

# KİRA SERTİFİKASI UYGULAMALARININ VERGİSEL BOYUTU VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

**Doç. Dr. Hikmet ULUSAN\***

## ÖZET

Bu çalışmada Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan “Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)” çerçevesinde varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu ve muhasebeleştirilmesinin incelenmesi amaçlanmıştır. Türkiye’de Katma Değer Vergisi Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nda varlık kiralama şirketleri ve kaynak kuruluşların kira sertifikası uygulamalarına önemli vergi teşvikleri sağlanmaktadır. Varlık kiralama şirketleri ve yatırımcılar (kira sertifikası sahipleri), Maliye Bakanlığı Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği hükümleri çerçevesinde tekdüzen hesap planına ve kaynak kuruluş olarak katılım bankaları ise “Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ” hükümlerini esas alarak sahipliğe dayalı kira sertifikası ile ilgili işlemlerini muhasebeleştirebilmektedirler.

**Anahtar Kelimeler:** Sahipliğe Dayalı Kira Sertifikası, Vergilendirme, Muhasebe

## THE TAX ASPECT AND RECOGNITION OF LEASE CERTIFICATE APPLICATIONS

### ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the tax aspect and recognition of applications related to lease certificates issued by asset lease companies under the “Communiqués on Lease Certificates (no. III-61.1)” published by the Capital Markets Board of Turkey. In Turkey, the Value Added Tax Law, the Stamp Tax Law, the Fees Law and the Corporate Income Tax Law provide significant tax incentives to lease certificates applications for asset lease companies and originators. The transactions relating to ownership-based lease certificates can be recognized by asset lease companies and investors (lease certificates holders) under the provisions of the Communiqués introduced by the Ministry of Finance on the Uniform Chart of Accounts and also participation banks as an originator under the provisions of the “Communiqué on Uniform Chart of Accounts and its Explanation to be implemented by Participation Banks”.

**Keywords:** Ownership-Based Lease Certificate, Taxation, Recognition

\* Bozok Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü Öğretim Üyesi, hikmet.ulusan@bozok.edu.tr

## 1. GİRİŞ

İslami finans prensiplerine göre birçok ülkede uzun yıllardır uygulanan bir finansman yöntemi olan sukuk, Türkiye’de gerek sermaye piyasası mevzuatı gerekse Hazine Müsteşarlığı düzenlemelerine kira sertifikası adıyla girmiştir. Sukuk, İslam hukukuna ve prensiplerine uygunluk arz eden bir finansal araç olma özelliği taşımaktadır<sup>1</sup>. Sukuk ve benzeri finansal araçlar, İslam hukukunda faiz almanın vermenin yasaklanmış olmasından dolayı İslami finans prensiplerine uygun bir finansal araç ortaya çıkarılması ihtiyacından türetilmiştir<sup>2</sup>.

Finansal piyasalarda ilk sukuk ihracı 1983 yılında Malezya’da gerçekleştirilmiştir<sup>3</sup>. Dünya piyasalarında geçerli olan ilk sukuk ihracı da yine Malezya’da 1990 yılında yapılmıştır<sup>4</sup>. Sukuk ilk ihraçtan sonra ikincil piyasalarda da işlem görmektedir. İkincil piyasada işlem gören ilk sukuk ihracı ise 2000 yılında Bahreyn de görülmüştür<sup>5</sup>. Sukuk 2003 yılından itibaren de dünya çapında daha fazla tanınır hale gelmiştir. Uluslararası İslami Finans Piyasası (International Islamic Financial Market-IIFM) verilerine göre 2001-2013 yılları arasında sukuk ihraçlarının artarak devam ettiği görülmektedir<sup>6</sup>. Dünya ve

Türkiye piyasalarında sukuk ihraçlarının artarak devam etmesi, bu ürünün günümüzün gözde finansman araçları arasına girmesine neden olmuştur. Yapılan araştırmalar ve sektör genelindeki oranlar, sukukun gelecek dönemlerde de yıldızı parlayan bir finansman aracı olmaya devam edebileceğini göstermektedir<sup>7</sup>.

Türkiye’de ilk kira sertifikası 2010 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından çıkarılmıştır. Devlet ise Hazine Müsteşarlığı kanalıyla ilk kez 2012 yılında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir. Türkiye’de kira sertifikalarına ilişkin ilk yasal düzenleme Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yapılmıştır. SPK, 1.4.2010 tarihli ve 27539 sayılı Resmi Gazete (RG)’de “Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (Seri: III, No: 43)” yayımlamıştır. Seri: III, No: 43 sayılı SPK Tebliği ile, Türkiye’de global bir yatırım aracı haline gelen ve “faizsiz tahvil” olarak da tanımlanan sukuka benzer bir finansal araç olarak kira sertifikası sermaye piyasasına sunulmuştur<sup>8</sup>. 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı RG’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilen yenilikler, kira sertifikalarına ilişkin olarak uluslara-

- 1 Figen Büyükkakın ve Onur Önyılmaz, “Faizsiz Finansman Bonusu Sukuk ve Türkiye Uygulamaları”, *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 2012, Cilt: 3, Sayı: 7, s. 2.
- 2 Defne Uzunhasanoğlu, “Kira Sertifikaları - Sukuk: Sermaye Piyasasında Yeni Bir Finansal Araç”, *Grant Thornton Haber Bülteni*, Nisan-Mayıs-Haziran 2014, Sayı: 12, s. 9.
- 3 Erkan Sevinç, “Sukuklardan Oluşan Eşit Ağırlıklandırılmış Portföy ile Türkiye’de İhraç Edilmiş Eurobondlardan Oluşan Eşit Ağırlıklandırılmış Portföyün Riske Maruz Değerinin Karşılaştırması”, *Bankacılar Dergisi*, 2013, Sayı: 86, s. 79.
- 4 IIFM - Sukuk Report, 2011, s. 3’den Büyükkakın ve Önyılmaz, s. 6.
- 5 Ahmet Tok, İslami Finans Sistemi Çerçevesinde Sukuk (İslami Tahvil) Uygulamaları, Katılım Bankaları ve Türkiye Açısından Değerlendirmeler, Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlik Etüdü, Ankara, 2009, s. 15; Erdal Yılmaz, “Yeni Bir Finansal Araç Olarak Sukuk: Çeşitleri, Türkiye Uygulaması ve Vergilendirilmesi”, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Ocak 2014, Sayı: 61, s. 85.
- 6 Mahmut Yardımcıoğlu, Yücel Ayriçay ve Sedat Çoşkun, “İslami Finans Çerçevesinde Menkul Kıymetleştirilmiş Varlık; Sukuk Dünya ve Türkiye Piyasası İncelemesi”, *KSÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2014, Cilt: 4, Sayı: 1, s. 166.
- 7 Fatma Ebru Yücel ve Begüm Boğa Demirel, “Günümüzün Gözde Finansman Aracı: Sukuk”, *Turkeynews*, Mayıs 2013, ss. 12-13.
- 8 Muhammed Akın, “Sukuk (İslami Finansman Bonusu)”, 2012, [http://www.mertvan.av.tr/tr/Makaleler/Sermaye\\_Piyasasi\\_Hukuku\\_ve\\_Sukuk/Sukuk\\_Islami\\_Finansman\\_Bonusu.html](http://www.mertvan.av.tr/tr/Makaleler/Sermaye_Piyasasi_Hukuku_ve_Sukuk/Sukuk_Islami_Finansman_Bonusu.html), (20.10.2014).

rası sermaye piyasalarında yaşanan gelişmeler ile piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları dikkate alınarak kira sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirket (VKŞ)'lerine ilişkin usul ve esaslar 7.6.2013 tarihli ve 28670 sayılı RG'de yayımlanan "Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)" ile yeniden düzenlenmiştir<sup>9</sup>. III-61.1 sayılı SPK Tebliği'nin amacı, kira sertifikalarının niteliklerinin belirlenmesi ve ihracında uyulması gereken esaslar ile VKŞ'lerin kuruluş, esas sözleşme, devralabilecekleri varlık ve hakların tür ve nitelikleri, faaliyet, yönetim, belge ve kayıt düzeni ile tasfiyelerine ilişkin esasları düzenlemektir. Hazine Müsteşarlığı tarafından kira sertifikası ihraçları, 29.6.2012 tarihli ve 28338 sayılı RG'de yayımlanan 6327 sayılı Kanun ile 4749 sayılı "Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna" eklenen 7/A maddesine göre gerçekleştirilmektedir.

