

## Sat-Geri Kirala Uygulamasının 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu ve TMS/TFRS Açısından Değerlendirilmesi\*

Berrak SOYALP SOLAKOĞLU\*\*

### ÖZET

Türkiye’de ve çeşitli ülkelerde uygulanan sat-geri kirala uygulaması, şirketler açısından bir finansal kiralama türü olmakla birlikte aynı zamanda bir finansman kaynağı olarak da kabul edilmektedir. Sat-geri kirala uygulamasını, klasik bir finansal kiralama sözleşmesinden ayıran en büyük özellik üçüncü muhatap olan finansal kiralama şirketinin sözleşmede yer almamasıdır. Hem satış işlemi hem de kiralama işlemi bünyesinde barındıran bu işlemde satıcı varlığın devrini yaptıktan sonra aynı varlığı kendi adına kiraladığı için sözleşmedeki muhatap sayısı ikidir. Bunun dışında işletmelerin bilançolarını oluşturmaları açısından kurallarına tabi olduğu 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS), sat-geri kiralama işlemlerinin uygulanmasında, temel olarak benzer olmakla birlikte, finansal tablolara yansıtılacak tutarların hesaplanması ve kayıtları açısından birtakım farklılıklar içermektedir. Çalışmada, sat -geri kirala uygulaması hakkında Türk Vergi Kanunları ve TFRS bazında yer alan düzenlemeler, teorik olarak ele alındıktan sonra Türk Vergi Kanunları kapsamında vergisel açıdan tanınan istisnaların uygulanması ve sat-geri kirala işlemlerinin söz konusu kanunlara uygun şekilde kayıtlara yansıtılması örnek olay dahilinde ele alınmıştır. Ayrıca aynı örnek olaya ilişkin muhasebe kayıtları TFRS kapsamında kullanılan değerlendirme ölçüleri esas alınarak yeniden oluşturulmuştur. Böylelikle her iki düzenleme arasında yer alan farklılıkların muhasebe kayıtlarında ortaya konulması amaçlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Finansal Kiralama, Sat ve Geri Kirala, , TFRS 16

**JEL Sınıflandırması:** M41, M48, H25.

### *Evaluation of Sale-Leaseback Accounting within the framework of Turkish Tax Procedure Law No. 213 and TAS/TFRS*

#### ABSTRACT

The sell-lease-back application applied in Turkey and various countries is a type of financial leasing from the point of view of companies, but it is also considered as a source of financing. The biggest feature that distinguishes the sell-rent back application from a classic financial leasing agreement is that the third addressee, the financial leasing company, is not included in the contract. In this transaction, which includes both the sale transaction and the lease transaction, the number of addressees in the contract is two, since the seller leases the same asset on his own behalf after making the transfer of the asset. In the study, the regulations based on Turkish Tax Laws and TFRS regarding the sale-lease application, the application of tax-recognized exceptions under Turkish Tax Laws and the reflection of sales-lease transactions in the records in accordance with these laws were considered as a case study after they were discussed theoretically. However, the accounting records related to the same case study have been reconstructed based on the valuation measures used within the scope of TFRS. Thus, it is aimed to reveal the differences between the two Decrees in the accounting records.

**Keywords:** Financial Leasing, Sell-Lease-Back, Turkish Financial Reporting Standards16

**Jel Classification:** M41, M48, H25.

\* Berrak Soyalp Solakoğlu. Published by The Journal of Accounting and Finance. This article is published under the Creative Commons Attribution ([CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)) licence.

**Makale Gönderim Tarihi:** 19.04.2024, **Makale Kabul Tarihi:** 14.07.2024, **Makale Türü:** Derleme

\*\* Dr., Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Müfettişi, İstanbul, Türkiye, berrak.soyalp@vdk.gov.tr, ORCID: 0000-0001-5699-5885

## 1. GİRİŞ

Günümüzde işletmeler üretim vb. işletme faaliyetlerini gerçekleştirebilmeleri adına sahip olmak zorunda oldukları birtakım taşınır veya taşınmaz varlıkları, “finansal kiralama” yolu ile faaliyetlerine dahil edebilmektedir. Finansal kiralama işlemi, şirketin faaliyetlerini gerçekleştirebilmek için özkaynaklarını kullanmayı tercih etmemesi durumunda, bir yabancı kaynak alternatifi olarak da tanımlanabilir. 2012 yılında yasalarımıza dahil edilen ve finansal kiralamanın bir türü olan “sat ve geri kirala” işlemi, finansal kiralamadan farklı olarak sözleşmedeki muhatap sayısının üç yerine ikiye indirilmesiyle, kirala ile kiracı arasında herhangi bir aracı finansal kiralama şirketi olmadan işlemin gerçekleştirilebilmesine olanak sağlamaktadır.

Sat-geri kirala işleminin, işletmeler için birtakım finansal ve vergisel avantajları mevcuttur. İşletmelerin ihtiyacı olan makine, teçhizat ya da taşınmaz özkaynak kullanmadan satın almak ve bunun kiralama ile uzun bir vadeye yayılması, işletmeden tek seferde büyük ölçüde fon çıkışını engelleyerek fonun farklı alternatiflerde değerlendirilmesini sağlamaktadır. Kiralama müddeti sona erdiğinde taşınır/taşınmazın mülkiyeti yeniden kiracıya geçmektedir. İşletmelerin kiralama süresi bitiminde aktiflerine almış oldukları taşınır veya taşınmazlar yeniden değerlendirilme imkanı bularak güncel değerleri üzerinden bilançoya yansıtılmaktadır. İşletmelerin hem likidite değerlerini yükseltme hem de varlıklarını yeniden değerlendirme gibi ek finansman desteği imkanı veren bu müessesenin Kurumlar Vergisi (KV), Katma Değer vergisi (KDV), Damga Vergisi (DV) ve tapu harcı gibi vergi türlerinde istisna sağlayan vergisel avantajları da mevcuttur. Finansal tablolarının hazırlanması ile ilgili kuralların yer aldığı 213 sayılı VUK ve TFRS, sat-geri kirala işlemlerinin uygulanmasında, temel olarak benzer olmakla birlikte, finansal tablolara yansıtılacak tutarların hesaplanması ve kayıtları açısından birtakım farklılıklar içermektedir. Sat-geri kirala yöntemi, bir finansal kiralama türü olmakla birlikte finansal kiralamaya ilişkin uygulamalar her iki mevzuatta da yerini almıştır. TFRS açısından oluşturulan finansal raporlamada firmanın sat-geri kirala işlemi sonucunda ortaya çıkan nakit akışının finansal tablo kullanıcılarına doğru ve eksiksiz bir şekilde yansıtılması amaçlanmaktadır. Muhasebe Uygulamaları Genel Tebliği’ne (MSUGT) göre oluşturulan bilançoda ise Türk Vergi Kanunları’nda yer alan hükümlerin eksiksiz ve doğru bir şekilde yansıtılması ve verginin doğru hesaplanması büyük önem taşımaktadır. Çalışmamızda, VUK ve TFRS düzenlemelerine göre muhasebe kayıtları yapılmış ve buna ilişkin farklılıkların ortaya konulması amaçlanmıştır. Bununla birlikte çalışmanın diğer bir amacı, finansal tablo okuyucularının ve sat-geri kirala uygulamasını kullanacak olan firmaların ya da ilgili konuda akademik araştırma yapan kişilerin her iki mevzuat dahilinde sözel olarak anlatılan uygulamanın kayıtlara nasıl yansıtılacağına açıklanmasıdır.

