

İŞLETME DIŞI FİNANSMAN ARAÇLARINDAN SAT VE GERİ KİRALA YÖNTEMİ İLE BANKA KREDİSİ KULLANIMININ KARŞILAŞTIRILMASI*

Dr. Öğr. Üyesi Naim VAROL**

Amprık Araştırma
(Empirical Research)

Muhasebe ve Finans
Araştırmaları Dergisi
Aralık 2020; 2(2): 143-166

APA Stili Kaynak Gösterimi:

Varol, N. (2020). İşletme Dışı Finansman Araçlarından Sat ve Geri Kirala Yöntemi ile Banka Kredisi Kullanımının Karşılaştırılması. *Muhasebe ve Finans Araştırmaları Dergisi*. 2(2), 143-166.

ÖZ

Bu çalışmanın amacı, işletme dışı finansman araçlarından sat ve geri kirala ile banka kredisi kullanımını mevzuat ve maliyet açısından karşılaştırarak avantaj ve dezavantajlarını belirlemektir. Bu amaçla, finansal kiralama şirketinden kiracı firma taşınmazı için sat ve geri kirala yöntemi ile ilgili teklif ve bankadan aynı tutarda kredi kullanımı için ödeme planı alınmış ve karşılaştırılmıştır. Sat ve geri kirala yöntemi yeni bir finansman aracı olduğu için vergi mevzuatı, TMS 17 Kiralama İşlemleri ve TFRS 16 Kiralamalar standartlarına göre nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ele alınmıştır. Çalışmanın sonunda sat ve geri kirala yönteminin maliyet açısından daha avantajlı olduğu ve işletmenin finansal tablolarının doğru sunumuna ve analizine olumlu katkıda bulunduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Sat ve Geri Kirala, Banka Kredisi Kullanımı, TMS 17, TFRS 16

JEL Kodları: M40, M49

* Makalenin gönderim tarihi: 18.07.2020; Kabul tarihi: 07.10.2020, iThenticate benzerlik oranı %36.

**Kapadokya Üniversitesi, Kapadokya Meslek Yüksekokulu, naim.varol@kapadokya.edu.tr

ORCID: 0000-0002-6040-2752

THE COMPARISON OF EXTERNAL FINANCING INSTRUMENTS OF SELL AND LEASEBACK WITH BANK CREDIT USE

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine the advantages and disadvantages of using the external financing tools of the use of the sale and leaseback and bank credit use, by comparing in terms of legislation and cost. For this purpose, the payment plans of the sale and leaseback method for the tenant firm's immovable property from the financial leasing company and loan usage from the bank was taken and compared. It has been discussed how the sale and leaseback method should be recognised in accordance with the tax legislation, TMS 17 Leasing Transactions and TFRS 16 Leases Standards. At the end of the study, it was concluded that the method of sell and leaseback is more advantageous than bank credit use in terms of cost and contributes positively to the accurate presentation and analysis of the financial statements.

Keywords: Sell and Leaseback, Bank Credit Use, TMS 17, TFRS 16

JEL Codes: M40, M49

1. GİRİŞ

İşletmelerdeki finansman yöneticisinin başlıca görevi, işletmenin ihtiyaç duyduğu gerekli fonları değişik yerlerden veya kaynaklardan uygun zamanda ve en düşük maliyetle sağlamaktır. Ayrıca işletmenin faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan kârları ve fazla fonları optimum biçimde değerlendirmektir.

İhtiyaç duyulan fonlar bilançonun pasifinde sunulur ve aşağıdaki kaynaklardan sağlanabilir:

- İşletme dışındaki yabancı kaynaklar ve
- İşletmenin içinden veya sahiplerinin ortaya koydukları öz kaynaklar.

Yabancı kaynaklar da, bu kaynaklardan sağlanan fonların geri ödenmesi süresine göre iki ana grubu ayrılır:

- Kısa vadeli yabancı kaynaklar ve
- Uzun vadeli yabancı kaynaklar.

Kısa vadeli yabancı kaynaklar, işletmenin en çok bir yıl veya normal faaliyet dönemi içinde vadesi gelen borçlarından oluşurken; uzun vadeli yabancı kaynaklar ise, vadesi bir yılı veya normal faaliyet dönemini aşan borçlardan oluşur.

İşletmenin ihtiyaç duyduğu fonlar genellikle bankalardan sağlanır. Buna ek olarak finansal kiralama, factoring, forfaiting gibi faaliyetleri yürüten firmalardan da dolaylı olarak fon desteği sağlanabilir. Son yıllarda finansal kiralama firmalarının pazarladığı sat ve geri kirala aracının kullanımı artmış ve işletmelere fon sağlamada popüler olmuştur.

Bu çalışmada sat ve geri kirala aracı ile banka kredisi kullanımı karşılaştırılarak maliyet ve finansal tablolardaki sunumu açısından incelenmiştir.

2. İŞLETME DIŞI FİNANSMAN ARAÇLARI

İşletmelerin faaliyetlerini sürdürebilmeleri için finansman kaynaklarına ihtiyaçları vardır. Finansal kiralama ve banka kredisi kullanımı işletme dışı finansman kaynaklarından en yaygın kullanılan kısa veya uzun vadeli araçlardır. Finansal kiralama baz alınarak oluşturulan sat ve geri kirala yönteminde, işletme sahip olduğu taşınır veya taşınmazı finansal kiralama firmasını sattıktan sonra kiralamaktadır ve birçok vergisel avantaja sahip olmaktadır. Muhasebe kaydı ve finansal tablolarda sunumu ise VUK ve Türkiye Muhasebe Standartlarına göre farklılıklar içermektedir.

2.1. Finansal Kiralama

Finansal kiralama işletmenin faaliyetini sürdürebilmek için ihtiyaç duyduğu taşınmaz, makine, taşıt gibi yatırım mallarının finans kuruluşu (lessor) tarafından satın alınarak ilgili işletmeye (lessee) kiralanmasıdır. Literatürde "leasing" olarak bilinen finansal kiralama, finansal kiralama şirketinin belirli bir süre için ve taraflarca öngörülen kira bedeli karşılığında kiracının istemi ve seçimi üzerine satın aldığı veya başka yollarla sağladığı kiralama konusu malın zilyetliğini kiracıya bıraktığı sözleşmedir (Akgüç 2011, s. 171). Genellikle orta ve uzun vadeli olan finansal kiralama işleminde işletmeye banka kredisi işlemindeki gibi nakit ödeme yapılmamaktadır.

Kiralama işlemleri; süresine, finansal raporlara yansımaya, değerine ve üçüncü kişilere yeniden kiralanmasına göre çeşitli şekillerde olabilmektedir (Marşap ve Yanık 2018, s. 30-31):

- **Finansal Kiralama:** Dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerin önemli ölçüde devredildiği kiralama türüdür.
- **Faaliyet kiralaması:** Dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralama türüdür.
- **Kısa vadeli kiralama:** Kiralamanın fiilen başladığı tarih itibarıyla, kiralama süresi 12 ay veya daha kısa olan kiralama türüdür. Satın alma opsiyonu içeren bir kiralama kısa vadeli kiralama değildir.
- **Alt kiralama:** Dayanak varlığın, kiracı (alt kiralama kapsamında kiraya veren) tarafından üçüncü bir tarafa yeniden kiraya verilmesi işlemidir; ana kiralama kapsamında kiraya veren ve kiracı arasındaki kiralama ('ana kiralama') yürürlükte kalmaya devam eder.
- **Dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar:** Dayanak varlığın değerinin düşük olduğu kiralamalardır (örneğin; laptop, tablet, küçük ofis demirbaşları ve telefonlar gibi).