Türkiye'de sukuk türleri içerisinde daha çok icara sukuk kendisine yer bulmuştur. Seri: III, No: 43 sayılı SPK Tebliği'nde düzenlenen kira sertifikaları sistem olarak icara sukuka benzetilmektedir<sup>10</sup>. Ancak diğer sukuk türleri ihracı da görülmeye başlamıştır. Çünkü önemli yenilikler içeren III-61.1 sayılı SPK Tebliği, ilk tebliğin aksine uluslararası alanda genel kabul gören 5 sukuk türünün uygulanmasına imkan tanımaktadır. Sukuk veya kira sertifikası ile ilgili Türkiye literatürü incelendiğinde, finansman yöntemi olarak sukuk veya kira sertifikasını inceleyen çok sayıda çalışma bulunmaktadır. Kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutunu inceleyen çalışma sayısı daha sınırlıdır. Kira sertifikası

uygulamalarının muhasebeleştirilmesini inceleyen çalışma ise bilginiz dahilinde sadece Söyler (2014) ve Karahan (2014) tarafından yapılmıştır. Ancak bu çalışmalarda, kira sertifikası uygulamaları ile ilgili gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi ele alınmamıştır. Bu nedenle, bu çalışmada, günümüzün gözde finansal aracı olan III-61.1 sayılı SPK Tebliği çerçevesinde VKŞ'ler tarafından ihraç edilen kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu ve muhasebeleştirilmesinin incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışmada, III-61.1 sayılı SPK Tebliği ile ihracına izin verilen kira sertifikası türlerinden sadece sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamalarının muhasebeleştirilmesi incelenmiştir. Çalışma, kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu ve muhasebeleştirilmesi hakkında bilgi vererek muhasebe literatürüne katkı sağlaması açısından önem arz etmektedir.

Bu çalışma şu şekilde planlanmıştır. Öncelikle kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu ve muhasebeleştirilmesinin daha iyi anlaşılmasına yardımcı olacak düzeyde kira sertifikasından bahsedilmiştir. Bu bağlamda, kira sertifikasının tanımı ve özellikleri, kira sertifikası uygulamasında taraflar ve kira sertifikası türleri ve sahipliğe dayalı kira sertifikası incelenmiştir. İkinci olarak kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu irdelenmiştir. Son olarak da kaynak kuruluş, VKŞ ve yatırımcılar yani kira sertifikası sahipleri açısından sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamalarının muhasebeleştirilmesi incelenmiştir. Çalışma sonuç kısmı ile tamamlanmıştır.

<sup>9</sup> Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), "Kira Sertifikaları Tebliğine İlişkin Basın Duyurusu", <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=20130607&subid=0&ct=c>, (5.2.2015).

<sup>10</sup> Yardımcıoğlu, Ayrıçay ve Çoşkun, s. 167; Yılmaz, s. 92; Soner Yakar, Serkan Yılmaz Kandır ve Yıldırım Beyazıt Önal, "Yeni Bir Finansman Aracı Olarak "Sukuk - Kira Sertifikası" ve Vergisel Boyutunun İncelenmesi", *Bankacılar Dergisi*, 2013, Sayı: 84, s. 84.

## 2. KİRA SERTİFİKASI

### 2.1. Kira Sertifikasının Tanımı ve Özellikleri

Kira sertifikası, hem 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu madde 61 hem de III-61.1 sayılı SPK Tebliği'nde tanımlanmış olup her iki tanım da hedeflediği konu açısından aynı anlama gelmektedir<sup>11</sup>. III-61.1 sayılı SPK Tebliği'nde kira sertifikası, "her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti ifade eder" biçiminde tanımlanmıştır.

Kira sertifikası, niteliği itibarıyla tahvil ve bonolara benzemekle birlikte özü itibarıyla dayandığı varlığın getirisini yatırımcısına yansıtan bir menkul kıymettir<sup>12</sup>. Kira sertifikasının belli bir vadesinin olması ve sahipliğin şirketin belli bir varlığı ile sınırlandırılmış olması, bu finansal aracı hisse senedinden ayırmaktadır<sup>13</sup>. Kira sertifikasının belli başlı özellikleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Kira sertifikası eşit değerli menkul kıymettir.
- Kira sertifikası nama veya hamiline düzenlenerek ihraç edilebilir.
- Kira sertifikası likit bir finansal araç olup ikincil piyasada işlem görebilmektedir.
- Kira sertifikası bir varlığa dayanır. Her türlü varlık ve hak kira sertifikası ihracına konu olabilmektedir.

- Kira sertifikası bölünmez hisselerle sahiplik yetkisini temsil eder<sup>14</sup>.
- Kira sertifikası uygulamasında ihraca dayanak varlık ve hakkın sahipliğine ilaveten başka teminatlar da sağlanabilir.
- Kira sertifikası sahipleri, belli bir süre için kira sertifikasına konu varlığın yaratacağı nakit akımından doğacak risk ve getiriye sahip olurlar<sup>15</sup>. Kira sertifikası sahiplerinin elde edeceği getiri belirli bir varlığın mülkiyetinden, iş ortaklığından veya ticari bir faaliyetten elde edilecek gelirdeki paydan oluşmaktadır.
- Kira sertifikası sahipleri, VKŞ'lerin önceden açıklayacağı getiri oranlarına göre elde edebilecekleri kârı hesaplayabilme imkânına sahip olabilirler.
- Kira sertifikalarının dönemsel getiri ödemeleri, izahnamede veya halka arz edilmeksizin satış yapılması durumunda düzenlenen sözleşmelerde belirlenen esaslar çerçevesinde yapılır. Kira sertifikası anapara ödemeleri ise kira sertifikası ihracı işleminin gerektirmesi durumunda vade sonunda varlık ve hakların VKŞ tarafından kaynak kuruluş veya üçüncü kişilere satılması ve satış bedelinin kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödenmesiyle yapılmaktadır<sup>16</sup>.
- Kira sertifikası halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin satılmak üzere ihraç edilebilir. Halka arz edilmeksizin yapılacak satış-

<sup>11</sup> İlhami Söyler, *Hukuki ve Mali Boyutlarıyla Sukuk (Kira Sertifikaları)*, Gazi Kitabevi, Ankara, 2014, s. 51.

<sup>12</sup> Uzunhasanoğlu, s. 9.

<sup>13</sup> Tok, s. 14.

<sup>14</sup> Kenan Dede, "Sukuk (Kira Sertifikaları)", 2013, <http://slideplayer.biz.tr/slide/1990619/>, (5.2.2015), s. 15.

<sup>15</sup> Tok, s. 14.

<sup>16</sup> Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), madde 4 / (4) (5).

lar, tahsisli satış ve nitelikli yatırımcıya satış olmak üzere iki şekilde yapılabilir<sup>17</sup>.

- Kira sertifikası satılıp kaynağa dönüştürülecek bir varlığa dayanak olarak ihraç edilmesi dolayısıyla daha korumalı bir yapı içerir. Bu da, bu finansal aracı yatırımcılar açısından güvenli kılmaktadır<sup>18</sup>.

## 2.2. Kira Sertifikası Uygulamasında Taraf- lar

III-61.1 sayılı SPK Tebliği'ne göre kira sertifikası uygulamasında üç taraf bulunmaktadır. Bunlar; fon kullanıcıları, VKŞ ve yatırımcılardır.

Fon kullanıcıları aşağıdaki kurum veya kişilerden oluşmaktadır<sup>19</sup>.

- Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşlar. Kaynak kuruluşlar, sahipliğe dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakları VKŞ'ye devreden sermaye şirketi veya tacir niteliğine haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle yazılı bir sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklıktır. Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında ise sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten şirketlerdir. Bu şirketler ancak VKŞ kurmasına izin verilen kurumlar olabilmektedir. Kaynak kuruluşların kira sertifikası ihracına dayanak varlık ve hakları VKŞ'ye devretmek, kira ve anapara ödemelerini zamanında yapmak gibi yükümlülükleri vardır. Bununla birlikte, bu kuruluşlar, devredilen varlık ve hakların devir bedelini tahsil etmek ve vade sonunda varlığın mülkiyetini geri devralmak hakkına sahiptirler.

- Alım - satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında VKŞ'nin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğine haiz şirketler.
- Ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimci ve ortak girişimin VKŞ dışındaki ortakları.
- Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişi veya yüklenici.

