

T.C
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
FİNANS ENSTİTÜSÜ
FİNANS ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI BANKACILIK VE FİNANS YÜKSEK LİSANS
PROGRAMI

LEASİNG SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ
SAT & GERİ KİRALA İŞLEMİNİN
SEKTÖRE VE FİRMALARA KATKILARI

Yüksek Lisans Tezi

ZAFER BASRİ YÜKSEL
100051037

İstanbul, 2018

T.C
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
FİNANS ENSTİTÜSÜ
FİNANS ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI BANKACILIK VE FİNANS YÜKSEK LİSANS
PROGRAMI

LEASİNG SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ
SAT & GERİ KİRALA İŞLEMİNİN
SEKTÖRE VE FİRMALARA KATKILARI

Yüksek Lisans Tezi

ZAFER BASRİ YÜKSEL

100051037

PROF. DR. YUSUF TUNA

İstanbul, 2018



T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
.....Finans..... ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

Uluslararası Bankacılık ve Finans
Yüksek Lisans programı öğrencisi Levent Selçuk gelişen
Satış ve kiralama işletiminin sektöre ve firmalara katkısı
.....başlıklı tez çalışması,
Enstitümüz Yönetim Kurulu 23.01.2018 tarih ve 66-1 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından
oybirliği/oyçokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

TEZ DANIŞMANI

UNVANI, ADI SOYADI
Prof. Dr. Yuvut Tuna

İMZA
Y. Cimen

JÜRİ ÜYESİ

Doç. Dr. Demet Çak

Demet Çak

JÜRİ ÜYESİ

Y. Doç. Dr. Hilmi Eray

Hilmi Eray

(*) Yüksek lisans tez savunma jürileri en az biri kurum dışından olmak üzere danışman dahil en az üç öğretim üyesinden oluşur. Jürinin üç kişiden oluşması durumunda eş danışman jüri üyesi olamaz. Eş tez danışmanının jüri üyesi olması durumunda asıl jüri beş üyeden oluşur.

ÖZET

Ülke ekonomileri sürdürülebilir büyüme doğrultusunda yatırımlar yaparlar ve bu yatırımları finanse etmek için kaynak arayışı içindedirler. Finansal kiralama, bu kaynak ihtiyacını karşılamak için kullanılan bir finansman tekniğidir.

Ülkemizde özellikle küçük ve orta ölçekli işletmelerin finansmana erişim sıkıntısına önemli ölçüde çözüm üreten finansal kiralama Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren tercih edilmeye başlamıştır. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile hayatımıza giren leasing 2012’de yürürlüğe giren 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile son halini almıştır.

Sunduğu yeniliklerle 6361 sayılı FFFK, sat ve geri kirala yoluyla finansman yöntemini ekonomiye kazandırmıştır. Bu yöntem günümüz itibariyle işletmelerin sık sık başvurduğu bir leasing türü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Biz bu çalışmamızda 6361 sayılı FFFK kapsamında finansal kiralama ve sat ve geri kirala işlemleri üzerine bir değerlendirme yaparak leasing endüstrisinde sat ve geri kirala işlemlerinin payını inceleyeceğiz.

Anahtar Sözcükler: Finansal Kiralama, Leasing, Sat ve Geri Kirala, İşlem Hacmi, Penetrasyon Oranı.

ABSTRACT

A country's economy makes investments for sustainable growth and they are in search of resource to finance these investments. Leasing is a finance technique that used to meet this resource necessity.

Leasing that solves the problem of accessing the funds especially for small and medium-sized companies', have begun to be preferred from 1980's in Turkey. Leasing that come into our lives with the Leasing Law no.3226, takes its last status in 2012 with the Leasing, Factoring and Finance Companies Law no.6361.

With the innovations that serves, LFFL no.6361 bring sell and lease back method to economy. Nowadays, this method is frequently used leasing type by companies.

In this study, we will investigate the share of sell and lease back transactions by making an evaluation about leasing and sell and lease back transactions within LFFL no. 6361.

Keywords: Financial Leasing, Leasing, Sale and Leaseback, Transaction Volume, Penetration Rate.

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	3
FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) KAVRAMI VE TARİHÇESİ.....	3
1.2. FİNANSAL KİRALAMA TANIMI.....	5
1.3. FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMİNİN TARAFLARI.....	7
1.3.1. KİRACI(LESSEE)	7
1.3.2. FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETİ (KİRALAYAN, LESSOR)	7
1.3.3. SATICI (ÜRETİCİ, SUPPLIER)	8
1.4. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ (FKS).....	8
1.4.1. SÖZLEŞME KONUSU.....	8
1.4.2. FİNANSAL KİRALAMA BEDELİ.....	9
1.4.3. ASGARİ FESHEDİLEMEZLİK SÜRESİ(SÖZLEŞME SÜRESİ).....	9
1.4.4. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE TESCİLİ.....	9
1.5. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI.....	10
1.5.1. KİRALAYANIN BORÇLARI	10
1.5.1.1. KİRALANANI KİRALAYANA TESLİM ETME BORCU.....	10
1.5.1.2. AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU.....	11
1.5.1.3. ZAPTA KARŞI TEKEFFÜL BORCU	12
1.5.1.4. KİRACININ KİRALANANDAN YARARLANMASINA ENGEL OLACAK DAVRANIŞLARDAN KAÇINMA BORCU	13
1.5.1.5. KİRALANANI ÜÇÜNCÜ BİR KİŞİYE DEVRETMEME BORCU	13
1.5.1.6. KİRALANANI SİGORTA ETTİRME BORCU	14
1.5.2. KİRACININ BORÇLARI.....	15
1.5.2.1. FİNANSAL KİRALAMA BEDELİNİ ÖDEME BORCU	15
1.5.2.2. KİRALANANI SÖZLEŞME AMACINA UYGUN KULLANMA, KORUMA VE HASAR VE ZİYANINA KATLANMA BORCU.....	16
1.5.2.3. KİRALANANA İLİŞKİN SİGORTA PRİMLERİNİ ÖDEME BORCU.....	16
1.5.2.4. KİRALANANIN ZİLYETLİĞİNİN BAŞKASINA DEVRETMEME BORCU	17
1.5.2.5. SÖZLEŞME SONUNDA KİRALANANI KİRALAYANA GERİ VERME BORCU.....	17

1.6. FİNANSAL KİRALAMA KONUSU OLAN MALLAR.....	17
1.7. FİNANSAL KİRALAMA TÜRLERİ.....	18
1.7.1. FAALİYET KİRALAMASI(OPERATING LEASİNG)	18
1.7.2. FİNANSAL KİRALAMA (FİNANCIAL LEASİNG).....	20
1.7.3. SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LEASE BACK).....	22
1.7.4. DOĞRUDAN KİRALAMA - DOLAYLI KİRALAMASI	23
1.7.5. YATIRIM MALLARI KİRALAMASI - TÜKETİM MALLARI KİRALAMASI	23
1.7.6. TAŞINIR KİRALAMASI - TAŞINMAZ KİRALAMASI	24
1.7.7. BİRİNCİ EL KİRALAMA - İKİNCİ EL KİRALAMA	24
1.7.8. SÜRELİ KİRALAMA - DEĞİŞTİRİLEBİLİR KİRALAMA.....	24
1.7.9. BİREYSELLEŞTİRİLMİŞ KİRALAMA - AÇIK KİRALAMA	25
1.7.10. BRÜT KİRALAMA - NET KİRALAMA	25
1.7.11. YEREL KİRALAMA - ULUSLARARASI KİRALAMA.....	25
1.7.12. ALT KİRALAMA	26
1.7.13. BAŞLICA DİĞER KİRALAMA ÇEŞİTLERİ	26
1.8. FİNANSAL KİRALAMANIN BAŞLICA OLUMLU VE OLUMSUZ YÖNLERİ ...	28
1.8.1. FİNANSAL KİRALAMANIN BAŞLICA OLUMLU YÖNLERİ	29
1.8.1.1. KİRACI AÇISINDAN OLUMLU YÖNLERİ	29
1.8.1.2. KİRALAYAN AÇISINDAN OLUMLU YÖNLERİ	31
1.8.1.3. ÜLKE EKONOMİSİ AÇISINDAN OLUMLU YÖNLERİ	31
1.8.2. FİNANSAL KİRALAMANIN OLUMSUZ YÖNLERİ.....	32
1.9. FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ.....	33

İKİNCİ BÖLÜM.....

DÜNYA’DA LEASİNG.....

2.1. LEASİNG’DE ULUSLARARASI YAPILANMA.....	35
2.1.1. AVRUPA LEASİNG BİRLİĞİ (LEASEUROPE)	35
2.1.2. ULUSLARARASI FİNANS KURUMU (INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION, IFC)	36
2.1.3. ULUSLARARASI ÖZEL HUKUKUN BİRLEŞTİRİLMESİ (THE INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW, UNIDROIT).....	37
2.1.4. ULUSLARARASI MUHASEBE STANDARTLARI KOMİTESİ (THE INTER-AGENCY STANDING COMMITTEE, IASC).....	38

2.1.5. BİRLEŞMİŞ MİLLETLER SİNAİ KALKINMA TEŞKİLATI (UNITED NATIONS INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION, UNIDO).....	38
2.1.6. ASYA KİRALAMA BİRLİĞİ (ASIALEASE).....	39
2.2. DÜNYA'DA LEASİNG İŞLEMLERİ.....	40
2.2.1. LEASİNGDE BAŞARILI ÜLKE ÖRNEKLERİ.....	42
2.2.1.1. ABD.....	44
2.2.1.2. ÇİN.....	46
2.2.1.3. İNGİLTERE	47
2.2.1.4. ALMANYA.....	49
2.2.1.5. JAPONYA	49
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	51
TÜRKİYE'DE LEASİNG	51
3.1. TÜRKİYE'DE LEASİNG SEKTÖRÜ VE GELİŞİMİ.....	51
3.2. GENEL YAPI VE İŞLEM HACMİ.....	54
3.2.1. FİNANSAL KİRALAMA ŞİRKETLERİNDEKİ GELİŞMELER.....	54
3.2.2. İŞLEM HACMİNDEKİ GELİŞMELER.....	56
3.2.3. SEKTÖRLER VE MAL GRUPLARINA GÖRE DAĞILIM	58
3.3. 6361 SAYILI FFFK İLE GELEN YENİLİKLER.....	61
3.3.1. FİNANSAL KURUMLAR BİRLİĞİ (FKB)	62
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	66
SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LEASEBACK) İŞLEMLERİ	66
4.1. SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LASEBACK)	66
4.2. FİNANSAL KİRALAMA MEVZUATININ KONUYA YAKLAŞIMI.....	66
4.3. VERGİSEL AVANTAJLAR VE İSTİSNALAR.....	67
4.3.1. 5520 SAYILI KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN	67
4.3.2. 3065 SAYILI KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN	70
4.3.3. TAPU HARCİ İSTİSNASI	73
4.3.4. DAMGA VERGİSİ VE HARÇ İSTİSNASI	73
4.4. TÜRKİYE'DE SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMLERİ.....	74

4.5. SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ	76
4.5.1. KİRALAYAN AÇISINDAN MUHASEBELEŞTİRME	77
4.5.2. KİRACI AÇISINDAN MUHASEBELEŞTİRME	79
4.6. SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN FİNANSAL TABLOLAR VE ORANLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ	83
<u>SONUÇ.....</u>	<u>90</u>
<u>KAYNAKÇA.....</u>	<u>92</u>



KISALTMALAR

a.g.e.	: Adı geçen eser
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ASIALEASE	: Asya Kiralama Birliği
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
ECLAT	: Avrupa Bilgisayar Leasingi ve Ticaret Derneği
FFFK	: Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Kanunu,
FİDER	: Finansal Kiralama Derneği
FKB	: Finansal Kurumlar Birliği
FKK	: Finansal Kiralama Kanunu
FKS	: Finansal Kiralama Sözleşmesi
IASB	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
IASC	: Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu
IMF	: Uluslararası Para Fonu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
LEASEEUROPE	: Avrupa Leasing Birliği
M.Ö.	: Milattan Önce
MSUGT	: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TL	: Türk Lirası
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TOKKDER	: Tüm Oto Kiralama Kuruluşları Derneği
UNIDO	: Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı
UNIDROIT	: Uluslararası Özel Hukukun Birleştirilmesi
USD	: Amerikan Doları
VUK	: Vergi Usul Kanunu

TABLÖLAR ve ŞEKİLLER

Tablo 1: Finansal Kiralama İle Faaliyet Kiralamasının Temel Farklar

Tablo 2: Dünya Leasing İşlem Hacmi, 1990-2015

Tablo 3: İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke, 2015

Tablo 4: Finansal Kiralama Sektörü Başlıca Göstergeler, 2006-2016

Tablo 5: Finansal kiralama şirket, şube ve personel, 2013-2016

Tablo 6: Finansal Kiralama Şirketleri, 2017

Tablo 7: Aktifleşen sözleşme, 2013-2016

Tablo 8: Finansal kiralama işlemlerinin mal gruplarına göre dağılımı, 2016

Tablo 9: Sat ve Geri Kirala İşlem Hacmi, 2016

Şekil 1: Finansal Kiralama İşlemlerinde Taraflar Arası İlişki ve İş Akışı

GRAFİKLER

Grafik 1: İşlem Hacmi Bazında İlk Beş Ülkenin Payı, 2017

Grafik 2: Çin'de Finansal Kiralama Şirketlerinin Sayısı 2006-2015

Grafik 3: Avrupa'da İşlem Hacmine Göre İlk Beş Ülke, 2015

Grafik 4: İşlem Hacminde Yaşanan Gelişmeler, 2013-2016

Grafik 5: Finansal Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı, 2013-2016

Grafik 6: Leasing Gayrimenkul İşlem Hacmi, 2009-2016



GİRİŞ

Küreselleşen dünyada geçmişten bugüne değişen ihtiyaçlar ve gelişen teknoloji karşısında farklı ekonomik gereksinimleri de beraberinde getirmiştir. Finansmana erişim konusunda yaşanan sıkıntılar bireyleri farklı arayışlara yönlendirmiştir. Finansal kiralamayı kısaca, herhangi bir varlığın mülkiyetini almamakla beraber kullanım hakkına belirli bir süre ile sahip olunmasına olanak tanıyan bir finansman tekniği olarak tanımlayabiliriz.

Alternatif bir finansman yöntemi olarak karşımıza çıkan leasinge ilk kez 1930'lu yıllarda ABD'de ekonomik kriz sonrası yaşanan finansman sorununu çözmek amacıyla başvurulmuştur. Leasingin Avrupa ülkelerine gelişi 1960'lı yıllarda gerçekleşmiş olup 1970'li yıllarda gelişmekte olan ülkelerde de uygulanmaya başlanmıştır. Ülkemizde ise ilk kez 1980'li yıllarda ülke ekonomisini içinde bulunduğu enflasyonist ortamdan kurtarma amacıyla gündeme gelmiş ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile hukuki zemine oturtulmuştur. Günümüz itibariyle 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu yürürlükte olup finansal kiralamanın hukuki çerçevesi bu kanun kapsamında yeniden düzenlenmiştir.

Leasing sektörünün Dünya'da ve Türkiye'de yıllar içinde gelişimi olumlu seyrederken 2008 Avrupa ekonomik krizi ile sektörde durgunluk yaşanmış ancak 2011 döneminde toparlanmalar görülmüştür. Türkiye'de Maliye Bakanlığı tarafından 2007 yılı sonrasında KDV oranlarında yapılan artış, Türkiye leasing sektörü, leasing piyasasının yeterince derin olmayışı ve ürün çeşitliliğinin yeterince fazla olmaması ve buna ilave olarak 2008 Avrupa krizinin de etkisiyle önemli ölçüde daralma yaşamıştır. Ancak daha sonra belli mal gruplarına getirilen KDV avantajı ve 2012'de yürürlüğe giren 6361 sayılı FFFK ile sektörde yeniden canlanma başlamıştır.

Çalışmamızın amacı küçük ve orta ölçekli işletmelerin yatırımlarını gerçekleştirirken yararlanacağı finansman tekniği olan finansal kiralama yönteminin özelliklerini genel çerçevesi içinde açıklamak ve son düzenlemelerle birlikte kullanım alanı ve sınırlarını değerlendirmektir. İşletmeler leasing ile öz kaynaklarını kullanmaya gerek kalmadan sermaye yatırımlarını gerçekleştirebilmekte ve faaliyetlerini farklı alanlara yayabilmektedir. İşletmeler böylece verimliliğini arttırarak sürdürülebilir büyüme hedefine ulaşma konusunda sağlam adımlar atabilecektir.

Bu çalışmada, finansal kiralamanın tarihsel gelişimine değinerek Dünya’da ve Türkiye’deki yerini irdeleyeceğiz. Ayrıca sunduğu avantajlarla giderek daha da çok tercih edilen başka bir leasing türü sat ve geri kirala işlemini yakından inceleyeceğiz. Çalışmamız dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; finansal kiralamanın tanımı ve tarihçesi, finansal kiralama sözleşmesi ve sözleşme konusu mallar, finansal kiralamanın çeşitleri, avantajları ve dezavantajları ile ilgili genel bilgilere yer verilecektir. İkinci bölümünde; Dünya’da leasing işlemlerine değinilecek olup leasingde başarılı ülke örneklerinden bahsedilecektir. Çalışmanın üçüncü bölümünde, Türkiye’de leasing ve hukuki altyapısı, işlem hacmi ve Dünya leasing piyasasındaki yeri incelenecektir. Son bölümde ise bir leasing türü olan sat ve geri kirala işleminin finansal ve vergisel avantaj ve istisnaları ele alınmış, sat ve geri kirala işleminin muhasebe kaydı üzerine örnek bir uygulamaya yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) HAKKINDA GENEL BİLGİLER

1.1. FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) KAVRAMI VE TARİHÇESİ

Kelime karşılığı olarak “kiralamak”, “kiraya vermek” anlamlarına gelen “leasing” kelimesi, İngilizce kökenli olup “lease” kelimesinden türetilmiştir. Söz konusu kavrama ilişkin ansiklopedik bir tanım vermek gerekirse, leasing, yatırımcının ihtiyaç duyduğu makine veya ekipmanın tümünün veya bir bölümünün bir kiralama kuruluşunca piyasadan satın alınarak yatırımcıya kiralanmasıdır. Avrupa ülkelerinin birçoğunda söz konusu kavramlar yerine “leasing” kelimesi tercih edilmiştir. Bazı Avrupa ülkeleri ise “leasing” kelimesi yerine kendi dillerinde kelimeler kullanmaktadırlar. Örneğin, Almancada “Leasinggeschäft” olarak kullanılan leasing, Fransızcada uzun bir süre “Credit-bail” olarak kullanılmış, ancak daha sonra bu terimin finansal leasinglerin çok özel bir görünümünü yansıtmaması ve amaca uygun olmaması nedeni ile “Location financiere” terimine üstünlük tanınmıştır¹. Leasing teriminin literatürde yer alması ise ilk kez, ABD’nde “Bell Telephone Company” tarafından telefonların müşterilerine kiralanması sonucu gerçekleşmiştir².

Dünyada ticaret hayatının başladığı ilk günlerden itibaren ticari faaliyetlerle uğraşan kişiler finansman sağlamak amacıyla klasik yöntemlerin haricinde alternatif yollar aramışlardır. Leasingin dünyada bilinen ilk uygulamaları olarak M.Ö. 2000 yıllarında Sümerlerin tarım aletlerini kiralama yoluna gittikleri görülmektedir. Daha sonraki Roma dönemlerinde leasing uygulamaları belirginleşirken Ortaçağ’da arazi ve binalar da leaseinge konu olmuştur.

M.Ö. 350 yılında Yunan Filozof Aristoteles, zenginliğin mülkiyet hakkından ziyade bu hakkın kullanımından kaynaklandığına işaret ederek bir leasingin varoluş nedenini açıklamıştır. Adam Smith’in 18. Yüzyılın sonlarına doğru ileri sürdüğü,

¹KOCAAĞA, K., *Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Ankara 1999, s. 28, dñn. 2.

²EROL, C., *İşletmelerde Finansal Yönetim*, Ankara 1999, s. 336.

sermaye birikiminin üretim araçlarının mülkiyetinden değil, işletmesinden kaynaklandığı görüşünün ise leasingin temelini oluşturduğu kabul edilmektedir³.

Tüm dünya ülkelerinde Büyük Buhran olarak bilinen 1930'lu yıllarda yaşanan ekonomik krizden sonra yatırım yapmak isteyen ancak nakit sıkıntısı çeken işletmeler yatırımları uzun vadede ve kiralama yöntemiyle finansa edilmesini sağlayan leasing yöntemine başvurmuşlardır. Bu yöntem ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkmış ve bugünkü anlamı ile ilk leasing şirketi 1952 yılında Amerika'da kurulmuştur. Kullanılmaya başlandığı ilk dönemlerde çoğunlukla malın üreticisi ve kiralayanı olan şirketler tarafından malların satını arttırmak için bir pazarlama tekniği olarak kullanılmış ancak II. Dünya Savaşı sonrasında sanayide, teknolojiye ve ekonomide yer alan değişikliklere bağlı olarak başta Avrupa ve Japonya olmak üzere tüm dünyaya yayılmıştır. Finansal kiralamanın Kıta Avrupası'na gelişi 1960'lı yılların başında olmuş ve bu tarihten itibaren on yıl boyunca Batı Avrupa ülkelerinin hemen hemen tümünde Amerikalı şirketlerin ortak olduğu finansal kiralama şirketlerinin kurulduğu görülmüştür⁴.

Leasingin yaygınlaşmasıyla beraber karşılaşılan sorunların çözümü bakımından gerek ülkeler ulusal mevzuatlar oluşturmuşlar gerekse uluslararası alanda ortak birliktelik sağlanması amacıyla birçok uluslararası örgüt kurulmuştur. Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation-IFC), Avrupa Teçhizat Kiralama Şirketleri Birlikleri Federasyonu (European Federation of Equipment Leasing Company Association LEASEUROPE), Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (International Accounting Standards Board-IASB), Birleşmiş Milletler Endüstriyel Kalkınma Örgütü (United Nations Industrial Development Organization-UNIDO), Avrupa Bilgisayar Leasingi ve Ticaret Derneği (European Computer Leasing and Trading Association-ECLAT), Asya Kiralama Birliği (Asian Leasing Association-ASIALEASE) ve ülkemizde Finansal Kiralama Derneği (FİDER) bunlardan birkaçıdır. Ülkemiz, Dünya Bankası (World Bank) ve IFC aracılığıyla tasarrufların azlığı sonucu gelişmelerin geri

³ ALTOP, A., *Özellikle Taşınır Malların Yatırımına İlişkin Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi*, (ALTOP, Leasing), Ankara 1990, s. 3.

⁴ KOBERG, P., "Consequences of a Change in The Accounting Rules Concerning Lease Contracts in Europe", **Opinions and Predictions, Results of the LEASEUROPE Interview Study**, Mitteilungen und Berichte Nr. 23, Köln 1996, s. 34

kaldığı, bir diğer ifade ile az gelişmiş 15 ülkede çalışmalar başlatılması ile ilk kez leasing yöntemiyle tanışmıştır. Hâlihazırda 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu yürürlükte olup ülkemizde mevcut uygulamalar buna göre düzenlenmektedir.

Günümüzde gelişmiş ülkelerde sabit sermaye yatırımlarının yaklaşık %30'luk bölümü çokça başvurulan bir finansman aracı olan leasing ile finanse edilir hale gelmiştir.

1.2. FİNANSAL KİRALAMA TANIMI

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda finansal kiralama işleminin bir tanımı, "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin (ç) bendinde şu şekilde tanımlanmıştır: "Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi"dir.

Finansal kiralama işlemini genel olarak, yatırımcıların ihtiyaç duydukları yatırım mallarını kendi imkânları ile veya kredi yoluyla temin edilen fonları kullanarak satın almaları yerine, ihtiyaç duyulan bu varlıkların finansal kiralama şirketleri tarafından satın alınarak, yine bu kuruluşlar tarafından özel bir sözleşme ile ihtiyaç sahiplerine devredildiği bir işlem olarak ifade edebiliriz⁵.

Finansal kiralama işlemi iki, üç ve hatta dört taraflı gerçekleşebilir. Kanunun düzenleme şekline göre ülkemizde ikili taraf sistemine göre finansal kiralama işlemine

⁵ TUĞLU Ali – ATILLA Özkan, **Finansal Kiralama İşlemleri**, Yaklaşım Yayıncılık, Ekim 2005, s.17

izin verilmemekte, mutlaka malın üreticisi veya satıcısı, kiracı ve kiralayandan oluşan üçlü bir sistem aranmaktadır⁶.

İngiliz Muhasebe Standartları Komitesi (Accounting Standard Committee) tarafından belirlenen standarda göre, bir işlemin finansal kiralama sayılması için, kiralama işleminin sonunda mülkiyet ile ilgili risk ve yararların büyük ölçüde kiracıya aktarılması yeterlidir. Bu doğrultuda finansal kiralama sözleşmesinde belirlenmiş olan kira ödemelerinin kira sözleşmesinin zımnen içerdiği faiz oranı ile iskonto edilmiş bugünkü değerleri toplamının, kiralanan malın rayiç bedelinin %90'ından yüksek olması halinde, mülkiyet büyük ölçüde kiracıya aktarılmış sayılır.