- **Sat ve geri kiralama:** İşletmeye ait taşınır ve/veya taşınmazların gerçek değerini belirleyerek leasing firmasına satılıp uzun vadelerle kiralama işlemidir.

2.2. Sat ve Geri Kirala

Sat ve geri kiralama yöntemi öz sermayesi yetersiz ve nakit sorunları olan işletmelerin aktiflerindeki taşınmazları finansal kiralama şirketine satıp tekrar kiralınması işlemidir. İşletme ilgili taşınmazın bedelini nakit olarak tahsil etmektedir ve birçok vergisel avantajlar sağlamaktadır.

2.2.1. 6361 Sayılı Kanun açısından sat ve geri kirala yöntemi

6361 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile sat ve geri kirala yöntemi işletmelerin dışarıdan fon sağlama aracı olarak uygulanmaya başlamıştır. Finansal kiralama yöntemi, “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” (6361 Sayılı Kanun, Md. 18). Kanun kiralanan taşınır veya taşınmaz malların finansal kiralama şirketince sadece üçüncü şahıslardan değil kiracıdan da temin edilme olanağını sağlamıştır. Bu yöntemde işletme, sahibi olduğu varlığı bir finans kurumuna satıp aynı anda belirli süre için kiralamakta, böylece bir yandan varlığı kullanım hakkını elde ederken diğer yandan da uzun vadeli fon ihtiyacını karşılamaktadır (Yükçü ve Kaplanoğlu 2015, s. 81).

2.2.2. Vergi mevzuatı açısından sat ve geri kirala yöntemi

Finansal kiralama uygulamalarının Türkiye Muhasebe Standartları ile daha uyumlu hale gelmesi için Vergi Usul Kanununa 4842 sayılı bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile mükerrer 290. madde eklenmiş ve “Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme” başlığı altında Finansal Kiralama Kanunu’ndan tamamen bağımsız yeni bir düzenleme getirilmiştir.

VUK’a göre finansal kiralama; “Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır” şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca söz konusu kanun maddesinde bir işlemin finansal kiralama işlemi sayılabilmesi için aşağıdaki unsurları taşıması gerekmektedir (Cengiz 2017, s. 46):

- İktisadi kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi,
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkının tanınması,
- Finansal kiralamaya konu iktisadi kıymetin finansal kiralama şirketinin aktifinde yer alması,
- Kiralama süresinin iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,
- Finansal kiralama yoluyla varlık kiralayan kiracının, kira taksitlerinin tamamını gider kaydetmesi ve taksit sayısının finansal kiralama şirketi ile kiracı arasında serbestçe belirlenmesi,
- Finansal kiralamaya konu iktisadi kıymete ilişkin amortismanın finansal kiralama şirketi tarafından ayrılması ve finansal kiralama şirketinin kayıtlarında gider olarak yer alması,
- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının, iktisadi kıymetin rayiç bedelinin yüzde 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması,
- Finansal kiralama ile ilgili teşviklerden finansal kiralama şirketinin faydalanması.

Finansal kiralama konusu varlıkla ilgili hak, borç ve alacakların nasıl değerlendirileceği, amortisman uygulaması ve kiracı ile kiraya verenin finansal tablolarında nasıl yer alması gerektiğine ilişkin düzenlemeler VUK mükerrer 290. maddesi ile 319 sıra nolu VUK Genel Tebliği'nde açıklanmıştır. Kiracı ile ilgili düzenlemeler şunlardır:

- Finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecektir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymet, kullanma hakkı olarak aktive alınacak, karşılığında ise kiralayana olan borç pasife kaydedilecektir.
- Kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı VUK ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde amorti edilecektir.
- Finansal kiralama sözleşmesine göre yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılacak ve bu ayrıştırma işlemi her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde yapılacaktır. Kiralayan açısından yorumu yapılan "her bir dönem sonu" ifadesi, kiracı açısından sözleşmede belirtilen kira ödeme tarihidir.
- Finansal kiralama borçlarının VUK'un 285. maddesi kapsamında reeskonta tabi tutulması mümkün bulunmamaktadır.

- Finansal kiralama işlemi esas olarak bir kredi işleminden farklı değildir. Kiralayana ödenen finansal kiralama bedellerinin faiz kısmı finansman gider kısıtlamasına tabidir.

Sat ve geri kirala işlemlerinde taraflara aşağıdaki vergi istisna ve muafiyetleri sağlanmıştır.

Kurumlar vergisi istisnası: Sat ve geri kirala amacıyla taşınmazların finansal kiralama şirketlerine satışı ile bu taşınmazların finansal kiralama şirketlerince tekrar devralınan kuruma satışından kaynaklanan kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisnadır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl aktifte bulunma şartı yoktur (6495 sayılı Kanun, Md. 42, KVK, Md. 5).

İstisnadan yararlanma şartları şunlardır (1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Tebliği):

1) Sat, kirala ve geri al işlemine ilişkin olarak kiracı ile kiralayan kurumlar arasında düzenlenecek sözleşmede, bu işleme konu edilen ve kiracı tarafından kiralayanlara satılan taşınır veya taşınmazın:

- Kiralayan kurumlarca kiracıya geri kiralanaacağı ve
- Sözleşme süresinin sonunda kiracı tarafından geri alınacağı konusunda hüküm bulunması ve bu hükümlere fiilen uyulması şarttır.

2) Bu varlıkların satışından elde edilecek istisna kazancın, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabına alınması gerekmektedir. Bu çerçevede, fon hesabına alınma işleminin, kiracılarca varlıkların kiralayanlara satışının yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, istisna kazanç tutarı, satışın yapıldığı dönemin genel sonuç hesaplarına yansıtılacak olup kurumlar vergisi beyannamesinin ilgili satırında gösterilmek suretiyle istisnadan yararlanılabilecektir. Anılan istisnadan geçici vergi dönemleri itibarıyla da yararlanılması mümkün olup belirtilen süre zarfında söz konusu kazancın fon hesabına alınmaması durumunda, kurumlar vergisi beyannamesinde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün olmadığı gibi, geçici vergi dönemleri itibarıyla yararlanılan istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerden kaynaklanan vergi ziyası cezası ve gecikme faizi ayrıca aranacaktır.

3) Fon hesabına alınan kazanç tutarı kiracı tarafından sadece, gerek kira süresi boyunca gerekse kira süresinin sonunda varlıkların geri alınmasından sonra bu varlıklar için ayrılacak amortismanların (bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılabilecektir.