VKŞ, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61. maddesi çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere anonim şirket şeklinde kurulmuş olan sermaye piyasası kurumudur. VKŞ SPK izni ile kurulan, yine SPK denetimine tabi olan şirkettir. VKŞ sadece bankalar, aracı kurumlar (portföy aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar), ipotek finansmanı kuruluşları, payları borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen birinci ve ikinci grupta yer alan halka açık ortaklıklar, derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar ve sermayelerinin %51 veya daha fazlası doğrudan Hazine Müsteşarlığı'na ait olan ortaklıklar tarafından kurulabilir. Bankalar, aracı kurumlar ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kurduğu VKŞ, üçüncü kişilerin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikalarını da ihraç edebilir. Diğerleri ise yalnızca kendilerinin fon kullanıcısı olduğu kira sertifikası ihraçlarını gerçekleştirmek üzere VKŞ kurabilirler. VKŞ yatırımcıların temsilcisi

<sup>17</sup> Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), madde 10 / (1).

<sup>18</sup> Akın, 2012.

<sup>19</sup> bk. Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), madde 3 / (ç), (ğ); madde 5.

olarak faaliyet gösterir. VKŞ fon kullanıcılarından tahsilat yapar, yatırımcılara getiri ve anapara ödemelerini gerçekleştirir. VKŞ yükümlülüklerin ifasında temerrüt söz konusu olursa teminat varlıkları paraya çevirerek yatırımcılara ödeme yapar. VKŞ kira sertifikaları ihracı dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamaz. VKŞ, sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz. VKŞ her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz ve sahip olduğu varlık ve hakları esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz<sup>20</sup>.

Kira sertifikası uygulamasının üçüncü tarafını oluşturan yatırımcılar, VKŞ tarafından halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin satılmak üzere ihraç edilen kira sertifikalarını satın alan nitelikli, bireysel veya kurumsal yatırımcılardır.

### 2.3. Kira Sertifikası Türleri ve Sahipliğe Dayalı Kira Sertifikası

III-61.1 sayılı SPK Tebliği'nde kira sertifikası türleri kullanılan finansman şekline göre sınıflandırılmıştır. Tebliğe göre VKŞ'ler 6 tür kira sertifikası ihraç edebilmektedir. Bunlar;

- Sahipliğe dayalı kira sertifikası,
- Yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası,
- Alım - satıma dayalı kira sertifikası,
- Ortaklığa dayalı kira sertifikası,
- Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası,

- Karma kira sertifikası.

III-61.1 sayılı SPK Tebliği'nde 6 tür kira sertifikasından bahsedilmekle birlikte kira sertifikası ihracı yoluyla finansman temini bunlarla sınırlandırılmamıştır. Çünkü tebliğe göre SPK'nın diğer düzenlemelerinin kapsamı içerisinde yer almayan ve niteliği itibariyle kira sertifikası olduğu SPK tarafından kabul edilecek sermaye piyasası araçlarına ait izahname veya ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin başvuruların bu tebliğ hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle sonuçlandırılacağı ifade edilmiştir.

Sahipliğe dayalı kira sertifikası, III-61.1 sayılı SPK Tebliği madde 5'de "kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralanmak veya VKŞ adına yönetilmek üzere VKŞ tarafından kaynak kuruluştan devralınacak varlık ve hakların finansmanını sağlamak için ihraç edilen kira sertifikalarıdır" biçiminde tanımlanmıştır. Tebliğin aynı maddesinde sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamasına ilişkin özel hükümler şöyle açıklanmıştır: İhraca dayanak varlığın ve hakkın sahipliğinin VKŞ'ye devrine ilişkin sözleşme düzenlenmesi, devre konu varlık ve hakların VKŞ'ye devrine ilişkin tescil işlemlerinin yerine getirilmesi ve VKŞ'nin temerrüt halinde varlık veya haklar üzerinde doğrudan tasarruf yetkisine sahip olması zorunludur. İhraç tutarı, ilgili varlık veya hakkın gerçeğe uygun değerinin %90'ını aşamaz. İhraca dayanak varlığın gayrimenkul olması durumunda ve kaynak kuruluşun talep etmesi halinde geri alım hakkının tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir. İhraca konu varlık ve haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatine aykırı olarak üçüncü kişiler lehine hiç bir ayni veya şahsi hak tesis edilmemiş olması ve varlık ile haklar üzerinde haciz veya tedbir bulunmaması zorunludur.

<sup>20</sup> bk. Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), madde 3 / (ö); madde 5 / (c); madde 12 / (1), (5).

Sahipliğe dayalı kira sertifikalarının işleyiş süreci aşağıdaki gibidir<sup>21</sup>.

1. Adım: VKŞ, değerlendirme raporunda tespit edilen varlık ve hakkın gerçeğe uygun değerinin %90'ını aşmayacak şekilde kira sertifikası ihraç eder.

2. Adım: Yatırımcılar ihraç edilen kira sertifikalarını satın alırlar.

3. Adım: VKŞ ve kaynak kuruluş arasında ihraca dayanak varlık ve hakkın devrine ilişkin alım - satım sözleşmesi imzalanır.

4. Adım: Varlık ve hakların VKŞ'ye devri ve tapu kayıtlarında taşınmazların VKŞ adına tescil işlemleri gerçekleştirilir.

5. Adım: VKŞ tahsil ettiği kira sertifikası bedellerini kaynak kuruluşu aktarır.

6. Adım: VKŞ devraldığı varlık ve hakları kira, hizmet ve gider sözleşmeleri yaparak kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere kiralar ya da yönetimini bırakır.

7. Adım: Kaynak kuruluşu kira bedelini düzenli olarak belirli dönemlerde VKŞ'ye öder.

8. Adım: VKŞ tahsil ettiği kira bedelini yatırımcılara öder.

9. Adım: Vade sonunda VKŞ, kaynak kuruluşun alım taahhüdü gereği kiralama konusu varlığı devrederek satış bedelini tahsil eder.

10. Adım: VKŞ, tahsil ettiği kiralama konusu varlığın satış bedelini yatırımcılara payları oranında dağıtarak kira sertifikaları itfa edilir.

### 3. KİRA SERTİFİKASI UYGULAMALARININ VERGİSEL BOYUTU

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu'nun 17 / 4 (g) maddesine göre VKŞ tarafından ihraç edilen kira sertifikalarının teslimi ve dolayısıyla taraflar arasında sonradan el değiştirmeleri KDV'ye tabi değildir<sup>22</sup>. Ayrıca, KDV Kanunu'nun 17 / 4 (u) maddesi uyarınca kira sertifikası ihracına dayanak varlık ve hakların VKŞ'ye devri ile bu varlıkların VKŞ tarafından kiralanması ve devralınan kuruma devri işlemleri de KDV'den istisnadır<sup>23</sup>. Bu istisnalarla, kira sertifikaları ve bunların kaynağını oluşturan varlık ve hakların devir, teslim, iade ve kiralama işlemlerine %18 oranında KDV teşviki sağlanmış olmaktadır<sup>24</sup>.

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 9. maddesine göre bu kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtlar damga vergisinden müstesna tutulmuştur. (2) sayılı tablonun "IV Ticari ve Medeni İşlerle İlgili Kâğıtlar" başlıklı bölümünün 41. bendine göre varlık ve hakların VKŞ'ye devri, bunların VKŞ tarafından devralınan kuruma devri, bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri ile varlık ve hakların VKŞ tarafından kiralanması nedeniyle düzenlenen kağıtlar ve kira sertifikaları damga vergisinden istisnadır<sup>25</sup>.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 123. maddesine göre varlık veya hakların VKŞ'ye devri ile bunların VKŞ tarafından devralınan kuruma devri ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri bu kanunda yazılı harçlardan istisna tutulmuştur<sup>26</sup>.

<sup>21</sup> TF Varlık Kiralama A.Ş., Sermaye Piyasası Aracı Notu, 2014, <http://www.tfvarlikkiralama.com.tr/>, (4.12.2014).

<sup>22</sup> 6111 sayılı Kanun ile değiştirilen ibare Yürürlük; 25.2.2011.

<sup>23</sup> 6111 sayılı Kanun'un 85. maddesiyle eklenen bent Yürürlük; 25.2.2011.

<sup>24</sup> Söyler, s. 102.

<sup>25</sup> 6111 sayılı Kanun ile eklenen fıkra Yürürlük; 25.2.2011.

<sup>26</sup> 6111 sayılı Kanun ile eklenen fıkra Yürürlük; 25.2.2011.

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 33. maddesine göre Türkiye'de ve Türk Lirası olarak VKŞ'ler tarafından ihraç edilen kira sertifikalarının geri alım ve satım taahhüdü ile iktisap veya elden çıkarılması karşılığında lehe alınan paralar ile bu kira sertifikalarının vadesi beklenmeksizin satışı nedeniyle lehe alınan paralar %1 oranında Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV)'ne tabidir<sup>27</sup>. Kira sertifikalarının itfasına yönelik olarak ayrıca bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle, itfa dolayısıyla elde edilecek gelirlerden %5 oranında BSMV alınması uygulamasına devam edilecektir<sup>28</sup>.

