzun vadeye yayılması,
- Finansal rasyolarda iyileşme,

şeklinde sıralanabilir.

### **Örnek:**

Aktif tutarı 4.000.000 TL ve birikmiş amortismanı 2.000.000 TL olan taşınmazın, piyasa değerinin 10.000.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Finansal kiralama şirketi de yaptırdığı ekspertiz sonucunda taşınmazın değerini aynı şekilde tespit ettirmiştir. Şirket “Sat ve Geri Kirala” sözleşmesi ile taşınmazını finansal kiralama şirketine devretmeye karar vermiştir. Finansal kiralama şirketi ekspertiz değerinin %80’i kadar bir bedel üzerinden “sat ve geri kirala” sözleşmesi yapabileceğini belirtmiş, şirket kabul etmiştir.

Satış Tutarı: 8.000.000 TL (10.000.000 x %80)

Net defter değeri: 2.000.000 TL

Satış Kazancı: 6.000.000 TL

**Avantaj 1)** Şirket hali hazırda sahibi olduğu bir taşınmazı piyasa değerine yakın bir bedelle **nakit** olarak sattığından aktifine 8.000.000 TL tutarında nakit girişi sağlamıştır. Bu nakit girişi ile finansal darboğazlar aşılabılır, işletme yapısına göre yeni yatırımlar yapılabilir, kredi yapılandırılması (kiralama sözleşmesi süresine göre kısa süreli borçların orta veya uzun vadeye ötelenmesi) veya ödemeleri ile finansman yükünden kurtulma gibi seçenekler değerlendirilebilir.

**Avantaj 2)** Bu satış KDV’den istisna tutulacaktır.

**Avantaj 3)** Satış kazancının tamamı kurumlar vergisinden istisna tutulacaktır. (6.000.000 TL)

**Avantaj 4)** Finansal kiralama şirketinden taşınmaz geri alınırken tapu harcı ödenmeyecektir. Taşınmazın finansal kiralamaya devri sırasında ise her iki taraf tapu harcı ödemeyecek, kiracı sadece %0,455 gibi oransal açıdan klasik gayrimenkul satışlarına göre oldukça düşük bir tapu harcı ödeyecektir.

**Avantaj 5)** Satış kazancı bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında beş yıl süre ile tutulacaktır. Bu durum şirketin öz kaynaklarında iyileşme yaratacaktır. Diğer taraftan aktifteki nakit artışı cari oran ve likidite oranlarında iyileşme sağlayacaktır. Kısa vadeli borçlar ödenecek ve finansal kiralama sözleşme süresine göre borçlar orta veya uzun vadeye yayılmış olacaktır; bu tabii ki şirketin borçlanma kapasitesine ilişkin finansal rasyolarında iyileşme sağlayacak, ihtiyaç halinde daha kolay borçlanabilecektir.

**Avantaj 6)** En önemlisi, şirket taşınmazını sözleşme süresi sonunda geri alacak, böylece mülkiyet kaybı yaşamadan önemli bir finansal operasyon gerçekleştirmiş olacaktır.

Dikkat edileceği üzere, “sat ve geri kirala” işleminin özünde şirkete yüksek miktarda nakit girişi olması yatmaktadır. Tabii finansal kiralama şirketi bu işlemde kâr elde etmek isteyecektir. Bu nedenle faiz oranını buna göre belirleyecektir. İşte şirketin bu noktada elde ettiği nakdi, faaliyetlerinde ve yatırımlarında verimli bir şekilde kullanması önem arz edecektir. Çünkü sat ve geri kirala işleminin firmaya bir faiz maliyeti olacaktır. Şirketin elde ettiği nakit ile gerçekleştireceği finansal yapılandırma ile faaliyetleri ve yatırımları sonucunda