Finansal kiralama, yeni yatırımlar yapmak isteyen işletmelerin yatırımlarını, öz sermayeden veya banka kredisinden karşılamak yerine, yatırım için daha az likit kaynak kullanarak ve yatırım neticesinde oluşacak borçlarını uzun vadede ödeyebildikleri alternatif bir finansman tekniğidir⁷.

Kiralama sözleşmeleri dünyanın farklı ülkelerinde farklı uygulanmaktadır. Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Heyeti ve Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi yapılan kiralama anlaşmalarının finansal kiralama sayılabilmesi için aşağıda belirtilen şartlardan en az birisinin gerçekleşmesi gerekmektedir. Bunlar:

- Kiralama süresi sonunda malın mülkiyeti kiracıya devredilmelidir.
- Sözleşmenin kiracıya kiralama süresi sonunda malın piyasa fiyatının altında bir bedelle satın alma hakkı vermesi.
- Kiralama süresi, malın ekonomik ömrünün en az % 75'ine eşit olması.
- Malın kira ödemeleri toplamı, kiralama süresinin başlangıcındaki bugünkü değerinin, malın piyasa değerinin en az % 90'ına eşit olması gerekmektedir.

⁶ Aksi yönde görüş için bkz. KUNTALP, E./ PEKGÜÇLÜ G., "Finansal Kiralama Kanunu'nun uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, Cilt: XX, Sayı: 4, Aralık 2000, s. 19-20.

⁷ AKINCI, K., "Leasing (Finansal Kiralama) ve KDV Finansman Avantajı", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2008, S. 228, 3 s. 117.

Bu ölçütler, her ülkede farklı uygulanmaktadır. Yani, uluslararası bazda bir yeknesaklık sağlanamamıştır⁸.

1.3. FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMİNİN TARAFLARI

1.3.1. Kiracı(Lessee)

Finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde finansal kiralama şirketinden malı kiralayan kişi veya kuruluşlardır. Hukuki işlem yapabilme yeteneğine sahip olan bütün gerçek veya tüzel kişiler kiracı olabilirler.

Finansal kiralama konusu malın mutlaka bir yatırım malı veya teçhizatı olması gereği nedeniyle kiracı ister gerçek ister tüzel kişi olsun mutlaka bir işletme sahibi olmalıdır⁹.

1.3.2. Finansal Kiralama Şirketi (Kiralayan, Lessor)

Finansal kiralama şirketi kiracı tarafından seçilen malların üretici firmadan satın alarak finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracıya kiralayan şirkettir.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin (d) bendinde finansal kiralama işlemleri yapmaya yetkili kuruluşlar “katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri” olarak açıkça belirtilmiştir. Böylelikle gerçek kişiler ile bu sayılan tüzel kişiler dışında finansal kiralama faaliyetinde bulunanların yapmış oldukları sözleşmeler hükümsüz kalmakta olup finansal kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilemezler. Bununla beraber bu düzenleme bankacılık kanununun hükümleriyle de paralellik göstermekte olup mevduat bankalarının finansal kiralama işlemini gerçekleştirmeleri yasaklanmıştır. Ancak mevduat bankaları, ayrı bir tüzel kişiliği haiz olacak şekilde kurdukları iştirakleri aracılığıyla bu işlemleri yürütebilirler¹⁰.

⁸ Ceylan, A., Finansal Teknikler, İstanbul 1995, s.110.

⁹ ALTOP, Leasing, s. 91; KÖTELİ, A.,”Leasing Sözleşmelerinin Hukuksal ve Mali Yönleri ile Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **BATİDER** 1983, C. XII, S. 1, s. 71.

¹⁰ BATTAL, A., **Bankacılık Kanunu Şerhi**, Ankara 2006, s. 79.

1.3.3. Satıcı (Üretici, Supplier)

Finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde finansal kiralama şirketi tarafından leasinge konu olan malın satın alındığı kişi veya kuruluştur. Satıcılar yurt içinde ya da yurt dışında olabilecekleri gibi malın üreticisi ya da mümessili de olabilirler.

Satıcı, finansal kiralama sözleşmesinde taraf olmamakta yani kiracı ile yakın ilişkisi bulunmamaktadır. Ancak uygulamada kiralananın teslimi veya ayıplı olması gibi durumlarda karşılıklı muhatap durumuna gelebilirler.

1.4. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ (FKS)

Dünya Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu (World Bank & International Finance Corporation (I.F.C.))'nin finansal kiralama sözleşmesiyle ilgili ifadesine bakıldığında finansal kiralama şirketinin, maliki bulunduğu varlıkların kullanım hakkını belirli bir süre için, düzenli ve periyodik ödemeler karşılığında, kiracıya devrettiği bir sözleşmedir¹¹.

Finansal kiralama konusunda yer alan en açık tanım Leaseurope tarafından yapılmıştır. Buna göre, finansal kiralama, belirli bir süre için kiralayan ve kiracı arasında imzalanan ve üreticiden kiracı tarafından seçilip kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımını ise kiracıda bırakan bir sözleşme olup malın kullanımını belirli bir kira ödenmesi karşılığında kiracıya bırakan sözleşmedir.

1.4.1. Sözleşme Konusu

6361 sayılı kanunun "Sözleşmenin Konusu" başlıklı 19/2 maddesinde, taşınır ve taşınmaz mallar ve bunlarla birlikte bütünleyici parça ve eklentilerinin de niteliklerine bakılmaksızın asli niteliklerini korudukları sürece tek başına finansal

¹¹World Bank & International Finance Corporation (I.F.C.). **Leasing In Emerging Markets, The World Bank and International Finance Corporation**, Washington 1996, s. 2.

kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturabilecekleri düzenlenmiştir. Kanun, sözleşmeye konu olacak malların yeni veya kullanılmış olması konusunda da bir ayrıma gitmemiş, diğer bir ifadeyle malın mutlaka yeni olması şartını aramamıştır. Ancak Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca yayınlanan 146 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği'nde yer alan yatırım indirimi istisnasından yararlanılabilmesi için malın mutlaka yeni olması gerekmektedir¹².

1.4.2. Finansal Kiralama Bedeli

6361 sayılı kanunun ‘‘Sözleşmenin Konusu’’ başlıklı 20. maddesinde belirtildiği üzere "Finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemleri taraflarca belirlenir. Sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, sözleşme tarihinden başlamak üzere kira bedelleri tahsil edilebilir. Sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kiracıya teslim edilmesi zorunludur." şeklinde düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, kiralama konusu mal, kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi, tarafların sözleşmeye ekleyecekleri bir madde ile kiracının, kira bedelini ödeme borcu başlayabilecektir. Kiracının, kiralama konusu malı teslim almadan kira bedellerini ödeyeceği dönem ise iki yıl ile sınırlandırılmıştır.

1.4.3. Asgari Feshedilemezlik Süresi(Sözleşme Süresi)

6361 sayılı kanunda, sözleşmenin tanımı içerisinde bu unsura yer verilmemiş olup, bunun yerine "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinde finansal kiralama işlemlerinde, kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamasını koşul olarak kabul edilmiştir.

1.4.4. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili

6361 sayılı kanunda "Sözleşmenin Şekli ve Tescili" başlığıyla düzenlenen 22. maddesinde, sözleşmenin sadece yazılı şekilde yapılması yeterli görülmüştür.

6361 sayılı kanunun 22/1 maddesi uyarınca taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler, taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine

¹² 28.09.1985/ 18882 sayılı **Resmî Gazete**'de yayınlanmıştır.

mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunur ve kiralandan tarafına ayrıca birliğe bildirilir. Bununla beraber aynı kanunun 22/2 maddesi uyarınca özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır mallara ilişkin sözleşmeler birlik tarafından tutulacak özel sicile tescil edilir.

1.5. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

1.5.1. Kiralayanın Borçları

Finansal Kiralama Sözleşmesi iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiralayanın borçları aşağıda belirtilmektedir.

- Kiralananı Kiralayana Teslim Etme Borcu
- Ayıba Karşı Tekeffül Borcu
- Zapta Karşı Tekeffül Borcu
- Kiracının Kiralanandan Yararlanmasına Engel Olacak Davranışlardan Kaçınma Borcu
- Kiralananı Üçüncü Bir Kişiye Devretmeme Borcu
- Kiralananı Sigorta Ettirme Borcu

1.5.1.1. Kiralananı Kiralayana Teslim Etme Borcu

6361 sayılı Kanunun ‘‘Finansal Kiralama Sözleşmesi’’ başlıklı 18. maddesinde de belirtildiği üzere ‘‘...üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakması...’’ ifadesi gereği kiralananın zilyetliğinin kiracıya geçirilmesi kiralayanın borçlarından olmakla birlikte bu borcu bizzat yerine getirmelidir.

Bu yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde TBK madde 123 uyarınca ‘‘...karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir...’’ ve madde 125 uyarınca ‘‘temerrüde düşen borçlu verilen süre

içerisinde borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı her zaman borcun ifası ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir. Alacaklı ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.” hükümlerine atıf yapılarak Finansal Kiralama Sözleşmesi’nde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde bu hükümlere müracaat edileceği belirtilmiştir.

1.5.1.2.Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Ayıba karşı tekeffül borcu, satılan şeyin satıcının belirttiği vasıfları taşımamasından veya bu şeyin değerini ya da sözleşme gereğince ondan beklenen yararları azaltan veya kaldıran eksiklikleri bulunmasından, satıcı firmanın sorumlu olmasıdır¹³.

Sözleşme konusu malın üretici veya satıcısı tarafından kiracıya ayıplı olarak teslim edilmesi hem kiracı hem de kiralayan açısından maddi kayıplar doğuracaktır. Şöyle ki malın kiracıya ayıplı teslimi nedeniyle kiracı faaliyetlerini yerine getiremez, elde edeceği kâr azalır dolayısıyla ödeme gücüne düşer. Kiralayan ise alacağını tahsil imkânı sağlayan teminatının azalması ve mülkiyetindeki malda meydana gelen değer kaybı dolayısıyla maddi zarar yaşayacaktır.

Üçlü taraf sistemine dayanan finansal kiralama ilişkisinde, kiralayan yalnızca malın bedelini ödemekte, yani mal hiç bir şekilde kiralayanın fiili etki alanına girmemektedir. Böylece hem malın teslimi sırasında hem de sözleşmenin devam süresindeki ayıplardan kiralayan şirket sorumlu tutulamaz¹⁴. Kiracı ayıplı malı teslim aldığı anda hem alım satım sözleşmesinde taraf olmadığı için satıcı ya da üreticiye hem de durumla ilgili sorumluluğu bulunmayan kiralayana karşı hak iddia edememekte ve tam anlamıyla fayda sağlayamadığı bir malı kullanmak durumunda kalmaktadır. Böyle

¹³ ARAL, F., **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara 2003, s. 114; EDİS, S. , **Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Ankara 1963, s. 7

¹⁴ KUNTALP, E., **Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama(Leasing) Tanımı ve Hükümleri**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara 1988, s.80; BİNGÖL, B., “Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın (Finansal Kiralama Şirketinin) Borçları”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2007, s.100

bir durumda, sorunu ortadan kaldıracı bir kiralayanın alım satım sözleşmesinden doğan haklarını kiracıya devretmesi bir gereklilik olarak ortaya çıkacaktır. Kiralayan şirket tarafından devredilen taleplerin ve hakların, kiracı tarafından satıcıya karşı ileri sürülebilmesini teminen gerekli olan diğer bilgi ve belgelerin de kiracıya teslim edilmesi gerekir¹⁵.

Kira sözleşmelerinde kiracının ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilmesi için, kiralanan mal ayıplı olmalı, kiralananadaki ayıp gizli olmalı ve sözleşmede kiralayanın sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan bir kayıt bulunmamalıdır¹⁶.

Kiracının malı kullanmaya başladıktan itibaren ayıplı olduğunu bildiği halde kiralayana bildirmemesi durumunda bu hususta doğan haklarından yararlanamaz. Kiracı ayıbın giderilmesini istemesine rağmen kiralayan tarafından ayıbın giderilmemesi durumunda kiracı tazminat isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir.

Kiracının, kira bedelinden indirim veya sözleşmeden dönme talep haklarını kullanabilmesi için kiralananadaki ayıbın kiralayanın kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı önem arz etmez¹⁷. Ancak kiralayanın kusuru varsa, kiracı sözleşmeden dönme talebi ile birlikte menfi, kira bedelinden indirim talebi ile birlikte ise müspet zararının tazminini kiralayandan talep edebilecektir. Örneğin; kiracı, ayıplı mal nedeniyle iş yerinde işin durması sebebiyle uğradığı kâr yoksunluğunun tazminini isteyebilecektir¹⁸.

1.5.1.3.Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Zapta karşı tekeffül borcu, bir üçüncü kişinin, satım sözleşmesinin kurulduğu sırada, sözleşme konusu mal üzerinde sahip olduğu üstün bir hak sebebiyle, satılanı

¹⁵ ALTOP, A., "Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın Borçları, Leasing Dünyası", **Finansal Kiralama Derneği Bülteni**, Aralık 2004, S. 11, s. 8

¹⁶ ARAL, a.g.e., s.249-250

¹⁷ ALTOP, A. **Özellikle Taşınır Malların Yatırımına İlişkin Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi**, (ALTOP, Leasing), Ankara 1990. s.158

¹⁸ BİNGÖL, B., a.g.e., s. 104

alıcının elinden almasından veya onu mülkiyet hakkından doğan bazı yetkileri kullanmasından yoksun bırakmasından satıcının sorumlu olmasıdır¹⁹.

6361 sayılı kanunun ‘‘Mülkiyetin Devri’’ başlıklı 27. maddesinde ‘‘sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması halinde devir ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır.’’ şeklinde düzenlenmiştir.

Kiralayanın, malı bir üçüncü kişiye devretmeme ve bu doğrultuda üçüncü kişilerin zapt çabalarına engel olması zorunluluğu tekeffül borcunun bulunduğunu ifade etmektedir. Eğer kiralayan böyle bir durumda üzerine düşeni yapmazsa veya yapmasına rağmen olumlu sonuç alamazsa TBK md.309 hükmü uyarınca kiracının bu yüzden uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

1.5.1.4.Kiracının Kiralanandan Yararlanmasına Engel Olacak Davranışlardan Kaçınma Borcu

Kiracının, sözleşme konusu mal üzerinde finansal kiralama işleminin amacından kaynaklanan ve ihtiyaç duyduğu her türlü faydayı elde etmesini sağlayacak bir kullanım hakkı mevcuttur²⁰. Dolayısıyla kiralayan kiracının mal üzerindeki tasarruf hakkını sınırlayamaz ya da ortadan kaldıramaz. Kiracının bu haktan yararlanabilmesi için malın zilyedi olması gerekmekte olup bu husus 6361 sayılı kanunun ‘‘Tarafların Hak Ve Borçları’’ başlıklı 24. maddesinde düzenlenmiş olup kiracının sözleşmenin amacına uygun olarak her türlü faydayı elde etme hakkına sahip olduğu açıkça belirtilmiştir. Bunun yanında kiralayanın malın kullanıma uygun durumda bulundurulmasıyla ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

1.5.1.5.Kiralananı Üçüncü Bir Kişiye Devretmeme Borcu

Finansal kiralama şirketinin kiralanen üzerindeki tasarruf yetkisi teminat maksadıyla sınırlıdır. 6361 sayılı kanunun ‘‘Mülkiyetin Devri’’ başlıklı 27. Maddesinde

¹⁹ ARAL, a.g.e., s.105

²⁰ Yargıtay 17. H.D. 24.03.2008 tarih, 2007/4411 E., 2008/1442

bu husus hükme bağlanmış olup taraflar sözleşmede aksi yönde bir anlaşma yapmadıkları takdirde kiralayan sözleşme süresince kiralananı üçüncü bir kişiye devredememektedir. Kanunda üçüncü kişiye devir hususuna özel bir sınırlama getirilmiş olup kiralayanın kiralanan malın devrini ancak başka bir finansal kiralama şirketine yapabileceği açıkça belirtilmiştir. Söz konusu kanun maddesinin gerekçesinde mülkiyetin devri ile beraber sözleşmenin de devralana geçeceği hükme bağlanmıştır.

Devrin kiracıya karşı geçerli olması haberdar edilmesi şartına bağlanmış olup sözleşme konusu malın devredildiğini üçüncü bir kişiden öğrense dahi devir ona karşı geçerli olacaktır. Böylece kiracının kira bedelini iki defa ödeme durumunun önüne geçilmek istenmiş olup malı devralan üçüncü kişiyle ilgili itiraz hakkı tanınmıştır. Burada kiracıya yapılacak ihbar bir şekil şartına bağlı olmadığı gibi²¹, devrin gerçekleşmesi de kiracıya yapılan bu ihbar üzerine onun vereceği bir onaya bağlı tutulmamıştır²².

1.5.1.6. Kiralananı Sigorta Ettirme Borcu

Kanunun ‘‘Tarafların Hak Ve Borçları’’ başlıklı 24/4 maddesinde belirtildiği üzere ‘‘Kiralama konusu malın sigorta ettirilmesi zorunludur. Malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede gösterilir. Sigorta primleri kiracı tarafından ödenir.’’ ifadesi ile kiralayana, söz konusu malın sözleşme süresince sigortalanması borcu yüklenmiştir. Kiralanan kiralayanın teminatını oluşturmaktadır. Burada kiralanan malın hasar görmesi ya da hurda duruma gelmesi durumunda kiralayanın korunması amaçlanmıştır. Aynı maddede kiracıya ise malı özenle kullanma borcunun bir karşılığı olarak sigorta primlerinin ödenmesi borcu yüklenmiştir. Finansal kiralama sözleşmesinde, kiracının maldaki hasar ve ziyandan sorumluluğu, finansal kiralama bedelleri ile ödenen sigorta miktarı arasındaki fark kadar olduğuna göre, kiracının da malın sigortalanmasında menfaati bulunmaktadır.

Kanunda sigorta poliçesinin içeriği ve kapsamı hakkında bir düzenleme yapılmamış olup kiralayanın bu durumu kendi lehine veya kiracı aleyhine

²¹ NAZLIOĞLU, G. **Finansal Kiralama Kanunu**, Ankara 1998, s. 173

²² KÖTELİ, **Leasing**, s. 205

kullanmasının önüne geçmek üzere kiracının itiraz hakkı bulunmaktadır. Ayrıca sözleşmede belirtildiği takdirde kiralanan kiracı tarafından da sigortalanabilir.

1.5.2. Kiracının Borçları

Finansal kiralama sözleşmesi hükümlerince kiracıya yüklenen borçlar şu şekildedir.

- Finansal Kiralama Bedelini Ödeme Borcu
- Kiralanana Sözleşme Amacına Uygun Kullanma, Koruma ve Hasar ve Ziyanına Katlanma Borcu
- Kiralanana İlişkin Sigorta Primlerini Ödeme Borcu
- Kiralananın Zilyetliğinin Başkasına Devretmeme Borcu
- Sözleşme Sonunda Kiralanana Kiralayana Geri Verme Borcu

1.5.2.2.Finansal Kiralama Bedelini Ödeme Borcu

Kanunda kiracıya yüklenen en temel borç kiralama bedelinin ödenmesi borcudur. Kanunun 3. Maddesi (ç) bendinde finansal kiralama tanımında yer alan “... kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsamayı veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden birini sağlayan kiralama...” ifadesi ile kiralama bedelinin belirlenmesi hususunda bir çerçeve oluşturulmuştur.

Ödeme dönemlerinde kiracının ödeme gücü baz alınarak aylık, üçer aylık, altı aylık veya yıllık olarak belirlenebilir. Bu hususta kanunda bir standart belirlenmemiştir. Sözleşmede belirlenmiş olan kira bedellerinin kiracı tarafından zamanında ödenmemesi durumunda kiralayan tarafından ihtar düzenlenerek kiracı temerrüde düşürülebilir. Kanunun 31. maddesinde belirtildiği üzere ‘Kiralayan, finansal kiralama bedelini ödemede temerrüde düşen kiracıya verdiği otuz günlük süre içinde de bu bedelin ödenmemesi hâlinde, sözleşmeyi feshedebilir. Ancak, sözleşmede, süre sonunda

mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmış ise, bu süre altmış günden az olamaz. Bir yıl içinde sözleşmede yer alan kira bedellerinden üçünü veya üst üste ikisini zamanında ödememesi nedeniyle ihtara muhatap olan kiracılarla yapılan sözleşmeler kiralayan tarafından feshedilebilir.” ifadesi ile temerrüde düşen kiracıya karşı sözleşmenin fesih süresi hükme bağlanmıştır.

1.5.2.3. Kiralananı Sözleşme Amacına Uygun Kullanma, Koruma ve Hasar ve Ziyanına Katlanma Borcu

6361 sayılı Kanunun 24/3. maddesine göre sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde kiralananın bakım ve korunması borcu, amacına uygun kullanılması borcuyla bağlantılı olarak kiracıya aittir. Kiralananda meydana gelen, kiracının kullanımından kaynaklanan her türlü zarardan kiracı bizzat sorumludur. Dolayısıyla kiralanan malın bakım ve onarımı zamanında ve uygun olarak yapılmadığı takdirde ortaya çıkan zarardan kiracı sorumlu olur.

Söz konusu kanun maddesinde belirtilen “...aksine hüküm yoksa...” ifadesi ile sözleşmede bakım ve onarım borcunun kiralayana yüklenebileceği düzenlenmiştir. Ancak bu borcun kiralayana yüklenmesi durumunda kiralayan, bu sorumluluğu yerine getirmek için satıcı ya da üçüncü bir kişiyle bakım ve onarım sözleşmesi imzalayacak ve oluşan masraf bedelini kiracıya yansıtacaktır. Dolayısıyla böyle bir yol izlenmesi ne kiralayana ne de kiracıya bir fayda sağlayacaktır. Bunun yerine kiralayanı araya sokmadan kiracının bu borcu üstlenmesi daha sağlıklı ve makul bir seçenek olacaktır.

Ayrıca Kanunun 24/5 maddesi hükmünde kiralananın sözleşme süresince hasar ve ziyanından kiracının sorumlu olacağı açıkça ifade edilmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken husus kiracının katlanacağı bu borcun kiralanan malın kendisine tesliminden itibaren mi geçerli olacağı yoksa sözleşme tarihinden itibaren mi geçerli olacağıdır.

1.5.2.4. Kiralanana İlişkin Sigorta Primlerini Ödeme Borcu

6361 sayılı kanunun 24/4 maddesi uyarınca, kiralayan tarafından sigortalanan kiralananın ilişkin sigorta bedellerinin ödenmesi borcu kiracıya ait olduğu açıkça

belirtilmişse de sigorta şirketine mi yoksa kiralayana mı ödeneceği hakkında bir ifadeye yer verilmemiştir. Dolayısıyla kime ödeneceği konusunun finansal kiralama sözleşmesinde düzenlenmesi uygun olacaktır.

1.5.2.5.Kiralananın Zilyetliğinin Başkasına Devretmeme Borcu

6361 sayılı kanunun "Zilyetliğin Ve Kiracılık Sıfatının Devri" başlıklı 26. maddesinde kiralananın zilyetliğinin ve kiracılık sıfatının devri belli şartlara bağlanmış olup (1) ‘‘Kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla devredebilir. Bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, ilgisine göre 21’inci veya 22’nci madde çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur. (2) Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir.’’ şeklinde hükme bağlanmıştır.

1.5.2.6.Sözleşme Sonunda Kiralananı Kiralayana Geri Verme Borcu

Kanunun Madde 23/1’inci maddesinde sözleşme süresi sonunda kiralananın mülkiyet devri ‘‘Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana aittir. Ancak taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilir.’’ şeklinde hükme bağlanmıştır. Söz konusu düzenlemede de belirtildiği üzere kiracının sözleşme sonunda kiralananın mülkiyetini kazanması, sözleşmede hüküm olması şartına bağlanmıştır. Sözleşme sona erdiğinden bu hakkı bulunmaya veya hakkını kullanmayan kiracı kiralananı kiralayana geri vermekle yükümlüdür.

1.6. FİNANSAL KİRALAMA KONUSU OLAN MALLAR

6361 sayılı kanununa göre; her türlü taşınır veya taşınmaz mal finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilir. Başlıca mal gruplarını aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz;

- Fabrika, iş yeri, depo, tarla, arsa gibi ticari amaçlı kullanılacak gayrimenkuller,
- Traktör, biçerdöver, pamuk toplama makinesi, balyalama makinesi gibi tarım makineleri,
- İş ve inşaat makineleri,
- Üretim hatları ve imalat makineleri,
- Otomobil, minibüs, panelvan, otobüs, kamyonet ve kamyonlar,
- Bilgisayar ve ofis ekipmanları,
- Matbaa ve ambalaj makineleri,
- Tıbbi cihazlar ve hastane donanımları,
- Tekstil makineleri vb.

1.7. FİNANSAL KİRALAMA TÜRLERİ

Finansal kiralama başlıca mal grupları, yatırım kapasitesi gibi çeşitli faktörlere göre sınıflandırılabilir. Ancak uygulamada en temel ayrım, kiralandan malın kullanım süresine göre yapılan faaliyet kiralaması (operating leasing) ve finansal kiralama (financial leasing) ayrımıdır.

1.7.1. Faaliyet Kiralaması(Operating Leasing)

Faaliyet kiralaması, operasyonel kiralama, işletme leasingi, kısa süreli leasing olarak da ifade edilir.