## 2. LİTERATÜRDE YER ALAN ÇALIŞMALAR

Çalışmada literatürde yer alan çalışmalardan farklı olarak, uygulamanın hem TFRS 16 Standardı hem vergi kanunları karşısındaki durumu aynı örnek üzerinde muhasebe kayıtları ile açıklanmıştır. Sat-geri kirala kavramının Türk Vergi Kanunları’nda ve TFRS düzenlemesinde işleyişini araştıran literatürde çok fazla çalışma bulunmamasıyla birlikte konuyla ilgili bazı çalışmalar aşağıda açıklanmıştır.

Öğredik (2014) çalışmasında, sat-geri kirala işlemlerinin işletmelere olan finansal ve vergisel avantajlarının işletmeye katkısını Kurumlar Vergisi, KDV, Damga Vergisi ve tapu

harcı bünyesinde anlatıp finansal avantajın satış kazancına nasıl etki ettiğini örnek olay ve muhasebe kayıtları ile açıklamıştır.

Cavlak vd. (2017) çalışmasında, Türk Vergi Kanunları çerçevesinde sat-geri kiralama işlemine uygulanan vergi istisnalarını açıklamıştır. Bununla birlikte yürürlükten kaldırılmış olan TMS 17 standardını, o tarihte taslak halinde olan TFRS 16 standardı ve VUK hükümleri ile karşılaştırmıştır.

Marşap ve Yanık (2018), çalışmasında “TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile TFRS 16 Kiralamalar Standardı karşılaştırılmış, bununla birlikte BOBİ FRS 15 Kiralamalar Standardı’na ilişkin düzenlemeyi de ekleyerek BOBİ FRS 15 Kiralamalar Standardı’nda sat-geri kirala uygulamasının TFRS 16 Standardı’nda olduğu gibi daha az karmaşık hale getirilmesini önermiştir.

Antonius. (2018), IFRS 16 ve IAS 17 düzenlemelerini ayrı ayrı ele almış, iki düzenleme arasındaki farkları bilançoda vergi öncesi kar ve vergi sonrası olan kar üzerindeki etkileri açısından açıklamıştır.

Gökgöz (2019) çalışmasında, TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ile TFRS 16 Kiralamalar Standardı karşılaştırılmıştır. Örnekler dahilinde TFRS 16 Kiralamalar Standardı’nın işleyişini açıklanmıştır.

Durmuş ve Otlı (2020), çalışmalarında sat-geri kirala işlemlerinin TFRS 16’ya göre muhasebeleştirilmesini örnek olaylar dahilinde açıklamış bu uygulamayı sat-geri kirala uygulamasında halen TMS 17 standardına benzer nitelikte uygulaması olan BOBİ FRS Bölüm 15: Kiralamalar kapsamındaki düzenlemeler ile karşılaştırmıştır.

Tulum (2020), TMS 17 Standardı’nda kiralama işlemlerinin kiracı ve kiralayan açısından finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olarak ayrılmasını ve buna ilişkin düzenlemeyi TFRS 16 Standardı ile karşılaştırarak örnek olaylar dahilinde karşılaştırmıştır.

Akdoğan (2021), sat-geri kirala uygulamasını kanunlar, tebliğler, özgelgeler ışığında ele almış, mali idare ve mükellefler arasında ortaya çıkan ihtilaflı durumları irdeleyip bu durumları analiz etmiştir.

### **3. SAT-GERİ KİRALA İŞLEMİNİN TANIMI, MUHASEBE ALANINDA UYGULAMALARI VE İŞLEYİŞİ**

#### **3.1. Sat-Geri Kirala Kavramının Tanımı ve İşleyişi**

Sat-geri kirala işlemi, bir finansal kiralama türüdür. Satıcı ilk aşamada aktifinde kayıtlı bir varlığı VUK’ta tanımı yapılan finansal kiralama şirketine satmaktadır. Satış işlemi, satıcı (kiracı şirket) tarafından finansal kiralama kuruluşu, katılım bankaları veya katılım ve yatırım bankalarına yapılabilir. İkinci aşamada ise satılan bu varlık finansal kiralama şirketi tarafından satan kişiye geri kiralanmaktadır. Kiralama işlemi, bir finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde oluşturulmaktadır. Bu işlemde satıcı varlığın devrini yaptıktan sonra, aynı varlığı kendi adına kirala için sözleşmedeki muhatap sayısı ikidir. Bu yöntemle işletme kirala

müddet boyunca varlığın kullanım hakkına sahip olmakla birlikte şirketin likiditesini artırarak finansman ihtiyacını da karşılayabilme imkanı bulabilmektedir.

### 3.2. Sat-Geri Kirala İşleminin Türk Vergi Kanunları ve Tek Düzen Hesap Planı Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Finansal kiralama uygulaması 2003 yılında Resmi Gazete’de yayımlanan 4842 sayılı Kanun’un 25. maddesiyle VUK’un mükerrer 290. maddesinde düzenlenerek Tek Düzen Hesap Planı’na dahil olmuştur. Söz konusu madde, finansal kiralamanın değerlemesinin nasıl yapılması gerektiğini öngörmektedir. Tanımı ise “*Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır. Kiralama işleminde; iktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi, kiracıya kira süresi sonunda iktisadî kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması, kiralama süresinin iktisadî kıymetin ekonomik ömrünün % 80’inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadî kıymetin rayiç bedelinin % 90’undan daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birinin varlığı durumunda kiralama işlemi finansal kiralama kabul edilir.*” şeklinde yapılmıştır.