Sat ve geri kirala işlemine konu edilen varlıklara ilişkin olarak gerek kira süresi boyunca gerekse kira süresinin sonunda varlıkların geri alınmasından sonra kiracılar tarafından hesaplanacak amortismanların, kiralayan kurumlara devrinden önce ilgili varlığın kiracıdaki net bilanço aktif

değerine isabet eden kısmı kurum kazancının tespitinde dikkate alınabilecek, kalan kısmı ise sadece özel fon hesabından mahsup edilebilecektir.

KDV istisnası: 6361 sayılı Kanun'a uygun olarak yapılan sözleşmeye göre yapılan sat ve geri kirala işlemlerinde kiralamaya konu taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri katma değer vergisinden istisna edilmiştir. Bu istisnadan faydalanabilmek için taşınmazın finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geri kiralanması ve mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması şartı aranmaktadır (6495 sayılı Kanun, Md. 29; KDVK, Md. 17/4-y).

Damga vergisi istisnası: Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden ve bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan istisnadır (6361 sayılı Kanun, Md. 37).

Tapu harcı istisnası: Sat ve geri kirala yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama sözleşmesinin sonunda, gayrimenkulün finansal kiralama şirketi tarafından kiracıya geri satılması sırasında tapu harcı ödenmeyecektir (6361 sayılı Kanun, Md. 37). Sadece ilk satışta; taşınmazın kiracı tarafından finansal kiralama şirketine devredilmesi aşamasında binde 4,55 oranında bir harç ödenmesi söz konusu olacaktır.

Ancak; kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi mümkün değildir (KVK, Md. 5). Bu nedenle kiracının ödeyeceği tapu harcı vergiye tabi kazancın tespiti sırasında kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacaktır.

2.2.3. Türkiye Muhasebe Standartlarına göre sat ve geri kirala yöntemi

Türkiye'de işletmeler ihtiyaç duydukları varlıkların temininde kiralama yöntemini kullanarak finansman kaynağı sağlamaktadırlar. Yürürlükte olan TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini ve raporlanmasını, finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ayırarak farklı biçimde uygulamaktadır. Faaliyet kiralaması bilançoya yansıtılmadığından finansal tabloların gerçeğe uygun sunumunu engellemektedir. Bu eksikliği düzeltme amacıyla tüm kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolara yansıtılmasını birleştiren TFRS 16 Kiralamalar Standardı yayınlanmıştır. Sat ve geri kirala yöntemi her iki standartta da ele alınmıştır ve Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo-1: Muhasebe Standartlarına Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebe Kaydı

TMS 17 KİRALAMA İŞLEMLERİ		TFRS 16 KİRALAMALAR	
Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
BİLANÇO		BİLANÇO	
Kullanım hakkı Kira yükümlülüğü	Kayıt yok	Kullanım hakkı Kira yükümlülüğü	Kullanım hakkı Kira yükümlülüğü
KAR ZARAR TABLOSU		KAR ZARAR TABLOSU	
Faiz gideri Amortisman gideri	Kira gideri	Faiz gideri Amortisman gideri	Faiz gideri Amortisman gideri

2.2.3.1. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre sat ve geri kirala yöntemi

TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı, gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uyulması gereken muhasebe politikalarını ve yapılacak açıklamaları belirlemek amacıyla 01.01.2006 döneminden itibaren uygulanmak üzere yayınlanmıştır.

Bu Standartta yer alan kiralama işlemleri, kiralanan varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve yararların kiraya verende ya da kiracıda bulunma derecesine göre sınıflandırılır (TMS 17, Md. 7). Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak, devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır (TMS 17, Md. 8). Bu sınıflandırma kiralayan ve kiracı arasında düzenlenen sözleşmenin şartlarına göre belirlenir.

Kiralama süresinin başlangıcında, kiracılar, finansal kiralama işlemini, kiralama sözleşmesinin başı itibariyle tespit edilmiş, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden bilançolarında varlık ve borç olarak muhasebeleştirir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılacak iskonto oranı; tespit edilebiliyorsa kiralama işleminde zımnen yer alan faiz oranı, bunun tespit edilememesi durumunda ise, kiracının ek borçlanma faiz oranıdır. Kiracının her çeşit başlangıç doğrudan maliyetleri, varlık olarak muhasebeleştirilen tutara eklenir (TMS 17, Md. 20).

Sonraki ölçümlerde asgari kira ödemeleri; finansman giderleri ve mevcut yükümlülüklerdeki azalma (borç anapara ödemesi) olarak ayrıştırılır. Finansman giderleri, kalan borç tutarlarına sabit bir faiz oranı uygulanmasını sağlayacak şekilde kiralama süresi boyunca her bir döneme dağıtılır. Koşullu kiralar, oluştuğu dönemde gider olarak dikkate alınır (TMS 17, Md. 25). Kiralanan varlığın amortismanına tabi tutarı, kiracının mülkiyetinde yer alan amortismanına tabi varlıklar için uygulamış olduğu amortisman yöntemiyle uyumlu bir şekilde, ilgili varlığın öngörülen kullanım dönemi boyunca her bir hesap dönemine sistematik olarak dağıtılır. Söz konusu varlığın kiralama süresi sonunda kiracı tarafından satın alınacağına kesine yakın olduğu

durumlarda, varlığın tahmini kullanım süresi ilgili varlığın yararlı ömrüdür (TMS 17, Md. 28).

Sat ve geri kirala işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralanmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı bir bütün olarak müzakere edildiğinden genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir sat ve geri kirala işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır (TMS 17, Md. 58). Sat ve geri kiralama genellikle finansal kiralama işlemidir.

TMS 17 ve VUK'ta yer alan hükümler karşılaştırıldığında; değerlendirme ve muhasebeleştirme işlemleri arasında (amortisman işlemi hariç) paralellik vardır.

VUK ve TMS 17'ye göre finansal kiralama konusu olan iktisadi varlık, kiracının aktifinde yer alır ve amortisman ayırma ve bunu giderleştirme hakkı kiracıya verilmiştir.

- İki uygulamada da özün önceliği ve tahakkuk esası benimsenmiştir.
- Kiracı kiralama işlemi muhasebeleştirirken, ilk kayıta VUK'a göre rayiç bedeli, TMS 17'ye göre gerçeğe uygun değeri ile "asgari kira ödemelerini" karşılaştırır.

VUK ve TMS 17'nin Standardının amortisman uygulamasında farklılıklar vardır. VUK'ta varlığın özellikleri ne olursa olsun ilgili tebliğde tabi olduğu amortisman süresine göre amorti edilirken TMS 17'de kira süresi ile faydalı ömür kıyaslanarak hangisi kısa ise ona göre varlık amorti edilir.

2.2.3.2. TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre sat ve geri kirala yöntemi

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmeler kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi ve dipnot açıklamalarının yapılmasını TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre yürütmektedirler. Ancak 01.01.2019 tarihinden itibaren 16.04.2018 tarihinde yayınlanan TFRS 16 Kiralamalar Standardını uygulayacaklardır. Ayrıca TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardını uygulayan işletmelerin bu Standardı erken uygulama hakları vardır.