Faaliyet kiralamasının temel unsurları, finansal kiralama sözleşmesine konu malın kullanım hakkının, ekonomik ömrüne oranla daha kısa bir süre için kiracıya devredilmesi ve kira sözleşmesinin yapılmasından kısa bir süre sonra kiracıya, sözleşmeyi her an bozabilme imkânının tanınmış olmasıdır²³. Buna bağlı olarak kiracı, kiraladığı fakat sözleşme süresi henüz dolmadan demode olmuş makine ve teçhizatı

²³ MAYES, G. D./NICHOLAS, S. C., *The Economic Impact of Leasing*, 1988, s. 5; KUNTALP, a.g.e., s.12

kiralayana iade edebilmektedir²⁴. Bu açıdan bakıldığında, faaliyet kiralamasında, kiracının sorumluluğunun yalnızca kira bedellerini ödemekle sınırlı olduğu, kiralanan mala ilişkin bakım ve onarım gibi ekonomik riskin tamamının kiralayan şirkete ait olduğu anlaşılmaktadır²⁵.

Finansal kiralamanın bir türü olan faaliyet kiralamasında; kiralama sözleşmesi, kiralanan malın ekonomik ömründen daha kısa süreli imzalanmaktadır²⁶. Bu nedenle sözleşmenin gerektirdiği kira bedelleri toplamı, kiralama konusu malın maliyet bedelini tam olarak karşılayamamaktadır²⁷. Buna karşılık, kiralananın maliki olan kiralayan; malın kalan maliyetini, aynı malı tekrar kiraya vererek veya kira süresinin bitiminde kiralanan malı satarak karşılayabilmektedir.

Bu tür kiralamalarda, kiralayan şirket, genellikle kiralanan malın üreticisi konumundadır. Bunun neticesi olarak, kiralamanın uzun süreli olmaması, geliştirilmiş yeni ürünlerin pazarlanması açısından, kiralayan için de uygundur²⁸.

Faaliyet kiralamasına başvurulmasının uygulamada iki temel nedeni vardır. Bunlardan birincisi, bir işletmenin büyük ama kısa süreli bir iş için, örneğin; bir inşaat şirketinin yüklendiği iş dolayısıyla ortaya çıkan makine ve teçhizat ihtiyacının karşılanması²⁹ ikincisi ise, bilgisayar veya tıbbi cihazlar gibi teknolojisi hızla değişen ve gelişen mallarda işletmenin yeni teknolojiyi yakından takip edebilmesi içindir³⁰.

6361 sayılı kanun ile finansal kiralama şirketlerinin faaliyet kiralaması yapabilmesi sağlanmıştır. Bununla birlikte, Kanun'un "Kapsam" başlıklı 2. maddesinde

²⁴KOCAĞA, s. 46; CEYLAN, a.g.e., s. 69; TECER, M., "Yeni Bir Finansman Yöntemi; Finansal Kiralama", **Amme İdaresi Dergisi**, Aralık 1988, S. 4, s. 112.

²⁵KUNTALP, a.g.e., s. 12; GIOVANOLI, M., **Leasing Sözleşmeleri ve İsviçre Hukuku** (Çevr. Argun KÖTELİ), İBD 7 1982, S. 10-11-12, s. 329; ÇELEBİ, O., "Finansal Kiralama (Leasing)", **Vergi Sorunları Dergisi** 1992, S. 61, s. 14.

²⁶ERGÜL, N./ DUMANÖĞLU, S. , **Finansal Kiralama**, İstanbul 2003, s. 21; Nuray Kondak, **İşletmelerde Finans Sorunu ve Çözüm Yolları Kitabı**, 2. Baskı, 2002, İstanbul: Der Yayınları, s. 39.

²⁷MAYES/ NICHOLAS, a.g.e., s. 5.

²⁸ÇAKAN, C., "Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya 2006, S.14; CEYLAN, a.g.e., s.69

²⁹KURMUŞ, O., **Mali Dünyamızın Yeni Kavramları**, "Factoring, Leasing, Forfaiting, Futures ve Options", İstanbul Mülkiyeliler Vakfı, 28-29 Mayıs 1992, s. 48.

³⁰KUNTALP, a.g.e., s. 12; YILMAZ, F. Ö., "Bir Yatırım Finansman Yöntemi Olarak Leasing {Kiralama} Uygulaması", **Vergi Dünyası Dergisi**, Haziran 1985, S. 46, s. 53.

"Finansal kiralama şirketlerince yapılan faaliyet kiralaması işlemleri hakkında bu Kanunun finansal kiralama işlemlerine ilişkin hükümleri uygulanmaz." hükmüne yer verilmiş olup "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde ise faaliyet kiralaması, "finansal kiralama dışında kalan kiralama" olarak tanımlanmıştır.

1.7.2. Finansal Kiralama (Financial Leasing)

Finansal kiralama, kiralanan malın mülkiyet hakkının hukuken kiralama şirketinde kalırken kullanım hakkının kiracı şirkete devredildiği orta veya uzun vadeli bir kiralama yöntemidir.

6361 sayılı kanunda; finansal kiralamanın tanımının verildiği 3. maddesinde finansman sağlamaya yönelik olarak yapılacak işlemin finansal kiralama olarak değerlendirileceği belirtilmiştir. Bu şekildeki kiralama sözleşmeleri genel olarak bir kiralama şirketi vasıtasıyla yapılmakta olup üçlü bir hukuki ilişkiyi içermektedir. Kural olarak malın kullanımı ekonomik ömrüne uygun bir süre ile devredilir, ayrıca bu süre içinde taraflarca sözleşme feshedilemez³¹. Kiralamaya konu olacak mal, kiracı tarafından seçilir, kiralayan şirket yalnızca seçilenlerin finansmanını üstlenir³². Kiralama sözleşmesinin süresinin daha uzun olması nedeniyle kiralanan malın ekonomik ömrünün önemli bir kısmını kapsayan finansal kiralama sözleşmesinde³³, faaliyet kiralamasında olduğunun aksine mala ilişkin tüm riskler kiracıya aittir³⁴.

Finansal kiralama, yan finansman işlemi olmayıp kendine özgü kuralları olan ayrı bir finansman tekniğidir. Finansal kiralama, müşterilerinin ödeme gücünü, sektördeki mevsimlik dalgalanmaları hesaba katarak müşterilerine düzenli ödeme planı sunan, eksiksiz finansman fırsatı verir³⁵.

³¹KUNTALP, s. 12, GRIFFITHS, Simon & JONES, Allen., **Lease Evaluation and Taxation, Theory and Practise**, Euromoney Books, 1992, s.2

³²ÇAKAN, a.g.e., s. 14.

³³MAYES/NICHOLAS, a.g.e. s. 4.

³⁴KOCAAĞA, a.g.e., s. 48.

³⁵Topuz, M. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde, 2013, ss.70-71

Tablo 1: Finansal Kiralama ile Faaliyet Kiralamasının Temel Farkları³⁶

Temel Özellikler	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Süre ve Değer Bakımından	>ekonomik ömrü x 0,80 veya <rayiç bedeli x 0,90	<ekonomik ömrü x 0,80 veya >rayiç bedeli x 0,90
Sabit Kıymet Kaydı	Kiracı	Kiralayan
Amortisman	Kiracı	Kiralayan
Kiracının Gider Kaydı	Faiz Tutarı	Kira Tutarı
Kiralayanın Gelir Kaydı	Faiz Tutarı	Kira Tutarı
Sözleşme Sonunda Mülkiyet Devri	Devredilir	Kiralanan kiralayana iade edilir
Sözleşme Sonunda Satış Bedeli	<Rayiç Bedel	> veya = Rayiç Bedel

Tablo 1’de görüldüğü üzere faaliyet kiralamasıyla kiracıya finansal kiralamaya göre daha kısa süreli kiralama ve kiralama dönemi sonunda bedeli tamamen ödenmemiş olan kiralananın kiralayana iade edilmesi imkânı tanınmıştır. Böylece kısa vadede de kiracı yatırımı için öz kaynaklarını kullanmadan finansmana erişebilmektedir. Finansal kiralamada, kiralananın bakım ve onarım sorumluluğu kiracıya ait olup malın kiracıya tesliminden sonra oluşan her türlü hasardan kiracı sorumludur.

Bir kiralamanın finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması mı olduğunun tespitinde, sözleşmenin şeklinden ziyade işlemin özü esas alınır. Aşağıda yer alan kriterlerin birlikte ya da tek başlarına var oldukları kiralama işlemleri finansal kiralama olarak kabul edilir³⁷:

- Kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda veya daha önce kiracıya geçeceğinin öngörülmesi;
- Kiracıya, kiralanan varlığı buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi nedeniyle, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla kiracı tarafından bu opsiyonun kullanılacağını beklenmesi;

³⁶ Çevrimiçi; http://isarder.org/2016/vol.8_issue.1_article033_full_text.pdf; Erişim Tarihi: 06.05.2017

³⁷ Türkiye Muhasebe Standartları 17, 24.02.2006 Tarih ve 26090 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır.

- Mülkiyet kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması;
- Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibariyle, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en az, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması ve
- Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılacak özel bir yapıda olması.

1.7.3. Sat ve Geri Kirala (Sale And Lease Back)

Sat-geri kirala yönteminde, likiditesi düşük olan şirketler, mülkiyet hakkında sahip olduğu bir malın mülkiyetini bir finansal kiralama şirketine devretmekte olup devredilen malın kullanım hakkını kiralama sözleşmesi ile elde etmektedir.

6361 sayılı kanunun 18. maddesinde “Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.” şeklindeki hüküm ile bu sözleşme türünü hukuki bir zemin üzerine oturtmuştur. Bu maddede dikkat edilmesi gereken husus satıcının üçüncü kişi olabileceği gibi bizzat kiracının kendisinin de olabileceğine imkân tanınmasıdır.

Bu finansal kiralama tekniğinde yatırımcı likidite problemini çözerek bilançosunda iyileşme gerçekleştirir. Nitekim kiracının duran varlıklarında bir azalma meydana gelirken dönen varlıklarında bir artış meydana gelmektedir. Böylece yatırımcı, faaliyetleri için ihtiyacı olan fonu temin etmektedir.

Sat ve geri kirala işlemi sözleşme süresi sonunda kiralananın mülkiyetinin devri konusunda finansal kiralama tekniğinden ayrılmaktadır. Sat ve geri kirala

işleminde bu husus kiracı açısından bir borç iken finansal kiralamada sözleşmede taraflar arasında kararlaştırılmaktadır³⁸.

1.7.4. Doğrudan Kiralama - Dolaylı Kiralaması

Sözleşmede yer alan tarafların sayısına göre doğrudan kiralama ve dolaylı kiralama olarak bir ayrıma gidilebilir.

Üretici veya imalatçı kiralaması olarak da anılan doğrudan kiralama, üretici veya satıcının kiracı ile arada bir finansman kurumu olmadan doğrudan doğruya hukuki ilişkiye girerek kiralama sözleşmesi yapmasıdır³⁹.

Dolaylı kiralamada ise üretici veya satıcı ile kiracı arasına bir finansman kurumu girmekte ve üç taraflı bir ilişki kurulmaktadır. Bu ilişkide üçüncü tarafın görevi üretici veya satıcıdan satın alınan malı belli bir bedel karşılığında kiracının kullanımına bırakmaktır.

FFFK 18. maddesinde yer alan ‘...daha önce mülkiyetine geçirmiş olduğu bir malın...’ ifadesi ile ülkemizde doğrudan kiralama uygulama imkânı bulunmaktadır⁴⁰.

1.7.5. Yatırım Malları Kiralaması - Tüketim Malları Kiralaması

Sözleşme konusu dikkate alındığında kiralananın niteliğine göre yatırım malları kiralaması ve tüketim malları kiralaması şeklinde bir ayırım yapılabilir.

Yatırım malları kiralamasında kiralanan yatırıma yönelik olup iş ve inşaat makineleri, tekstil makineleri, metal işleme makineleri örnek olarak verilebilir.

³⁸Topuz, a.g.e., s.76

³⁹Topuz, a.g.e., s.84; Pelin Mastar Özcan, Finansal Kiralama İşlemleri Ve Vergilendirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Manisa, 2011, s.19

⁴⁰Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 19

Sözleşme konusu tek bir mal ya da farklı işlevlerde mallardan oluşabileceği gibi komple bir hat ya da tesis de olabilir⁴¹.

Tüketim malları kiralaması ise buzdolabı, otomobil, televizyon gibi dayanıklı tüketim mallarını konu alırken kiracı daima bir tüketicidir⁴².

FFFK'nun 19. maddesinde açıkça belirtildiği üzere "...asli niteliğini koruyan her mal..." ifadesinden hareketle yatırım ve tüketim malları sözleşme konusu olabilmektedir.

1.7.6. Taşınır Kiralaması - Taşınmaz Kiralaması

Taşınır mal kiralamasına makine ve taşıtlar gibi kolay taşınabilen ve taşınma durumunda niteliği bozulmayan mallar konu edilmektedir.

Taşınmaz kiralaması ise arsa, arazi gibi taşınmazlar ve bunların üzerindeki fabrika, depo gibi yapılar sözleşme konusu olmaktadır. Taşınmaz kiralamalarında genellikle sözleşme süresi sonunda kiracıya alım hakkı tanınmaktadır.

1.7.7. Birinci El Kiralama - İkinci El Kiralama

Bu ayrım da kiralananın daha önce kullanılıp kullanılmaması hususu dikkate alınmaktadır. Kiralanan hiç kullanılmamış ise birinci el kiralama eğer kullanılmış ise ikinci el kiralama söz konusudur. İkinci el kiralama daha çok faaliyet kiralaması olarak karşımıza çıkmakta olup araç kiralama şirketleri ilk akla gelen örneklerdendir.

1.7.8. Süreli Kiralama - Değiştirilebilir Kiralama

Değiştirilebilir kiralama yönteminde kiralanan sözleşme süresi içinde değiştirilebilirken süreli kiralama yönteminde kiralanan sözleşme süresince aynı

⁴¹ Köksal Kocağa; Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999, s.30.; Topuz, a.g.e., s.86

⁴² Ahmet Erol, A. Ercan Yıldırım ve M. Vefa Toroslu, **Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing)**, 2011, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, s. 79; Topuz, a.g.e., s.86

kalmaktadır. Değiştirilebilir kiralama daha çok teknolojik ilerlemenin hızlı olduğu alanlarda tercih edilmektedir.

1.7.9. Bireyselleştirilmiş Kiralama - Açık Kiralama

Bu ayrımda sözleşme sırasında kiralananın belirlenmiş olup olmaması hususu dikkate alınmaktadır⁴³.

Eğer kiralanan şey sözleşme sırasında belirli ise bireyselleştirilmiş kiralama, belirlenmemiş ise açık kiralama söz konusudur. Açık kiralamada bir fiyat aralığı saptanarak önceden belirlenmemiş herhangi bir mal sözleşme konusu edilebilmektedir.

1.7.10. Brüt Kiralama - Net Kiralama

Sözleşme konusu ile ilgili giderlerin kimin sorumluluğunda olduğu hususu baz alınarak yapılan bu ayrımda giderleri kiralayan yükleniyorsa brüt kiralama, kiracı yükleniyorsa net kiralama söz konusudur.

Sözleşmede aksine hüküm yoksa kiralananın her türlü bakımı kiracıya yüklenmekte olup malın kimin tarafından sigorta ettirileceği sözleşmede belirlenmektedir⁴⁴. Anlaşıldığı üzere FFFK'nda net kiralama benimsenmiş olup sözleşmede aksi kararlaştırılabilir.

Net kiralama yönteminde konu olan giderlere ilaveten, kiralanan varlığın hurda değer garantisi de kiralama şirketi tarafından kiracıya verilmişse, bu durumda ortaya çıkan kiralama işlemine "arındırılmış" kiralama denilmektedir⁴⁵.(topuz, S.91)

1.7.11. Yerel Kiralama - Uluslararası Kiralama

Tarafların hangi ülkede yerleşik oldukları göz önünde bulundurulduğunda kiracı ile kiralayan aynı ülkede yerleşik ise yerel kiralamadan, farklı ülkelerde yerleşik ise uluslararası kiralamadan bahsedilebilir. Dikkat edileceği üzere sözleşmenin

⁴³Topuz, a.g.e., s.90

⁴⁴Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 24

⁴⁵Topuz, a.g.e., s.92

uluslararası boyutunu belirleyen husus, kiralama konusu malın ithal edilip edilmemesi değil sözleşmenin taraflarının nerede yerleşik olduğudur⁴⁶.

Yerel kiralamada kiralananın ithal olup olmaması yöntemle ilgili bir ayrım yapılması gereğini ortaya çıkarmaktadır. Eğer kiralanan ithal ediliyorsa ithalatlı yurt içi kiralama olmaktadır.

Uluslararası kiralama, özellikle 1970'lerin başlarından itibaren büyük projelerin finansmanı bakımından önemli bir araç haline gelmiştir. Ayrıca bir çeşit taksitli ithalat özelliği taşımasından dolayı da bu uygulamaya, özellikle gelişmekte olan ülke yatırımcılarının sık sık başvurdukları görülmektedir⁴⁷. Uluslararası kiralamada karşılaşılan en önemli sorun tarafların olası bir anlaşmazlıkta farklı iç hukuk kurallarına tabi olmaları nedeniyle anlaşmazlıkların çözümüdür.

1.7.12. Alt Kiralama

Bu kiralama yönteminde kiracı tarafından finansal kiralama sözleşmesine istinaden kiralanan mal bir alt kiracıya kiralanmaktadır. Kiracı kiracılık sıfatı, hak ve yükümlülüklerini kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla üçüncü bir kişiye devredebilir⁴⁸.(bkz. FFFK md.26)

1.7.13. Başlıca Diğer Kiralama Çeşitleri

Kiracının kiralananı sözleşme süresi sonunda piyasa değerinden satın aldığı kiralama türüne gerçek kiralama denmektedir.

Bir diğer kiralama türü ise özel kiralama olup bu tür kiralamalarda kiracının isteği ve ihtiyaçları doğrultusunda özel olarak yaptırılan ve piyasası olmayan ya da tekrar kiralama ya da satış olanağı çok az olan ve finansal ve finansal kiralama şirketi

⁴⁶ A.e.

⁴⁷ Topuz, a.g.e., s.94

⁴⁸ Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 26

için hiç bir değer arz etmeyen şeylerin, sözleşme süresi sonunda mülkiyetinin kiracıya geçmek üzere finansal kiralama şirketi tarafından kiralanmasıdır⁴⁹.

Finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonuna kadar kiracı tarafından yapılan kira ödemeleri toplamının, kiralayan finansal kiralama şirketinin malı elde etmek için katlandığı maliyeti, bu malı kendi kaynaklarıyla temin edip kiracıya kiralaması nedeniyle geçen sürede sermayesindeki reel azalmayı (kullandığı enflasyon nedeniyle meydana gelen yıpranma), finansal kiralama sözleşmelerinin akdedilmesi için oluşturduğu organizasyonun yönetim giderleri finansal kiralama şirketinin kârını karşılaması durumunda tam ödemeli⁵⁰, kira sözleşmesinin fesih edilemeyen dönemi içindeki kira bedelleri toplamının kiralanan varlığın maliyetini karşılamadığı kiralamalara ise tam ödemesiz finansal kiralama adı verilmektedir⁵¹. Tam ödemesi kiralama, kısmi ödemeli kiralama olarak da anılmaktadır.

Bir başka finansal kiralama şekli de personel kiralamasıdır. Bu finansal kiralama yönteminde sözleşme konusu işçi olup işçinin izni alınması gereklidir. FFFK md. 3/c, md. 18 ve md. 19 uyarınca ülkemizde yapılması mümkün değildir.

Bir başka kiralama türü ise kaldıraç finansal kiralamaıdır. Büyük sermaye harcamalarını gerektiren projelere yönelik olarak uygulanan kaldıraçlı kiralamada, malın mülkiyeti kiralayanda olup kiralayanın kredi kurumundan aldığı kredinin anapara ve faiz ödemeleri ise kiracı tarafından gerçekleştirilmektedir⁵². Temel amaç yüksek maliyetli yatırımların öz kaynakların en düşük seviyede kullanılmasıyla gerçekleştirilmesi olup vergisel avantajlardan faydalanarak vergi tasarrufu sağlamaktır⁵³. Finansal kiralamaya konu olan mal kullanılan krediye karşılık birinci dereceden rehinlidir⁵⁴.

Sözleşmenin süresi esas alınarak yapılan bir ayrıma göre üç yıla kadar olan finansal kiralama sözleşmeleri kısa süreli finansal kiralama, üç yıldan uzun süreli

⁴⁹Topuz, a.g.e., s.97

⁵⁰Topuz, a.g.e., s.98

⁵¹Topuz, a.g.e., s.84; Özcan, a.g.e., s.28

⁵²Barış Sipahi; **Leasing İşlemleri ve Muhasebesi**, Türkmen Kitapevi, İstanbul, 2004, s.:24

⁵³Topuz, a.g.e., s.99; Sipahi, a.g.e., s.26

⁵⁴Özcan, a.g.e., s.22

finansal kiralama sözleşmeleri ise uzun süreli finansal kiralama olarak ifade edilmektedir.

Kapalı uçlu kiralama, sözleşme süresi sonunda kiralananın kiralayana devredildiği, hurda değerle ilgili tüm risklerin kiralayana ait olduğu ve kiracının yatırım imkânı bulunmayan finansal kiralama tekniğidir⁵⁵. Açık uçlu finansal kiralama ise önceden belirlenen koşullar çerçevesinde, finansal kiralama konusu varlığın mülkiyetinin kiracıya geçtiği kiralamalardır⁵⁶.

Bir diğer yöntem ise satışa yardımcı kiralamadır. Satışa yardımcı kiralama yönteminde satıcı firmalar müşterilerine, kendileri tarafından sağlanamayan vadeleri kiralama yoluyla önermektedirler⁵⁷. Bu sayede satıcı peşin mal satarken müşteri (yatırımcı) da bu malı vadeli olarak elde etmiş olur⁵⁸.

Vergi kiralamasında temel amaç vergi tasarrufu sağlamak olup ödeme planında yer alan kira bedelleri en yüksek tasarrufu sağlayacak şekilde belirlenir.

Deneme süreli kiralamada ise malın, taraflar arasında belirlenen üç ay, altı ay, bir yıl gibi sürelerde beklenen amaca hizmet edip etmediği veya beklenen getiriye sağlayıp sağlamadığı dikkate alınarak sözleşmeye konu edilmektedir⁵⁹.

1.8. FİNANSAL KİRALAMANIN BAŞLICA OLUMLU VE OLUMSUZ YÖNLERİ

Finansal kiralama geçmişten günümüze kadar giderek daha fazla tercih edilmeye başlayan ve diğer finansman tekniklerine göre önemli avantajlar sunmakla beraber bazı hususlara dezavantajları olan bir finansman yöntemidir.

⁵⁵Topuz, **a.g.e.**, s.101; Ergül, Nuray ve Dumanoglu, Sezai (2004), “Türkiye’de Leasing & Değerlendirilmesi”, **Vergi Sorunları Dergisi**, 185, 95-106, s.32

⁵⁶Özcan, **a.g.e.**, s.28

⁵⁷Topuz, **a.g.e.**, s.101

⁵⁸Günay, B., “Türkiye’de Leasing Ve Leasing Şirketlerinin Etkinliklerinin VZA İle Ölçülmesi”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon 2013, s.17

⁵⁹Ergül, N. ve Dumanoglu, S.2003, s.34; Özcan, **a.g.e.**, s.30

Bu bölümde finansal kiralama yönteminin yukarıda bahsedilen başlıca aktörleri açısından avantajları ve dezavantajları değerlendirilmektedir.

1.8.1. Finansal Kiralamanın Başlıca Olumlu Yönleri

1.8.1.2.Kiracı Açısından Olumlu Yönleri

Finansal kiralamanın kiracı açısından başlıca olumlu yönlerini aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Finansal kiralamanın en olumlu yönü finansman kolaylığı sağlamasıdır⁶⁰. Yeni bir işe başlayan veya bankalardan kredi kullanma imkânı olmayan özellikle orta ve küçük ölçekli işletmeler bu yöntemle diğer finansman tekniklerine göre daha kolay fon temin ederler.
- Makine, teçhizatı satın almak yerine kiralamak kiracının hareket hızını önemli ölçüde arttırmaktadır. Kiracının ekonomik beklentilerinin değişmesi ya da başka faaliyet alanlarına yönelmesi durumunda kiracı, kiralananı kira sözleşmesini iptal ederek kiralayana geri verebilir.
- Finansal kiralama, kiracıya ekstra teminat göstermesine gerek olmaksızın finans desteği almasını kolaylaştırır⁶¹. Bunun en önemli nedeni kiralananın sözleşme süresince kiralayanın mülkiyetinde olmasıdır. Bu yöntem yatırımcı banka kredilerinde olduğu istenen teminatları veremediğinde yatırımdan vazgeçmek durumunda kalmamaktadır.
- Satın alma gibi operasyonel süreçler kiralayan tarafından yürütülmekte süreç banka kredilerine göre daha hızlı ilerlemektedir. Böylece kiracı kur ve faiz risklerinden etkilenmemektedir.
- Finansal kiralamada kira bedelinin ödeme periyodu tarafların durumuna göre planlanabilir. Dolayısıyla bu yöntemde kira ödemeleri banka kredilerine göre daha esnek olmakta ve kiracı nakit akışını rahatlıkla

⁶⁰Topuz, a.g.e., s.48

⁶¹Topuz, a.g.e., s.53

kontrol edebilmektedir. Kira ödemeleri kiracının ödeme gücüne göre düzenlendiği için firmaya bir nakit akışı avantajı sağlamaktadır⁶².