Maddede geçen bugünkü değer “*Kira ödemelerinin, sözleşme tarihinde, kiralamada kullanılan faiz oranının dikkate alınması suretiyle hesaplanan bugünkü değerlerinin toplamıdır.*” olarak tanımlanmıştır. Sat-geri kirala, finansal kiralamanın bir türü olduğu için mükerrer 290. maddede belirtilen şartlara uygun olarak muhasebeleştirilmelidir. Ancak bunun dışında Kurumlar Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi ve Tapu Harcı olmak üzere dört vergi ve harç türünden istisna hükümleri mevcuttur (Öğredik,2014:124-125).

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-1-j bendi, sat-geri kirala işlemlerine ilişkin özel olarak düzenlenmiş bir istisna hükmüdür. İşletmelerin aktifinde kayıtlı olan her türlü taşınır veya taşınmaz malın, 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralanması amacıyla finansal kiralama kuruluşuna satılması durumunda, oluşan kazançlar ile bu kurumların kiralama süresinin sonunda söz konusu varlıkları geri devretmesinden doğan kazançlar istisna kapsamına dahil edilmiştir (Pamukçu ve Öğredik,2017:160).

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-1-j bendinde yer alan istisna şartları aşağıda belirtildiği gibidir.

- Taşınmaz ticareti, kiralaması yapan şirketler de dahil olmak üzere istisnadan faydalanabilirler
- Taşınmazın aktifte herhangi bir süre dahilinde tutulması zorunluluğu yoktur.
- Aynı taşınmaz kiralama süresi sonunda tekrar sat-geri kirala işlemine konu edilebilir.
- Satış bedelinin tahsil edilmesi bir süreye bağlı değildir.
- Düzenlenecek sözleşmede işleme konu edilen satışı yapılmış varlığın, satışı yapan işletmeye geri kiralanacağına ve sözleşme süresi sonunda kiracı tarafından aktifine geri alınacağına ilişkin hüküm bulunması ve bu hükme uyulması zorunludur.
- Satış tarihi itibari ile hesaplanan kazanç tutarının tamamı, peşin ya da vadeli olarak tahsil edilmesi fark etmeksizin pasifte özel bir fon hesabına alınmalıdır. Bu işlem

kazancın meydana geldiği yılı izleyen hesap döneminin başından kurumlar vergisi beyannamesi verildiği tarihi kapsayan süre içerisinde yapılmalıdır. Böylelikle kazanç tutarının tamamı ilgili Kurumlar Vergisi beyannamesinin ilgili satırında gösterilerek istisnaya konu edilebilecektir.

Satışa konu edilen varlığın satıştan önce maliyet bedeli üzerinden ayrılan amortisman giderinin, vergisel açıdan gider yazılıp yazılamayacağı, varlığın satış kazancının, varlığın maliyetine olan oranına bağlıdır. Varlığın kira maliyetinin istisna kazanç tutarına tekabül eden oranda amortisman gideri kanunen kabul edilmeyen gider (KKEG) olarak dikkate alınır ya da istisna kazanç tutarı özel fonda izleniyorsa amortisman gideri bu özel fondan mahsup edilir. Amortisman giderinin istisna kazanç tutarına tekabül etmeyen kısmı vergisel açıdan gider olarak dikkate alınabilir.

Bunun dışında ilgili maddede de belirtildiği üzere bu fona alınan kazanç tutarının başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi, dar mükellef kurumlarca ana merkezlere aktarılması ya da kurumun tasfiyesi edilmesi halinde istisna edilen kazanç tutarı üzerinden zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyai cezası ve gecikme zammı ile birlikte mükelleften tahsil edilecektir.

Sat geri kiralama işlemine ilişkin halihazırda yapılmış bir sözleşmenin şartlarının iktisadi konjonktürden ya da devletin uygulamış olduğu ekonomik politikalarının değişiminden ötürü her iki tarafı ticari bir kayba uğratmamak adına tadili gerekebilir. İlgili finansal kiralama sözleşmesinin varlığın geri alınması ve satıcıya geri kiralınması ile alakalı temel hükümlerinin dışında birtakım şartlarının yeniden düzenlenip imzalanması durumunda ilk sözleşmenin feshi değil tadili söz konusu olduğu için istisna hükümlerinin ihlali olarak değerlendirilmemelidir(Akdoğan, 2021:326).

Yukarıda belirtilen ve açıklanan durumların Tek Düzen Hesap Planı kapsamında muhasebe kayıtlarına yansımaları göstermek adına aşağıdaki örnek olay oluşturulmuştur.

**Örnek:** X A.Ş.’nin 10.000.000 TL bedel ile aktifinde kayıtlı taşınmazı ve buna ilişkin 2.000.000 TL ayırdığı amortismanı mevcuttur. İlgili taşınmazı K Finansal Kiralama Şirketi ile sat-geri kirala türünde finansal kiralama sözleşmesine konu etmiş ve 20.02.2014 tarihinde 14.000.000 TL bedelle devretmiştir. İkinci işlem olarak K Finansal Kiralama Şirketi, 10 yıl süre, %3 faiz oranı ve yıllık 1.200.000 TL kira bedeli ile birlikte ilgili taşınmazı X A.Ş.’ye kiralamıştır. Binanın faydalı ömrü 10 yıldır. Üçüncü işlem olarak K finansal kiralama şirketi ilgili taşınmazı X A.Ş.’ye 2.000.000 TL bedelle geri satmıştır.

### **1. Aşama: X A.Ş.’nin K Finansal Kiralama Şirketine Olan Satış İşlemi**

- İstisna kazanç tutarının belirlenmesi:

İstisna Kazanç Tutarı = Satış bedeli – Taşınmazın X A.Ş.’deki net bilanço aktif değeri

İstisna Kazanç Tutarı = 14.000.000 - (10.000.000 - 2.000.000) = 6.000.000

• X A.Ş. 6.000.000 TL'nin tamamını özel fon hesabına kaydedip, yine tutarın tamamı için istisnadan yararlanabilecektir. Bunun dışında X A.Ş. 10.000.000 anapara bedeli ile K finansal kiralama şirketinden kiralamış olduğu taşınmazı kullanım hakkı dahilinde 260 Haklar Hesabında izleyecektir.

..... / ..... / .....		
102 BANKALAR HESABI	14.000.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI (-)	2.000.000	
252 BİNALAR HESABI		10.000.000
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR HS.		6.000.000
<i>Sat-Geri Kirala İşleminin İlk Satış Kaydı</i>		

679 no'lu hesapta izlenen ve satış kazancı olan 6.000.000 TL, 590 no'lu Dönem Net Karı hesabına aktarılacaktır. Böylelikle gelir tablosu hesaplarına transfer edilip ticari kazanç dahil edilecektir. Daha sonra satış tarihinden Kurumlar Vergisi Beyannamesi verilme süresine kadar 590 no'lu Dönem Net Karı hesabından 540 no'lu Özel Fon Hesabına transfer edilecektir. Son aşamada Kurumlar Vergisi Beyannamesinde 5-1-j satış kazancı istisnası olarak vergiye tabi kurum kazancından indirilecektir ve 5 yıl süre ile bu hesapta izlenecektir. Söz konusu tutar 5 yıl içerisinde sermayeye eklenebilir ancak kar dağıtımına konu edilemez.