TFRS 16 Standardı kiralamayı bir bedel karşılığında, bir varlığın kullanım hakkını, belirli bir süre için devreden kiracı ve kiralayan arasında düzenlenen bir sözleşme veya sözleşmenin bir parçası olarak tanımlamaktadır. Sat ve geri kirala yöntemi kiralama işlemi olduğu için her iki standartta da ele alınmaktadır.

İşletmenin, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirmesi gerekmektedir. Kiralama işlemi içeren bir sözleşme aşağıdaki unsurların ikisini bir arada taşımalıdır (TFRS 16, Md. Ek B9):

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı.

TFRS 16 Standardına göre bir işletmenin (satıcı-kiracının) bir varlığı diğer bir işletmeye (alıcı-kiraya verene) devretmesi ve aynı varlığı alıcı-kiraya verenden geri kiralaması sat ve geri kiralama işlemidir ve kiracı bu işlemi varlık kullanım hakkı ve kiralama yükümlülüğü olarak bilançoda, amortisman ve faiz gideri olarak ta gelir tablosunda muhasebeleştirir.

Kiralanan varlığın maliyetine aşağıdaki unsurlar eklenmelidir (TFRS 16, md. 24-28):

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tarihindeki tutarı,
- Başlangıçtaki doğrudan maliyetler,
- Kiralanan varlığın kiralama amacına uygun olarak kullanılmasını sağlamak üzere katlanılacak sökölme, taşınma veya yerleştirilecek alanının yenilemesi ile ilgili maliyetler.

Kiracı, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer (TFRS 16, Md. 23). Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır (TFRS 16, Md. 26).

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda kiracı, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortisman tabi tutar (TFRS 16, Md. 32).

VUK ve TFRS 16 Standardının amortisman uygulamasında farklılıklar vardır. VUK'ta varlığın özellikleri ne olursa olsun ilgili tebliğde tabi olduğu amortisman süresine göre amorti edilirken TFRS 16'da kira süresi ile faydalı ömür kıyaslanarak hangisi kısa ise ona göre varlık amorti edilir. VUK'a uymayan fazla amortisman giderinden kaynaklanan ertelenen vergi varlığının tutarı 283 Ertelenmiş Vergi Alacağı Hesabına borç kaydedilir.

2.4. Banka kredisi kullanımı

İşletmelerin en önemli finansman kaynaklarından birisi de kısa, orta ve uzun vadeli banka kredisi kullanımınıdır.

Kısa vadeli banka krediler 12 aya kadar talep edilen kredilerdir ve uzun vadeli kredilere göre faiz oranı açısından daha avantajlıdır. İşletmenin

12 aya kadar vadeli kredinin taksitlerini ödeyebilme kapasitesi var ise kredileri kısa vadeli almak avantajınıza olacaktır.

Orta vadeli banka krediler kuramsal olarak vadeleri 2 ile 5 yıl arasında olan kredilerdir ve başlıca özellikleri şunlardır (Saraç 2018, s. 99):

- Geri ödemesi genellikle anapara ve faiz içeren eşit taksitler (anüiteler) şeklinde yapılır.
- Genellikle duran varlıklar veya bir başka finansal kurumdan alınan teminat mektupları güvence olarak gösterilir.
- Firma ile banka arasında bankayı güvence altına alan bir kredi sözleşmesi imzalanır.
- Bu krediler daha çok makine-teçhizat gibi duran varlıkların satın alınması, yenilenmesi ve net işletme sermayesinin artırılmasında kullanılır.

Uzun vadeli banka kredileri vadeleri 5 yıldan fazla olan kredilerdir ve faiz oranı diğer kredi türlerine göre yüksek olsa da öz sermayesi zayıf olan işletmelerin büyük yatırımlarının finansmanı için gereklidirler.

Piyasada yaygın olarak kullanılan kredi çeşitleri şunlardır:

- **Borçlu cari hesaplar:** İşletmenin finansman ihtiyacını, belirlenen vade ve limit içinde serbestçe kullanıp (rotatif), faizini genellikle üçer aylık dönemlerde ödediği ve piyasada gerçekleşen faiz oranı değişikliklerine duyarlı borçlu cari hesap (BCH) kredilerdir.
- **Sabit faizli rotatif (BCH) kredi:** Finansman ihtiyacını belirlenen kredi vadesi boyunca serbestçe karşılayan kredidir ve piyasada gerçekleşecek faiz oranı değişikliklerinden etkilenmez.
- **Erken kapama özellikli spot kredi:** İşletmenin kısa süreli finansman ihtiyacını belirlenen vade boyunca sabit faiz oranı ile karşılayan kredidir. En önemli avantajları vadesinden önce kapatabilme esnekliği olması ve piyasada oluşacak faiz oranı değişikliklerinden etkilenmemesidir.
- **Taksitli ticari kredi (TL):** Aylık olarak ödenen, faiz oranı değişmeyen ve erken kapama özelliği olan kredidir.
- **Taşıt, makine-ekipman, işyeri kredisi:** İşletmenin satın almak istediği taşıt, makine-ekipman, bina gibi ihtiyaçları için kullanılan, genellikle aylık ödemeli, sabit faizli ve erken kapama özellikli kredidir.

3. SAT VE GERİ KİRALAMA İŞLEMİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Sat ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirilmesi vergi mevzuatı, TMS 17 Kiralama İşlemleri ve TFRS 16 Kiralamalar Standartlarına göre farklı uygulanmaktadır. Aşağıdaki örnek uygulamada bu farklılıklar ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

3.1. Örnek uygulama

ABC Rulman İmalat ve Pazarlama A.Ş. sat ve geri kiralama amacıyla fabrika binasını X Finansal Kiralama A.Ş.'ye 1.500.000,00.-TL rayiç bedelle 01.12.2017 tarihinde satmış ve aylık yüzde 1,40 faiz oranı ile 24 ay ödemeli olarak geri kiralamıştır. Kiralayan firma fabrika binasını iki yıl sonra kiracıya 1.000.-TL bedelle devredecektir. Binanın ekonomik ömrü 20 yıl, kalıntı değeri ise sıfırdır. Binanın işletmenin aktifinde kayıtlı bedeli 425.000,00.-TL birikmiş amortisman tutarı 170.000,00.-TL'dir. VUK'a göre binanın faydalı ömrü ise 50 yıldır. Finansal kiralama sözleşmesi 21.12.2017 tarihinde imzalanmıştır.