- Bu finansman tekniğinde süre ve şartlar sözleşmenin önceden belirlenmektedir. Özellikle uzun vadeli leasing anlaşmalarında şartlar sözleşmenin imzalandığı tarihte belirlendiği için yatırımcının ekonomideki genel değişikliklerden etkilenmesini söz konusu olmamaktadır⁶³. İşletme bu sayede hem enflasyonun önemli bir artış göstermesi nedeniyle faiz oranlarındaki yükselmelerden olumsuz etkilenmemiş hem de daha yakın bütçe yapabilme imkânını elde etmiş olmaktadır⁶⁴.
- Finansal kiralama yöntemiyle işletmelerin teknolojik gelişmelere ayak uydurmaları kolaylaşmış olmakta, makine ve teçhizatın kiralınması yatırım açısından bir esneklik sağlamaktadır⁶⁵.
- Finansal kiralama, kiracının yönetim yetkilerine kısıtlama getirmez. Zira yatırımların finansmanında nakdi kredi kullanma yönteminin tercih edildiği durumlarda, finansman şirketleri, alacaklarını güvence altına almak için kredi sözleşmelerine koyacağı hükümlerle, kredi kullanan kurumun yönetim birimlerinin alacağı kararlara bazı kısıtlamalar getirmesi mümkündür. Yatırımlarda kredi kullanmak yerine finansal kiralamanın tercih edilmesi firmanın yönetimi konusunda hiçbir kısıtlama getirmeyecek olmakla birlikte, kiralama konusu mal üzerinde tasarruf etme yetkileri belirli sınırlamalara tabi tutulabilecektir⁶⁶.
- Kanun'un "Kiralayanın İflası Veya İcra Takibine Uğraması" başlıklı 29. maddesi uyarınca kiracının iflası durumunda kiralanan haczedilemez. Böylece kiracı faaliyetlerine devam edebilme imkânına kesintisiz sahip olmaktadır.
- Finansal kiralama işlemlerinde ödenen kira, ayrılan amortisman tutarı gibi giderleri vergisel açıdan avantajlar sağlamaktadır.

⁶² İlker Parasız, **Para Banka ve Finansal Piyasalar**, 6. Baskı, 1997, Bursa: Ezgi Kitapevi Yayınları, s. 593.

⁶³ Aydoğdu, **a.g.e.**, s.39

⁶⁴ Topuz, **a.g.e.**, s.50

⁶⁵ Topuz, **a.g.e.**, s.55

⁶⁶ Koç., **a.g.e.**, s.16

1.8.1.3.Kiralayan Açısından Olumlu Yönleri

Finansal kiralamanın kiralayan açısından avantajlarını aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Kiralayan firma kiralanan malın imalatçısı ise leasing sayesinde ürettiği mamullerine pazar ve müşteri bulmuş olmaktadır⁶⁷.
- Kanun'un 35. maddesi uyarınca kiralayan, sözleşme konusu iktisadi kıymetin satın alınmasıyla ilgili teşviklerden yararlanabilir. Kiralayanın teşvik ile ilgili sorumluluğu kendisine devredilen kısmı ile sınırlıdır.
- Kanun'un "İstisnalar ve Vergi Nispetinin Tespiti" başlıklı 37. maddesi uyarınca damga vergisi ver harç gibi istisnalar söz konusudur.
- Leasing yöntemi, alacaklıların alacağını garantileyen kredi emniyeti yüksek bir yöntemdir⁶⁸. Kiralanan, kiralayanın teminatını oluşturduğundan dolayı kiralar ödenmediği takdirde kiralayan kiralananı geri isteyebilir. Bu da finansal kiralamanın diğer finansman tekniklerine göre daha iyi bir teminat oluşturduğunu gösterir.
- Kiralananın mülkiyeti kiralayanda olduğu için kiracının iflası durumunda kiralayanın kaybı minimize edilebilmektedir. Kanun'un 28. maddesinde kiralananın üçüncü kişiler tarafından haczedilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

1.8.1.4.Ülke Ekonomisi Açısından Olumlu Yönleri

Geçmişten günümüze sağladığı avantajlarla yaygınlaşan bir finansman yöntemi olan leasingin ülke ekonomisi açısından faydaları göz ardı edilemeyecek derecede önem taşımaktadır.

Finansal kiralama ile finansman arzı artmakta ve fon temini daha kolay hale gelmekte böylece yatırım maliyetleri düşmektedir. Finansman ihtiyaçlarını gideren

⁶⁷ Aydoğdu, a.g.e., s.40

⁶⁸ İlhami Söyler, **Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama**, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2007, Ss. 40-41.

yatırımcıların yaptıkları yatırımlar işsizlik üzerinde çoğalması işsizliğin azalmasına yol açarken finansal kiralama yoluyla yeni yatırımlara imkân sağlanmaktadır⁶⁹.

Finansal kiralama ile finansman kaynaklarının etkin kullanımı sağlanırken yeni teknolojilerin yatırımlarla uyumlu bir biçimde kullanılmasını sağlar. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin ihtiyaç duyduğu teknolojinin ithalatında önemli bir araçtır.

Risk unsurları nedeniyle ülkeye gelme konusunda çekingen davranan yabancı yatırımcılar için güvenli bir alternatif sunarak siyasi ve ekonomik riski önemli ölçüde azaltmaktadır.

1.8.2. Finansal Kiralamanın Olumsuz Yönleri

Finansal kiralama tekniğinin sağladığı avantajların yanında önem derecesi yüksek olan dezavantajları da mevcuttur. Bunları başlıca aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

Finansal kiralama yöntemiyle fon temin eden firmaların finansal durumu ve mali yapısı incelendiğinde genellikle orta ve küçük ölçekli işletmeler veya banka kredisi kullanmaya elverişli olmayan işletmelerle karşılaşmaktadır. Bu durum kiralayan açısından en başta geri ödememe riski olmak üzere pek çok riski beraberinde getirmekte buna bağlı olarak yatırım maliyetleri yükselmektedir.

Finansal kiralama kredi dar boğazına neden olabilmektedir. Büyük fonlara ihtiyaç duyan finansal kiralama şirketleri, bu fonları sağlayabilecekleri kaynakların sınırlı olması nedeniyle önemli sorunlarla karşı karşıya kalabilmektedirler⁷⁰.

Uluslararası kiralamalarda tarafların hak ve borçları ve benzer konular kiralama işlemlerinde olumsuzluklar doğurmaktadır. Zira kiracı ve kiralayan ayrı ülkelerde olması, farklı üç hukuk normlarının uygulanmasını gerektirdiğinden muhtemel güçlükler ortaya çıkmaktadır⁷¹.

⁶⁹ Yalçın, F., “Finansal Kiralama (Leasing)”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2006., s.40

⁷⁰ Topuz, a.g.e., s.63

⁷¹ Aydoğdu, a.g.e., s.43

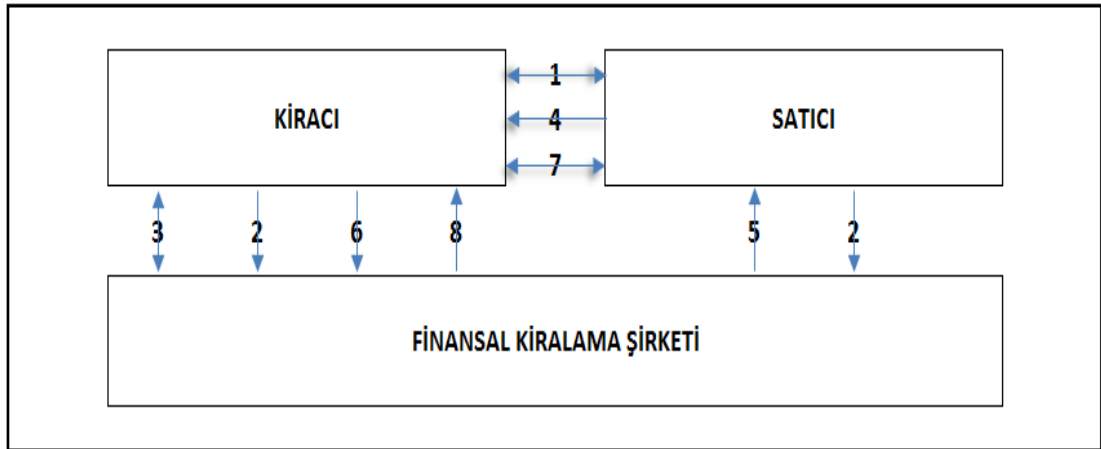
Bu yöntemle kullanım hakkı elde edilen mal üzerinde kiracı istediği değişikliği yapma konusunda sınırlı bir hareket alanına sahiptir. Banka kredisi ile finanse edilerek satın alınmış olan yatırım mallarında mülkiyet de yatırımcıya ait olacağından daha fazla esneklik söz konusudur⁷².

Satın alma opsiyonunun bulunmadığı sözleşmelerde kiracı sözleşme süresi sonunda malın hurda değerinden yoksun kalmaktadır⁷³. Özellikle enflasyonist ortamlarda malın hurda değeri yüksek olurken sözleşme süresinin malın ekonomik ömrüne yakın olduğu durumda malın hurda değeri yok denecek kadar azdır.

1.9. FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ

Aşağıdaki şekil 1’de finansal kiralama işlemlerinde taraflar arasındaki ilişki gösterilmiş olup süreçlerden bahsedilmektedir.

Şekil 1: Finansal Kiralama İşlemlerinde Taraflar Arası İlişki ve İş Akışı



1. Kiracı(yatırımcı firma) tarafından yatırım malı seçilerek satıcı firma ile fiyat ve teslim koşullarını içeren bir ön anlaşma yapılır.
2. Projeye finansman sağlanması aşamasında kiracı veya satıcı, projeye ilgili fon sağlanması hususunda finansal kiralama şirketine kredi başvurusunda bulunarak değerlendirme için gereken bilgi ve belgeleri

⁷²Koç, a.g.e., s.20; Toroslu, M.V., *Leasing İşlemleri Ve Muhasebesi*, İstanbul, 2000, s. 21

⁷³Altıp, *Leasing*, s.20; Koç, a.g.e., s.19

iletir. Finansal kiralama şirketi gereken mali analizleri yaparak yatırımcı firmaya bir teklifte bulunur. Finansal kiralama şirketi gerekli gördüğü durumda yatırımcı firmadan teminat talep edebilir.

3. Teklif koşulları üzerinde anlaşma sağlanmasına istinaden finansal kiralama şirketi ile yatırımcı arasında finansal kiralama sözleşmesi imzalanır. Yatırımların teşvikli olması durumunda finansal kiralama şirketi, sözleşmenin imza aşamasında teşvik belgesiyle ilgili değerlendirmeleri yaparak sözleşme imzalandıktan sonra Hazine Müsteşarlığına başvurur ve teşvik belgesi leasing şirketine devredilir. Finansal kiralama şirketi mal bedelini satıcıya öder.
4. Sözleşmeye konu mal kiracıya teslim edilir.
5. Finansal kiralama şirketi satıcıya mal bedelini öder.
6. Kiracı sözleşmeye istinaden belirlenene kira bedellerini kiralayana öder ve kiralanan malı faaliyetlerinde kullanabilir.
7. Bakım, onarım ve satış sonrası hizmetler satıcı tarafından yapılır ve bedelini kiracı öder.
8. Sözleşme sonunda mal kiracı tarafından düşük bir bedelle satın alınabilir, kira süresi uzatılabilir ya da kiralayana iade edilebilir.

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYA'DA LEASİNG

2.1. LEASİNG'DE ULUSLARARASI YAPILANMA

2.1.1. Avrupa Leasing Birliği (LEASEUROPE)

1960'lı yılların başından itibaren Avrupa'da giderek yaygınlaşan leasing işlemlerinin artmasıyla beraber uygulamada yaşanan sorunlar ülkeleri uluslararası ölçekte çözüm arayışına yöneltmiştir. Bu sorunların çözülmesi amacıyla 15 ülkenin ulusal leasing şirketlerinin katılımıyla, 1972 yılında, merkezi Brüksel'de olmak üzere, Avrupa Leasing Birliği (Leaseurope) kurulmuştur⁷⁴. Bu birlik Avrupa'daki leasing endüstrisini dış dünyaya birinci sınıf bir organizasyon olarak sunmayı ve leasingin yayılmasını sağlama amacıyla leasing ürünlerine iyi bir ortam oluşturmayı kendisine amaç edinmiştir⁷⁵. Leaseurope günümüz itibarıyla 33 ülkeden 46 üyesiyle faaliyetlerini sürdürmekte olup üye ülkeler; Avusturya, Belçika, Bulgaristan, Çek Cumhuriyeti, Danimarka, Estonya, Finlandiya, Fransa, Almanya, Yunanistan, Macaristan, İrlanda, İtalya, Letonya, Litvanya, Lüksemburg, Malta, Hollanda, Norveç, Polonya, Portekiz, Rusya, Sırbistan, Slovakya, Slovenya, İspanya, İsveç, İsviçre, Ukrayna, İngiltere, Fas, Tunus ve Türkiye'dir. Günümüz itibarıyla Türkiye'den Finansal Kurumlar Birliği (FKB) ile Tüm Oto Kiralama Kuruluşları Derneği (TOKKDER) Leaseurope üyesidir. Bu üyelikler Türkiye leasing endüstrisinin büyümesinde ve Avrupa ile entegrasyonunda önem arz etmektedir. Avrupa'daki leasing piyasasının % 80'ine Leaseurope sahiptir ve bu kuruluşun mal varlığının 25 milyar Euro civarında olduğu tahmin edilmektedir. Leaseurope'un en büyük ortağı 9 milyar Euro ile İngiltere'dir⁷⁶.

Leaseurope, Avrupa çapında sektörün geliştirilmesi, sorunlarının değerlendirilmesi ve bu sorunlarla ilgili lobi faaliyetlerinin organize edilmesinin

⁷⁴ Aydoğdu, T. "Finansal Kiralama Sisteminde Satış Ve Geri Kiralama İşlemleri", Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2017, s.45

⁷⁵ Topuz, M., **6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde**, 2013, s.30

⁷⁶ Günay, a.g.e., s.22.

yanında, istatistikler, üyeler arası bilgi ve tecrübe paylaşımı gibi konularda önemli bir platform oluşturmaktadır⁷⁷.

2.1.2.Uluslararası Finans Kurumu (INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION, IFC)

IFC, üye ülkeler tarafından 1956 yılında kurulmuş olan uluslararası bir finans kuruluşudur. Dünya Bankası Grubu'nun özel sektör kolunu oluşturan IFC'nin merkezi Amerika Birleşik Devletleri, Washington D.C.'dedir. Dünya Bankası'nın misyonu, kalıcı sonuçlar elde etmek için tutkuyla ve profesyonelce yoksullukla mücadele etmek ve kaynak sağlama, bilgi paylaşımı, kapasite geliştirme ve kamu-özel sektör işbirliği oluşturarak insanların kendilerine ve çevreye katkıda bulunması için onlara yardımcı olmaktır⁷⁸. IFC'ye katılabilmek için Dünya Bankası ve IMF üyesi olmak şarttır. IFC'ye üye olan ülke sayısı 2016 yılı itibari ile 184'dür. IFC, aynen Dünya Bankası gibi yönetilir. Fakat Dünya Bankası'ndan ayrı bir kişiliği vardır. Dünya Bankası başkanı, Guvernörler Kurulunun da başkanıdır ve bu sıfatla IFC'nin başkanını atar. IFC'nin merkezi Washington'dadır⁷⁹.

Kurumun başlıca amacı, özel sektöre yatırım yaparak ve teknik destek sağlayarak, gelişmekte olan ülkelerin ekonomik kalkınmalarına katkıda bulunmaktır. Kurum özellikle yeni kurulan veya büyüyen küçük ve orta büyüklükteki sanayi sektörü firmalarına dönük finansal bir teknik olarak leasing işlemlerine önem vermektedir. IFC, leasingin yaygınlaştırılması amacıyla faaliyette bulunmadan önce, sanayileşmiş ülkelerden ve finansal merkezlerden danışmanlar atayarak, ilgilendiği ülkenin yasal finansal ortamını araştırır. Seçilen ülkenin yerel koşullarında leasingin gelişimini etkileyecek unsurlar olursa, IFC ilgili ülkenin yetkililerini uyarır. Örneğin Hindistan'da ithal edilen araç ve gerecin leasing işleminin yapılmasında, Kore'de 1970'lerde yasal kuralların değişmesinde IFC'nin büyük katkısı vardır. IFC özellikle 1970'li yıllarda gelişmekte olan ülkelerde leasingin yayılmasında önemli rol oynamıştır. IFC, yerel

⁷⁷Çevrimiçi, <http://tokkder.org/hakkimizda/leaseurope>, Erişim Tarihi: 03.03.2017

⁷⁸Çevrimiçi,

http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/c77a42004d88fbc18b14bf48b49f4568/AIP_Turkish_2012.pdf?MOD=AJPERES, Erişim Tarihi: 03.03.2017

⁷⁹Aydoğdu, a.g.e., s.46-47.

düzenlemeler yapıldıktan sonra o ülkedeki kuruluşlar ve yabancı leasing şirketleriyle işbirliği yaparak, o ülkede bir leasing şirketi kurulmasını sağlar. Tayland, Peru gibi birçok ülkede IFC'nin kurdukları leasing şirketleri bu alandaki örneklerdir⁸⁰.

Finansal kiralama, Avrupa'dan sonra, 1970'li yıllarda gelişmekte olan ülkelere de sıçramış ve finansal kiralama uygulamaları bu ülkelerde de başlamıştır. Gelişmekte olan ülkelere finansal kiralama uygulamalarının başlaması ve yayılmasında, gelişmiş ülkelerdeki başarılı finansal kiralama uygulamalarının yanı sıra, Dünya Bankası'nın bir uzantısı olan Uluslararası Finansman Kurumu'nun (IFC) yaptığı çalışmaların da önemli bir payı bulunmaktadır. Finansal kiralama gelişmekte olan ülkelerde orta ve küçük ölçekli sanayinin finansmanına, yeni teknolojilerin transferine ve yabancı sermayenin girişinin hızlanmasına yardımcı olmuştur⁸¹. Türkiye, toplam 4,8 milyar dolar tutarında bir portföy büyüklüğüyle halihazırda IFC'nin en fazla yatırım yaptığı ikinci ülke konumundadır. Bu sıralama Türk özel kesiminin uluslararası alana açılmadaki gücünü ve başarısını sergilemektedir⁸².

2.1.3. Uluslararası Özel Hukukun Birleştirilmesi (The International Institute for the Unification of Private Law, UNIDROIT)

Uluslararası özel hukukun birleştirilmesi UNIDROIT kuruluşunun, 1974'den günümüze kadar merkezi Roma'dır. Bu kuruluş, leasing yöntemlerinin ayrılmasında birlik sağlanması ve sektörlerin ulusal ve uluslararası düzeyde aynı şartlarda değerlendirilmesini sağlamak amacıyla oluşturulmuştur⁸³.

UNIDROIT ilkeleri uluslararası ekonomik faaliyetlerde ortaya çıkan sorunların çözümünde birçok hukuk sistemine dair anlayıştan etkilenecek bir kurallar bütünü oluşturmakta ve bu sorunlara çözüm üretmektedir.

⁸⁰ Kondak, a.g.e., s.6.

⁸¹ KOCAĞA, K. *Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999.s.33.

⁸² Aydoğdu, a.g.e., s.47.

⁸³ Kondak, a.g.e., s.7

2.1.4. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (The Inter-Agency Standing Committee, IASC)

Gelişen teknoloji ve ekonomik koşullarda muhasebe sistemindeki farklılıklar, ülkeler arasında bazı sorunların yaşanmasına neden olmuştur. Sorunların çözümü ve finansal tablolardaki bilgilerin anlaşılabilir, tarafsız, açık ve güvenilir olması gerektiğinden dolayı tüm dünyada finansal işlemlerde kullanılmak üzere ortak bir muhasebe standardının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır⁸⁴. Bu kapsamda 1973 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) kurulmuştur. IASC, 1973-2001 yılları arasında finansal tablolardaki bilgi kalitesinin artırılmasına yönelik olarak birçok muhasebe standardı yayımlamıştır. Komite, 2001 yılında vakıf haline dönüştürülmüş ve 1 Nisan 2001 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartlarını yayımlamak amacıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB)'nu oluşturmuştur⁸⁵. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi'nin başlıca amacı uluslararası muhasebe standartlarını hazırlamak ve yayınlamaktır. Bu komitede 70 ülkeden muhasebe örgütü temsil edilmektedir⁸⁶.

2.1.5. Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı (United Nations Industrial Development Organization, UNIDO)

Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Örgütü (UNIDO), gelişmekte olan ülkelerin sınai kalkınma faaliyetlerine destek olmak amacıyla 1966'da kurulmuş, 1986'da BM'in bir uzman kuruluşu olmuştur⁸⁷. İlk olarak gelişmekte olan ülkelerde sanayi yatırımlarında leasing konulu konferans düzenleyerek, IFC ile birlikte gelişmekte

⁸⁴ Fikret Çankaya ve Engin Dinç, "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının Uygulama Başarısını Etkileyen Faktörler: Bağımsız Denetçiler Üzerine Bir Araştırma", Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, C. 17, S. 1. 2012, s. 82.

⁸⁵ Ferah Yıldız ve Ahmet Yanık, "Yükseköğretimde Öğrenim Gören Öğrencilerin Muhasebe Ve Finansal Raporlama Standartları Hakkındaki Algıları: Ampirik Çalışma", Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 17, 2013, s. 206.

⁸⁶ Kondak, a.g.e., s.8.

⁸⁷ Çevrimiçi, <http://www.mfa.gov.tr/birlesmis-milletler-sinai-kalkinma-teskilati-unido.tr.mfa>, Erişim Tarihi: 05.03.2017

olan ülkelerde leasing ve leasingin fonksiyonunun neler olması gerektiği konusunu gündeme getirerek konunun canlı tutulması ve gelişmesine yardımcı olmuştur⁸⁸.

Şubat 2016 tarihi itibarıyla, 170 ülke UNIDO'ya üyedir. Örgütün en yüksek idari organı iki yılda bir düzenlenen Genel Konferans'tır. Üye ülkelerin katılımıyla toplanan Genel Konferans, Örgütün stratejisini ve izlenecek politikaları saptar, çalışma programını ve bütçeyi onaylar, Örgüt Genel Direktörünü atar ve kurul üyelerini belirler. Örgütün diğer idari organları olan Sınai Kalkınma Kurulu 53, Program ve Bütçe Kurulu ise 27 üyeden oluşur. Genel Direktör adayını Sınai Kalkınma Kurulu belirler. Genel Direktörün görev süresi dört yıldır⁸⁹.

Son yıllarda UNIDO, çevresel sürdürülebilirlik, geniş kapsamlı küreselleşme ve fakirliğin azaltılması faaliyetlerine odaklanarak küresel kalkınmada giderek artan bir rol üstlenmiştir. Uzun vadede üç temel faaliyet alanı belirlenmiştir: üretim faaliyetleri ile fakirliğin azaltılması, ticari kapasitenin artırılması, enerji ve çevre. Ülkemiz UNIDO'da yükselen donör ülkeler arasındadır⁹⁰.

2.1.6. Asya Kiralama Birliği (ASIALEASE)

Asialease 1982 yılında, Hong Kong, Endonezya, Japonya, Kore, Malezya, Pakistan, Filipinler, Singapur, Sri Lanka, Tayvan ve Tayland'a ait leasing şirketlerinin katılımıyla kurulmuştur. Ayrıca İran, ABD, Almanya, İsviçre, Avusturya ülkelerine ait leasing şirketleri de bulunmaktadır⁹¹.

Asya Kiralama Birliği (Asia Leasing Association), 10 Asya ülkesinden kiralama şirketlerinin katılımıyla 1982'de kurulan ASIALEASE'in birçok amacı vardır. Bu amaçlar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır⁹²:

⁸⁸ Kondak, a.g.e., s.9.

⁸⁹ Çevrimiçi, <http://www.mfa.gov.tr/birlesmis-milletler-sinai-kalkinma-teskilati-unido.tr.mfa>, Erişim Tarihi: 05.03.2017

⁹⁰ Çevrimiçi, <http://www.mfa.gov.tr/birlesmis-milletler-sinai-kalkinma-teskilati-unido.tr.mfa>, Erişim Tarihi: 05.03.2017

⁹¹ Günay, a.g.e., s. 24-25

⁹² Ergün Özsunay, "Leasing İşlemleri; Kara Avrupası'ndaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış", İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul, 1987, Yayın No: 1987, s.22

- Asya'dan kiralamanın ekipman finansmanında yararlı bir yöntem olarak tanıtılmasını sağlamak,
- Bölgesel kiralama şirketleri arasında ilişki kurulmasına yardımcı olmak,
- Kiralama alanındaki işbirliği çalışma ve araştırmalar için kurumsal bir çerçeve oluşturmak,
- Asya'daki kiralamalara ilişkin bilgi toplamak, çeşitli dergi ve bültenler yayınlamak,
- Kiralama konulu sempozyumlar düzenlemek,
- Uluslararası, bölgesel ve yöresel kuruluşlar ve diğer örgütlerle kiralamanın geliştirilmesi konusunda işbirliği sağlamak.