VKŞ'nin elde ettiği kazançlar %20 kurumlar vergisi oranına tabidir. Oysa 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'nin 5 / 1 (e) maddesine göre taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla VKŞ'ye satışı ve VKŞ tarafından taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisnadır ve istisnadan yararlanabilmek için de bu taşınmazların en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunması şartı da aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere VKŞ tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta VKŞ'ye devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır<sup>29</sup>.

KVK'nın vergi tevkifatını düzenleyen 15 / 1 (c)

maddesine göre VKŞ'ler tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından sağlanan gelirlerden vergi kesintisi yapılacaktır<sup>30</sup>. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'nin 75 / 2 (5) maddesi uyarınca, VKŞ'lerce ihraç edilen kira sertifikalarından sertifika sahiplerince elde edilen gelirler menkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Türkiye'de satılan kira sertifikalarından dar ve tam mükellef gerçek kişi veya kurumlar tarafından elde edilen dönemsel getiriler ve alım - satım kazançları üzerinden ödemeyi yapanlarca GVK'nın geçici 67 / 2 maddesine göre vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu dönemsel getiriler ve kazançlardan GVK madde 94 veya KVK madde 24 kapsamında ayrıca vergi kesintisi yapılmaz. Tam mükellef kurumlar tarafından ihraç edilerek yurtdışında satılan kira sertifikalarından elde edilen dönemsel getiriler ve alım - satım kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67 / 2 maddesi kapsamında değildir. Bu dönemsel getiriler ve kazançların vergilendirilmesi GVK'nın 94. maddesi ve KVK'nın 15. ve 30. maddeleri kapsamında yapılır. 2011 / 1854 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile VKŞ'ler tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından elde edilen gelirlere uygulanacak stopaj oranları belirlenmiştir. III-61.1 sayılı SPK Tebliği çerçevesinde VKŞ'lerce ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri ve alım - satım kazançlarının vergilendirilmesi Tablo 1'de sunulmuştur. Tablo 1'de de görüldüğü üzere kira sertifikaları dönemsel getirileri ve alım - satım kazançları ile ilgili vergi düzenlemeleri, genel olarak tahvil için yapılan düzenlemelerle paralellik göstermektedir<sup>31</sup>.

<sup>27</sup> 2011 / 1854 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan değişiklik Yürürlük; 29.6.2011.

<sup>28</sup> Söyler, s. 106.

<sup>29</sup> 6111 sayılı Kanun ile eklenen parantez içi hüküm Yürürlük; 25.2.2011 ve 6495 sayılı Kanun ile değişen parantez içi hüküm Yürürlük; 2.8.2013.

<sup>30</sup> 6111 sayılı Kanun ile değiştirilen ibare Yürürlük; 25.2.2011.

<sup>31</sup> Yılmaz, s. 97.



**Tablo 1: Kira Sertifikaları Dönemsel Getirileri ve Alım - Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi**

	<b>Kira Sertifikaları Dönemsel Getirileri (Tam mükellef VKŞ tarafından ihraç edilen)</b>	<b>Kira Sertifikaları Alım - Satım Kazançları (Tam mükellef VKŞ tarafından ihraç edilen)</b>
<b>Tam Mükellef Kurum</b>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketler ile yatırım fonları için %0, diğer kurumsal yatırımcılar<sup>2</sup> için ise %10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Kurumlar vergisine tabidir (%20).</li> <li>Ödenen stopaj beyanname üzerinde hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vadesine göre %0 ile %10 arasında<sup>3</sup> değişen oranlarda stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj ödemeyi yapan ihraççı kurum tarafından yapılır.</li> <li>Kurumlar vergisine tabidir (%20).</li> <li>Ödenen stopaj beyanname üzerinde hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir.</li> </ul>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketler ile yatırım fonları için %0, diğer kurumsal yatırımcılar<sup>2</sup> için ise %10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Kurumlar vergisine tabidir (%20).</li> <li>Ödenen stopaj hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stopaja tabi değildir.</li> <li>Kurumlar vergisine tabidir (%20)</li> </ul>
<b>Tam Mükellef Gerçek Kişi</b>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>%10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vadesine göre %0 ile %10 arasında<sup>3</sup> değişen oranlarda stopaja tabidir.</li> <li>Yabancı para cinsinden ihraç edilen kira sertifikalarının iftasında oluşan anapara kur farkı gelir sayılmaz.</li> <li>Stopaj faiz ödemesini yapan ihraççı kurum tarafından yapılır.</li> <li>Enflasyon indirimi uygulanmaz.</li> <li>Elde edilen dönemsel getirilerin, stopaja tabi tutulmuş diğer menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte 27.000 TL’lik beyan sınırını (2014 yılı için) aşması durumunda, gelirin tamamı beyan edilir.</li> <li>Ödenen stopaj beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilir.</li> </ul>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>%10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stopaja tabi değildir.</li> <li>Türk Lirası bazında hesaplanır.</li> <li>Alış bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere ÜFE artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla ÜFE artış oranıyla endekslenir.</li> <li>Tutarı ne olursa olsun diğer alım - satım kazançlarıyla birlikte beyan edilir.</li> </ul>
<b>Dar Mükellef Kurum<sup>1</sup></b>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anonim, eshamlı komandit ve limited şirket niteliğindeki yabancı kurumlar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığı’nca belirlenen yabancı kurumlar için %0, diğer kurumsal yatırımcılar için ise %10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vadesine göre %0 ile %10 arasında<sup>3</sup> değişen oranlarda stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj ödemeyi yapan ihraççı kurum tarafından yapılır.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anonim, eshamlı komandit ve limited şirket niteliğindeki yabancı kurumlar ile Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığı’nca belirlenen yabancı kurumlar için %0, diğer kurumsal yatırımcılar için ise %10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stopaja tabi değildir. Beyan edilmez.</li> </ul>
<b>Dar Mükellef Gerçek Kişi</b>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>%10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları dönemsel getirileri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vadesine göre %0 ile %10 arasında<sup>3</sup> değişen oranlarda stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj ödemeyi yapan ihraççı kurum tarafından yapılır.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul>	<p>A) Türkiye’de ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>%10 oranında stopaja tabidir.</li> <li>Stopaj nihai vergidir. Beyan edilmez.</li> </ul> <p>B) Yurtdışında ihraç edilen kira sertifikaları alım - satım kazançları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stopaja tabi değildir. Beyan edilmez.</li> </ul>

1 Dar mükellef kurum, Türkiye’de işyeri ve daimi temsilcisi bulunmayan dar mükellef kurumları ifade etmektedir.

2 Bunlara kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek ve vakıflar ile iktisadi işletmeleri ve iş ortaklıkları örnek olarak verilebilir.

3 Vadesi 1 yıla kadar olan kira sertifikaları dönemsel getirileri %10, vadesi 1 yıl (1 yıl dahil) ile 3 yıl arası olan kira sertifikaları dönemsel getirileri %7, vadesi 3 yıl (3 yıl dahil) ile 5 yıl arası olan kira sertifikaları dönemsel getirileri %3, vadesi 5 yıl (5 yıl dahil) ve daha uzun olan kira sertifikaları dönemsel getirileri %0 oranında stopaja tabidir.

**Kaynak:** Türkiye Garanti Bankası A.Ş., “2014 Yılı Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi”, [http://assets.garanti.com.tr/assets/pdf/tr-diger/garanti\\_masters\\_dosya\\_ek\\_2014.pdf](http://assets.garanti.com.tr/assets/pdf/tr-diger/garanti_masters_dosya_ek_2014.pdf), (1.12.2014); Ernst & Young, “2014 Yılı Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi”, <http://www.ey.com/TR/tr/Services/Tax/EY-Menkul-Kiyamet-Gelirlerinin-Vergilendirilmesi>, (1.12.2014).

#### 4. SAHİPLİĞE DAYALI KİRA SERTİFİKASI UYGULAMALARININ MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Türkiye’de kira sertifikası ihracı yoluyla finansman sağlama işlemlerinin başladığı tarihten günümüze kadar, bu finansman yönteminin çoğunlukla katılım bankaları tarafından kullanıldığı ve VKŞ’lerin bu bankalar tarafından kurulduğu görülmektedir. Bu nedenle, bu çalışmada kaynak kuruluş olarak katılım bankası örnek verilmiş; sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamalarının muhasebeleştirilmesi VKŞ, kaynak kuruluş ve yatırımcılar yani kira sertifikası sahipleri açısından ayrı ayrı ele alınarak incelenmiştir.