..... / ..... / .....		
590 DÖNEM NET KARI HESABI	6.000.000	
540 ÖZEL FONLAR HESABI		6.000.000
<i>Finansal Kiralama İşlemine İlişkin Kazancın Özel Fona Aktarımı</i>		

Bunun dışında KDV Kanunu'nun 17-4-y maddesine istinaden söz konusu satış işlemi KDV'den istisna edilmiştir. Bu sebeple satış işleminde KDV tutarı hesaplanmayacaktır. Ancak X A.Ş.'nin binanın ilk alımında indirmiş olduğu KDV tutarının düzeltilmesi gerekmektedir. Bina'nın maliyeti 10.000.000 TL olmakla birlikte binanın ilk alımında X A.Ş. 10.000.000 x 0,18 = 1.800.000 TL'yi İndirilecek KDV hesabında izlemiştir.

..... / ..... / .....		
689 DİĞER OLAĞANDIŞI GİDERLER HESABI	1.800.000	
391 HESAPLANAN KDV HESABI		1.800.000
<i>İndirilen KDV'nin Düzeltimi</i>		

Finansal kiralama kapsamında sat-geri kirala işleminin kaydı aşağıdaki gibi olacaktır:

..... / ..... / .....		
260 HAKLAR HESABI	12.000.000	
302 ERTELENEN FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETİ (-)	400.000	
402 ERTELENEN FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETİ (-)	3.600.000	
301 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		1.600.000
401 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		14.400.000
<i>Sat- Geri Kiralama İşleminin Kiralama Kaydı</i>		

VUK hükümlerine göre ilk yılın sonunda oluşan 400.000 TL finansman giderinin, aktifleştirilmesi gerekmektedir.

..... / ..... / .....		
260 HAKLAR HESABI	400.000	
302 ERTELENEN FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLANMA MALİYETİ		400.000
<i>İlk Yıl Finansman Giderinin Kiralanan Varlığın Maliyetine Eklenmesi</i>		

- Kanun maddesinden anlaşıldığı üzere,
  - Kira süresi boyunca sat-geri kirala işleminden kaynaklı taşınmaza ilişkin veya
  - Kira süresi sonunda geri alınan sat-geri kirala-al işleminden kaynaklı taşınmaza ilişkin olmak kaydıyla üzerinden amortisman ayrılacak tutar 12.400.000 TL'dir.
- 12.400.000 TL üzerinden ayrılacak amortismanın, kurum kazancından indirilebilecek tutarı, devir tarihinde devreden yasal defterlerinde yer alan taşınmazın net aktif değeri ile birikmiş amortisman tutarı arasındaki farktır. Bu tutar  $10.000.000 - 2.000.000 = 8.000.000$  TL'dir.
- Geri kalan tutar istisna kazanç tutarına tekabül ettiği için, bu tutarın üzerinden ayrılacak amortisman KKEG olarak kabul edilecektir. Bu nedenle kanun koyucu bu tutarın ayrılan özel fondan indirilebileceğini hükmetmiştir. Özel fondan indirilebilecek tutar  $12.400.000 \text{ TL} - (10.000.000 - 2.000.000) = 4.400.000 \text{ TL}$  şeklinde hesaplanmaktadır.
- Sonuç olarak X A.Ş.'nin "260 Haklar" Hesabında 12.400.000 TL bedelle takip edeceği söz konusu taşınmazla ilgili sat-kirala-geri al işleminden kaynaklanan kullanım hakkına ilişkin olarak yıllık olarak hesaplayacağı amortismanın  $(4.400.000 \text{ TL} / 12.400.000 \text{ TL}) \%35$ 'lik kısmı özel fon hesabından karşılanacak; en fazla  $(8.000.000 \text{ TL} / 12.400.000 \text{ TL}) \%65$ 'lik kısmı ise vergisel olarak kurum kazancının tespitinde dikkate alınabilecektir.

• Birinci yıl ayrılacak amortisman  $12.400.000 / 10 = 1.240.000$  TL'dir. Yukarıdaki oranlamaya istinaden  $(1.240.000 \times 0,65) = 806.000$  TL kurum kazancından indirebilecektir. Bunun dışında  $(1.240.000 \times 0,35) = 434.000$  TL'lik kısım ise özel fon hesabından mahsup edilmelidir.

770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI	806.000	
540 ÖZEL FONLAR HESABI	434.000	
268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI (-)		1.240.000
<i>Amortisman Giderinin Mahsubu</i>		

Yukarıdaki kayıt kira dönemi boyunca her yılın sonunda yapılacaktır. 10. yılın sonunda taşınmazın geri alımında taşınmaz kalan net defter değeri ile kayıtlara geri alınacaktır. Binanın yeniden aktife alınması ile bina için ayrılacak amortismanlar 540 Özel Fon hesabından karşılanacaktır. Ancak binanın faydalı ömrü ile amortisman müddeti eşit olmasından dolayı 10 yıl sonunda aktifleştirilecek tutar 0,00 olarak hesaplanmıştır, binanın tamamının amorti edilmesi sebebiyle 540 Özel Fon hesabı da sıfırlanmıştır. Ancak binanın yeniden aktifleştirilmesi sonucunda bina üzerinden ayrılmış olan amortisman tutarının sıfırlanmadığı varsayıldığında bina tekrar aktifleştirildikten sonra, bu bina üzerinden ayrılan amortismanlar 540 Özel Fonlar hesabı sıfırlanana kadar mahsup edilmesi gerekmektedir.

Birikmiş Amortisman Tutarı  $(1.240.000 \times 10) = 1.240.000,00$  TL

Aktifleştirilecek Toplam Tutar  $(1.240.000,00 \text{ TL} - 1.240.000,00) = 0,00$  TL

252 BİNALAR HESABI	12.400.000	
260 HAKLAR HESABI		
<i>Kira Süresinin Dolumu ve Varlığın Tekrar Aktife Alınması</i>		12.400.000

### 3.3. Sat- Geri Kirala İşleminin TFRS Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Sat-geri kirala işlemi, bir finansal kiralama türü olduğundan, kiralama işlemlerinin ilkeleri TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nda düzenlenmiştir. TFRS 16, 01.02.2019 tarihinde yürürlüğe girerek TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı'nın yerini almıştır. Sözleşmenin, hem satış hem de kiralama ile ilgili koşulları barındırması gerekmektedir.