Asialease 1982 yılında, Hong Kong, Endonezya, Japonya, Kore, Malezya, Pakistan, Filipinler, Singapur, Sri Lanka, Tayvan ve Tayland'a ait leasing şirketlerinin katılımıyla kurulmuştur. Ayrıca İran, ABD, Almanya, İsviçre, Avusturya ülkelerini ait leasing şirketleri de bulunmaktadır.

2.2. DÜNYA'DA LEASİNG İŞLEMLERİ

Çalışmanın ikinci bölümünde Dünya'da leasing işlem hacmi ile önemli paya sahip ülkeler incelenecek olup leasing yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payına değinilecektir.

Tarihçesi çok eskiye dayansa da modern anlamıyla 1950 yılından sonra gelişmeye başlayan leasing ile gelişmekte olan ülkeler 1970'li yıllarda tanışmıştır. Son yıllarda daha fazla önem kazanarak geniş bir uygulama alanı bulan leasingin 2015 yılı sonundaki dünya geneli toplam işlem hacmi 1.005,3 milyar dolara ulaşmıştır. Arka sayfada yer alan Tablo 2'de 2017'de White Clark Group tarafından yayımlanan raporda 1990 yılı ile 2015 yılı arasında işlem hacmi bazında değişim gösterilmiştir.

Tablo 2: Dünya Leasing İşlem Hacmi, 1990-2015⁹³

YIL	İŞLEM HACMI (MİLYAR USD)	DEĞİŞİM (%)
1990	331,6	
1991	345,3	4,13%
1992	323,3	-6,37%
1993	309,6	-4,24%
1994	356,4	15,12%
1995	409,1	14,79%
1996	428,1	4,64%
1997	405,8	-5,21%
1998	432,5	6,58%
1999	473,5	9,48%
2000	499	5,39%
2001	476,7	-4,47%
2002	461,6	-3,17%
2003	511,3	10,77%
2004	579,1	13,26%
2005	582	0,50%
2006	633,7	8,88%
2007	780,4	23,15%
2008	732,8	-6,10%
2009	557,3	-23,15%
2010	594,5	6,68%
2011	796,7	34,01%
2012	868	8,95%
2013	884	1,84%
2014	944,3	6,82%
2015	1005,3	6,46%

Yukarıda yer alan Tablo 2’de 2017 yılında yayımlanan verilere göre işlem hacmi bazında ilk elli ülke ve işlem hacminde bir önceki yıla göre gerçekleşen değişim gösterilmiştir.

Tablo 2’de görüldüğü üzere ilk beşte Batılı ülkeler ağırlıklı olarak yer almaktadır. Pazar payında Kuzey Amerika ve Avrupa ile birlikte ilk üçte yer alan Asya’nın payının önemli bir kısmını Çin oluşturmaktadır. Leasing alanında başarılı olmuş ülke örnekleri, gelişmekte olan ülkelerde sektörün sürdürülebilir bir büyüme

⁹³ Çevrimiçi WLY 2017 White Clark Group Global Leasing Report; <http://www.whiteclarkgroup.com/reports/global-leasing-report-2017#download-form>; Erişim Tarihi: 10.06.2017

yakalayabilmesi için alınabilecek önlem ve uygulanabilecek politikalara vurgu yapmaktadır.

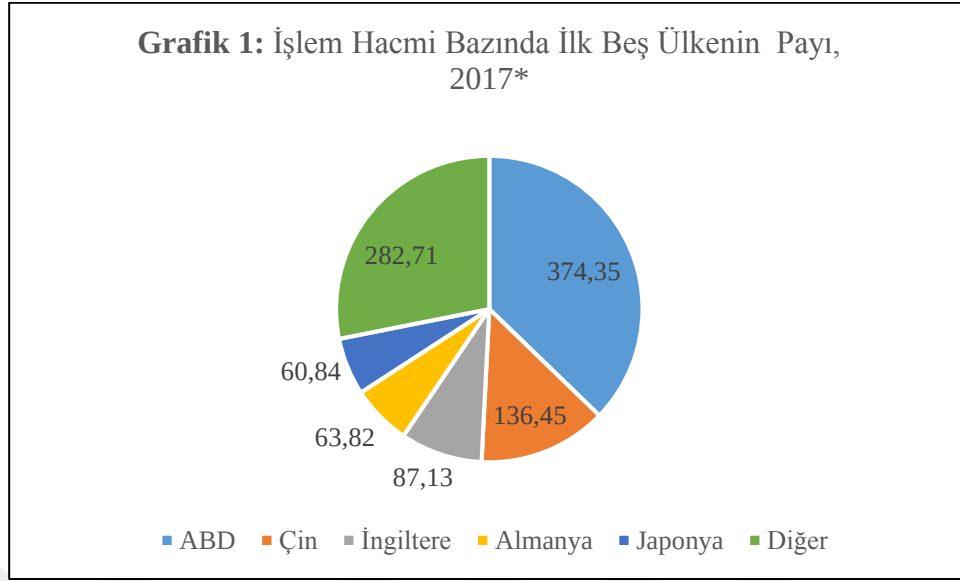
Firmaların leasing tercih nedenleri ölçeklerine göre farklılık göstermektedir. Küçük ölçekli şirketler maliyet, teminat gösterme zorunluluğu olmaması ve vergi avantajlarını tercih sebebi olarak ön plana çıkartırken, orta ölçekli şirketler için leasingin nakit yönetimini kolaylaştırması önemli bir tercih nedenidir⁹⁴. Gelişmiş ülkelerde daha çok öz kaynakları daha kısıtlı olan işletmeler leasingi tercih etse de kredi geçmişi olmayan, genç ve dinamik şirketlerin borçlanma kapasitelerini artırmak için bile leasingi tercih ettikleri görülmektedir. Ayrıca leasing piyasalarının derin olduğu ekonomilerde firmaların leasingi daha fazla tercih ettikleri görülmektedir. Leasingi küresel ölçekte en fazla tercih eden sektörler incelendiğinde imalat, tarım, kamu, madencilik, inşaat ve sağlık hizmetleri gibi geniş bir spektrumda faaliyet gösteren bir şirket portföyüyle karşılaşılmaktadır⁹⁵. Dünyada leasing tercih eden girişimcilerin profilleri incelendiğinde, yüksek eğitilmiş ve genç girişimciler ile kadın girişimcilerin leasingi daha fazla kullandıkları gözlenmektedir. Borç/öz kaynak oranı yüksek, büyüme potansiyeli olan ve likiditesini yüksek tutmak isteyen işletmeler dışındakiler ise leasingi pek tercih etmemektedir.

2.2.1. Leasingde Başarılı Ülke Örnekleri

Leasing, sunduğu çeşitli avantajlar sayesinde dünyaya yayılımını hızla sürdürmektedir. Gelişmiş ülkelerde daha başarılı bir şekilde uygulama alanı bulan leasing, gelişmekte olan ülkelerde daha çok faaliyetlerine yeni başlayan, finansmana erişim konusunda ciddi sıkıntılar yaşayan, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından tercih edilmektedir.

⁹⁴ Deloitte, **Türkiye Leasing Sektörü Sürdürülebilir Büyüme Yolunda Adımlar**, Nisan 2015, Çevrimiçi, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf>, Erişim Tarihi: 07.03.2017, s.3

⁹⁵ Deloitte, **Türkiye Leasing Sektörü Sürdürülebilir Büyüme Yolunda Adımlar**, Nisan 2015, Çevrimiçi, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf>, Erişim Tarihi: 07.03.2017, s.7



* FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır⁹⁶.

Grafik 1’de yer alan 2017 yılı dünya leasing verileri incelendiğinde işlem hacmi bazında ilk sırada ABD yer alırken ilk beş ülkenin payı dünya leasing işlem hacmi toplamının yaklaşık %72’sini oluşturmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinin sermaye yatırımları içindeki payının yüksek olduğu ekonomiler finansmana erişim konusunda daha az sınırlamayla karşı karşıya olup aynı zamanda bu ülkelerde finansmana erişim konusunda daha az problem yaşandığı görülmektedir. Bu duruma Türkiye açısından bakıldığında ise Türkiye’nin finansmana erişim ve leasing sektörünün derinliği açısından ortalamanın altında olduğu görülmektedir. Bu sonuç da Türkiye’de leasing sektörünün gelişmesinin finansmana erişimi kolaylaştırarak yatırım iklimine de olumlu katkı yapma potansiyeli olduğunu göstermektedir⁹⁷.

⁹⁶ FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 14.05.2017

⁹⁷ Deloitte, **Türkiye Leasing Sektörü Sürdürülebilir Büyüme Yolunda Adımlar**, Nisan 2015, Çevrimiçi, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf>, Erişim Tarihi: 07.03.2017, s.4

2.2.1.1. ABD

Bugünkü anlamıyla ilk leasing firması 1952 yılında, D.P.Boothe, H.Schoenfelde, Clarence ve Joseph Kure tarafından 20.000 USD sermaye ile San Francisco’da kurulan “United States Leasing Corporation”dır. Modern anlamda, yatırım mallarının finansal kiralama işlemlerine konu olmaları ise, 1870’li yıllarda, ABD’nde demiryolu lokomotif ve vagonların temin ve işletilmeleri esnasında ortaya çıkmıştır. Halen, ABD’nde, 100 milyar dolarlık (USD) yatırım malı kullanımının %80’i finansal kiralama yolu ile yapılmaktadır⁹⁸.

ABD leasing piyasasında rekabet oldukça yoğundur ve leasing piyasasının çoğunu yabancı şirketler oluşturmaktadır. Rekabetin yoğunluğu nedeniyle fiyatlar oldukça düşüktür⁹⁹.

Dünya’da öncü ve her geçen gün daha da gelişen bir leasing piyasasına sahip olan ABD, dünya leasing hacminde 2017 yılı itibariyle grafik 1’e göre, 374,35 milyar dolar işlem hacmiyle birinci sırada yer almakta olup dünya leasing işlem hacminin yaklaşık %37’sini tek başına gerçekleştirmektedir.

Tablo 3’te görüldüğü üzere toplam sabit sermaye yatırımları içinde leasing ile yapılan yatırımların payını ifade eden penetrasyon oranları incelendiğinde ABD, yüzde 22 oranla leasinge yoğun olarak başvuran ülkeler arasında yer almaktadır.

⁹⁸ ÖCAL, M. Erdoğan, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Esasları, Buna İlişkin Mevzuat ve Uygulama” S.?

⁹⁹ Günay, B. a.g.e., s.27.

Tablo 3: İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke¹⁰⁰

Sıralama	Kıta Kodu	ÜLKE	2015 İşlem Hacmi (Milyar USD)	2014-2015 Değişim Oranı (%)	Penetrasyon Oranı (%)
1	NA	ABD	374,35	11,1	22
2	A	Çin	136,45	25,5	4
3	E	İngiltere	87,13	14,01	31,1
4	E	Almanya	63,82	8,42	16,7
5	A	Japonya	60,84	8,94	9,6
6	E	Fransa	30,92	9,93	14,2
7	ANT	Avustralya	30,85	0,01	40
8	NA	Kanada	26,21	3,4	32
9	E	İsveç	18,22	12,05	22,9
10	E	İtalya	17,67	12,52	13
11	E	İsviçre	13,79	5,25	11,5
12	E	Polonya	12,56	16,37	17,1
13	A	Kore	11,39	8,1	9,4
14	A	Tayvan	10,62	9,8	9,3
15	E	Danimarka	9,04	24,06	28,5
16	E	Rusya	8,69	-19,85	
17	E	Türkiye	7,69	-9,85	10
18	E	İspanya	7,64	19,93	5,6
19	NA	Meksika	7,19	32	
20	SA	Kolombiya	6,14	21	
21	E	Norveç	6,12	-2,39	9,8
22	E	Avusturya	6,09	5,9	13,3
23	E	Hollanda	5,95	21,27	6,8
24	E	Finlandiya	5,06	3,74	17,2
25	E	Belçika	5,05	11,14	8,9
26	E	Çekoslovakya	4,11	20,34	12
27	AF	Güney Afrika	3,1	-1,16	
28	SA	Peru	2,7	4	
29	E	Slovakya	2,46	17,6	15,6
30	SA	Brezilya	2,43	-38,75	
31	E	Portekiz	2,36	20,85	15,7
32	A	İran	2,14	17	7,3
33	SA	Şili	1,81	-20,95	
34	E	Romanya	1,68	18,47	4,5
35	AF	Mısır	1,37	159	
36	E	Macaristan	1,3	13,5	
37	AF	Nijerya	1,2	27,39	
38	E	Litvanya	1,17	51,42	18,2
39	A	Malezya	1,15	-15,61	
40	E	Slovenya	1,12	44,61	19,6
41	AF	Fas	1,04	5,8	
42	E	Estonya	1,02	7,61	24,7
43	E	Bulgaristan	0,87	20,41	9,3
44	E	Letonya	0,76	28,78	14,8
45	SA	Arjantin	0,73	27	
46	ANT	Yeni Zelenda	0,37	0,01	
47	E	Sırbistan-Karadağ	0,34	7,86	
48	A	Özbekistan	0,23	3	2,3

¹⁰⁰ Çevrimiçi WLY 2017 White Clark Group Global Leasing Report; <http://www.whiteclarkgroup.com/reports/global-leasing-report-2017#download-form>; Erişim Tarihi: 10.06.2017

49	A	Hindistan	0,19	2,65	
50	E	Yunanistan	0,17	-2,8	1,1
		Total	1.005,30		

2.2.1.2. Çin

Çin leasing endüstrisi son on yılda çift haneli bir büyüme gerçekleştirmiş ve önümüzdeki on yılda ya da ötesinde bu hızlı büyümeyi sürdürmek için yüksek bir potansiyele sahiptir.

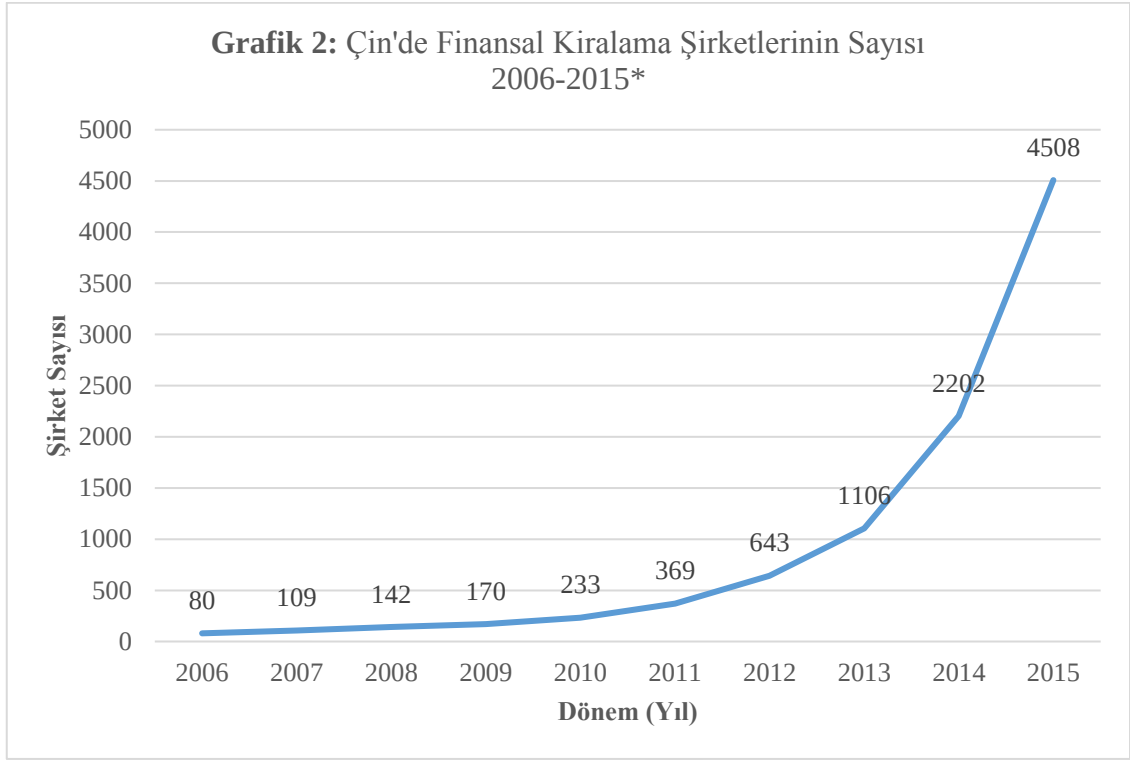
Ayrıca Çin’de leasing işlem hacmi 2015 yılı itibariyle 136,45 milyar dolar ulaşmıştır. Moody’s tarafından 2016 yılında yayımlanan raporda Çin’in finansal kiralama sektörünün görünümünün istikrarlı olduğunu ve gelecek 12-18 ayda büyümenin güçlü kalacağını, finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesinin bu genişlemeyi destekleyeceği belirtilmiştir¹⁰¹.

Bununla birlikte Çin’in finansal kiralama penetrasyon oranı diğer gelişmiş ülkelerle karşılaştırıldığında nispeten düşüktür. Nitekim tablo 3’te görüldüğü üzere bu rakam ABD’de %22 iken İngiltere’de %31,1 seviyelerinde seyretmektedir.

Çin leasing şirketleri, banka dışı finansal kuruluşlar olarak Çin Bankacılık Düzenleme Komisyonu (CBRC) ya da Ticaret Bakanlığı (MOFCOM) ve yetkili taşra ticareti departmanları tarafından onaylanıp denetlenmektedir. Grafik 2’de Çin’deki leasing şirket sayısının yıllara göre değişimi gösterilmiştir. Yaklaşık on yıl önce sayısı 100’ü geçmeyen leasing şirketleri günümüz itibariyle 4500’ü aşmıştır.

¹⁰¹Çevrimiçi,

https://www.moodys.com/research/Moodys-Outlook-for-Chinas-leasing-industry-stable-growth-to-remain-PR_357110 , Erişim Tarihi: 05.07.2017



* FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır¹⁰².

Genel olarak önümüzdeki yıllarda Çin'deki mevcut ekonomik ve düzenleyici eğilimlerin, artan talep ve hükümet desteğiyle son on yılda güçlü bir şekilde büyümüş olan finansal kiralama sektörünü desteklemeye devam edeceğini söyleyebiliriz.

2.2.1.3. İngiltere

İngiltere'de leasing 1800'lü yılların başında itibaren sanayi devrimi ile gelişmeye başlarken en çok tercih edildiği sektörler tarım, imalat ve taşımacılık sektörleri olmuştur. 1840'lı yıllarda demiryolu vagonlarını da kiralamaya başlayan İngiltere'de ilk tescilli leasing şirketi "Birmingham Wagon Company"dir.¹⁰³

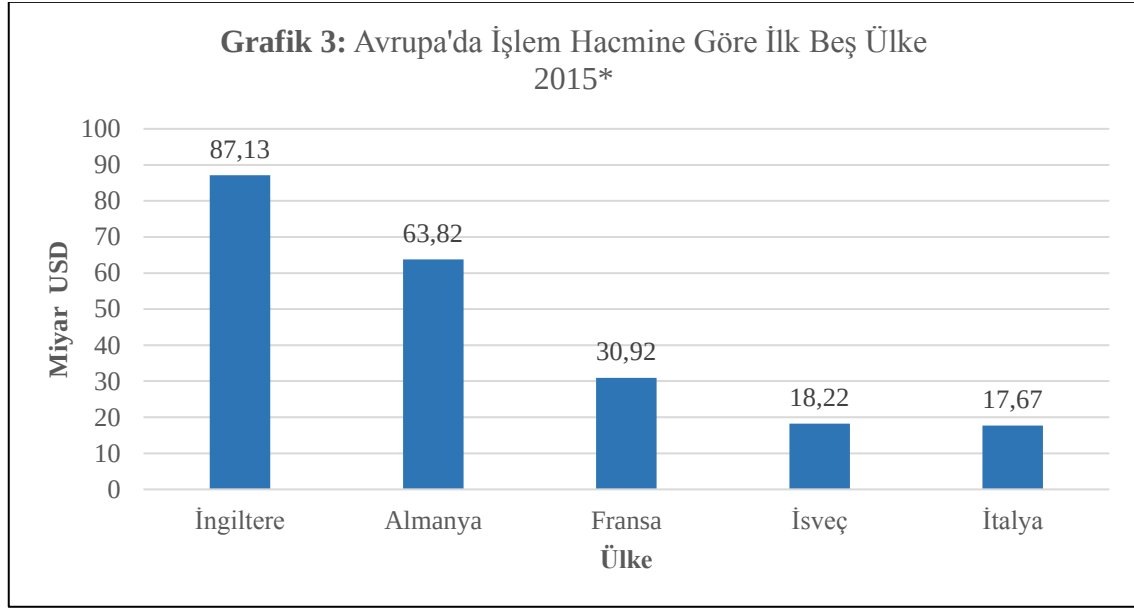
İngiltere'de leasing şirketlerinin büyük çoğunluğunu banka ve diğer finansman şirketlerinin yan kuruluşları oluşturmaktadır. İngiliz hukukunda finansal kiralamayı

¹⁰² KB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 01.06.2017

¹⁰³ Ahmet Erol, A. Ercan Yıldırım ve M. Vefa Toroslu, *a.g.e.*, s. 44.

sınırlayan herhangi bir hüküm yoktur. Bu nedenle bazı Avrupa ülkelerinin aksine, İngiltere’de şirketler veya bireyler serbestçe leasing işlemlerinde bulunabilmektedir¹⁰⁴.

İngiltere 2015 yılında işlem hacmini bir önceki yıla göre yüzde 14,01 arttırarak 87,13 milyar dolara yükseltmiş ve toplam sabit sermaye yatırımlarının yüzde 31,1’ini leasing ile finanse etmiştir¹⁰⁵.



*Leaseurope verileri derlenerek hazırlanmıştır¹⁰⁶

Grafik 3’de Avrupa leasing piyasasında işlem hacmi en yüksek beş firma verilmiş olup İngiltere 87,13 milyar dolar ile işlem hacmi en yüksek ülkedir.

Vergilendirme kapasitesi nedeniyle İngiltere’de yabancı leasing şirketlerinin sayısı fazla değildir. Çünkü yabancı firmalar, yaptıkları işlemde elde ettikleri kazanç, burada işlem yaparken katlandıkları riske oranla düşük kalmaktadır¹⁰⁷. Ayrıca grafik 1 incelendiğinde İngiltere’nin leasing işlem hacmi dünya leasing piyasası toplam işlem hacminin yaklaşık yüzde 8,5’lik kısmına denk gelmektedir.

¹⁰⁴ Aydoğdu, a.g.e., s. 53.

¹⁰⁵ Tablo 3, syf. 48-49

¹⁰⁶ Leaseurope verileri derlenerek hazırlanmıştır, 2015 yılı ortalama EUR/USD=1,1315 olarak alınmıştır, Çevrimiçi, <https://bdl.leasingverband.de/zahlen-fakten/leasing-in-europa/>, Erişim Tarihi: 10.05.2017, 16:50

¹⁰⁷ Söyler, a.g.e., s. 104.

2.2.1.4. Almanya

Almanya’da 1894 yılında inşaat araçları, 1910 yılında ise bilgi işlem araçları kiralanmaya başlamış olup ilk finansal kiralama şirketi olan Deutsche Leasing 1962’de Duesseldorf’da kurulmuştur¹⁰⁸.

Leasing sektörünün finansmana erişim konusunda sunduğu avantaj ile küçük ölçekli firmalar leaseinge yönelerek sektörün gelişmesine önemli katkı sağlamaktadır. KOBİ’lerinin sağlam yapısı ve rekabetçi özelliğiyle öne çıkan Almanya’da sermaye yatırımlarının yaklaşık yarısı leasing ile yapılmaktadır. Artan leasing yatırımlarıyla yeni finansal kiralama şirketleri sektöre girmiş olup 1971’de, kendi ulusal birlikleri olan ve daha sonra Bundesverband Deutscher Leasinggesellschaften adını alacak olan Deutsche Leasing Verband’ı kurmuşlardır.

Almanya’da leasing için özel bir düzenleme yapılmamış olup mevcut hukuk kuralları içinde gelişmektedir.

Almanya’nın yıllık işlem hacmi 2010’lu yılların başında 60 milyar doları aşmış olup grafik 3’de görüldüğü üzere 2015 yılı itibariyle bu tutar yaklaşık 63,82 milyar dolara ulaşmıştır. Almanya 63,82 milyar dolarlık hacmiyle dünya genelinde dördüncü sırada yer alırken Avrupa ülkeleri arasında İngiltere’nin ardında ikinci sırada yer almaktadır.

2.2.1.5. Japonya

Japonya’da leasing faaliyetleri 1960’lı yıllarda başlamış, 1971 yılında Japon Leasing Birliği’nin (Japan Leasing Association) kurulmasıyla çok hızlı gelişmiştir. Leasing şirketleri, bankalar ve ticari şirketlerle oluşturdukları işbirliği sayesinde ekonominin temel taşlarından birisi haline gelmiştir¹⁰⁹.

Japon ekonomisi, leasing piyasasının ileri düzeyde gelişmiş olduğu ekonomilerden biridir. Japonya’nın büyüme dönemlerinde sermaye yatırımlarını

¹⁰⁸Topuz, a.g.e., s.24

¹⁰⁹Kondak, a.g.e., s.4

karşılayacak finansmanın bulunmayışı leasing sektörünün banka kredilerini tamamlayacak bir araç olarak gelişmesini sağlamıştır¹¹⁰.