#### ÖRNEK UYGULAMA:

SPK’nın 2.11.2014 tarih ve ... sayılı kararı ile

onaylanan izahnameye dayanarak KYT Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ... ISIN kodu ile sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracı gerçekleştirilmiştir. Kira sertifikalarının halka arzı, imzalanan aracılık sözleşmesi çerçevesinde “Talep Toplama Yoluyla Satış Yöntemi” ve “Yıllık Gelir Dağıtım Oranı Aralığı ile Talep Toplama Yoluyla Satış Yöntemi” kullanılarak Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde gerçekleştirilmiştir. Halka arz edilen kira sertifikaları, satışın tamamlanmasından sonra Borsa İstanbul (BIST) Yönetim Kurulu’nun vereceği olumlu karara bağlı olarak Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım - Satım Pazarı’nda işlem görmeye başlayacaktır. İhraç edilen sahipliğe dayalı kira sertifikaları özet verileri aşağıdaki gibidir.

Kaynak Kuruluş	KYT Katılım Bankası A.Ş.	
İhraççı Şirket	KYT Varlık Kiralama A.Ş.	
İhraç Miktarı	200.000.000 TL	
Devre Konu Varlıklar	Leasing Varlıkları	
Kira Sertifikası Süresi	364 Gün	
Getiri Türü	Sabit	
Nama / Hamiline Olduğu	Hamiline	
İhraç Piyasası	TL Yurtiçi	
İhraç Yöntemi	Halka arz	
Lider Aracı Kurum	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	
Gelir Dönemi Başlangıç Tarihi:	1 Ocak 2015	
Kira Sertifikası Bedeli Geri Ödeme Tarihi	31 Aralık 2015	
Gelir Dağıtım Adedi	4 (91 günde bir)	
Gelir Dağıtım Tarihleri	1. Gelir Dağıtım Tarihi	2 Nisan 2015
	2. Gelir Dağıtım Tarihi	2 Temmuz 2015
	3. Gelir Dağıtım Tarihi	1 Ekim 2015
	4. Gelir Dağıtım Tarihi	31 Aralık 2015
Kira Sertifikasının Satış Fiyatı	100 TL	
Yıllık Getiri Oranı	%8	
Dönemsel Gelir Dağıtım Oranı	Yıllık Getiri Oranı * (Gelir Dönemindeki Gün Sayısı / 365)	
Dönemsel Ödeme Tutarı	Kira Sertifikası Nominal Değeri * Dönemsel Gelir Dağıtım Oranı	

**İhraç edilen sahipliğe dayalı kira sertifikalarına ilişkin maliyetler şöyledir:**

Ücret ve Vergiler	Sabit / Oransal	Toplam Tutar
SPK ücreti <sup>1</sup>	Vadeye göre değişen oransal	70.000 TL
MKK ücreti ve bu ücrete ilişkin %5 BSMV <sup>2</sup>	Tavanı aşarsa sabit	1.575 TL
BIST kotasyon ücreti <sup>3</sup>	Sabit	12.500 TL
Takasbank ISIN kodu ücreti ve buna ilişkin %5 BSMV <sup>4</sup>	Sabit	105 TL
Gayrimenkul değerlendirme ücreti		21.000 TL
Aracılık komisyonu ve buna ilişkin %5 BSMV		52.500 TL
<b>TOPLAM</b>		<b>155.180 TL</b>

- 1 Kurul ücreti ihraç edilen kira sertifikalarının nominal tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Kurul ücret oranı, vadesi 181 gün ile 364 gün arasında olan kira sertifikaları için on binde 3,5'dir<sup>32</sup>.
- 2 İhraçtan önce ihraç edilen nominal tutar üzerinden on binde 1 oranında Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) ücreti ödenmektedir. İhraç ücreti için üst limit 1.500 TL'dir. Ayrıca, kupon ödemesi ve itfa tarihlerinde ödenen kupon ve itfa bedeli üzerinden on binde 0,5 oranında ilave ücret ödenmektedir. Bu ücretler için alt limit 500 TL, üst limit ise 25.000 TL'dir<sup>33</sup>.
- 3 İhraç tutarı aralığı 100.000.000 - 200.000.000 TL olan halka arz yoluyla yapılan kira sertifikası ihraçları için kota alma ücreti 12.500 TL'dir. Ayrıca, borsa kodunda bulunan kira sertifikaları için her yıl için 500 TL olmak üzere ilk üç yıl için kotta kalma ücreti ödenir<sup>34</sup>.
- 4 Takasbank'ın kısa vadeli araçlar için numaralandırma ücreti 100 TL'dir<sup>35</sup>.

Kira sertifikaları ihracı ile ilgili diğer bilgiler ise aşağıdaki gibidir.

- Kira sertifikası ihracına dayanak binaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermeye yetkili değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değeri 250.000.000 TL'dir. Maliyet bedeli 100.000.000 TL olan binalar için kaynak kuruluş bünyesinde ayrılan birikmiş amortismanlar tutarı 20.000.000 TL'dir. Binaların KYT Varlık Kiralama A.Ş.'ye satış fiyatı ise kira sertifikası ihraç tutarı kadar olup 200.000.000 TL'dir.

- Alım - satım sözleşmesi çerçevesinde KYT Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu ihraca dayanak binalar, ihraç tarihinde ihraç bedeli karşılığında resmi şekil şartları yerine getirilmek suretiyle KYT Varlık Kiralama A.Ş.'ye devredilecektir.
- KYT Varlık Kiralama A.Ş., alım - satım sözleşmesi çerçevesinde devraldığı binaları kira sözleşmesi uyarınca ihraç tarihi ile itfa tarihi arasında geçerli olmak üzere KYT Katılım Bankası A.Ş.'ye geri kiralayacaktır.
- KYT Katılım Bankası A.Ş., alım taahhüdü gereğince ihraca dayanak binaları itfa tarihinde geri almayı taahhüt etmektedir.

<sup>32</sup> Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), madde 19 / (1).

<sup>33</sup> Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK), "Merkezi Kayıt Kuruluşu Komisyon Esasları", [https://www.mkk.com.tr/wps/wcm/connect/.../uc-ret\\_tarifesi.pdf](https://www.mkk.com.tr/wps/wcm/connect/.../uc-ret_tarifesi.pdf), (26.1.2015).

<sup>34</sup> Borsa İstanbul (BIST), "Kotasyon Ücret Tarifesi", [http://www.borsaisstanbul.com/datum/Kotasyon\\_Ucret\\_Tarifesi.pdf](http://www.borsaisstanbul.com/datum/Kotasyon_Ucret_Tarifesi.pdf), (16.2.2015).

<sup>35</sup> Takasbank, "Takasbank Ücret ve Komisyon Tarifeleri", <https://www.takasbank.com.tr/tr/Documents/Takasbank%20%C3%9Ccret%20ve%20Komisyon%20Tarifeleri/Di%C4%9Fer.pdf>, (26.1.2015).

- Hizmet sözleşmesi uyarınca ihraca dayanak binalara ilişkin tüm bakım, onarım, sigorta ve vergi masrafları KYT Katılım Bankası A.Ş. tarafından karşılanacaktır.
- Kira sertifikası bedeli ve gelir dağıtımları, KYT Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Takasbank nezdindeki MKK hesabına brüt olarak aktarılacaktır. MKK'ya üye kuruluşlar tarafından da, %10 oranında vergi kesintisi yapıldıktan sonra net tutar yatırımcılara ödenecektir.

**VKŞ'nin Muhasebe Kayıtları:** VKŞ'ler, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadırlar. Bu bağlamda, VKŞ'ler muhasebe kayıtlarının tutulmasında Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğ (MSUGT)'leri hükümlerini esas alırlar. Ancak, bu şirketlerin SPK'nın web sitesinde yayımlanan finansal tabloları ise SPK tarafından 13.6.2013 tarihli ve 28676 sayılı RG'de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1)" gereğince Uluslararası Muhasebe - Finansal Raporlama Standartları (UMS / UFRS) ile uyumlu Türkiye Muhasebe - Finansal Raporlama Standartları (TMS / TFRS)'na göre hazırlanmaktadır.

III-61.1 sayılı SPK Tebliği madde 13 / (1)'e göre her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık ve haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmesi gerekir. Bu izleme işlemi yardımcı ve detay hesaplar açılarak yapılabilir. Bu çalışmada sadece ana hesaplar açılmış olup bu hesaplara ihraç edilen kira sertifikası bazında yardımcı hesaplar açılabilir. VKŞ tarafından

MSUGT'ler çerçevesinde Tekdüzen Hesap Planı (THP)'na göre yapılacak muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.