Kiralanan varlığın aktifteki 260 Haklar hesabına bugünkü değerinden kaydedilmesi gerekmektedir. Tablo 2'deki bugünkü değerler aşağıdaki formül ile hesaplanmıştır:

$$\text{Bugünkü değer} = 74.019,33 / (1 + 0,014)^{1...24}$$

Tablo-2: Finansal Kiralama Ödeme Planı

FİNANSAL KİRALAMA ÖDEME PLANI							
TAKSİT NO	TAKSİT TARİHİ	TAKSİT TUTARI	ANAPARA	NET FAİZ	KALAN ANAPARA	BD	AMORTİSMAN
1	21.01.2018	74.019,33	53.019,33	21.000,00	1.446.980,67	72.997,36	
2	21.02.2018	74.019,33	53.761,60	20.257,73	1.393.219,07	71.989,51	
3	21.03.2018	74.019,33	54.514,26	19.505,07	1.338.704,81	70.995,57	
4	21.04.2018	74.019,33	55.277,46	18.741,87	1.283.427,35	70.015,36	
5	21.05.2018	74.019,33	56.051,34	17.967,98	1.227.376,01	69.048,68	
6	21.06.2018	74.019,33	56.836,06	17.183,26	1.170.539,95	68.095,34	
7	21.07.2018	74.019,33	57.631,77	16.387,56	1.112.908,18	67.155,17	
8	21.08.2018	74.019,33	58.438,61	15.580,71	1.054.469,56	66.227,98	
9	21.09.2018	74.019,33	59.256,75	14.762,57	995.212,81	65.313,59	
10	21.10.2018	74.019,33	60.086,35	13.932,98	935.126,46	64.411,82	
11	21.11.2018	74.019,33	60.927,56	13.091,77	874.198,90	63.522,51	
12	21.12.2018	74.019,33	61.780,54	12.238,78	812.418,36	62.645,47	
2018		888.231,93	687.581,64	200.650,29		812.418,36	30.000,00
13	21.01.2019	74.019,33	62.645,47	11.373,86	749.772,89	61.780,54	
14	21.02.2019	74.019,33	63.522,51	10.496,82	686.250,38	60.927,56	
15	21.03.2019	74.019,33	64.411,82	9.607,51	621.838,56	60.086,35	
16	21.04.2019	74.019,33	65.313,59	8.705,74	556.524,97	59.256,75	
17	21.05.2019	74.019,33	66.227,98	7.791,35	490.297,00	58.438,61	
18	21.06.2019	74.019,33	67.155,17	6.864,16	423.141,83	57.631,77	
19	21.07.2019	74.019,33	68.095,34	5.923,99	355.046,48	56.836,06	

20	21.08.2019	74.019,33	69.048,68	4.970,65	285.997,81	56.051,34	
21	21.09.2019	74.019,33	70.015,36	4.003,97	215.982,45	55.277,46	
22	21.10.2019	74.019,33	70.995,57	3.023,75	144.986,88	54.514,26	
23	21.11.2019	74.019,33	71.989,51	2.029,82	72.997,36	53.761,60	
24	21.12.2019	74.019,33	72.997,36	1.021,96	0,00	53.019,33	
2019		888.231,93	812.418,36	75.813,57		687.581,64	30.000,00
TOPLAM		1.776.463,86	1.500.000,00	276.463,86		1.500.000,00	60.000,00

3.1.1. Kiracı açısından vergi mevzuatına göre muhasebeleştirme

ABC A.Ş.'nin finansal kiralama şirketine sattığı fabrika binasının muhasebe kaydı şöyle olacaktır:

01.12.2017		
102 BANKALAR	1.500.000,00	
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR (-)	170.000,00	
252 BİNALAR		425.000,00
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		1.245.000,00
Fabrika binasının satış kaydı		
/	1.670.000,00	1.670.000,00

1.245.000,00.-TL ticari kazançta dâhil olacaktır. Kurumlar vergisi beyannamesi üzerinde taşınmaz satış kazancın istisnası olarak ilgili satırda gösterilmek suretiyle vergiye tabi kazançtan indirilecektir. Ertesi hesap döneminde 570 Geçmiş Yıllar Karları hesabından 549 Özel Fonlar hesabına alınacak ve bu hesapta en az beş yıl süreyle tutulacaktır.

Fabrika binasının X A.Ş.'ye satışından kaynaklanan yüzde 0,455 tutarındaki tapu harcı VUK'a göre kanunen kabul edilmeyen gider niteliğindedir.

01.12.2017		
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	6.825,00	
901 KKEG	6.825,00	
100 KASA		6.825,00
902 KKEG HESABINDAN ALACAKLAR		6.825,00
Fabrika binasının satışının tapu harcı kaydı		
/	13.650,00	13.650,00

Satılan binanın X A.Ş.'den kiralama işleminin kaydı:

21.12.2017			
260 HAKLAR		1.500.000,00	
302 ERTELEN. FİN. KİRA. BORÇ. MAL.(-)		200.650,29	
402 ERTELEN. FİN. KİRA. BORÇ. MAL.(-)		75.813,57	
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR			888.231,93
401 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR			888.231,93
Finansal kiralama ile alınan binanın muhasebeleştirilmesi			
/		1.776.463,86	1.776.463,86

Geçen dönem gelir hesabına kaydedilen bina satış kârı bu dönem öz kaynaklara aktarılmıştır.

01.01.2018			
570 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI		1.245.000,00	
549 ÖZEL FONLAR			1.245.000,00
Bina satış kazancının özel fon hesabına aktarılması			
/		1.245.000,00	1.245.000,00

Finansal kiralama 1. taksitinin ödenmesi:

21.01.2018			
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR		74.019,33	
102 BANKALAR			74.019,33
2018 yılı 1.taksit ödeme			
/		74.019,33	74.019,33

Finansal kiralama 1. taksit faiz gideri kaydı:

21.01.2018			
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		21.000,00	
302 ERTELEN. FİN. KİRA. BORÇ. MAL.(-)			21.000,00
)			
2018 yılı 1.taksit dönemine ilişkin faiz gideri			
/		21.000,00	21.000,00

2018 yılında taksitler ödendikçe aynı muhasebe kayıtları yapılacaktır. Dönem sonunda ilgili hesapların bakiyeleri uzun vadeden kısa vadeye aktarılacak ve kiralanın binanın amortismanı ayrılacaktır.

31.12.2018			
302 ERTELEN. FİN. KİRA. BORÇ. MAL.(-)		75.813,57	
401 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR		888.231,93	
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR			888.231,93
402 ERTELEN. FİN. KİRA. BORÇ. MAL.(-)			75.813,57
Kiralamayla ilgili yükümlülüğün kısa vadeye devri			
/		964.045,50	964.045,50

Kiracı ayrıca söz konusu 260 Haklar hesabındaki tutar üzerinden binaların faydalı ömrüne göre amortisman ayırmaya başlayacaktır. Ancak mevzuat açısından aşağıdaki hesaplamalara göre ayrılan amortisman giderleştirilecektir:

Bina satış karı / bina rayiç değeri

$1.245.000 / 1.500.000 = 0,83$
$1.245.000 \times 0,83 = 1.033,350.-\text{TL}$ özel fonlar hesabından karşılanacak
$1.245,000 - 1.033.350 = 211.650.-\text{TL}$ kurum kazancının hesabında dikkate alınacak

Vergi mevzuatına göre betonarme binaların faydalı ömrü 50 yıldır.
 $1.500.000,00 \times 0,02 = 30.000,00.-\text{TL}$

31.12.2018	
549 ÖZEL FONLAR	30.000,00
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	30.000,00
Kiralanın binanın amortisman kaydı	
/	
	30.000,00
	30.000,00

Kira taksitlerinin tamamı ödendikten sonra X A.Ş. sözleşme gereği fabrika binasını ABC A.Ş.'ye 1.000,00.-TL bedelle satacaktır. Binanın kaydı maddi olmayan duran varlıklardan maddi duran varlıklara birikmiş amortisman tutarı ile birlikte kaydedilecektir.