Japonya’da leasingin en çok tercih edildiği alanlar makine ile toptan ve perakende sektörüdür. Çok çeşitli ürün grupları leasinge konu edilmekte olup ofis malzemeleri, bilgisayar ve sistem makineleri bunlardan bazılarıdır.

Japonya, Tablo 3’te gösterilen verilere göre dünya genelinde leasing işlem hacmi sıralamasında 60,84 milyar dolar ile beşinci sırada yer alırken penetrasyon oranı %9,6’dır. İlk beşte bulunan ülkelerin penetrasyon oranlarına bakıldığında Asya ülkelerinin bu alanda diğer ülkeler kadar başarılı olduğu söylenememektedir. Japonya’nın dünya leasing hacmi içindeki 60,84 milyar dolarlık payı, pastanın yaklaşık yüzde 13,5’ini oluşturmaktadır.

Japonya’da Siemens, captive leasing uygulamalarının başarılı bir örneğidir ve bu yöntem ile hizmet alanını ve müşteri portföyünü genişletmeyi hedeflemiştir. Captive leasingde kiralayan üretici firmanın bir iştiraki durumundadır. Bu sayede yatırımcılara finansmana erişimde bir kolaylık sağlamak ve leasing kullanımının yaygınlaşmasında da önemli derecede etki etmektedir.

¹¹⁰ Deloitte, **Türkiye Leasing Sektörü Sürdürülebilir Büyüme Yolunda Adımlar**, Nisan 2015, Çevrimiçi, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2017, s.9

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE LEASİNG

3.1. TÜRKİYE'DE LEASİNG SEKTÖRÜ VE GELİŞİMİ

Ülkemizde 1980'li yıllardan itibaren ülke ekonomisini düştüğü enflasyonist çizgiden kurtarabilmek ve sermaye piyasalarının gelişimini ve derinliğini artırabilmek açısından finansal piyasaları geliştirici ve çeşitlendirici bir gayret içine girilmiştir¹¹¹. Türkiye'de finansal kiralamaya ilişkin ilk düzenlemeler, 70 sayılı Bankalar Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 90. Maddesine istinaden çıkarılan 16.12.1983 tarih ve 83/7506 sayılı Bakanlar Kurulu kararında yapılmış ve “Yatırımlara ilişkin ekipmanların temin edilip, firmalara taksitle satılması veya kiraya verilmesinden...” bahsedilmiştir¹¹². Modern anlamda Türkiye’de finansal kiralama ilk olarak 19.12.1983 tarih ve 18256 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkındaki Kararname” ile gündeme gelmiştir. Sonrasında yayınlanan 10.06.1985 tarih ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu¹¹³ ile finansal kiralamanın hukuki yapısı oluşturulmuş ve 1986 yılında ilk finansal kiralama şirketi olan İktisat Finansal Kiralama A.Ş. kurulmuştur. Türkiye’de finansal kiralama uygulamaları, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu (FKK) ile başlamıştır. Ardından, 4842 Sayılı Kanun¹¹⁴ ile 01.07.2003 tarihinden itibaren yapılan kiralama işlemlerinde uygulanmak üzere, finansal kiralama sözleşmelerinin vergilendirmeye ilgili değerlendirme hükümleri ve muhasebe kayıt yöntemi, Vergi Usul Kanunu’nun¹¹⁵ (VUK), mükerrer 290. Maddesi ile yeniden düzenlenmiştir. 6361 sayılı kanun¹¹⁶ ile son şeklini almıştır. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile leasing şirketlerinin yalnızca finansal kiralama yapımlarına izin verilmiştir. 13.12.2012 tarihli 6361 sayılı Finansal Kiralama,

¹¹¹ Toraman, C., “Finansal Kiralamanın Türkiye Uygulamasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Bir Çözüm Önerisi”, **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, 07.07.2000, 30–37.

¹¹² Aydoğdu, **a.g.e.**, s.60

¹¹³ 28.06.1985 Tarih ve 18795 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır.

¹¹⁴ 24.04.2003 Tarih ve 25088 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır.

¹¹⁵ 10.01.1961 Tarih ve 10703 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır.

¹¹⁶ 13 Aralık 2012 Tarih ve 28496 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır.

Faktoring, Finansman Şirketleri Kanunu ise leasing şirketlerinin aynı zamanda faaliyet kiralaması işlemlerini de yapmalarına izin vermiştir.

Son yıllarda özellikle iç tasarrufun yatırımları besleyecek güçte olmaması ve finansman sisteminin işletmelerin fon ihtiyaçlarını yeterli düzeyde karşılayamaması nedeniyle leasingin Türkiye açısından önemi arttırmıştır. Leasing endüstrisi, önemli bir finansman yöntemi olarak ülke ekonomisinin uluslararası pazarlarda rekabet gücünü arttırırken büyüme sürecini desteklemiştir. Özel sektör tarafından yapılan yatırımların giderek artması finans sektörü içinde yatırımları destekleyen finansal kiralama şirketlerine önemli roller yüklemektedir. Türkiye’de leasing hızla gelişmesine rağmen leasing ile finanse edilen yatırımların gerçekleşen özel yatırımlar içindeki payı yeterli seviyeye ulaşamamıştır. Tablo 3’te de görüldüğü üzere bu oran gelişmiş ülkelerde yüzde yirmi seviyelerindeyken Türkiye’de yüzde on seviyelerindedir; bu durum Türkiye leasing endüstrisinin ilerleyen yıllarda değerlendirilebilecek büyük bir potansiyeli olduğuna işaret etmektedir.

Leasing, Türkiye’de Hazine Müsteşarlığı’na bağlı olarak yürütülmekteydi. Yapılan tüm uluslararası leasing bağlantıları ve imzalanan leasing sözleşmeleri 20 gün içinde Hazine Müsteşarlığı’na bağlı uzmanlarla birlikte yapılmaktaydı. Yeni getirilen düzenleme ile banka dışı mali kuruluşların düzenleme ve denetleme yetkisi 2006 yılından itibaren Hazine Müsteşarlığı’ndan alınarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’ya devredilmiştir¹¹⁷.

2012 yılında finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin kendi aralarındaki müşterek ihtiyaçlarının karşılanmasını, meslekî faaliyetlerin kolaylaştırılmasını, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesinin sağlanmasını, meslek mensuplarının birbirleriyle ve müşterilerle olan ilişkilerinde dürüstlüğün ve güvenin hâkim kılınmasını, meslekî disiplin ile ahlakın korunmasını teminen ve üyeliğin zorunlu kılındığı, tüzel kişiliği haiz ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Finansal Kiralama Birliği (FKB) kurulmuştur.¹¹⁸

¹¹⁷ Çakan, a.g.e., s. 36.

¹¹⁸ Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 40.

Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Birliği 21.11.2012 tarih, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun ilgili maddelerine göre teşekkül eden, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Kurumsal yapısı itibariyle Türkiye ekonomisinin üretim, satış ve tüketim kanallarının üçünde de yer alan sektörler birliğinin çatı kuruluşudur.

İlgili kanunla gelen düzenlemeye göre, birliğin görev ve yetkileri řu şekildedir¹¹⁹:

- Mesleğin gelişmesini temin etmek, üyelerin birlik ve dayanışmasını artırmak, eğitim, tanıtım ve araştırma faaliyetlerinde bulunmakla,
- Meslek ilkelerini belirlemek suretiyle üyelerin birlik ve mesleğin gerektirdiği disiplin içinde ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak çalışmalarını sağlamakla,
- Üyelerinin uyacakları meslek ilkeleri ve standartlarını belirlemekle,
- İlgili mevzuat uyarınca alınan kararlar ile Kurumca alınması istenilen tedbirleri üyelerine duyurmakla,
- Üyeleri arasında haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli her türlü tedbiri almak ve uygulamakla,
- Üyelerin ilan ve reklamlarında uyacakları esas ve şartları tür, şekil, nitelik ve miktarı itibarıyla tespit etmekle,
- Üyelerinin ortak menfaatlerini ilgilendiren konularda yönetim kurulu kararına istinaden dava açmakla,
- Üyeleri arasında ortak projelere ilişkin iş birliğini temin etmekle,
- Bu Kanunda sayılan diğer görevleri yerine getirmekle, görevli ve yetkilidir.

¹¹⁹ Çevrimiçi, <http://www.fkb.org.tr/hakkimizda/kurulus-ve-statusu/> Erişim Tarihi: 22.05.2017.

3.2. GENEL YAPI VE İŞLEM HACMİ

Türkiye’de leasing sektörünün büyüklüğü incelendiğinde; 26 finansal kiralama şirketinin 1.500 civarında çalışanı ile yaklaşık 60.000 müşteriye hizmet verdiği ve toplam varlık büyüklüğü açısından sektörün 48,5 milyar TL’lik bir aktif büyüklüğe sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 4: Finansal Kiralama Sektörü Başlıca Göstergeler¹²⁰

Yıl	Öz Kaynak (Bin TL)	Aktif Büyüklüğü (Bin TL)	Net Kâr (Bin TL)
2006	1.982.831	9.976.070	363.206
2007	2.465.488	13.710.562	348.066
2008	3.052.714	17.210.614	596.686
2009	349.762	14.644.050	58.274
2010	3.853.173	15.748.853	466.416
2011	4.177.309	18.604.083	509.999
2012	461.429	20.259.960	443.410
2013	534.441	28.470.820	450.170
2014	6.093.000	32.578.000	525.856
2015	6.930.000	40.656.000	809.000
2016	7.800.000	48.500.000	922.000

2016 yılında yoğun rekabetin yol açtığı baskılara rağmen tablo 4’te görüldüğü üzere sektörün net kârlılığı yaklaşık yüzde %14 artışla 922 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

3.2.1. Finansal Kiralama Şirketlerindeki Gelişmeler

İlk olarak 1986 yılında kurulan İktisat Finansal Kiralama A.Ş. ardından, faaliyette bulunan şirketlerin sayısı 1988’de 8, 1989 yılında faaliyetteki şirket sayısı 11 olmuş, 1990’da 22’ye yükselmiştir. 1994 krizinden sonra bankaların orta vadeli kredileri kesmesi sonucu leasing sektöründe patlama yaşanmıştır. 2007 yılında 68 olan finansal kiralama şirket sayısı, 2008 Avrupa ekonomik krizi ve Maliye Bakanlığı tarafından yapılan değişiklikle KDV oranının %1’den %18’e yükseltilmesiyle düşüş göstermiştir. Ayrıca leasing şirketlerinin BDDK’nın denetimine geçmesi, BDDK düzenlemelerine uygun olmayan şirketlere faaliyet izni verilmemesi de bu düşüşün

¹²⁰ FKB verileri kullanılarak tarafımda hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 12.05.2017

nedenleri arasında önem arz etmektedir. Aşağıdaki tablo 5’te finansal kiralama şirket sayısı ve ilgili veriler yer almaktadır.

Tablo 5: Finansal kiralama şirket, şube ve personel, 2013-2016¹²¹

Adet	2013	Değişim %	2014	Değişim %	2015	Değişim %	2016
Şirket sayısı	32	-9,40%	29	-3,40%	28	-7,10%	26
Şube sayısı	117	17,90%	138	3,60%	143	-1,40%	141
Personel sayısı	1.361	7,10%	1.458	3,20%	1.504	1,00%	1.519
Müşteri sayısı	46.752	11,30%	52.041	8,40%	56.396	3,50%	58.373

Tablo 5’te görüldüğü üzere finansal kiralama şirketi sayısının azalması leasing endüstrisinin büyümesine olumsuz etki etmemiş aksine bu dönemlerde genel olarak şube, personel ve müşteri sayısı artarken FKB sektör verilerine göre 2016 yılı itibariyle işlem hacmi 18.619.606.000 TL’ye yükselmiştir. 2016 yılı itibariyle faaliyetlerine devam eden 26 finansal kiralama şirketi bulunmakta olup bu şirketler aşağıdaki gibidir:

Tablo 6: Finansal Kiralama Şirketleri¹²²

No	Adı	No	Adı
1	A&T Finansal Kiralama A.Ş.	14	Halk Finansal Kiralama A.Ş.
2	AK Finansal Kiralama A.Ş.	15	ING Finansal Kiralama A.Ş.
3	Alternatif Finansal Kiralama A.Ş.	16	İş Finansal Kiralama A.Ş.
4	Anadolu Finansal Kiralama A.Ş.	17	Mercedes-Benz Finansal Kiralama Türk A.Ş.
5	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	18	Pamuk Finansal Kiralama A.Ş.
6	BNP Paribas Finansal Kiralama A.Ş.	19	Pervin Finansal Kiralama A.Ş.
7	Burgan Finansal Kiralama A.Ş.	20	Siemens Finansal Kiralama A.Ş.
8	De Lage Landen Finansal Kiralama A.Ş.	21	Şeker Finansal Kiralama A.Ş.
9	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	22	Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.
10	Enka Finansal Kiralama A.Ş.	23	Vfs Finansal Kiralama A.Ş.
11	Finans Finansal Kiralama A.Ş.	24	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.
12	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	25	Yatırım Finansal Kiralama A.Ş.
13	Haliç Finansal Kiralama A.Ş.	26	Ziraat Finansal Kiralama A.Ş.

Leasing sektöründe büyüklük olarak ilk 10 şirketin tamamının banka iştiraki olması ve sektörün %85’inin banka iştiraklerinden oluşması, bankacılık ve leasing

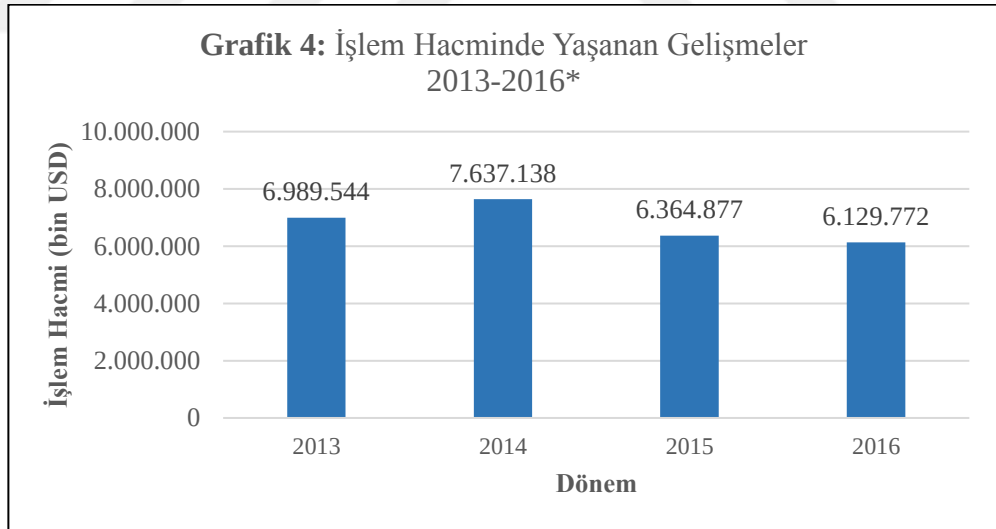
¹²¹ FKB verileri kullanılarak tarafınca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 12.05.2017

¹²² Çevrimiçi; https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Finansal_Kiralama/Finansal_Kiralama.aspx ; Erişim Tarihi: 17.05.2017

faaliyetlerinin diğer ülkelere kıyasla Türkiye’de daha paralel yürütmesine ve leasing piyasasının oligopolistik bir yapıda faaliyet göstermesine yol açmaktadır¹²³.

3.2.2. İşlem Hacmindeki Gelişmeler

Özellikle 2002 senesinden itibaren hızlı bir artış gösteren işlem hacmi, 2002 yılını 1,3 milyar dolarlık işlem hacmi ile kapatmış, 2005 yılına gelindiğinde 4,3 milyar dolarlık bulmuştur. 2003 yılında % 63 büyüyen işlem hacmi artış oranı bu yükselişini 2007 yılına kadar sürdürmüştür. Yukarıda bahsetmiş olduğumuz 2008 yılındaki KDV oranının yükseltilmesi ve 2008 yılında başlayan kriz işlem hacmi miktarını son yıllarda düşmesine sebep olmuştur. Örneğin; 2007 yılındaki işlem hacmi 7,6 milyar dolar iken, 2009 yılında bu oran 1,9 milyar dolar gerilemiştir. Ancak 2010 yılından itibaren dünyadaki krize rağmen Türkiye’deki işlem hacmi 2010 yılında % 45’lik bir büyüme göstererek, sektör için olumlu bir izlenim uyandırmıştır. Ayrıca 2011 yılında KDV oranlarının bazı alanlarda tekrar %1 indirilmesi leasing sektörünü hareketlendirmiş ve 2012 yılının ilk yarısında da işlem hacmi 2,5 milyar doları geçmiştir¹²⁴.



* FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır¹²⁵.

¹²³ Deloitte, **Türkiye Leasing Sektörü Sürdürülebilir Büyüme Yolunda Adımlar**, Nisan 2015, Çevrimiçi, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2017, s.23

¹²⁴ Günay, **a.g.e.**, s. 36

¹²⁵ FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 12.05.2017

Yukarıda yer alan grafik 4'te 2013-2016 yılları arasında işlem hacminde meydana gelen değişimler görülmektedir. Dünya leasing işlem hacmi incelendiğinde 2016 yılı itibariyle Türkiye'nin payının henüz gelişmiş ülke seviyelerine ulaşamadığı görülmektedir.

Tablo 3¹²⁶'te yer alan penetrasyon oranları incelendiğinde Türkiye % 10 olarak görülmektedir. Bu oran gelişmiş ülke seviyelerinin altında kalırken işlem hacmi seviyesi Türkiye'nin altında kalan Estonya, Litvanya gibi ülkelerde bu oranın daha yüksek olması Türkiye leasing endüstrisi açısından çarpıcıdır. Bu durumun nedenleri arasında Maliye Bakanlığı tarafından 2007 yılı sonrasında KDV oranlarında yapılan artış, Türkiye leasing piyasasının yeterince derin olmayışı ve ürün çeşitliliğinin ancak son yıllarda sunulabilmesi yer almaktadır.

Finansal kiralama sektöründe büyüme hedefi ile girilen 2016 yılında küresel ekonomik dalgalanmalar, yurt içindeki belirsizlik ortamı sonrasında TL'de yaşanan hızlı değer kaybı, tırmanan terör ortamı ve bölgesel jeopolitik hassasiyet, ülkemizdeki yatırım ortamını olumsuz etkilemiş ve finansal kiralama işlem hacmi bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 4 seviyelerinde bir daralma ile yaklaşık 6,1 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak; halen gelişme ve büyüme potansiyeline sahip finansal kiralama sektörünün performansı, ekonomik büyüme ve istikrar ile yakından ilişkili olup siyasi belirsizlik ortamı, ülke ekonomisi dinamikleri ve küresel ekonomik koşullar finansal kiralama sektörünün 2017 yılında yatay bir seyir izleyeceği izlenimleri vermektedir.

Türkiye'de leasing piyasasının yıllar içinde gelişimi incelendiğinde aktifleşen sözleşme sayısının 2007 yılına kadar arttığı görülmektedir. Bu durumun en önemli nedeni bir finansman yöntemi olarak leasingin sunduğu KDV avantajıdır. 2007 yılı sonrasında vergi avantajlarının kaldırılması ve 2008 Avrupa ekonomik krizinin olumsuz etkileriyle beraber sektörün büyümesi büyük bir darbe almıştır. Ancak daha sonra belli ürün gruplarında KDV avantajının yeniden getirilmesi ile mal gruplarında çeşitliliğin artırılması ve 2012'de yürürlüğe giren 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring Ve

¹²⁶ Günay, a.g.e. s. 48-49

Finansman Şirketleri Kanunu ile gelen yeniliklerin de etkisiyle sektör yeniden canlılık kazanmaya başlamıştır. Aşağıda 2013 2016 yılları arasında aktifleşen sözleşme adedi verilmiştir:

Tablo 7: Aktifleşen sözleşme, 2013-2016¹²⁷

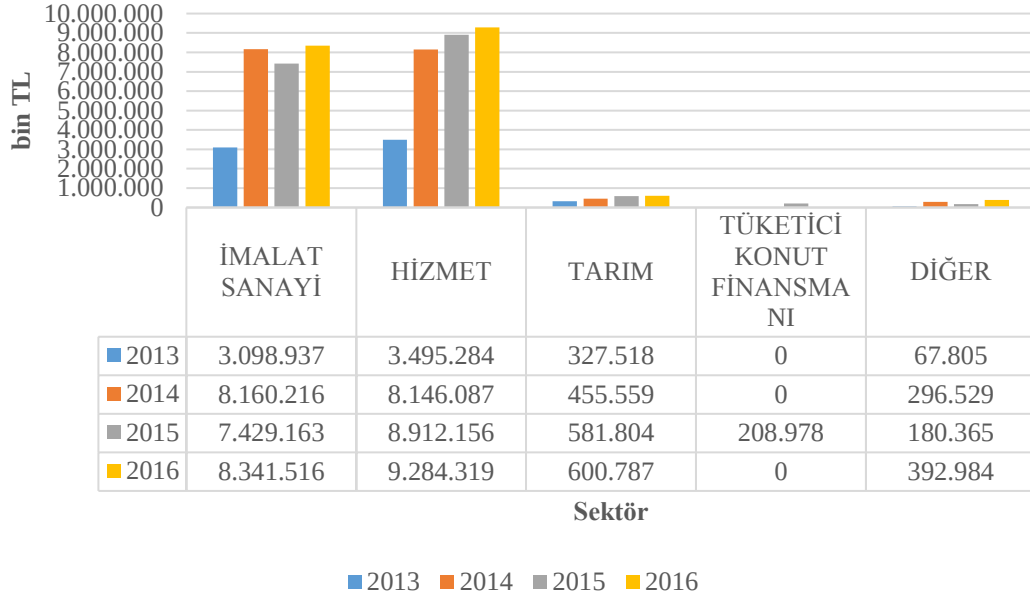
Dönem	2013	2014	2015	2016
Sözleşme Adedi	19.790	20.302	23.125	23.751
Değişim %	0	0,03	0,14	0,03

3.2.3. Sektörler ve Mal Gruplarına Göre Dağılım

Finansal kiralama işlemlerinin sektörlere göre dağılımı incelendiğinde iki sektörün payının toplam hacmin yaklaşık yarısını oluşturduğu görülmektedir. Aşağıda yer alan grafik 5’te finansal kiralama işlemlerinin 2013-2016 yılları arasında sektörlere göre dağılımı verilmiştir. Hizmet sektörü yukarı yönlü hareketini korurken 2016 yılında yaklaşık 9,28 milyar TL ile sektör bazında en yüksek paya sahiptir. Bu istikrarlı artışta inşaat sektöründe yaşanan olumlu gelişmeler önemli bir yer tutmaktadır, şöyle ki 9,28 milyar TL’nin yaklaşık 4,65 milyar TL kısmını inşaat sektörü oluşturmaktadır.

¹²⁷ FKB verileri kullanılarak tarafınca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 18.05.2017

Grafik 5: Finansal Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı
2013-2016*



* FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır¹²⁸.

Hizmet sektörünü 8.34 milyar TL ile imalat sektörü takip etmektedir. Bu iki sektörün işlem hacmi toplamı, toplam işlem hacminin yaklaşık %98'ini oluşturmaktadır. Organize sanayi bölgelerinde etkin bir şekilde kullanılan leasing, imalatçı şirketler tarafından en çok tercih edilen finansman yöntemlerinden biridir¹²⁹. İmalat sektörü içinde en büyük pay yaklaşık %22 ile tekstil ve tekstil ürünleridir. En düşük pay ise tüketici konut finansmanı sektörüne aittir.