TFRS 16'da Standardı'nda sat-geri kirala işlemi, "Bir işletmenin (satıcı-kiracının) bir varlığı diğer bir işletmeye (alıcı-kiraya verene) devretmesi ve aynı varlığı alıcı-kiraya verenden geri alma" şeklinde tanımlanmıştır. Tanımlamadan yola çıkarak, finansal tablolarda doğru yansımaya adına ilk olarak sat-geri kirala işlemlerinde bahsedilen varlığının devrinin satış işlemi olup olmadığını tespit etmek gerekmektedir (Sieverding,2018: 16-18). Bahsedilen varlık devrinin, satış işlemi olup olmadığını TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı'nın 9. Paragrafında yer alan hükümler belirlemektedir. Bununla birlikte TFRS 15'de satış işlemi "İşletme taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti (başka bir ifadeyle, bir varlığı) müşterisine



*devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş kabul edilir” şeklinde tanımlanmaktadır. Özetle anlatmak gerekirse, sat-geri kirala işlemi uygulamasında ilk devirin TFRS 15 çerçevesinde yapılması gereklidir (TFRS 16/99). Çünkü satış işleminde varlığa ilişkin kontrol ve faydanın alıcıya geçmesi öngörülmüştür. (Xu vd., 2017: 40-42). Bu standardın şartlarını sağlamayan yani satış niteliği taşımayan devirler, TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında muhasebeleştirilir. Bu standarda göre kiracı tarafından, ilgili varlık finansal tablolarından çıkarılmaz, buna eşit tutarda bir yükümlülük finansal borç olarak kaydedilir. Kiraya veren ise, devredilen varlığı finansal tablolarına yansıtmaza buna eşit turada bir varlığı finansal varlık olarak kaydeder (Durmuş ve Otlı, 2020: 84-97).*

### **Varlığın devrinde satıcı-kiracı tarafından TFRS 15 Standardı’nda belirtilen satış işlemi koşullarını sağladığında,**

➤ Satıcı-kiracı, ilk olarak varlığın bilançosunu çıkarmalıdır. Devretmiş olduğu varlığın geri kiralamasından elde ettiği kullanım hakkı varlığını değerini, kira bedelini kaç yıl kiralandığını göz önünde bulundurarak kira müddeti sonundaki varlığın hurda değerinin bugünkü değerini hesaplamalıdır. Daha sonra kullanım hakkının bugünkü değerini, varlığın satış bedeline yani gerçeğe uygun değerine oranlamalıdır. (Gökgöz, 2019: 327-328) Bu oranın kullanım hakkı varlığının defter değerini tespit edilmesini sağlamaktadır. Oranlama yapılmasının amacı satış ve geri kiralama işlemin sonucunda, satıcı-kiracı, yalnızca devredilen haklara ilişkin kar ya da zararları finansal tablolarına yansıtmaştır (TFRS 16/100).

➤ Alıcı-kiraya veren, varlığın satın alınma işlemini ve kiraya verme işleminin muhasebeleştirilmesini standarttaki hükümlere göre yerine getirecektir.

➤ Varlık satışına ilişkin ödenen bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmaması ya da kira bedelinin piyasa koşullarında olmaması durumunda, alıcı-kiraya veren satıştan elde ettiği bedeli gerçeğe uygun değerine eşitlemek için düzeltmeler yapmalıdır (Marşap ve Yanık, 2018: 8-10).

➤ Piyasa koşulları altında ödenen tüm bedeller, ön kira ödemesi olarak muhasebeleştirilir.

➤ Piyasa koşulları üstünde ödenen tüm bedelleri alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya sağlanan ek finansman olarak muhasebeleştirilir (TFRS 16/101).

$$\text{Bugünkü Değer}(PV) = \frac{(FV)}{(1 + (k))^n}$$

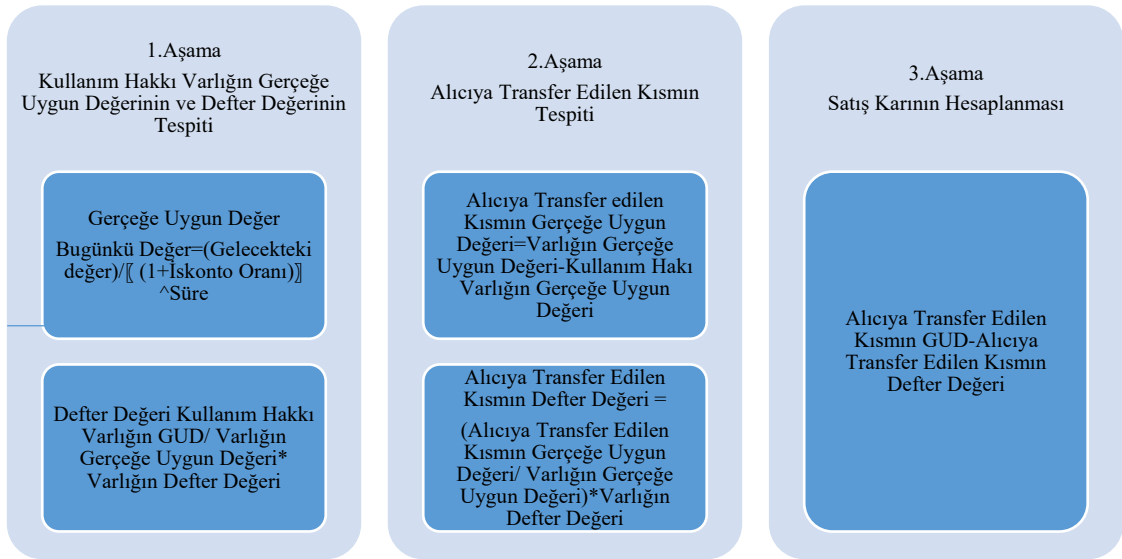
Yukarıda yer alan formül, gelecekteki paranın bugünkü değeri hesaplamak için kullanılır.

- FV, Paranın gelecekteki değerini,
- PV, anaparanın bugünkü değerini,
- k, piyasa faiz oranını,
- n, faizin tahakkuk ettirileceği dönem sayısını göstermektedir.