31.12.2019	
252 BİNALAR	1.501.000,00
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	60.000,00
260 HAKLAR	1.500.000,00
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	60.000,00
100 KASA	1.000,00
Kiralanın binanın geri alım kaydı	
/	
	1.561.000,00
	1.561.000,00

3.1.2. Kiracı açısından TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre muhasebeleştirme

Kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi kiracı açısından VUK uygulaması ile TMS 17 standardı kurumlar vergisi istisnası ve amortisman hesaplamaları hariç tamamen uyumludur.

Maddi duran varlık satışından kaynaklanan gelirin tamamı kurumlar vergisinden istisna olduğu için ABC A.Ş.'nin finansal tablolarının doğru sunumu adına aşağıdaki kaydın yapılması gerekmektedir. Böylece faiz ve vergi öncesi kâr (FVÖK) finansal tablolara doğru yansıtacaktır.

Ertelenen vergi varlığı: $1.245.000,00 \times 0,22 = 273.900,00$.-TL

01.12.2017		
284 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	273.900,00	
693 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		273.900,00
ERTELENMİŞ VERGİ ETKİSİ		
Maddi duran varlık satış kârı ertelenmiş vergi kaydı		
/	273.900,00	273.900,00

Binanın amortisman hesabı VUK'e göre ilgili tebliğde belirtilen 50 yıla, TMS 17'ye göre ise faydalı ömür olan 20 yıl ile kiralama süresinin düşük olanına göre hesaplanmaktadır. Kiralama süresi 2 yıl olduğu için amortisman oranı yüzde 50 olarak hesaplanmıştır. Cari kurumlar vergisi oranı %22'dir.

TMS 17 amortisman tutarı: $1.500.000,00 \times 0,50 = 750.000,00$.-TL
VUK amortisman tutarı: $1.500.000,00 \times 0,02 = 30.000,00$.-TL
KKEG: $750.000,00 - 30.000,00 = 720.000,00$.-TL
Ertelenen vergi varlığı: $720.000,00 \times 0,22 = 158.400,00$.-TL

31.12.2018		
549 ÖZEL FONLAR	30.000,00	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	720.000,00	
284 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	158.400,00	
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)		750.000,00
693 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		158.400,00
ERTELENMİŞ VERGİ ETKİSİ		
Kiralanan binanın amortisman kaydı		
/	908.400,00	908.400,00

Kira taksitlerinin tamamı ödendikten sonra X A.Ş. sözleşme gereği fabrika binasını ABC A.Ş.'ye 1.000,00.-TL bedelle satacaktır. Binanın kaydı maddi olmayan duran varlıklardan maddi duran varlıklara birikmiş amortisman tutarı ile birlikte kaydedilecektir. İşletmenin aynı varlığı üçüncü taraflara satma hakkı saklıdır ve bu satıştan kaynaklanan kazanç kurumlar vergisi ve KDV'den istisna olacaktır.

31.12.2019		
252 BİNALAR	1.501.000,00	
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	1.500.000,00	
260 HAKLAR		1.500.000,00
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)		1.500.000,00
100 KASA		1.000,00
Kiralanan binanın geri alım kaydı		
/	3.001.000,00	3.001.000,00

3.1.3. Kiracı açısından TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre muhasebeleştirme

Fabrika binasının satış kaydı:

01.12.2017			
102 BANKALAR		1.500.000,00	
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR (-)		170.000,00	
252 BİNALAR			425.000,00
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR			1.245.000,00
Fabrika binasının satış kaydı			
/		1.670.000,00	1.670.000,00

1.245.000,00.-TL ticari kazançta dâhil olacaktır. Kurumlar vergisi beyannamesi üzerinde taşınmaz satış kazançının istisnası olarak ilgili satırda gösterilmek suretiyle vergiye tabi kazançtan indirilecektir. Ertesi hesap döneminde 570 Geçmiş Yıllar Karları hesabından 549 Özel Fonlar hesabına alınacak ve bu hesapta en az beş yıl süreyle tutulacaktır.

Maddi duran varlık satışından kaynaklanan gelirin tamamı kurumlar vergisinden istisna olduğu için işletme bu kazançtan dolayı kurumlar vergisi ödemeyecektir. ABC A.Ş.'nin finansal tablolarının doğru sunumu adına aşağıdaki kaydın yapılması gerekmektedir. Böylece faiz ve vergi öncesi kâr (FVÖK) finansal tablolara doğru yansıtacaktır. 284 Ertelemiş Vergi Varlığı hesabının bakiyesi gelecek dönem kurumlar vergisi ödemesinden önce kapatılacaktır.

Ertelemiş vergi varlığı: 1.245.000,00 x 0,22 = 273.900,00.-TL

01.12.2017			
284 ERTELENMiŞ VERGİ VARLIĞI		273.900,00	
693 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			273.900,00
ERTELENMiŞ VERGİ ETKİSİ			
Maddi duran varlık satış kârı ertelenmiş vergi kaydı			
/		273.900,00	273.900,00

Satılan binanın X A.Ş.'den geri kiralanmasından dolayı aşağıdaki kayıt yapılacaktır:

21.12.2017			
260 HAKLAR		1.500.000,00	
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR			812.418,36
401 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR			687.581,64
Finansal kiralama ile alınan binanın muhasebeleştirilmesi			
/		1.500.000,00	1.500.000,00

2018 dönemi 1. taksit ödeme kaydı:

21.01.2018	
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR	74.019,33
102 BANKALAR	74.019,33
2018 yılı 1.taksit ödeme	
/	74.019,33
	74.019,33

2018 dönemi 1. taksit faiz gideri kaydı:

21.01.2018	
780 FİNANSMAN GİDERİ	21.000,00
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR	21.000,00
2018 yılı 1.taksit dönemine ilişkin faiz gideri	
/	21.000,00
	21.000,00

Diğer aylarda da aynı kayıtlar yinelenecektir. Dönem sonunda aşağıdaki muhasebe kayıtları yapılacaktır.

Binanın amortisman hesabı VUK'a göre ilgili tebliğde belirtilen 50 yıla, TFRS 16'ya göre ise faydalı ömür olan 20 yıl ile kiralama süresinin düşük olanına göre hesaplanmaktadır.

TMS 17 amortisman tutarı: $1.500.000,00 \times 0,50 = 750.000,00$ -TL
VUK amortisman tutarı: $1.500.000,00 \times 0,02 = 30.000,00$ -TL
KKEG: $750.000,00 - 30.000,00 = 720.000,00$ -TL
Ertelenen vergi varlığı: $720.000,00 \times 0,22 = 158.400,00$ -TL

31.12.2018	
549 ÖZEL FONLAR	30.000,00
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	720.000,00
284 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	158.400,00
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	750.000,00
693 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	158.400,00
ERTELENMİŞ VERGİ ETKİSİ	
Kiralanın binanın amortisman kaydı	
/	908.400,00
	908.400,00

31.12.2018	
401 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR	687.581,64
301 FİNANSAL KİR. İŞL. BORÇLAR	687.581,64
Kiralamayla ilgili yükümlülüğün kısa vadeye devri	
/	687.581,64
	687.581,64

Kira taksitlerinin tamamı ödendikten sonra X A.Ş. sözleşme gereği fabrika binasını ABC A.Ş.'ye 1.000,00.-TL bedelle satacaktır. Binanın kaydı

maddi olmayan duran varlıklardan maddi duran varlıklara birikmiş amortisman tutarı ile birlikte kaydedilecektir.