yaratacağı kârlılık artışının ödenecek faizden yüksek olması halinde şirket bu finansal operasyonundan başarı ile çıkmış sayılacaktır. Bu açıdan bakıldığında, finansal yapısı oldukça bozulmuş, borçları artmış, özkaynaklarını yitirmiş ama aktifinde yüksek değerli taşınmazı (veya işleme konu olabilecek kıymeti) olan her firmanın sat ve geri kirala işlemi yapması mümkün olmayabilir. Çünkü finansal kiralama şirketi sözleşme yapmadan önce şirketin borç (kira taksitlerini) ödeyebilme kapasitesi olup olmadığını araştıracaktır. Her ne kadar borçlar ödenemezse söz konusu taşınmazı mülkiyetine geçirerek satmak suretiyle kayba uğramayacak olsa da finansal kiralama şirketleri mutlaka kiracının mali yapısının uygun olmasına da dikkat edeceklerdir. Diğer taraftan, borç batağına batmış bir şirketin elde edeceği nakit ile borçlarını kapatıp kapatamayacağı, bu borçları kapatsa bile faaliyetlerinde kârlılığını arttırmayacağı da önemli yönetsel ve finansal veriler olacaktır.

## 6. Muhasebe Kayıtları:

Bir önceki bölümde yer verilen örneğin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.

### Kiracının kayıtları:

102- BANKALAR	8.000.000
257- BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	2.000.000
252- BİNALAR	4.000.000
679- DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR	6.000.000 (*)

(\*) 6.000.000 TL ticari kazançta dahil olacaktır. Kurumlar vergisi beyannamesi üzerinde taşınmaz satış kazancın istisnası olarak ilgili satırda gösterilmek suretiyle vergiye tabi kazançtan indirilecektir. Ertesi hesap döneminde 570 hesaptan 549 hesaba alınacak ve bu hesapta en az beş yıl süreyle tutulacaktır. Bu süre zarfında sermayeye eklenmesi mümkündür. Kâr dağıtım tablosunda ise “işletme bırakılması zorunlu yasal fonlar” satırında gösterilmek suretiyle kâr dağıtımına konu kâr tutarından mahsup edilecektir.

265 FİNANSAL KİRALAMA KONUSU İKTİSADİ KIYMETLER	8.000.000
302- ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ (**)	750.000
402- ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ (**)	1.250.000
301- FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR (**)	3.750.000
401- FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR (**)	6.250.000

(\*\*) Bu kayıta, finansal kiralama şirketinin söz konusu binaya dair ödeme planında ana para tutarı olarak 8.000.000 TL, faiz olarak ise 2.000.000 TL gösterdiği; faizin 750.000 TL'nin döneme ait olduğu, 1.250.000 TL tutarındaki faizin ise gelecek dönemlere ait olduğu varsayılmıştır.

Bundan sonraki süreç klasik finansal kiralama kayıtlarına uygun olarak işleyecektir. Her ay gelecek finansal kiralama taksidi faturasına istinaden, 302 hesaptan 780-Finansman Giderleri hesabına kayıt yapılacak (aşağıda yer verilen özel durum ayrıca dikkate alınmalıdır), ana para

ve faiz toplamı kadar taksit bedeli ise ödendiğinde 102-Bankalar hesabı karşılığında 301 hesaptan çıkarılacaktır.

Kiracı ayrıca söz konusu 265 hesaptaki tutar üzerinden binaların faydalı ömrüne göre amortisman ayırmaya başlayacaktır. Diğer taraftan, ilk yıla isabet eden faizlerin maliyete dahil edilmesi, doğrudan gider yazılmaması gerekmektedir.

Kiralayanın (finansal kiralama şirketi) kayıtları:

----- / -----	
252- BİNALAR	8.000.000
102- BANKALAR	8.000.000
----- / -----	
120- ALICILAR	3.750.000
220- ALICILAR	6.250.000
124- KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ	750.000
224- KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ	1.250.000
252- BİNALAR	8.000.000
----- / -----	

6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve buna paralel olarak 6495 sayılı kanunla yapılan vergisel düzenlemeler neticesinde “sat ve geri kirala” işlemlerinin önümüzdeki dönemlerde artacağını ve şirketlerin finansman ihtiyaçlarına önemli katkılarda bulunacağını söyleyebiliriz.