Gelecek değer formülünde yer alan ve tablolarda gelecek değer çarpanı olarak ifade ettiğimiz bugünkü değer faktörü, n dönem sonra elimize geçecek 1 TL'nin, faiz oranlarının k olacağı varsayımı altında, gelecek değer kaç katı olacağını gösterir.

$$\text{Bugünkü Değer Faktörü (PVIF)} = \frac{1}{(1 + (k))^n}$$

**Tablo 1:** TFRS 16 Standardı Çerçevesinde Sat-Geri Kirala İşleminde Satış Karının Hesaplanma Aşamaları



Sat-geri kirala işlemi, aynı varlık üzerinden yapılan birkaç işlemden oluştuğu için kayıtlara yansımaya aşamasında aktifte yer alan varlığın satışından sonra kiralanarak işletmenin bünyesine kullanım hakkı olarak dönmektedir. Bu sebeple satıcı-kiraya veren kullanım hakkının defter değerini tespit edip kayıtlarına yansıtmalıdır. Satış karında ise alıcıya transfer edilen kısmın tespit edilip bu kısmın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki fark kayıtlara yansıtılmalıdır (Tulum, 2020: 366-382).

**Örnek:** X A.Ş.'nin 10.000.000 TL bedel ile aktifinde kayıtlı taşınmazı ve buna ilişkin 2.000.000 TL ayırdığı amortismanı mevcuttur. İlgili taşınmazı K Finansal Kiralama Şirketi ile sat-geri kirala türünde finansal kiralama sözleşmesine konu etmiş ve 20.02.2014 tarihinde 14.000.000 TL bedelle devretmiştir. Söz konusu bedel taşınmazın gerçeğe uygun değerini yansıtmaktadır. Daha sonra K Finansal Kiralama Şirketi, 10 yıl süre, %3 faiz oranı ve yıllık 1.200.000 TL kira bedeli ile birlikte ilgili taşınmazı X A.Ş.'ye kiralamıştır. Üçüncü işlem olarak K finansal kiralama şirketi ilgili taşınmazı X A.Ş.'ye 2.000.000 TL bedelle geri satmıştır.

➤ İlgili örnekte, kayıtlar 2018 yılında KGK tarafından yayınlanan Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı Taslağı kapsamında oluşturulmuştur.

➤ Örnekte varlığın (taşınmazın) gerçeğe uygun değerinin satış fiyatına eşit olduğunu varsayalım. Buna göre varlığın satış fiyatı ve gerçeğe uygun değeri 14.000.000 TL'dir.

Taşınmazın	
Net Defter Değeri	(10.000.000 - 2.000.000) 8.000.000
Gerçeğe Uygun değeri	14.000.000
Satış Bedeli	14.000.000
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	12.000.000 / (1 + 0,03 + 1) 8.930.000

•1.Aşama	•2.Aşama	•3.Aşama
<b>Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Satış Karının Hesaplanması</b>
Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri= Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri= Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri-Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri	Satış Karı=Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri-Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri
8.930.000 TL	14.000.000-8.930.000=5.070.000 TL	5.070.000-2.897.142=2.172.858 TL
Kullanım Hakkı Varlığın Defter Değeri= Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri/Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri)*Varlığın Defter Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri = (Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri/ Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri)*Varlığın Defter Değeri	
(8.930.000/14.000.000)*8.000.000=5.102.857 TL	(5.070.000/14.000.000)*8.000.000=2.897.142 TL	

..... / ..... / .....		
BANKALAR HESABI	14.000.000	
KULLANIM HAKKI VARLIK HESABI	5.102.857	
BİNALAR HESABI		8.000.000
UZUN VAD. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		8.037.000
KISA VAD.KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		893.000
SATIŞ VE GERİ KİRALAMA KAZANCI		2.172.858
<i>Satış ve Geri Kiralama İşlemi</i>		

➤ İlgili örnekte varlığın (taşınmazın) gerçeğe uygun değerinin 15.000.000 TL, satış fiyatından büyük olduğunu varsayalım. Satış bedelinin gerçeğe uygun bedeli aşan kısmı satıcı-kiracı tarafından kira ön ödemesi olarak kayıtlara alınacaktır.

<b>Taşınmazın</b>	
Net Defter Değeri	(10.000.000 - 2.000.000) 8.000.000
Gerçeğe Uygun değeri	15.000.000
Satış Bedeli	14.000.000
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	12.000.000 / (1 + 0,03 + 1) 8.930.000
Kullanım Hakkı Varlığın Defter Değerine Eklenmesi Gereken Tutar	(15.000.000 - 14.000.000) 1.000.000

•1.Aşama	•2.Aşama	•3.Aşama
<b>Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değer ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Satış Karım Hesaplanması</b>
Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri = Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri = Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri - Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri	Satış Karı = Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri - Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri
8.930.000 TL	15.000.000 - 8.930.000 = 6.070.000 TL	6.070.000 - 3.237.333 = 2.832.666 TL
Kullanım Hakkı Varlığın Defter Değeri = Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri / Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri * Varlığın Defter Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri = (Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri / Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri) * Varlığın Defter Değeri	
(8.930.000 / 15.000.000) * 8.000.000 = 4.762.666 TL 4.762.666 + 1.000.000 = 5.762.666 TL	(6.070.000 / 15.000.000) * 8.000.000 = 3.237.333 TL	

BANKALAR HESABI	14.000.000	
KULLANIM HAKKI VARLIK HESABI	5.762.666	
BİNALAR HESABI		8.000.000
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		8.037.000
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HS.		893.000
SATIŞ VE GERİ KİRALAMA KAZANCI		2.832.666
<i>Satış ve Geri Kiralama İşlemi</i>		

➤ İlgili örnekte varlığın (taşınmazın) gerçeğe uygun değerinin 13.000.000 TL, satış fiyatından küçük olduğunu varsayalım. Taşınmaz gerçeğe uygun bedelinin altında bir fiyatla satılmıştır. Kayıtlara gerçeğe uygun değeri yansıtmak amacıyla, kullanım hakkı varlığın gerçeğe uygun değerini de aradaki fark kadar azaltmak gerekmektedir. Aradaki fark alıcı-kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya ödenen bir ek finansman tutarı olarak değerlendirilecektir. Yıllık kira ödemelerinin bugünkü değeri 8.930.000 TL olarak hesaplanmış ancak bu tutarın 1.000.000 TL'si ek finansman ödemesini yansıtmaktadır. Bu düzeltme ile kullanım hakkı varlığın defter değerinin, ek finansman tutarından ayrıştırılması sağlanmaktadır. Söz konusu

ayrıştırma yıllık kira ödemelerinin bugünkü değerinden (8.930.000 TL)’den satıcı kiracıya sağlanmış olan ek finansman tutarının (1.000.000 TL) düşülmesi ile sağlanacaktır. Böylece yıllık kira ödemelerinin bugünkü değeri  $(8.930.000 - 1.000.000) = 7.930.000$  TL olarak hesaplanacaktır.