Türkiye’de leasing işlemlerinin mal gruplarına göre dağılımına bakıldığında iş ve inşaat makineleri diğer makine ve ekipmanlar ile gayrimenkullerin işlem hacminin diğer mal gruplarına göre oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

¹²⁸ FKB verileri kullanılarak tarafımca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 14.05.2017

¹²⁹ Aydoğdu, a.g.e., s.70

Tablo 8: Finansal Kiralama İşlemlerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı, 2016¹³⁰

Varlık Kodu	Finansal Kiralama Konusu Varlıklar	Brüt İşlem Hacmi (Bin Usd)	Brüt İşlem Hacmi (Bin TL)	Pay (%)	Kira Alacağı (Bin Usd)	Kira Alacağı (Bin TL)	Pay (%)
10	Karayolu Taşıtları	122.967	371.361	2,01%	118.088	356.626	1,65%
11	Havayolu Ulaşım Araçları	75.733	228.713	1,24%	91.911	277.572	1,28%
12	Gemiler Ve Suda Yüzen Taşıt Ve Araçlar	133.649	403.621	2,18%	151.767	458.338	2,12%
13	Demiryolu Ulaşım Araçları	2.937	8.870	0,05%	3.151	9.517	0,04%
14	İş Ve İnşaat Makineleri	1.542.728	4.659.038	25,17%	1.741.003	5.257.830	24,34%
15	Sağlık Sektörü Ve Estetik Ekipmanları	195.833	591.414	3,19%	247.886	748.617	3,47%
16	Metal İşleme Makineleri	437.285	1.320.601	7,13%	505.588	1.526.877	7,07%
17	Tekstil Makineleri	441.781	1.334.180	7,21%	495.094	1.495.183	6,92%
18	Elektronik Ve Optik Cihazlar	102.231	308.737	1,67%	125.489	378.975	1,75%
19	Bilgi İşlem Ve Büro Sistemleri	123.730	373.664	2,02%	146.418	442.184	2,05%
20	Gayrimenkul	1.458.834	4.405.678	23,80%	1.772.567	5.353.152	24,78%
21	Plastik İşleme Makineleri	123.065	371.656	2,01%	141.585	427.588	1,98%
22	Turizm Ekipmanları	53.639	161.989	0,88%	64.875	195.921	0,91%
23	Matbaacılık Ve Kağıt İşleme Makineleri	96.252	290.682	1,57%	112.436	339.557	1,57%
24	Tarım Ve Hayvancılık Makineleri	156.254	471.886	2,55%	177.208	535.169	2,48%
50	Diğer Makine Ve Ekipmanlar	1.062.854	3.209.820	17,34%	1.257.904	3.798.871	17,59%
Genel Toplam		6.129.772	18.511.910	100%	7.152.972	21.601.976	100%

Yukarıda yer alan tablo 8’de gösterilen 2016 yılı sektör verileri incelendiğinde brüt işlem hacmi bazında en büyük payı 1.542.728 USD ile iş ve inşaat makineleri işlemleri oluştururken ikinci sırada payı bir önceki yıla göre %4,58 düşen gayrimenkul işlemleri yer almaktadır. Bu iki ürün grubu toplam işlem hacminin yaklaşık %49’una denk gelmektedir. Buna diğer makine ve ekipmanlar da eklendiğinde oran yaklaşık %66’ya yükselmektedir. Toplam hacim içinde en düşük pay ise %0,05 ile demiryolu ulaşım araçlarına aittir. Bu durum Türkiye’de leasingin yeterince etkin kullanılmadığını

¹³⁰ FKB verileri kullanılarak tarafınca hazırlanmıştır. Çevrimiçi; <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/>; Erişim Tarihi: 28.05.2017; 2016 Yılı Ortalama USD Kuru 3,02 TL Olarak Alınmıştır.

göstermektedir. Nitekim ekonomik konjonktüre paralel olarak hareket eden sektörlerde yaşanacak olumsuz gelişmeler, inşaat sektöründe meydana gelecek talep daralması gibi, doğrudan leasing piyasasını da olumsuz etkileyecektir.

Dikkat çekici bir diğer husus ise ileri teknoloji içeren sağlık sektörü ekipmanları, elektronik ve optik cihazlar ile bilgi işlem ve büro sistemi ürünlerinin payının giderek azalıyor olmasıdır. 2012 yılında bu üç sektörün payı 481 milyon dolar seviyelerindeyken 2012 sonrasında bu rakam yaklaşık 60 milyon dolar azalarak 2016 yılı itibarıyla yaklaşık 422 milyon dolara gerilemiştir.

3.3. 6361 SAYILI FFK İLE GELEN YENİLİKLER

Ülkemizde 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun devreye girmesiyle söz konusu şirketlere birçok yenilik ve avantajlar getirilmektedir. Düzenleme sayesinde sağlanan avantajlar aşağıda belirtilmektedir¹³¹.

- Faktoring, Finansal Kiralama ve Finansman Şirketleri finansal kuruluş olarak tanımlanmaktadır.
- Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman şirketlerinin kuruluş esasları, kurumsal yönetimi, faaliyet konuları, yapamayacakları işler düzenlenmektedir.
- Finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri için 7,5 milyon TL olan ödenmiş sermaye tabanı 20 milyon TL'ye çıkarılmıştır.
- İç sistem, muhasebe, raporlama ve bağımsız denetim konuları kontrol altına alınmaktadır.
- Temsilcilik şeklinde teşkilatlanma yasadan kaldırılmış olup, Şirketlerin sadece şube açarak teşkilatlanabileceği hüküm altına alınmaktadır.
- Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri kamu kurumu niteliğinde meslek örgütü olan Finansal Kurumlar Birliği (FKB) çatısı altında toplanmaktadır.

¹³¹ Aydoğdu, a.g.e., s.73-74

- Kanunla leasing şirketlerinin operasyonel kiralama işlemleri de yapabilecekleri düzenlenmektedir.
- Kanunla kiracıdan satın alınan malın finansal kiralama sözleşmesine konu olabileceği belirtilerek sat-geri kirala (Sale and Leaseback) türü işlemlerin yapılabileceği belirtilmektedir.
- Kanunun 19. maddesinin birinci fıkrasında bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshalarının leasinge konu edilebileceği belirtilmektedir.
- Kanunla “bütünleyici parça ve eklenti niteliğindeki” malların da leasinge konu olabileceği belirtilmektedir.
- Kanunla, finansal kiralama sözleşmelerinin dört yıldan kısa olamayacakları yönündeki kısıt kaldırıldı. Taraflar sözleşmenin süresini serbestçe belirleyebileceklerdir.
- Yeni kanun sözleşmenin noterde yapılması zorunluluğunu kaldırmış ve yazılı olarak yapılması yeterli kabul edilmektedir.
- Kanunla, imal aşamasında bulunan mallar leasinge konu edilebilecek. İmal aşamasındaki mallara ait kiralar için kira faturası düzenlenebilecektir.
- Kanunla kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara (otomobil gibi) ilişkin sözleşmelerin bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh edileceği ve leasing şirketi tarafından FKB’ne bildirileceği belirtilmektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise özel bir sicile kayıtlı olmayan taşınır mallara ilişkin sözleşmeler FKB tarafından tutulacak özel sicile tescil edilebileceklerdir.

3.3.1. Finansal Kurumlar Birliği (FKB)

Finansal Kurumlar Birliği, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman sektörlerinin sürdürülebilir büyümesine ve sağlıklı gelişimine katkıda bulunmak, söz konusu sektörlerin uluslararası rekabet gücünü artırmalarına destek olmak ve kendi alanlarındaki meslek standartlarının oluşturulmasını, yerleştirilmesini ve gözetilmesini sağlamak amacıyla 6361 sayılı FFFK ile kurulmuş olan bir meslek kuruluşudur. FKB,

kurumsal yapısı itibariyle Türkiye ekonomisinin üretim, satış ve tüketim kanallarının içinde de yer alan sektörler birliğinin çatı kuruluşudur.

FFFK'nun "Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Birliği" başlıklı 40. maddesi uyarınca (1) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde tüzel kişiliği haiz ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Birliği kurulur. (2) Şirketler faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren bir ay içinde Birliğe üye olmak zorundadır.

Madde ile finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin kendi aralarındaki müşterek ihtiyaçlarının karşılanmasını, meslekî faaliyetlerin kolaylaştırılmasını, mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesinin sağlanmasını, meslek mensuplarının birbirleriyle ve müşterilerle olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hâkim kılınmasını, meslekî disiplin ile ahlakın korunmasını teminen oluşturulan ve üyeliğin zorunlu kılındığı Finansal Kiralama Şirketleri Birliği, Faktoring Şirketleri Birliği ve Finansman Şirketleri Birliği kurulmuştur¹³².

Aynı kanunun 41. maddesi ile birlikler, mesleğin gelişimini sağlamak, meslek ilkelerini belirlemek suretiyle, üyelerin birlik ve mesleğin gerektirdiği disiplin içinde ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak çalışmalarını sağlamak, üyelerinin uyacakları meslekî ilke ve standartları belirlemek, ilgili mevzuat uyarınca alınan kararlar ile Kurumca alınması istenilen tedbirleri üyelerine duyurmak, üyeleri arasında haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli her türlü tedbiri almak ve uygulamak, üyelerin ilân ve reklamlarında uyacakları esas ve şartları tür, şekil, nitelik ve miktarları itibarıyla tespit etmekle görevli ve yetkili kılınmışlardır¹³³. Birlik;

- Mesleğin gelişmesini temin etmek, üyelerin birlik ve dayanışmasını artırmak, eğitim, tanıtım ve araştırma faaliyetlerinde bulunmakla,
- Meslek ilkelerini belirlemek suretiyle üyelerin birlik ve mesleğin gerektirdiği disiplin içinde ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak çalışmalarını sağlamakla,

¹³² Finansal Kiralama, **Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu**, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 40.

¹³³ Finansal Kiralama, **Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu**, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 41.

- Üyelerinin uyacakları meslek ilkeleri ve standartlarını belirlemekle,
- İlgili mevzuat uyarınca alınan kararlar ile Kurumca alınması istenilen tedbirleri üyelerine duyurmakla,
- Üyeleri arasında haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli her türlü tedbiri almak ve uygulamakla,
- Üyelerin ilan ve reklamlarında uyacakları esas ve şartları tür, şekil, nitelik ve miktarı itibarıyla tespit etmekle,
- Üyelerinin ortak menfaatlerini ilgilendiren konularda yönetim kurulu kararına istinaden dava açmakla,
- Üyeleri arasında ortak projelere ilişkin iş birliğini temin etmekle,
- Bu Kanunda sayılan diğer görevleri yerine getirmekle, görevli ve yetkilidir.

FFFK'nun 42. Maddesi ile birliklerin organ seçimleri, statülerinin belirlenmesi, gelir ve giderleri ile üyelerine uygulayabilecekleri disiplin cezalarına ilişkin hükümler ihdas edilmiş ve birliklerin üyelerine uygulayabilecekleri ceza miktarı belirlenmiştir¹³⁴;

(1) Birlik organ seçimleri bu Kanunda öngörülen esaslar çerçevesinde gizli oyla ve yargı gözetimi altında gerçekleştirilir. Seçim yapılacak genel kurul toplantısından en az on beş gün önce seçimlere katılacak üyeleri ve temsilcilerini belirleyen liste, toplantının gündemini, yerini, gününü, saatini ve çoğunluk olmadığı takdirde yapılacak ikinci toplantıya ilişkin hususları belirten bir yazı ile birlikte üç nüsha olarak Yüksek Seçim Kurulunca belirlenecek seçim kurulu başkanı hâkime tevdi edilir. Hâkim gerekli incelemeyi yaparak listeyi ve diğer hususları onaylar; bir sandık kurulu başkanı ve iki sandık kurulu üyesi ile bunlar için birer yedek üye atar. Oy verme işlemi gizli oy, açık sayım ilkelerine göre yapılır. Seçim süresinin sonunda seçim sonuçları tutanakla tespit edilip seçim sandık kurulu başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Tutanağın düzenlenmesinden itibaren iki gün içinde seçimlere yapılacak her türlü itiraz hâkim tarafından aynı gün incelenir ve kesin olarak karara bağlanır. (2) Birliğin statüsünde yapılacak değişiklikler Birliğin görüşünü alarak Kurumun yapacağı öneri üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur. Üyeler, Birliğin statüsüne ve Birlik tarafından alınacak karar ve tedbirlere uymak zorundadır. Birlik giderleri, statü gereğince tespit olunan oy sayısına göre üyelere dağıtılır. Üyeler, kendilerine düşen

¹³⁴ Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, Kanun No:6361, Kabul Tarihi: 21/11/2012, md. 42.

masraf paylarını statüde belirtilen süre içinde yatırmak zorundadır. Masraf iştirak payları belirlenen süre içinde ödenmediği takdirde Birlik tarafından icra yoluyla tahsil olunur. Masraf iştirak paylarının ödenmesine dair kararlar 2004 sayılı Kanunun 68 inci maddesinde yazılı resmî belge niteliğindedir. (3) Birliğin aldığı genel ya da özel nitelikteki karar ve tedbirlere zamanında ve tam olarak uymayan üyelerine Birlik yönetim kurulunca bin Türk Lirasından on bin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LEASEBACK) İŞLEMLERİ

4.1. SAT VE GERİ KİRALA (SALE AND LASEBACK)

İşletmelerin bir finansman yöntemi olarak kullandığı sat ve geri kirala işlemi, işletme üzerine kayıtlı amortismanına tabi malların leasing şirketine satıldıktan sonra tekrar kiralanmasını ifade etmektedir. Kiralama süresi sonunda satılan mal tekrar kiracıya devredilmektedir.

Sat ve geri kiralama işlemi uygulamada genellikle işletmenin mülkiyetine sahip olduğu taşınır ve taşınmazların, sözleşmeye konu edilerek işletmeye nakit girişi sağlaması şeklinde gerçekleşmektedir.

Ofis, dükkan, otel, fabrika binası, depo gibi gayrimenkuller ile ikinci eli değerli olabilecek makine ekipman ve iş makineleri sözleşmeye konu edilebilmektedir.

İşletme sermayesi açığı olan işletmeler bu işlem ile peşin olarak elde ettikleri satış bedeli ile bilançolarını likit hale getirmekte, elde ettikleri fonu mevcut faaliyet ve diğer işlerinde kullanabilmekte, kısa vadeli borçlarını uzun vadeye yayabilmektedir.

4.2. FİNANSAL KİRALAMA MEVZUATININ KONUYA YAKLAŞIMI

3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 4. maddesinde yer alan "sözleşme" tanımının sat ve geri kirala işlemine imkân verecek şekilde yeterince açık olmaması bu yöntemin eleştirilmesine neden olmuştur. 6361 sayılı kanunun "Finansal Kiralama Sözleşmesi" başlıklı 18. maddesinde yer alan, "...üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir mal..." ifadesiyle sat geri kirala işleminin yapılabilmesine imkân sağlanmıştır. Böylece 6361 sayılı Kanun ile sat geri kirala işleminin hukuki altyapısı oluşturulmuştur.

Sat ve geri kirala yöntemi 2013 yılında resmi gazetede yayımlanan 6495 sayılı “Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile sağlanan vergisel avantajlar ile daha geniş bir kullanım alanı edinmiştir.

4.3. VERGİSEL AVANTAJLAR VE İSTİSNALAR

4.3.1.5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından

6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda, sat ve geri kirala işlemlerine ilişkin olarak çeşitli düzenlemelere yer verilmiştir.

6495 sayılı Kanunun 42’nci maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanununun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir; “(Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.).”

Söz konusu istisna, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde düzenlendiğinden, istisna uygulamasında, aşağıdaki şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu şartlar; istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı olan kazancın tamamı, satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında

tutulacaktır. İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. İstisna uygulamasında satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar tasfiyeye (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) girilmiş olması halinde, fon hesabında tutulması gereken kazancın işletmeden çekildiği kabul edilecektir. Taşınmazı iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı aranmamaktadır.

Taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır. Sat ve geri kirala yöntemine konu olacak taşınmazın ticareti yapılıyorsa, mükellef bu taşınmazı sat ve geri kirala kapsamında leasing firmasına devredebilir, fakat KVK istisnasından yararlanamaz. Parantez içi hükümde finansal kiralama şirketleri için özel bir düzenleme yapıldığı için, taşınmaz kiralaması ile uğraşan finansal kiralama şirketi söz konusu kısıtlamadan etkilenmeyecektir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/3 maddesine göre; kurumların, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez. Bu nedenle kiracının ödeyeceği tapu harcı vergiye tabi kazancın tespiti sırasında kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacaktır.

6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile sat geri kirala işlemleriyle ilgili Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yeni bir bent altında düzenlemeler yapılmıştır. Aşağıda bu düzenlemelerden bahsedeceğiz;

- a) Sat ve geri kirala işlemine konu olan her türlü taşınır mallar da söz konusu (KVK 5/1-j) bendine eklenmek suretiyle kurumlar vergisi istisnası kapsamına dâhil edilmiştir.

- b) Katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile yapılan sat ve geri kirala işlemlerinin de kurumlar vergisi istisnasından faydalanacağı hüküm altına alınmıştır.
- c) KVK'nın 5/1-j bendinde, gayrimenkul ticareti ve kiralaması ile uğraşanların bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları varlıkların sat geri kirala işlemine konu olması halinde, 5/1-e bendindeki gibi istisna uygulamasına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.
- d) Kanun'a göre istisnadan yararlanılan satış kazancı tutarının, kiracı tarafından sadece bu kıymetler için ayrılacak amortismanların (kıymetlerin kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç) itfasında kullanılmak üzere, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabında tutulması gerekmektedir. Fon hesabında tutulan tutarların herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması durumunda, bu kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Bu düzenleme ile kıymetlerin kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değeri üzerinden ayrılan amortismanların gider kaydedilmesi mümkün olabilecektir.
- e) Kiracı tarafından fon hesabına aktarılan istisna kazancın sermayeye ilave edilmesi durumu da işletmeden çekiş olarak kabul edilmekte ve istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılmaktadır.
- f) Yeni düzenlemeye göre, 6361 sayılı Kanun'da yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle sat-kirala-geri al işleminin tekemmül etmemesi halinde, istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil edilecektir.
- g) Sözleşmenin 6361 sayılı Kanun'da yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebepleriyle, kiralama konusu varlığın üçüncü kişi ve kurumlara satışı halinde, bu işlem sebebiyle finansal kiralama şirketi nezdinde vergilendirme yapılmayacaktır. Daha önce

Kanunun 5/1- bendinde 6361 sayılı Kanun’a atıf yapılmamışken, 5/1-j bendinde “6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi” ifadesine yer verilmiştir.

- h) Kanun’un yürürlükle ilgili 76’ncı maddesinin (d) bendinde, KVK’nın 5’inci maddesinde değişiklikler yapan Kanun’un 56’ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin birinci alt bendinin 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere Kanun’un yayımı tarihinde yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. Bu özel düzenlemeden, KVK’nın 5’inci maddesine eklenen (j) bendiyle yapılan yukarıdaki düzenlemelerin yürürlük tarihinin, 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere Kanun’un yayımı tarihi olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.
- i) KVK’nın 5-1/e maddesine eklenen bir hüküm ile sat ve geri kirala konusu taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması sağlanmaktadır.

4.3.2.3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından

Katma değer vergisi Kanunu’nun (KDVK) 17’nci maddesinin 4. fıkrasına 6495 sayılı Kanun ile eklenen (y) bendinde, taşınmazlar üzerine yapılan sat geri kirala işlemlerine ilişkin olarak KDV istisnaları getirilmiştir.

Söz konusu maddeye göre 6361 sayılı kanun kapsamında finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile taşınmazların,

- Finansal kiralama şirketlerine satışı,
- Devralındığı kiracıya finansal kiralama şirketi tarafından kiralınması,
- Kiracıya finansal kiralama şirketi tarafından satışı,

KDV’nden istisnadır.

İstisnanın amacı, bir finansman türü olan sat ve geri kiralama işlemlerinde ortaya çıkabilecek vergi maliyetlerini ortadan kaldırmak ve işletmelerin bu yolla finansman temin etmesini teşvik etmektir.

❖ **KDVK'nun 17/4-y maddesi ve ilgili mevzuat;**

KDVK'nun 17/4-y maddesine göre sat ve geri kiralama işlemlerinde KDV istisnası uygulanabilmesi için,

- Sat ve geri kiralama işlemine konu kıymetin bir taşınmaz olması,
- Finansal kiralama sözleşmesinin bizzat kiracıdan satın alınıp kiracıya geri kiralanan taşınmaza ilişkin olması,
- Sözleşmeye göre finansal kiralama sözleşmesinin vadesinin bitiminde taşınmazın kiracı tarafından satın alınmasının seçimlik bir hak olmayıp, bir zorunluluk olması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen unsurları içeren bir finansal kiralama sözleşmesi olması halinde sat ve geri kiralama sözleşmesine konu taşınmazın kiracı tarafından kiralayana satışında ve kirala yapan tarafından çıkarılan finansal kiralama faturalarında KDV istisnası uygulanacaktır.

Sözleşmenin, kiracının borçlarını ödeyememesi sebebiyle 6361 sayılı Kanun'un 31'nci maddesi çerçevesinde feshedilmesi ve taşınmazın ticari bir zorunluluktan dolayı kiracı dışında bir başka kişiye satılması durumunda daha önce taşınmazın finansal kiralama şirketine satışında ve finansal kiralama şirketinin düzenlediği kira faturalarında istisna uygulanarak ödenmeyen KDV tutarlarının düzeltilip düzeltilmeyeceği ile ilgili farklı görüşler mevcuttur. Nitekim bu hususta KDVK'nun 17/4-y maddesinde herhangi bir düzenleme bulunmamakta ve kanun koyucu düzeltmeyle ilgili bir hüküm belirtmemektedir.

Ancak bu durumun bazı istisnaları vardır;

- Örneğin, KDVK'nun 13/d maddesinde, yatırım teşvik belgesi kapsamındaki makine ve teçhizat teslimleri KDV'nden istisna edilmiştir. Aynı maddenin parantez içi hükmüyle, yatırım teşvik belgesinde öngörüldüğü şekilde

gerçekleşmemesi halinde zamanında alınmayan verginin alıcıdan vergi ziyai cezası uygulanarak gecikme faizi ile birlikte tahsil edileceği belirtilmiştir.

- Yine KDVK'nun 13/d maddesinde, dahilde işleme ve geçici kabul rejimi kapsamında ihraç edilecek malların üretiminde kullanılacak maddelerin teslimine ilişkin istisnaya ilgili olarak ihracatın şartlarına uygun olarak gerçekleştirilmemesi halinde zamanında alınmayan vergi, vergi ziyai cezası uygulanarak gecikme faizi ile birlikte alıcıdan tahsil edileceği açıkça belirtilmiştir.

Sat ve geri kirala işlemlerinde uygulanan KDV istisnasıyla ilgili olarak, 09.08.2016 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 43/ç maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanunu'nun (KDVK) 17/4-y ve 17/4-r maddelerinde önemli düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir:

- Sat ve geri kirala işlemine konu olan her türlü taşınır mallar da KDVK'nun 17/4-y maddesine eklenmek suretiyle KDV istisnası kapsamına dâhil edilmiştir. Bu düzenlemenin yürürlük tarihi ise, 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere Kanun'un yayım tarihidir.
- KDVK'nun 17/4-y maddesinin önceki halinde katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile yapılan sat ve geri kirala işlemlerinde KDV istisnası uygulanıp uygulanmayacağı konusu tartışmalıydı. Yeni düzenleme ile söz konusu bankalar da KDVK'nun 17/4-y maddesindeki istisna hükmüne eklenerek, bu bankaların yaptığı sat ve geri kirala işlemleri de KDV'den istisna edilmiştir. Bu düzenlemenin yürürlük tarihi de, 02.08.2013 tarihinden itibaren yapılan işlemlere uygulanmak üzere Kanun'un yayım tarihidir.
- Sat ve geri kirala işlemlerine ilişkin KDVK'nun 17/4-y maddesindeki KDV istisnası, kısmi istisna kapsamında olduğu için, işleme konu taşınmazların kiralayan şirkete satışının yapıldığı dönemde, kiracı tarafından bu taşınmazların iktisabında yüklenilen KDV'nin, indirim hesaplarından çıkarılarak düzeltilmesi gerekiyordu. Bu sorunun çözümü için KDVK'nun

17/4-r maddesindeki hükme benzer yeni bir hüküm, 17/4-y maddesine eklenmiştir. Bu düzenleme ile sat ve geri kirala işlemine konu taşınmazın iktisabında yüklenilen KDV'nin, kiralayana satışın yapıldığı döneme kadar indirilemeyen kısmının kiracı tarafından düzeltilerek gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider kaydedilmesi gerekecektir. Yeni düzenleme ile uygulamada yaşanan soruna kısmi bir çözüm sağlanmıştır.

- KDVK'nun 17-4/r maddesine eklenen bir hüküm ile sat ve geri kirala konusu taşınmazların kiracı tarafından üçüncü kişilere satışında, en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu sürelerin de dikkate alınması sağlanmıştır.

4.3.3. Tapu Harcı İstisnası

6361 sayılı Kanun'un 51'nci maddesiyle Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifesinin "I- Tapu İşlemleri" bölümünün 20'nci fıkrasına eklenen (g) bendi ile sat ve geri kirala işlemine konu taşınmazların kiracı tarafından kiralayana devrinde, sadece kiracıdan alınmak üzere düşük oranlı (binde 4,55) bir tapu harcı belirlenmiştir. 6361 sayılı Kanun'un 51/1'nci maddesiyle 4 sayılı tarifeye eklenen bent ile taşınmazın kiracı tarafından geri alınmaması halinde eksik alınan tapu harcının gecikme faiziyle birlikte ödeneceği belirtilmiştir.

Leasing işlemleri dışında yapılan bir gayrimenkul alım satım işleminde tapu harcı oranı, yüzde 2 alıcı ve yüzde 2 satıcı olmak üzere toplam yüzde 4'tür. Yani bir gayrimenkulün değeri üzerinden binde 40 harç ödenmiş olur.