KYT Varlık Kiralama A.Ş.'nin esas faaliyet gelirini, kaynak kuruluşu kiraladığı varlık ve haklardan elde ettiği dönemsel kira geliri getirileri ve kira sertifikası ihracı yoluyla finansman teminine aracılık hizmetinden dolayı kaynak kuruluştan sağladığı komisyon gelirleri oluşturur. Bu gelirleri elde etmek için kira sertifikası ihracı dolayısıyla katlanılan her türlü gider de esas faaliyet gideridir. Bu nedenle, sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracına ilişkin ödenen SPK, MKK, BIST kotasyon, Takasbank'tan ISIN kodu alınması ve gayrimenkul değerlendirme ücretleri VKŞ'nin esas faaliyet gideridir. Bu giderlere ilişkin yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olacaktır.

625 Kira Sertifikaları İhraç Giderleri 105.180

102 Bankalar 105.180

KYT Varlık Kiralama A.Ş.'nin sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracı yoluyla temin ettiği kaynaklar finansal borcudur. Şöyle ki; bu borcu ödeme yükümlülüğü VKŞ'ye aittir. VKŞ, ödemeyi kira sertifikası bedeli tahsil tarihinde kira sertifikası ihracına konu olan ve kaynak kuruluşu kiralanan binaları kaynak kuruluşu ya da temerrüt halinde üçüncü kişilere satarak sağladığı fondan yapacaktır. Kira sertifikası ihracı dolayısıyla aracı kurumlara ödenen komisyon giderleri, VKŞ'nin esas faaliyet gelirlerini elde etmek için katlanmak zorunda olduğu esas faaliyet gideri olup ihraç edilen kira sertifikası borçlanma maliyetine dahil edilemez. Kira sertifikası ihracı ve aracılık komisyon giderlerine ilişkin yapılacak kayıtlar sırasıyla şöyle olacaktır:

102 Bankalar	200.000.000
306 Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	200.000.000
626 Verilen Komisyon ve Ücretler	52.500
102 Bankalar	52.500

KYT Varlık Kiralama A.Ş., sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracına dayanak binaları kaynak kuruluştan satın aldığı maddi duran varlık olarak muhasebeleştirecektir. Çünkü VKŞ satın alınan binaların sadece yasal mülkiyetine değil aynı zamanda binaları kaynak kuruluşa kiralarak kira geliri şeklinde fayda sağlama hakkına da sahiptir. Ayrıca, VKŞ temerrüt halinde binalar üzerinde doğrudan tasarruf yetkisine sahiptir. Alım nedeniyle ortaya çıkan borçlar da VKŞ'nin ticari borcudur. VKŞ, kira sertifikası ihraç ederek sağladığı fonlar ile bu borcun ödeme yükümlülüğünü üstlenmektedir. Bu açıklamalar doğrultusunda, binaların KDV'den istisna olan devralınması işlemine ilişkin yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olacaktır.

252 Binalar	200.000.000
320 Satıcılar	200.000.000

Kira sertifikası ihracı yoluyla temin edilen fonlar, kaynak kuruluştan satın alınan binalar nedeniyle ortaya çıkan ticari borcun ödenmesinde kullanılır. Kaynak kuruluşa ödeme yapılmasına ilişkin yapılacak kayıt şöyle olacaktır:

320 Satıcılar	200.000.000
102 Bankalar	200.000.000

Kaynak kuruluş KYT Katılım Bankası A.Ş.'nin, VKŞ'ye sattığı binaları kiralama sözleşmesi çer-

çevesinde kiralaması işlemi bir finansal kiralama işlemidir. Çünkü kiralama işlemi, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 290 / 3 maddesinde düzenlenen finansal kiralamanın tanımı ve bir işlemin finansal kiralama olarak kabul edilebilmesi için sahip olması gereken kriteri karşılamaktadır. Şöyle ki; kiracı KYT Katılım Bankası A.Ş., alım taahhüdü gereğince ihraca dayanak binaları itfa tarihinde geri almayı ve hizmet sözleşmesi uyarınca da binalara ilişkin tüm bakım, onarım, sigorta ve vergi masraflarını karşılamayı taahhüt etmektedir. Kira sertifikası ihracına dayanak binaların KDV'den istisna olan kaynak kuruluşa kiralanmasına ilişkin yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olacaktır.

120 Alıcılar	215.956.165
252 Binalar	200.000.000
124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Gelirleri (-)	15.956.165

Bu kayıt, net alacak tutarını gösterecek şekilde aşağıdaki gibi de yapılabilir.

120 Alıcılar	200.000.000
252 Binalar	200.000.000

1. gelir dağıtım tarihinde tahsil edilen esas faaliyet geliri dönemsel kira bedeli getirisine ait yapılacak kayıt şöyle olacaktır:

102 Bankalar	3.989.041,10
124 Kazanılmamış Fin. Kir. Faiz Gelirleri (-)	3.989.041,10
603 Kira Sertifikalarına İlişkin Gelirler	3.989.041,10
120 Alıcılar	3.989.041,10

Kiraya verilen binalar nedeniyle ortaya çıkan alacaklar, kaynak kuruluştan olan net alacak tutarını gösterecek şekilde kaydedildiğinde yukarıdaki kayıt aşağıdaki gibi yapılacaktır.

102 Bankalar	3.989.041,10
603 Kira Sertifikalarına İlişkin Gelirler	3.989.041,10

Yukarıdaki kayıtlar, 2. 3. ve 4. gelir dağıtım tarihlerinde tekrarlanır.

KYT Varlık Kiralama A.Ş.'nin sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracı yoluyla temin ettiği kaynaklar için belirli aralıklarla ödediği kira bedelleri esas faaliyet gideridir. 1. gelir dağıtım tarihinde gelir vergisi kesintisi yapıldıktan sonra geriye kalan net kira bedelinin yatırımcılara ödenmesi ve kira bedeli üzerinden MKK'ya ödenen ücrete ilişkin yapılacak kayıtlar sırasıyla şöyle olacaktır:

624 Kira Sertifikalarına İlişkin Giderler	3.989.041,10
102 Bankalar	3.590.136,99
360 Ödenecek Vergi ve Fonlar	398.904,11
626 Verilen Komisyon ve Ücretler	500
102 Bankalar	500

KYT Varlık Kiralama A.Ş. tarafından kira sertifikası ihracına dayanak binaların KDV'den istisna olan kaynak kuruluşu devir işleminin gerçekleştirilip bedelinin tahsili ve bu tutarın yatırımcılara ödenerek kira sertifikalarının itfası ile itfa bedeli üzerinden de MKK'ya ödenen ücrete ilişkin yapılacak kayıtlar sırasıyla aşağıdaki gibi olacaktır.

102 Bankalar	200.000.000
120 Alıcılar	200.000.000
306 Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	200.000.000
102 Bankalar	200.000.000
626 Verilen Komisyon ve Ücretler	10.000
102 Bankalar	10.000

KYT Varlık Kiralama A.Ş.'nin kira sertifikası ihracı yoluyla finansman teminine aracılık faaliyetinden dolayı kaynak kuruluştan elde ettiği esas faaliyet geliri olan komisyon gelirine ilişkin yapılacak kayıt şöyle olacaktır:

102 Bankalar	XX
604 Kira Sertifikaları İşlem Komisyon Gelirleri	XX
391 Hesaplanan KDV	XX

VKŞ'lerin sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamalarından elde ettikleri esas faaliyet gelirleri ile bu gelirleri elde etmek için katlandıkları giderlerini kaydetmede kullanılan 603 Kira Sertifikalarına İlişkin Gelirler, 604 Kira Sertifikaları İşlem Komisyon Gelirleri, 624 Kira Sertifikalarına İlişkin Giderler, 625 Kira Sertifikaları İhraç Giderleri ve 626 Verilen Komisyon ve Ücretler hesapları THP'de yer almamaktadır. Bu hesaplar, tarafımızdan önerilen hesaplardır. VKŞ'ler, söz konusu gelir ve giderlerini THP'de yer alan brüt satışlar ve satışların maliyeti gruplarındaki mevcut hesaplarda da izleyebilirler. Ancak, bu çalışmada önerilen hesaplarda izlenmesi halinde finansal tablolar muhasebenin temel kavram-

larından tam açıklama kavramının gereğini daha iyi yerine getirmiş olacaktır.