31.12.2019			
252 BİNALAR		1.501.000,00	
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)		1.500.000,00	
260 HAKLAR			1.500.000,00
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)			1.500.000,00
100 KASA			1.000,00
Kiralanın binanın geri alım kaydı			
/		3.001.000,00	3.001.000,00

3.1.2. Kiracı açısından taksitli ticari kredinin muhasebeleştirilmesi

ABC A.Ş sat ve geri kirala yöntemi ile banka kredisi kullanımının maliyetini karşılaştırmak amacıyla çalıştığı bankadan 1.500,000.-TL 24 ay vadeli taksitli ticari kredi talep etmiş ve banka aylık yüzde 1,45 oranla krediyi verebileceğini belirtmiştir. Krediyeye ilişkin ödeme planı ve muhasebeleştirme işlemleri Tablo 3’de gösterilmiştir.

Tablo-3: Ticari Kredi Ödeme Planı

TİCARİ KREDİ ÖDEME PLANI						
TAKSİT NO	TAKSİT TARİHİ	TAKSİT TUTARI	TAKSİT ANAPARA	FAİZ TUTARI	VERGİ	KALAN ANAPARA
1	21.01.2018	75.081,99	52.244,49	21.750,00	1.087,50	1.447.755,51
2	21.02.2018	75.081,99	53.039,92	20.992,45	1.049,62	1.394.715,59
3	21.03.2018	75.081,99	53.847,44	20.223,38	1.011,17	1.340.868,15
4	21.04.2018	75.081,99	54.667,27	19.442,59	972,13	1.286.200,88
5	21.05.2018	75.081,99	55.499,58	18.649,91	932,50	1.230.701,30
6	21.06.2018	75.081,99	56.344,56	17.845,17	892,26	1.174.356,74
7	21.07.2018	75.081,99	57.202,41	17.028,17	851,41	1.117.154,33
8	21.08.2018	75.081,99	58.073,31	16.198,74	809,94	1.059.081,02
9	21.09.2018	75.081,99	58.957,49	15.356,67	767,83	1.000.123,53
10	21.10.2018	75.081,99	59.855,11	14.501,79	725,09	940.268,42
11	21.11.2018	75.081,99	60.766,41	13.633,89	681,69	879.502,01
12	21.12.2018	75.081,99	61.691,57	12.752,78	637,64	817.810,44
2018		900.983,88	559.731,58	181.988,88	9.099,44	
13	21.01.2019	75.081,99	62.630,83	11.858,25	592,91	755.179,61
14	21.02.2019	75.081,99	63.584,38	10.950,10	547,51	691.595,23
15	21.03.2019	75.081,99	64.552,45	10.028,13	501,41	627.042,78
16	21.04.2019	75.081,99	65.535,26	9.092,12	454,61	561.507,52
17	21.05.2019	75.081,99	66.533,04	8.141,86	407,09	494.974,48
18	21.06.2019	75.081,99	67.546,00	7.177,13	358,86	427.428,48

19	21.07.2019	75.081,99	68.574,39	6.197,71	309,89	358.854,09
20	21.08.2019	75.081,99	69.618,44	5.203,38	260,17	289.235,65
21	21.09.2019	75.081,99	70.678,37	4.193,92	209,70	218.557,28
22	21.10.2019	75.081,99	71.754,46	3.169,08	158,45	146.802,82
23	21.11.2019	75.081,99	72.846,92	2.128,64	106,43	73.955,90
24	21.12.2019	75.081,88	73.955,90	1.072,36	53,62	0,00
2019		900.983,77	940.268,42	105.599,36	5.279,97	
TOPLAM		1.801.967,65	1.500.000,00	287.588,24	14.379,41	

Banka kredisi kullanımının muhasebe kaydı:

21.12.2017			
102 BANKALAR		1.500.000,00	
180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER		191.088,32	
280 GELECEK YILLARA AİT GİDERLER		110.879,33	
303 UZUN VADELİ KREDİLERİN ANA PARA TAKSİTLERİ VE FAİZLERİ			900.983,88
403 BANKA KREDİLERİ			900.983,77
Taksitli ticari kredi kaydı (faiz + vergi)			
/		1.801.967,65	1.801.967,65

Kredi taksitinin ödeme kaydı:

21.01.2018			
303 UZUN VADELİ KREDİLERİN ANA PARA TAKSİTLERİ VE FAİZLERİ		75.081,99	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		22.837,50	
102 BANKALAR			75.081,99
180 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER			22.837,50
Taksitli ticari kredi ödeme			
/		97.919,49	97.919,49

Aynı kayıtlar diğer taksit ödemelerinde de yinelenecektir.

4. SAT VE GERİ KİRALA YÖNTEMİ İLE BANKA KREDİSİ KULLANIMININ KARŞILAŞTIRILMASI

Sat ve geri kirala yöntemini banka kredisi kullanımı ile karşılaştırdığımız zaman kiralama yönteminin kredi kullanımından maliyet, vergi indirimi ve finansal tabloların öz sermaye borç oranının iyileştirilmesi bakımından daha avantajlı olduğu görülmektedir.

4.1. Maliyet ve vergi indirimi bakımından karşılaştırma

Maliyet ve vergi indirimi bakımından sat ve geri kiralama yönteminin avantajları şunlardır:

- İşletme aktifinde bulunan taşınmazı piyasa değerine yakın bir fiyattan satarak nakit girişi sağlamak ve böylece kısa vadeye sıkışan finansal borçlar uzun vadeye dönüştürülerek kredi yapılandırılması olanağı gelişmekte veya işletmenin yapısına göre yeni yatırım kararları alınabilmektedir..
- Taşınmazın kiralama şirketine satışından kaynaklanan kazancın tamamı kurumlar vergisinden istisnadır.
- Taşınmazın kiralama şirketine satılması, kiralanması ve geri alımı işlemlerinin tamamı KDV’den istisnadır
- İşletme taşınmazı finansal kiralama şirketine satarken sadece binde 4,55 tapu harcı ödeyecektir (normalde her iki tarafın yüzde 2 oranında tapu harcı ödemesi gerekmektedir). Taşınmazın geri alımında taraflar tapu harcından muaftır.
- Taraflar arasında yapılan kiralama sözleşmesi damga vergisinden muaftır.
- Taşınmazın kiralama sözleşmesinin sonunda geri alınmasıyla işletme değerli gayrimenkulünü kaybetmeden finansal yapılandırma yapabilmektedir.
- Kiralamaya ilişkin ana para tutarı üzerinden ayrılacak amortisman gideri nakit çıkışı gerektirmeden artacak ve vergi matrahını azaltacaktır. Kiralama ve kredi kullanımının faiz maliyetleri birbirine yakındır ve gider olarak kurum kazancından indirilmektedir. Ancak kiralama işlemi sonucunda varlığın değeri üzerinden ayrılan amortisman kiralama işlemini maliyet açısından kredi kullanımından daha avantajlı hale getirmektedir.
- Muhasebe standartlarına göre kira süresi ve faydalı ömürden hangisi kısa ise ona göre amortisman ayrılırken, VUK’da ilgili tebliğde belirtilen amortisman süresine göre amortisman ayrılmaktadır. Bu durum VUK’a göre tutulan kayıtlar ile muhasebe standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda uyumsuzluğa neden olmaktadır.