<b>Taşınmazın</b>	
Net Defter Değeri	(10.000.000 - 2.000.000) 8.000.000
Gerçeğe Uygun Değeri	13.000.000
Satış Bedeli	14.000.000
Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değerinden Düşülmesi Gereken Tutar	(14.000.000 - 13.000.000) 1.000.000
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	$12.000.000 / (1 + 0,03 + 1)$ 8.930.000

•1.Aşama	•2.Aşama	•3.Aşama
<b>Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri ve Defter Değerinin Tespiti</b>	<b>Satış Karının Hesaplanması</b>
Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri= Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri= Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri-Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri	Satış Karı=Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri-Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri
7.930.000 TL	$13.000.000-7.930.000=5.070.000$ TL	$5.070.000-3.120.000=1.950.000$ TL
Kullanım Hakkı Varlığın Defter Değeri= Kullanım Hakkı Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri/Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri)*Varlığın Defter Değeri	Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Defter Değeri = (Alıcıya Transfer Edilen Kısımın Gerçeğe Uygun Değeri/ Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri)*Varlığın Defter Değeri	
$(7.930.000/13.000.000)*8.000.000=4.880.000$ TL	$(5.070.000/13.000.000)*8.000.000=3.120.000$ TL	

BANKALAR HESABI	14.000.000	
KULLANIM HAKKI VARLIK HESABI	4.880.000	
BİNALAR HESABI		8.000.000
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HESABI		8.037.000
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR HESABI		893.000
SATIŞ VE GERİ KİRALAMA KAZANCI HESABI		1.950.000
<i>Satış ve Geri Kiralama İşlemi</i>		

**Varlığın devrinde alıcı-kiraya veren tarafından TFRS 15 Standardı'nda belirtilen satış işlemi koşullarını sağladığında:**

Varlığın devrinde alıcı-kiraya veren tarafından TFRS 15'de belirtilen satış işlemi koşullarını sağladığında bu işlemi TFRS 16'ya göre kayıtlarına yansıtmalıdır. Satış bedelinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlara doğru yansıtılması amacıyla aşağıdaki durumlardan birinin olması halinde birtakım düzeltmeler yapması gerekmektedir. (Cavlak, Güneş, Cebeci, 2017: 44-46):

a- Alıcı kiraya verenin varlığın satış bedelinin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmadığı durumda veya

b- Ödenen kira bedellerinin piyasa koşullarını yansıtmaması durumunda

Piyasa koşullarının altında ödenen tüm bedeller ön kira ödemesi, piyasa koşullarının üstünde ödenen tüm bedeller ise alıcı kiraya veren tarafından satıcı-kiracıya ek finansman olarak değerlendirilmelidir. Bu düzeltmeleri yaparken a veya b durumundan hangisi daha kolay tespit edilebiliyorsa düzeltme o duruma göre yapılabilir (TFRS 16, p. 102).

Yukarıda yer alan örneğin alıcı-kiraya veren açısından yapılması gereken kayıt aşağıdaki gibidir:

..... / ..... / .....			
HAKLAR		13.000.000	
DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR		1.000.000	
	BANKALAR		13.000.000
<i>Satın Alma İşlemi</i>			

#### 4. SONUÇ

Sat-geri kirala yöntemi, bir finansal kiralama türüdür. Satıcı ilk aşamada aktifinde kayıtlı bir varlığı kanunda tanımlı yapılan finansal kiralama şirketine satmaktadır. İkinci aşamada ise satılan bu varlık finansal kiralama şirketi tarafından satan kişiye geri kiralanmaktadır. Finansal kiralamanın bir türü olan sat ve geri kiralama işlemi finansal kiralamadan farklı olarak sözleşmedeki muhatap sayısını ikiye indirmektedir. Sat- geri kirala yöntemi, İşletmelerin özkaynaklarına dokunmadan fon sıkıntısına çözüm olarak gösterileceği gibi vergisel anlamda da avantajlar sağlamaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde sat-geri kirala müessesinin tanımı ve işleyişi hakkında açıklamalara yer verilmiştir. TFRS yönünden sat-geri kirala işlemlerinin kayıtlara nasıl yansıtılacağı uygulama örnekleri ile ele alınmıştır. Çalışmada her iki açıdan kayıtlar tek bir örnek üzerinde aşamalı olarak satıcı-kiralayan açısından açıklanmıştır. Tek Düzen Hesap Planı'na göre oluşturulan kayıtlarda satış ve kiralama esnasında, satış kazancının, istisna ve amortisman tutarının hangi hesapta ve ne kadar tutarda izlenmesi gerektiği net bir şekilde örneklendirilmeye çalışılmıştır.

TMS 17’de düzenlenen ancak 01.02.2019 tarihinde yürürlüğe girmesi ile yeni uygulaması TFRS 16’da yer alan düzenlemeler, açıklamaların yanı sıra örnekler dahilinde ele alınmıştır. Standartta anlatıldığı üzere, satıştan sonra varlığın “Kullanım Hakkı Varlığı” olarak tanımlanması ile tekrar aktife alınması durumunda nasıl değerlendirilmesi gerektiği, kullanım hakkı varlığın defter değeri, gerçeğe uygun değeri, bugünkü değerine ilişkin hesaplamalar ile bugünkü değer faktörüne nasıl ulaşılacağı ve satış fiyatı ile gerçeğe uygun değer kıyaslaması açıklanmış ve satış karının kayıtlara nasıl aktarılacağı gösterilmiştir. TFRS’ye göre ilk olarak satış ve geri kiralama işlemlerinde bahsedilen varlığının devrinin satış işlemi olup olmadığını tespit etmek gerekmektedir. Varlığın devrinde satıcı-kiracı tarafından TFRS 15’de belirtilen satış işlemi koşullarını sağladığında, sat ve geri kiralama işlemi aynı varlık üzerinden yapılan birkaç işlemden oluştuğu için kayıtlara yansımaya aşamasında aktifte yer alan varlığın satışından sonra kiralanarak işletmenin bünyesine kullanım hakkı olarak dönmektedir. Bu sebeple satıcı-kiraya veren kullanım hakkının defter değerini, gerçeğe uygun değer üzerinden tespit edip kayıtlarına yansıtmalıdır. Satış karında ise alıcıya transfer edilen kısmın tespit edilip bu kısmın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki fark kayıtlara yansıtılmalıdır. Varlık satışına ilişkin ödenen bedelin gerçeğe uygun değerinin, varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olmaması ya da kira bedelinin piyasa koşullarında olmaması durumunda, alıcı-kiraya veren satıştan elde ettiği bedeli gerçeğe uygun değerine eşitlemek için düzeltmeler yapılmalıdır.