**Kaynak Kuruluşun Muhasebe Kayıtları:** Katılım bankaları, iş ve işlemlerini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 26.1.2007 tarihli ve 26415 mükerrer sayılı RG’de yayımlanan “Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ” hükümlerini esas alarak TMS / TFRS’ye göre muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu tebliğde, 19.4.2013 tarihli ve 28623 sayılı ve 17.7.2014 tarihli ve 29063 sayılı RG’de yayımlanan tebliğler ile değişiklik yapılmıştır. Değişiklik getiren ilk tebliğde, yatırım amaçlı satın alınan kira sertifikaları ile geri alım vaadi ile satım işlemlerine ya da geri satım vaadi ile alım işlemlerine konu olan kira sertifikalarına ilişkin kullanılacak hesaplar tespit edilmiştir. İkinci tebliğ de ise swap, futures ve opsiyon işlemlerine konu kira sertifikaları alım - satım işlemlerinden gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hesaplar ile bu türev ürünlerine konu bilanço dışı hesaplar belirlenmiştir. Ancak VKŞ’ye satılan ve daha sonra VKŞ’den finansal kiralama yoluyla edinilen varlık ve borçların muhasebeleştirilmesi ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, tebliğin mevcut haliyle de, tebliğde yer alan hesaplar kullanılarak söz konusu varlıklar ve borçlar muhasebeleştirilebilir. Kaynak kuruluş KYT Katılım Bankası A.Ş. tarafından “Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ” esas alınarak TMS / TFRS’ye göre yapılacak muhasebe kayıtları aşağıda gösterildiği gibi olacaktır.

- Kira sertifikası ihracına dayanak binaların VKŞ’ye satılarak ihraç edilen kira sertifikası bedellerinin VKŞ’den tahsiline ilişkin kayıt:

022 Yurtiçi Bankalar-T.P.	200.000.000
02200 Vadesiz Hesap	
022004 Katılım Bankaları	
256 Birikmiş Amortismanlar (-) - T.P.	20.000.000
25601 Gayrimenkuller Amortismanı	
252 Gayrimenkuller-T.P.	100.000.000
25200 Bankanın Kullanımı İçin	
252000 Binalar	
790 Diğer Kâr Payı Dışı Gelirler-T.P.	120.000.000
79005 Aktiflerimizin	
Satışından Elde Edilen Gelirler	
790051 Gayrimenkul Satışından	
Elde Edilen Gelirler	

Binaların VKŞ’ye devrinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden muaftır.

- TMS 17 paragraf 20-24 uyarınca kira sertifikası ihracına dayanak binaların finansal kiralama yoluyla VKŞ’den kiralınmasına ilişkin kayıt:

252 Gayrimenkuller-T.P.	200.000.000
25220 Finansal Kiralamayla	
Edinilen Gayrimenkuller	
252200 Binalar	
354 Ertelenmiş Fin. Kir.	
Giderleri (-)-T.P.	15.956.165
352 Kiralama İşlemlerinden	
Borçlar-T.P.	215.956.165
35200 Finansal Kiralama Borçları	

Bu kayıt, VKŞ’ye olan net borç tutarını gösterecek şekilde aşağıdaki gibi yapılabilir.

252 Gayrimenkuller-T.P.	200.000.000
25220 Finansal Kiralamayla	
Edinilen Gayrimenkuller	
252200 Binalar	
352 Kiralama İşlemlerinden	
Borçlar-T.P.	200.000.000
35200 Finansal Kiralama Borçları	

- 1. gelir dağıtım tarihinde VKŞ'ye ödenen üç aylık kira giderine ilişkin kayıt:

654 Finansal Kiralama Giderleri-T.P.	3.989.041,10
352 Kiralama İşlemlerinden Borçlar-T.P.	3.989.041,10
022 Yurtiçi Bankalar-T.P.	3.989.041,10
02200 Vadesiz Hesap	
022004 Katılım Bankaları	
354 Ertelemiş Fin. Kir. Giderleri (-) - T.P.	3.989.041,10

Kiralanan binalar nedeniyle ortaya çıkan borçlar VKŞ'ye olan net borç tutarını gösterecek şekilde kaydedildiği zaman yukarıdaki kayıt aşağıdaki gibi olacaktır.

654 Finansal Kiralama Giderleri-T.P.	3.989.041,10
022 Yurtiçi Bankalar-T.P.	3.989.041,10
02200 Vadesiz Hesap	
022004 Katılım Bankaları	

Yukarıdaki kayıtlar, 2. 3. ve 4. gelir dağıtım tarihlerinde tekrarlanır.

- Finansal kiralama ile edinilen binalara ilişkin amortisman gider kaydı:

850 Amortisman Gideri-T.P.	XX
85006 Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Gayrimenkul Amort.	
256 Birikmiş Amortismanlar-T.P.	XX
25606 Finansal Kiralamayla Edinilen Gayrimenkul Amort.	

- İtfa tarihinde ihraca dayanak binaların bedelinin ödenmesine ilişkin kayıt:

352 Kiralama İşlemlerinden Borçlar-T.P.	200.000.000
35200 Finansal Kiralama Borçları	
022 Yurtiçi Bankalar-T.P.	200.000.000
02200 Vadesiz Hesap	
022004 Katılım Bankaları	

Alım taahhüdü gereği itfa tarihinde bedeli ödenen ve muhasebe kayıtlarında izlenen ihraca dayanak binalar VKŞ'den yasal olarak da devralınır.

- VKŞ'ye aracılık hizmeti nedeniyle ödenen komisyon giderlerine ilişkin kayıt:

840 Verilen Komisyon ve Ücretler-T.P.	XX
84099 Diğer Komisyon ve Ücretler	
260 Peşin Ödenmiş Vergiler-T.P.	XX
26003 İndirilecek KDV	
022 Yurtiçi Bankalar-T.P.	XX
02200 Vadesiz Hesap	
022004 Katılım Bankaları	

**Yatırımcı Şirketin Muhasebe Kayıtları:** Nitelikli, kurumsal veya bireysel yatırımcılar, kira sertifikalarını ilk ihraçtan ya da ikinci el piyasadan satın alarak yatırım yapabilirler. Yatırımcılar arasında muhasebe kayıtlarını tutarken Maliye Bakanlığı MSUGT'leri hükümlerine uymak zorunda olanlar olduğu gibi TMS / TFRS'yi esas alanlar da bulunmaktadır. Ayrıca, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını MSUGT'lere göre tutan ve hazırlayan, ancak TMS / TFRS'ye göre de finansal tablo düzenlemek zorunda olan yatırımcılar da vardır. MSUGT'ler çerçevesinde THP'ye göre muhasebe kaydı yapan yatırımcı şirketlerin yapacakları muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.



- Kira sertifikası alım kaydı:

118 Diğer Menkul Kıymetler	XX
102 Bankalar	XX

- Kira sertifikası dönemsel kira bedeli getirisi tahsilat kaydı:

102 Bankalar	XX
193 Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	XX
649 Diğer Olağan Gelir ve Kârlar	XX

Yukarıdaki kayıt, 2. 3. ve 4. gelir dağıtım tarihlerinde tekrarlanır.

- Kira sertifikalarının iade edilerek anaparanın tahsili kaydı:

102 Bankalar	XX
118 Diğer Menkul Kıymetler	XX

Türkiye’de bankalar, katılım bankaları ile faktoring, finansal kiralama, finansman, sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri muhasebe kayıtlarını tutarken TMS / TFRS’yi esas almaktadırlar. Bu şirketler, farklı hesap planları kullanırlar. Bu nedenle, aşağıda TMS / TFRS’ye göre kayıt tutan yatırımcı şirketler açısından muhasebe kayıtlarının incelenmesinde herhangi bir hesap planı esas alınmamıştır. Bu bağlamda, TMS / TFRS’ye göre muhasebe kaydı yapan yatırımcı şirketler, kira sertifikalarını itfa edilmiş maliyetle ölçülen finansal yatırımlar olarak sınıflandırmaya karar verdiğinde yapacakları muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.

- Kira sertifikası alım kaydı:

İtfa Edilmiş Maliyetle Ölçülen Finansal Yatırımlar	XX
Bankalar	XX

- Kira sertifikası dönemsel kira bedeli getirisi tahsilat kaydı:

Bankalar	XX
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	XX
Finansal Yatırımlar Diğer Gelir ve Kârlar	XX

Yukarıdaki kayıt, 2. 3. ve 4. gelir dağıtım tarihlerinde tekrarlanır.