4.2. Finansal tabloların sunumu açısından karşılaştırma

Finansal tabloların sunumu açısından sat ve geri kiralama yönteminin avantajları şunlardır:

- Kiralanacak varlığın finansal kiralama şirketine satışından kaynaklanan kazanç bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında beş yıl süre ile tutulacaktır. Bu durum şirketin öz kaynaklarında iyileşme yaratacaktır.
- İşletme bilançosun analizinde; cari oran (dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar), özkaynak oranı (öz kaynaklar / toplam aktif) ve kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranı (kısa vadeli banka borçları / öz kaynaklar) olumlu hale gelecektir. Bundan dolayı işletmenin kredi

talepleri ve ihaleye girmek için bankalardan alacağı referans mektupları olumlu sonuçlanacaktır.

- Borca batık olma durumu, işletmenin aktiflerinin borçlarını karşılayamaması halidir. İşletme borca batık halde ise taşınmazın satışından kaynaklanan kazancın öz kaynaklar hesabına aktarılması sonucu öz varlığında meydana gelen artış ile borca batıklıktan kurtulabilecektir.

5. SONUÇ

Bu çalışmada işletme dışı finansman araçlarından sat ve geri kirala ile banka kredisi kullanımı mevzuat ve maliyet açısından karşılaştırılarak avantaj ve dezavantajları belirlenmiştir. Bu amaçla, finansal kiralama şirketinden kiracı firma taşınmazı için sat ve geri kirala yöntemi ile ilgili teklif ve bankadan aynı tutarda kredi kullanımı için ödeme planı alınmış ve karşılaştırılmıştır.

Sat ve geri kirala işlemi ile işletmenin aktifinde düşük değerde bulunan varlık piyasa fiyatına yakın fiyattan satılarak kısa vadeli borçlar uzun vadeye yayılmaktadır. Ayrıca bu yöntemin kurumlar vergisi ve KDV istisnası, damga vergisi ve tapu harcı muafiyetleri gibi vergisel avantajları da vardır. Kiralanan varlık için ayrılan amortisman bu yöntemi maliyet açısından daha üstün hale getirmektedir. Kiralanan varlığın finansal kiralama şirketine satışından kaynaklanan kazancın bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında beş yıl süre ile tutulacak olması işletme bilançosunun cari oran, özkaynak oranı ve kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının olumlu hale gelmesine neden olmaktadır. Bunun sonucu işletmenin kredibilitesi artmakta ve borca batık durumu var ise çıkmasına yardımcı olmaktadır.

Sonuç olarak sat ve geri kirala yöntemi kredi almakta zorlanan işletmeler için bir alternatif dış kaynaktır. İşletmeler aktiflerinde kayıtlı taşınır ve taşınmaz varlıkları finansal kiralama şirketlerine satması – kiralınması - sözleşme sonunda geri satın alınması şartıyla, nakit ihtiyaçlarını karşılayabileceklerdir. Önemli olan taksit ödeme planlamasının iyi yapılmasıdır. Üstelik vergi istisnaları ile vergi verilmeyecek, ilave olarak ta taksitler düzenli ödenip sözleşme hükümleri yerine getirildikçe şirketin bilançosunda öz varlıkları, işletme sermayeleri, rasyoları, reytingleri artacaktır. Sat ve geri kirala yönteminin banka kredisi kullanımından hem maliyet ve vergi indirimi açısından hem de bilançonun iyileştirilmesi bakımından daha avantajlı olduğu görülmüştür.

Araştırmacıların işletmenin sat ve geri kirala işlemi öncesi ve sonrası bilançolarının analizini içeren çalışmalar yapmalarının katkısı olacaktır.

KAYNAKÇA

- Acar M. Temiz H. ve Aktaş R. (2017). UMS 17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS 16'ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerine Etkisi: Borsa İstanbul Örneği. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 19(3), 592-623.
- Akgüç, Ö. (2011). *Mali Tablolar Analizi* (14. Baskı b.). İstanbul: Arayış Basım ve Yayıncılık San. ve Tic. Ltd. Şti.
- Burgu, N. V. "Sat ve Geri Kirala (Sale and Leaseback) Yönteminin Mevzuat Kapsamında Değerlendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi" İstanbul Ticaret Üniversitesi, Dış Ticaret Enstitüsü, Working Paper Series, Tartışma Metinleri, WPS NO: 74 / 2017 – 02, 1-23.
- Cengiz S. (2017). Finansal Kiralama İşlemlerinin Mevzuat Boyutu ve Muhasebe Uygulamaları: TMS 17 ve VUK Kapsamında İncelenmesi, *Küresel İktisat ve İşletme Çalışmaları Dergisi*, 6(11), 43-56.
- Dinçer, H. (2013). Finansal Kiralama Kapsamındaki Satıp Geri Kiralama İşlemlerine İlişkin Vergi İstisnaları. *Vergi Dünyası Dergisi*, 33, 387.
- Doyrangöl, N. C. *Son Düzenlemelere Göre Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi*. Çevrimiçi
[www.archive.ismmmo.org.tr/.../02-%2064%20NURAN%20CÖMERT%20DOYRANGÖL%](http://www.archive.ismmmo.org.tr/.../02-%2064%20NURAN%20CÖMERT%20DOYRANGÖL%20)
- Gönen S. ve Akça N. (2014). Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 64, 71-94.
- International Accounting Standards Board. Verfasser. *IFRS 16 Leases*. Çevrimiçi
https://scholar.google.com.tr/scholar?q=related:C1elpyByR68J:scholar.google.com/&hl=tr&as_sdt=0,5
- Marşap B. ve Yanık S. (2018), IFRS 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 80, 23-42.
- Öztürk, M. ve Serçemeli, M. (2016). Impact of New Standard" IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey. *Business and Economics Research Journal*, 7(4), 143.
- Saraç, M. Finansal Yönetim, Çevrimiçi
http://content.lms.sabis.sakarya.edu.tr/Uploads/59053/28262/finans_dersnotlari-2015.pdf,
- TFRS 16 Kiralamalar. Çevrimiçi
http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/TFRS_16.pdf.
- TMS 17 Kiralama İşlemleri. Çevrimiçi
<http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles>

[/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2018Seti/TMS/TMS_17_2018.pdf](#)

Yükçü, S. ve Kaplanoğlu, E. (2015). *Muhasebe ve Vergi Boyutuyla Sat ve Geri Kirala İşlemleri*. Vergi Sorunları (318), 79-89.

193 sayılı Vergi Usul Kanunu

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu

6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

1 Seri No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği

11 sıra numaralı Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği

319 seri nolu VUK Genel Tebliği

Maliye Bakanlığı (26.04.2014).Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği. Ankara: Resmi Gazete (28983)