Tek Düzen Hesap Planı’na göre oluşturulması gereken bilançoda öncelik, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-1-j maddesinde yer alan istisnadan yararlanıp yararlanılmayacağını tespitidir. Söz konusu istisnadan yararlanılması durumunda satış tarihi itibarı ile hesaplanan kazanç tutarının tamamı, peşin ya da vadeli olarak tahsil edilmesi fark etmeksizin pasifte özel bir fon hesabına alınmalıdır. Satışa konu edilen varlığın satıştan önce maliyet bedeli üzerinden ayrılan amortisman giderinin, vergisel açıdan gider yapıp yapılamayacağı, varlığın satış kazancının, varlığın maliyetine olan oranına bağlıdır. Varlığın kira maliyetinin istisna kazanç tutarına tekabül eden oranda amortisman gideri KKEG olarak dikkate alınır ya da istisna kazanç tutarı özel fonda izleniyorsa amortisman gideri bu özel fondan mahsup edilir. Amortisman giderinin istisna kazanç tutarına tekabül etmeyen kısmı vergisel açıdan gider olarak dikkate alınabilir.

Her iki düzenlemede, satıştan sonra varlığın kullanım hakkına dönüşmesi durumu paralel olmakla birlikte, varlığın değerlendirilmesi ve satış karının yansıtılması açısından farklılıklar oluşmaktadır. Tek düzen hesap planına ait kayıtlarda istisna tutarının hesaplanması bilançoda yer alan ticari kardan mali kara geçişi etkilemektedir. VUK’a göre oluşturulan bilançoda mali karın doğru hesaplanarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi’nin oluşturulması, vergiyi eksiksiz bir şekilde tahsil edilmesi birincil amaçtır. TFRS’ nin amacı ise buna ek olarak, varlığın tutarını ve gelecekte meydana gelmesi muhtemel nakit akışlarını finansal raporlamaya doğru aktarmak işletmeye ilişkin bilgileri finansal tablo kullanıcılarına ihtiyaca uygun ve doğru olarak yansıtmaktır.

Sat- geri kirala uygulamasında da görüldüğü gibi, maddi olmayan duran varlık kategorisinde değerlendirilen varlıkların VUK hükümlerine göre, kayıtlarına ilk olarak almış olduğu maliyet bedeli ile takip etmesi dönem sonlarında varlığın kendi değerini yansıtmamasına sebep olmaktadır. TFRS’nin maddi olmayan duran varlıklarda gerçeğe uygun değeri kullanması finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaca uygun ve doğru bilgiye zamanında ulaşmasına olanak sağlamaktadır.

Ülkemizde yasal olarak yapılan vergi denetimi dışında bağımsız denetim uygulaması mevcuttur. Bağımsız denetime tabi işletmelerin TFRS'ye göre finansal raporlama yapma zorunluluğunun bulunmasından dolayı ulusal vergi mevzuatımızla birlikte iki farklı bilanço düzenleme durumunda kalmışlardır. TFRS'ye ilişkin standartların sürekli güncellenmesi ancak Tek Düzen Hesap Planı'na ilişkin mevzuatın yenilenmemesi her iki uygulama arasındaki farklılıkları giderek arttırmaktadır. VUK'ta ve Tek Düzen Hesap Planı'nda vergi kaybına sebep olmayacak güncellemelerle birlikte bilançoda yer alan varlıkların gerçeğe uygun değerlerini yansıtmasını sağlayacak çalışmalar yapılmalıdır.

### **KAYNAKLAR**

- Akdoğan, Mustafa Uğur (2021). “Sat, kirala ve geri al işlemlerinin vergi ve muhasebe uygulamaları açısından analizi”. Muhasebe Ve Finansman Dergisi”, (Özel Sayı), 313-332.
- Cavlak, Hakan- Güneş, Necati- Yasin, Cebeci (2017). “Yasal düzenlemeler ve Türkiye Muhasebe Standartları açısından sat ve geri kirala işlemleri”. Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi-BSPAD, 1(2), 33-51.
- Durmuş, Ahmet- Otlu, Fikret (2020). “Sat ve geri kirala işlemlerinin TFRS 16'ya göre muhasebeleştirilmesi ve BOBİ FRS ile karşılaştırılması”. Uluslararası İşletme, Ekonomi ve Yönetim Perspektifleri Dergisi, 4(1), 84-97.
- Gökgöz, Ahmet (2019). “TFRS 16 Kiralamalar Standardı çerçevesinde kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi”. Journal of Accounting Finance and Auditing Studies, 5(1), 318-332.
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK). TFRS 9 “Finansal Araçlar Standardı”,<https://www.kgk.gov.tr/>(Erişim Tarihi:01.11.2023)
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK). TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartı ”,<https://www.kgk.gov.tr/>(Erişim Tarihi:01.12.2023)
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK). TFRS 16 “Kiralamalar Stanadartı”,<https://www.kgk.gov.tr/>(Erişim Tarihi:01.11.2023)
- Marşap, Beyhan-Yanık, Serap (2018). “IFRS 16 kapsamında kiralama işlemlerinin finansal raporlamaya etkisinin incelenmesi. Muhasebe ve Finansman Dergisi, (80), 23-42.
- Öğredik, Güray (2014). “Sat ve geri kirala (Sell & Leaseback) işleminin finansal ve vergisel avantajları”. Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi (2), 122.
- Pamukçu, Ayşe - Öğredik, Güray (2017). “Sat kirala geri al işleminde özellik arz eden muhasebe kayıtları ve işlemler.” Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi. 156-180.
- PWC. (2023). Leases Accounting Guide. [https://viewpoint.pwc.com/dt/us/en/pwc/accounting\\_guides/leases/assets/pwcleasesguide052.pdf/](https://viewpoint.pwc.com/dt/us/en/pwc/accounting_guides/leases/assets/pwcleasesguide052.pdf/) (Erişim Tarihi:15.03.2024).



Sieverding, Antonius (2018). "A critical analysis of the accounting for sale and lease back transactions under the new IFRS 16" <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/26290/1/152116258%20Antonius%20Sieverding%20W.pdf>(Erişim Tarihi:12.02.2024).

Tulum, Saadet (2020). "TFRS 16 Kiralamalar ve TMS 17 kiralama işlemleri standartlarına göre sat-geri kirala işlemlerinin muhasebeleştirilmesi". Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (41), 366-382.

Xu,Wei-Davidson, Robyn Alexandra-Cheong Chee Seng (2017). Converting financial statements: operating to capitalised leases. Pacific Accounting Review, 29(1), 34-54.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>