- Kira sertifikalarının iade edilerek anaparanın tahsili kaydı:

Bankalar	XX
İtfa Edilmiş Maliyetle Ölçülen Finansal Yatırımlar	XX

## 5. SONUÇ

III-61.1 sayılı SPK Tebliği çerçevesinde VKŞ’ler tarafından ihraç edilen kira sertifikası uygulamalarının vergisel boyutu ve muhasebeleştirilmesinin incelendiği bu çalışmada ulaşılan sonuçlar şöyle özetlenebilir:

Türkiye’de kaynak kuruluşların kira sertifikası ihracı yoluyla finansman temin etmelerini kolaylaştırmak amacıyla KDV Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu ve KVK’da

VKŞ ve kaynak kuruluşların kira sertifikası uygulamalarına önemli vergi teşvikleri sağlanmaktadır. Ancak yatırımcıların kira sertifikaları yatırımlarından elde ettikleri dönemsel getiriler ve alım - satım kazançlarının vergilendirilmesi ile ilgili herhangi bir teşvik söz konusu değildir. Çünkü bu kazançların vergilendirilmesi ile ilgili KVK ve GVK'da yer alan vergi düzenlemeleri, geleneksel finansman aracı olan tahvil ile karşılaştırıldığında vergi açısından önemli bir avantaj sağlamadığı görülür.

VKŞ'ler ve yatırımcılar, Maliye Bakanlığı MSUGT'leri hükümleri çerçevesinde THP'ye ve kaynak kuruluş olarak katılım bankaları ise "Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ" hükümlerini esas alarak TMS / TFRS'ye göre sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamaları sonucunda ortaya çıkan varlık, borç, gelir ve giderlerini muhasebeleştirebilirler. Çünkü VKŞ'ler tarafından sahipliğe dayalı kira sertifikası ihracı yoluyla finansman temini, borçlanma aracı ihracı yoluyla finansman temini işlemlerine benzemektedir. Varlık ve hakların kaynak kuruluş tarafından VKŞ'ye satılıp daha sonra

VKŞ'den geri kiralınması işlemi de, finansal kiralama işlemi ile sonuçlanmaktadır. Ancak VKŞ'lerin sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamalarından elde ettikleri esas faaliyet gelirleri ve bu gelirleri elde etmek için katlandıkları giderleri, sırasıyla THP'de yer alan brüt satışlar ve satışların maliyeti gruplarındaki mevcut hesaplardan daha ziyade bu gruplarda kira sertifikası ile ilgili yeni hesaplar açarak izlemeleri daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Bu çalışmada, sadece III-61.1 sayılı SPK Tebliği çerçevesinde VKŞ'ler tarafından ihraç edilen sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamaları sonucunda ortaya çıkan varlık, borç, gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi incelenmiştir. Bu kapsamda, mevcut, alacak ve borçların dönem sonu envanter işlemleri irdelenmemiştir. Dolayısıyla, VKŞ'ler, kaynak kuruluşlar ve yatırımcılar açısından sahipliğe dayalı kira sertifikası uygulamaları sonucunda ortaya çıkan mevcut, alacak ve borçların dönem sonu değerlendirme işlemleri ve envanter kayıtlarını inceleyen bir çalışma yapılabileceği gibi bu çalışmaya benzer bir çalışma diğer kira sertifikası türleri için de yapılabilir.

**KAYNAKÇA**

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 2011 / 1854 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 29.6.2011 tarihli ve 27979 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 492 sayılı Harçlar Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 6327 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu, <http://www.gib.gov.tr/>, (5.2.2015).
- Akın, Muhammed, “Sukuk (İslami Finansman Bonosu)”, 2012, [http://www.mertvan.av.tr/tr/Makaleler/Sermaye\\_Piyasasi\\_Hukuku\\_ve\\_Sukuk/Sukuk\\_Islami\\_Finansman\\_Bonosu.html](http://www.mertvan.av.tr/tr/Makaleler/Sermaye_Piyasasi_Hukuku_ve_Sukuk/Sukuk_Islami_Finansman_Bonosu.html), (20.10.2014).
- Borsa İstanbul (BIST), “Kotasyon Ücret Tarifesi”, [http://www.borsaistanbul.com/datum/Kotasyon\\_Ucret\\_Tarifesi.pdf](http://www.borsaistanbul.com/datum/Kotasyon_Ucret_Tarifesi.pdf), (16.2.2015).
- Büyükkakın, Figen ve Onur Önyılmaz, “Faizsiz Finansman Bonosu Sukuk ve Türkiye Uygulamaları”, *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 2012, Cilt: 3, Sayı: 7, ss. 1-16.
- Dede, Kenan, “Sukuk (Kira Sertifikaları)”, 2013, <http://slideplayer.biz.tr/slide/1990619/>, (5.2.2015).
- Ernst & Young, “2014 Yılı Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi”, <http://www.ey.com/TR/tr/Services/Tax/EY-Menkul-Kiymet-Gelirlerinin-Vergilendirilmesi>, (1.12.2014).
- Karahan, Aytekin, Sukukun Finansal Sistemdeki Rolü, Önemi, Muhasebesi ve Türkiye Uygulamaları, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2014.
- Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ, 26.1.2007 tarihli ve 26415 mükerrer sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 19.4.2013 tarihli ve 28623 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ, 17.7.2014 tarihli ve 29063 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1), 7.6.2013 tarihli ve 28670 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 43), 1.4.2010 tarihli ve 27539 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK), “Merkezi Kayıt Kuruluşu Komisyon Esasları”, [https://www.mkk.com.tr/wps/wcm/connect/..lucet\\_tarifesi.pdf](https://www.mkk.com.tr/wps/wcm/connect/..lucet_tarifesi.pdf), (26.1.2015).
- Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), “Kira Sertifikaları Tebliğine İlişkin Basın Duyurusu”, <http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=20130607&subid=0&ct=c>, (5.2.2015).
- Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1), 13.6.2013 tarihli ve 28676 sayılı *T.C. Resmi Gazete*.
- Sevinç, Erkan, “Sukuklardan Oluşan Eşit Ağırlıklandırılmış Portföy ile Türkiye’de İhraç Edilmiş Eurobondlardan

Oluşan Eşit Ağırlıklandırılmış Portföyün Riske Maruz Değerinin Karşılaştırması”, *Bankacılar Dergisi*, 2013, Sayı: 86, ss. 78-100.

Söyler, İlhami, *Hukuki ve Mali Boyutlarıyla Sukuk (Kira Sertifikaları)*, Gazi Kitabevi, Ankara, 2014.

Takasbank, “Takasbank Ücret ve Komisyon Tarifeleri”, <https://www.takasbank.com.tr/tr/Documents/Takasbank%20%C3%9Ccret%20ve%20Komisyon%20Tarifeleri/Di%C4%9Fer.pdf>, (26.1.2015).

TF Varlık Kiralama A.Ş., Sermaye Piyasası Aracı Notu, 2014, <http://www.tfvarlikkiralama.com.tr/>, (4.12.2014).

TMS 17 Kiralama İşlemleri, <http://www.kgk.gov.tr/KgkWeb.aspx>, (5.2.2015).

Tok, Ahmet, İslami Finans Sistemi Çerçevesinde Sukuk (İslami Tahvil) Uygulamaları, Katılım Bankaları ve Türkiye Açısından Değerlendirmeler, Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlik Etüdü, Ankara, 2009.

Türkiye Garanti Bankası AŞ., “2014 Yılı Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi”, [http://assets.garanti.com.tr/assets/pdf/tr/diger/garanti\\_masters\\_dosya\\_ek\\_2014.pdf](http://assets.garanti.com.tr/assets/pdf/tr/diger/garanti_masters_dosya_ek_2014.pdf), (1.12.2014).

Uzunhasanoğlu, Defne, “Kira Sertifikaları - Sukuk: Sermaye Piyasasında Yeni Bir Finansal Araç”, *Grant Thornton Haber Bülteni*, Nisan-Mayıs-Haziran 2014, Sayı: 12, ss. 9-11.

Yakar, Soner, Serkan Yılmaz Kandır ve Yıldırım Beyazıt Önal, “Yeni Bir Finansman Aracı Olarak “Sukuk - Kira Sertifikası” ve Vergisel Boyutunun İncelenmesi”, *Bankacılar Dergisi*, 2013, Sayı: 84, ss. 72-94.

Yardımcıoğlu, Mahmut, Yücel Ayırçay ve Sedat Çoşkun, “İslami Finans Çerçevesinde Menkul Kıymetleştirilmiş Varlık; Sukuk Dünya ve Türkiye Piyasası İncelemesi”, *KSÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2014, Cilt: 4, Sayı: 1, ss. 157-174.

Yılmaz, Erdal, “Yeni Bir Finansal Araç Olarak Sukuk: Çeşitleri, Türkiye Uygulaması ve Vergilendirilmesi”, *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Ocak 2014, Sayı: 61, ss. 81-100.

Yücel, Fatma Ebru ve Begüm Boğa Demirel, “Günümüzün Gözde Finansman Aracı: Sukuk”, *TurkEYnews*, Mayıs 2013, ss. 12-13.