4.3.4. Damga Vergisi ve Harç İstisnası

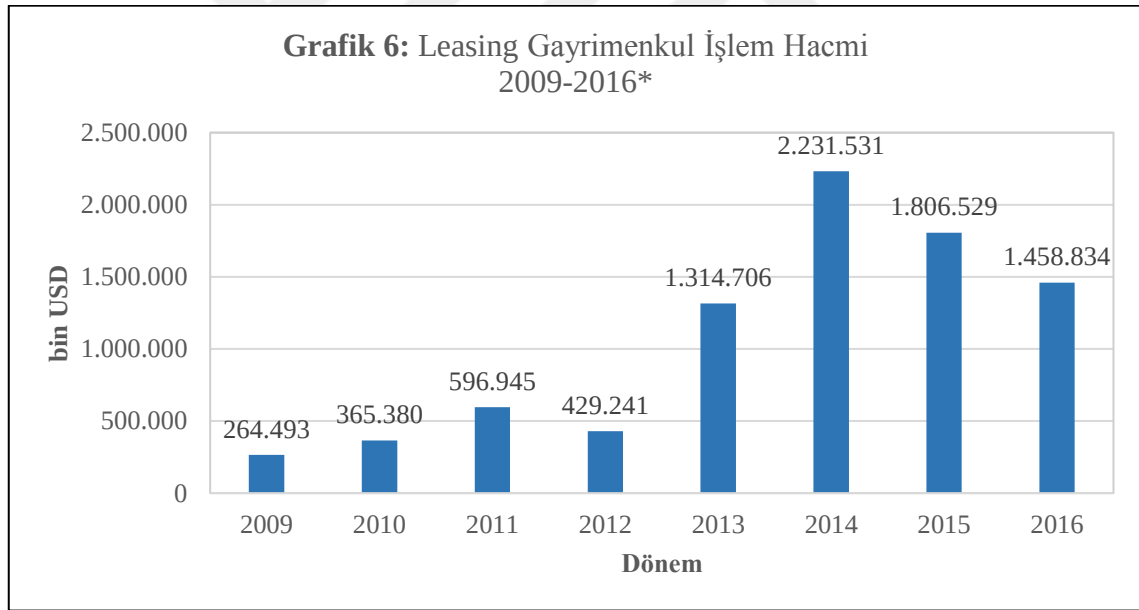
6361 sayılı Kanunun 37'nci maddesine göre, finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesnadır. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi kapsamında gerçekleştirilen satıp

geri kiralama işlemleri dolayısıyla düzenlenen kâğıtlar da damga vergisinden ve harçtan istisna olacaktır.

4.4. TÜRKİYE’DE SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMLERİ

İşyeri, ofis, fabrika binası, depo, atölye otel gibi gayrimenkuller, leasinge konu olabilmektedir. İmalat, tekstil, emlak, turizm gibi sektörler başta olmak üzere her sektör için avantajlı bir finansman aracıdır. Yatırımcılar böylece ticari nitelikli gayrimenkullere kira ödeyerek sahip olabilmektedir. Gayrimenkul leasingine ilişkin kira faturalarının KDV’si mahsup edilebilir niteliktedir. Gayrimenkul işlemlerinde kira KDV oranı %18’dir.

Aşağıda yer alan grafik 6’te leasing gayrimenkul işlem hacmine ilişkin bilgiler yer almaktadır:



*FİDER ve FKB verileri¹³⁵ derlenerek tarafımda hazırlanmıştır.

2008’de yaşanan küresel ekonomik kriz ile sektörde durgunluk yaşansa da 2011’de krizin etkisini giderek kaybetmesi ve 2012’de yürürlüğe giren 6361 sayılı

¹³⁵Çevrimiçi, <http://www.fider.org.tr/pageStructure.aspx?intPageStructureNo=13&sintLanguageID=0&bytContentType=2&intPageNo=158&strHitCountParam=2|13|0|265|781>, Erişim Tarihi: 05.06.2017, <http://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/> Erişim Tarihi: 04.04.2017

kanun ile sat ve geri kirala işlemlerinin dolayısıyla da gayrimenkul leasing işlemlerinin payı önemli bir artış göstermiştir.

Aşağıda yer alan tablo 9’da 2016 yılı sat ve geri kira işlem hacmi verilmiştir:

Tablo 9: Sat ve Geri Kirala İşlem Hacmi ve Mal Gruplarına Göre Dağılımı, 2016¹³⁶

Finansal Kiralama Konusu Varlıklar	Brüt İşlem HACMİ, TL	Brüt İşlem HACMİ, USD	Önceki Yıla Göre Değişim, %
Karayolu Taşıtları	4.561	1.372	3435,83%
Havayolu Ulaşım Araçları	50.722	14.362	-
Gemiler Ve Suda Yüzen Taşıt Ve Araçlar	4.072	1.323	242,79%
Demiryolu Ulaşım Araçları	-	-	-
İş Ve İnşaat Makineleri	58.637	17.766	190,31%
Sağlık Sektörü Ve Estetik Ekipmanları	1.773	502	-
Metal İşleme Makineleri	30.238	8.680	743,88%
Tekstil Makineleri	-	-	-
Elektronik Ve Optik Cihazlar	31.850	10.101	-
Bilgi İşlem Ve Büro Sistemleri	1.469	461	-93,02%
Gayrimenkul	1.520.752	427.148	52,07%
Plastik İşleme Makineleri	3.313	958	-
Turizm Ekipmanları	-	-	-100,00%
Matbaacılık Ve Kâğıt İşleme Makineleri	535	162	-37,71%
Tarım Ve Hayvancılık Makineleri	1.054	318	-
Diğer Makine Ve Ekipmanlar	9.190	2.789	-92,80%
Genel Toplam	1.718.166	485.944	45,51%

¹³⁶ Çevrimiçi, <http://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/> , Erişim Tarihi: 04.04.2017

Tabloda yer alan veriler incelendiğinde sat ve geri kirala işlemleri içinde en büyük payı gayrimenkul işlemleri oluşturmakta bu da toplam işlemlerin % 87,9'una denk gelmektedir. Ayrıca gayrimenkul bazında gerçekleşen 427.148 milyon USD'lık sat ve geri kirala işlemi gayrimenkul leasing işlemleri içinde %29,2'lik bir yer edinmiş yani gayrimenkul leasing işlemlerinin yaklaşık %29,2'lik kısmı sat ver geri kirala yöntemi ile gerçekleşmiştir. Gayrimenkul işlemlerini ise %3,6'lık payı ile iş ve inşaat makinesi işlemleri izlemektedir.

Tablo 9'de yer alan veriler grafik 3'te yer alan verilerle karşılaştırıldığında sat geri kirala işlemleri toplam leasing işlemlerinin (yaklaşık 6,13 milyar USD) yaklaşık %8'ini oluşturmaktadır.

4.5. SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

31 Temmuz 2003 tarih ve 25185 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 11 Sıra no'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) ile finansal kiralama şirketi dışında olup finansal kiralama sözleşmesine taraf olan işletmelerce finansal kiralama işlemlerinde kullanılacak hesaplara ve açıklamalarına yer verilmiştir. Finansal kiralama şirketlerinin ise BDDK tarafından finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinde muhasebeleştirme ve raporlama açısından tekdüzenin sağlanması amacıyla 2007 yılında yayımlanan tebliğ ile duyurulan hesap planını kullanmaları gerekmektedir. Bağımsız denetime tabi şirketler, finansal kiralama faaliyetlerini başta "TMS 17 Kiralama İşlemleri" standardı olmak üzere ilgili standartlar uyarınca muhasebeleştirmek ve raporlamak zorundadırlar. Bu çerçevede, sat ve geri kirala yöntemini kullanan işletmeler, kiralayan veya kiracı konumunda olmalarına ve tabi oldukları kanun hükümleri ve düzenlemelerine göre bu işlemlerini farklı şekillerde muhasebeleştirmek durumundadırlar. Aşağıda yer alan örnekte sat ve geri kirala işlemlerinin kiralayan ve kiracı açısından muhasebeleştirilmesi hususuna değinilmektedir.

Örnek¹³⁷: ABC üretim işletmesi, rayiç bedeli 350.000 TL olan ve şirket aktifinde 175.000 TL ile kayıtlı üretim binasını sat ve geri kirala yöntemi kapsamında

¹³⁷ Nusret Vural Burgu'nun Sat Ve Geri Kirala (Sale And Leaseback) Yönteminin Mevzuat Kapsamında Değerlendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi adlı çalışmasından faydalanılmıştır, Çevrimiçi,

rayiç bedeli üzerinden satıp yıllık % 16,60 faiz üzerinden 4 yıllık süre ile ve yılsonlarında eşit miktarlı taksit ödemeleri karşılığında geri kiralama konusunda XYZ finansal kiralama şirketi ile anlaşmıştır. Binanın birikmiş amortisman tutarı 70.000 TL, faydalı ömrü 10 yıldır. Binaın gerçeğe uygun değeri 350.000 TL ve kalan ekonomik ömrü 6 yıldır.

Tarafların mutabık kaldığı ve eşit miktarlı kira taksit ödemelerine ait anapara ve faiz tutarlarının ayrıştırılarak gösterildiği ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Dönem (Yıl)	Taksit (TL)	Faiz -16,60%	Anapara (TL)	Kalan (TL)
1	118.478,40	46.943,34	71.535,06	278.464,94
2	118.478,40	40.476,17	78.002,23	200.462,71
3	118.478,40	26.492,39	91.986,01	108.476,70
4	118.478,40	10.001,70	108.476,70	500
Toplam	473.913,60	124.413,60	350.000	

Sözleşmeye göre, kira süresinin sonunda yapılacak 500 TL ödeme karşılığında binanın mülkiyeti yeniden ABC üretim işletmesine geçecektir.

4.5.1. Kiralayan Açısından Muhasebeleştirme

XYZ finansal kiralama şirketi, söz konusu sat ve geri kirala işlemini BDDK tarafından yayımlanan tebliğ ile duyurulan hesap planı kapsamında aşağıdaki gibi muhasebeleştirmektedir.

Binanın satın alınması;

226 Fin. Kir. Konusu Yapılmakta Olan Yatırımlar	350.000	350.000
102 Bankalar		
<i>Binanın ABC üretim işletmesinden satın alınması</i>		



Binanın finansal kiralama yoluyla kiralanması;

150 Fin. Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	473.913,60	
226 Fin. Kir. Konusu Yapılmakta Olan Yatırımlar		350.000
150 Fin. Kir. İşlemlerinden Alacaklar		124.413,60
150.01 Kazanılmamış Fin. Kir. Gelirleri		
<i>Finansal kiralamanın yapılması</i>		

İlk yıla ilişkin anapara ve faizden oluşan taksit ödemesinin tahsil edilmesi;

150 Fin. Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	46.943,34	
150.01 Kazanılmamış Fin. Kir. Gelirleri		
102 Bankalar	118.478,40	
582 Fin. Kir. Gelirleri		46.943,34
150 Fin. Kir. İşlemlerinden Alacaklar		118.478,40
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) tahsilatı</i>		

Taksit ödemelerinin sonunda malın mülkiyetinin kiracıya devri;

022 Bankalar	500	
790 Diğer Faiz Dışı Gelirler		500
<i>Mülkiyetin kiracıya devri için yapılan ödeme</i>		

4.5.2. Kiracı Açısından Muhasebeleştirme

ABC üretim işletmesinin söz konusu işlemi vergi kanunlarına göre muhasebeleştirme durumunda ABC üretim işletmesinin binayı XYZ finansal kiralama şirketine satışında sat ve geri kirala yöntemi kapsamında geçerli KDV istisnası nedeniyle, satış bedeli üzerinden KDV hesaplamaması sebebiyle satış kaydında “391 Hesaplanan KDV” hesabının kullanılmamaktadır;

102 Bankalar	350.000	
257 Birikmiş Amortismanlar	70.000	
252 Binalar		175.000
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		245.000
679.01 Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası		
<i>Binanın XYZ finansal kiralama şirketine satışı</i>		

Satış bedelinin net defter değerini aşan kısmı, en geç satışın gerçekleştiği yıla ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılacak bir muhasebe kaydı ile özel bir fon hesabında tutulmak üzere pasife alınır. Bu işlemin ertesi yılın başında yapıldığı varsayılırsa, yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olmalıdır:

570 Geçmiş Yıllar Kârları	245.000	
549 Özel Fonlar		245.000
<i>Taşınmaz satış kazancının özel fon hesabına aktarılması</i>		

Kiracı tarafından satış bedeli üzerinden hesaplanarak ödenmesi gereken binde 4,55 oranındaki tapu harcı tutarı, vergi mevzuatı açısından kanunen kabul edilmeyen gider niteliğinde olduğundan, dönem kârına eklenmek üzere, nazım hesaplarda izlenmelidir.

770 Genel Yönetim Giderleri	1592,5	
770.01 Tapu Harcı		
900 KKEG	1592,5	
900.01 Tapu Harcı		
100 Kasa		1592,5
901 KKEG Hesabından Alacaklılar		1592,5
900.01 Tapu Harcı		
<i>Tapu harcı ödemesi (350.000 x 0,00455)</i>		

ABC, finansal kiralama işleminden kaynaklanan kullanım hakkını ve cari ve izleyen dönemlere ait taksit ödemeleri ile faiz giderlerini ayrı hesaplarda muhasebeleştirerek izler. Kullanım hakkı olarak kayda alınacak tutar, rayiç bedel veya sözleşmeye göre hesaplanan kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır;

260 Haklar	350.000	
302 Ertelenmiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	46.943,34	
402 Ertelenmiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	76.970,26	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		118.478,40
401 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		355.435,20

<i>Kiralamanın yapılması</i>		
------------------------------	--	--

Taksit ödemelerine ilişkin faiz tutarının muhasebeleştirilmesi;

780 Finansman Giderleri	46.943,34	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar	118.478,40	
102 Bankalar		118.478,40
302 Ertelenmiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri		46.943,34
<i>İlk yıla ilişkin taksit (anapara ve faiz) ödemesi</i>		

Kiracı, mevzuat gereğince bina için ayırmak zorunda olduğu amortisman tutarını hesaplarken vergi mevzuatında kiralama konusu iktisadî kıymet için belirlenmiş süre ve esasları dikkate almak durumundadır (Örnekte, binanın faydalı ömrü 10 yıl kabul edilmiş ve normal amortisman yöntemi uygulanmıştır.). Finansal kiralama sözleşmelerine göre hesaplanan ilk yıla ilişkin faiz ödemesi muhasebe kaydında finansman gideri olarak muhasebeleştirilmektedir. Varlığa ilişkin amortismanların itfasında, varlığın finansal kiralama şirketine satışında elde edilen kazancın aktarıldığı özel fon hesabı kullanılır. Varlığa ilişkin amortisman tutarının özel fon hesabından karşılanan kısmı varlığın faydalı ömrü nispetinde dikkate alınır.

730 Genel Üretim Giderleri	10.500	
549 Özel Fonlar (245.000/10)	24.500	
268 Birikmiş Amortismanlar		35.000
<i>Bina için amortisman ayrılması</i>		

Yılsonu itibarıyla ve dönemsellik ilkesi gereğince, vadesi bir yılın altına düşen borç ve faiz tutarları kısa vadeli hesaplara aktarılır.

302 Ertelenmiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri	40.476,17	
401 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar	118.478,40	
301 Fin. Kir. İşlemlerinden Borçlar		118.478,40
402 Ertelenmiş Fin. Kir. Borçlanma Maliyetleri		40.476,17
<i>Uzun vadeli borcun kısa vadeli hesaplara aktarılması</i>		

Kısa vadeli hesaplara aktarılan borç anapara ve faizine ilişkin ödemeler izleyen yıl sonunda yukarıda belirtildiği üzere kayıtlara alınır, kullanım hakkı üzerinden amortisman ayırma işlemi gerçekleştirilir ve bir sonraki yılda ödenecek olması dolayısıyla vadesi bir yılın altına düşen borç aynı şekilde kısa vadeli hesaplara aktarılır.

Kira süresinin son yılında yapılan son taksit ödemesi ile birlikte binanın mülkiyeti yeniden kiracı ABC'ye geçeceğinden, sözleşme sonunda ABC işletmesi aşağıdaki kaydı yaparak kullanım hakkı olarak maddi olmayan duran varlıklar içerisinde izlediği binayı, kira süresince ayırdığı amortisman tutarı ile birlikte, maddi duran varlık grubuna aktarır.

252 Binalar	350.500	
268 Birikmiş Amortismanlar (35.000*5)	175.000	
260 Haklar		350.000
257 Birikmiş Amortismanlar		175.000
100 Kasa		500
<i>Binanın mülkiyetinin devralınması</i>		

ABC'nin söz konusu binayı XYZ finansal kiralama şirketinden devraldığı yılı takip eden yıl içerisinde 425.000 TL bedel karşılığı P işletmesine satması durumunda yapacağı satış kaydı:

102 Bankalar	425.000	
257 Birikmiş Amortismanlar (35.000*6)	210.000	
549 Özel Fonlar (245.000-147.000)	98.000	
679 Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar		382.500
679.01 Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası		
252 Binalar		350.500
<i>Mülkiyet ABC tarafından geri alındıktan sonra binanın üçüncü kişiye satışı</i>		

İşletmenin söz konusu satıştan doğan kazancının %75'lik kısmına tekabül eden 286.875 TL tutarın KVK'nın 5/1-e bendi kapsamında düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnasına konu edilmesi mümkündür. İşletmenin bu istisnadan yararlanması bentte sayılı şartları taşımasına bağlı olup bunlardan “en az iki yıl aktifte kayıtlı olma” şartının

taşınıp taşınmadığının tespitinde binanın finansal kiralama şirketine kiralandığı sürelerin de dikkate alınması; dolayısıyla sürenin başlangıcı olarak varlığın finansal kiralamaya konu edildiği tarihten önce işletme kayıtlarına girdiği tarihin esas alınması gerekmektedir. Diğer taraftan, sat ve geri kirala yöntemi kapsamında kiralanın varlığın kiralama süresi içerisinde finansal kiralama şirketi tarafından sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hali hariç olmak üzere üçüncü bir kişi veya kuruma satılması halinde sat ve geri kirala işlemi tekemmül etmemiş sayılacağından satışa ilişkin kazancın finansal kiralama şirketi bünyesinde vergilendirilmesi gerekmektedir. XYZ finansal kiralama şirketinin ABC üretim işletmesine sat ve geri kirala kapsamında kiraladığı binayı sözleşmenin yapıldığı yılı takip eden 2. yıl içerisinde 425.000 TL bedel karşılığında P işletmesine sattığı varsayıldığında, satış kazancının tespiti şu şekildedir.

Satış bedeli (425.000) + kira süresince ABC şirketi tarafından bina için gider olarak ayrılan ve kurum kazancının tespitinde dikkate alınan amortisman tutarı (70.000 TL) - binanın finansal kiralama şirketine devrinden önceki net aktif değeri (175.000 TL) = 180.000 XYZ finansal kiralama şirketinin söz konusu binayı ABC'nin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle üçüncü bir kişi veya kuruma satması halinde ise yine sat ve geri kirala işleminin tamamlanmaması nedeniyle bu defa kiracı nezdinde vergilendirme yapılacak ve ABC adına zamanında tahakkuk etmeyen vergiler vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Bu durumda ABC işletmesinden üzerinden gecikme faizi hesaplanarak tahsil olunacak tutar fon hesabına alınan bedele karşılık gelen ₺245.000 olacaktır.

4.6. SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN FİNANSAL TABLOLAR VE ORANLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

HL şirketi bilançosunda 8.320.000 TL defter değeri ile kayıtlı olan gayrimenkulü 19.842.000 TL değerle sat ve geri kirala işlemi gerçekleştirerek yeniden değerlemiştir. Aşağıda HL şirketinin bilanço ve gelir tablosu incelenerek gerçekleşen sat ve geri kirala işleminin finansal oranlara etkisi açıklanacaktır.

Sat ve geri kirala işlemleri öncesi *maddi duran varlıklar* kalemi altında *binalar* kaleminde izlenen gayrimenkul işlem sonrası *diğer duran varlıklar* kalemi altında *leasing hakları* kaleminde izlenmektedir.



BİLANÇO (BİN TL)			
AKTİF	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
1. DÖNEN VARLIKLAR	7.352	15.802	10.672
Hazır Değerler	2.164	566	406
Kasa	28	34	22
Banka	2.136	532	384
Diğer Hazır Değerler	0	0	0
Menkul Kıymetler	0	0	0
K.V. Ticari Alacaklar	2.988	7.788	3.314
Senetli Alacaklar	2.300	4.402	1.074
Senetsiz Alacaklar	688	3.386	2.240
Diğer K.V. Alacaklar	0	0	0
Grup Firmalardan Alacaklar	0	0	0
Ortaklardan Alacaklar	0	0	0
Diğer Alacaklar	0	0	0
Stoklar	1.222	5.662	5.644
İlk Madde ve Malzeme	692	490	3.260
Yarı Mamuller	0	0	0
Mamuller	0	4.690	2.118
Ticari Mallar	0	0	0
Diğer Stoklar	90	0	0
Verilen Sipariş Avansları	440	482	266
Diğer Dönen Değerler	978	1.786	1.308
2. DURAN VARLIKLAR	16.656	16.122	26.238
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	4	2	2
U.V. Diğer Alacaklar	0	0	0
Grup Firmalardan Alacaklar	0	0	0
Ortaklardan Alacaklar	0	0	0
Mali Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	10.386	10.772	1.992
Arazi ve Arsalar	0	0	0
Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	0	0	0
Binalar	8.320	8.320	0
Makina, Tesis ve Cihazlar	2.362	2.850	2.976
Taşıt Araç ve Gereçleri	160	274	274
Döşeme ve Demirbaşlar	618	898	906
Yapılmakta Olan Yatırımlar	0	0	0
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.074	1.570	2.164
Yıllara Yay. İnşaat Onarım Maliyeti	0	0	0
Diğer Duran Değerler	6.266	5.348	24.244
Leasing Hakları	6.988	6.646	26.488
Diğer	616	308	24
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.338	1.606	2.268
AKTİF TOPLAMI	24.008	31.924	36.910

BİLANÇO (BİN TL)			
PASİF	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
3. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	15.822	26.314	14.274
K.V. Mali Borçlar	7.430	9.198	9.684
Banka Kredileri	5.326	6.846	500
Leasing	2.104	2.352	9.184
Faktoring	0	0	0
K.V. Ticari Borçlar	7.384	16.044	3.726
Senetli Borçlar	7.294	15.824	3.662
Senetsiz Borçlar	90	220	64
K.V. Diğer Borçlar	92	130	0
Grup Firmalara Borçlar	0	0	0
Ortaklara Borçlar	0	0	0
Diğer Borçlar	92	130	0
K.V. Alınan Avanslar	152	160	564
Diğer K.V. Yabancı Kaynaklar	764	782	300
4. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	5.224	3.430	5.408
U.V. Mali Borçlar	4.328	2.494	5.408
Banka Kredileri	1.438	784	0
Leasing	2.890	1.710	5.408
Faktoring	0	0	0
U.V. Ticari Borçlar	0	0	0
U.V. Senetli Borçlar	0	0	0
U.V. Senetsiz Borçlar	0	0	0
U.V. Diğer Borçlar	896	628	0
Grup Firmalara Borçlar	0	0	0
Ortaklara Borçlar	896	628	0
Diğer Borçlar	0	0	0
Alınan Avanslar	0	0	0
Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Hakedişleri	0	0	0
Diğer U.V. Yabancı Kaynaklar	0	308	0
5. ÖZ KAYNAKLAR	2.962	2.180	17.228
Ödenmiş Sermaye	2.300	2.300	7.902
Sermaye Yedekleri	0	0	0
Kar Yedekleri	0	0	0
Geçmiş Yıl Kar / Zararı (+)/(-)	2.022	702	-1.966
İlave ve İndirimler (+)/(-)	-40	-178	-346
Dönem Net Karı (Zararı) (+)/(-)	-1.320	-644	11.638
PASİF TOPLAMI	24.008	31.924	36.910

Sat ve geri kirala işlemi sonrasında şirketin 2016 bilançosunda meydana gelen değişimleri şu şekilde açıklayabiliriz. Kısa vadeli borçlarında 12.040.000 TL azalış gerçekleşirken bu kalem altında leasing borçları 2.352.000 TL'den 9.184.000 TL'ye çıktığı görülmektedir. Uzun vadede ise firmanın borçları 3.430.000 TL'den 5.408.000 TL'ye yükselmiştir. Sat ve geri kirala işlemi sonrasında firmanın *ödenmiş sermayesinde*

5.602.000 TL artış gerçekleşmiştir. 2016 döneminde firmanın öz kaynaklarında 15.048.000 TL artış gerçekleşmiş ve 17.228.000 seviyesine ulaşmıştır.

GELİR TABLOSU (BİN TL)			
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Brüt Satışlar	16.040	23.118	27.456
Yurtiçi Satışlar	16.040	23.118	25.274
Yurtdışı Satışlar	0	0	2.182
Diğer Gelirler	0	0	0
Satışlardan İndirimler (-)	66	100	164
Net Satışlar	15.974	23.018	27.292
Satışların Maliyeti (-)	14.876	21.638	24.104
Brüt Satış Karı /Zararı	1.098	1.380	3.188
Faaliyet Giderleri (-)	948	1.174	1.096
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Gid.(-)	250	362	322
Genel Yönetim Giderleri (-)	698	812	774
Faaliyet Kar / Zararı	150	206	2.092
Diğer Faal. Olağan Gelirler	62	74	82
Diğer Faal. Olağan Giderler (-)	40	44	190
Finansman Giderleri (-)	556	1.254	932
Olağan Kar /Zarar	-384	-1.018	1.052
Olağandışı Gelir ve Karlar	0	620	10.586
Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	936	246	0
Dönem Karı/Zararı (+)/(-)	-1.320	-644	11.638
Vergi ve Yasal Yüküml. Karşılığı (-)	0	0	0
Dönem Net Karı/Zararı (+)/(-)	-1.320	-644	11.638
Amortisman Gideri	0	1.192	1.622

2014 ve 2015 yıllarında zarar gösteren gelir tablosu sat ve geri kirala işleminin de etkisiyle 12.282.000 TL kâra geçerek 2016 dönemini 11.638.000 TL kâr ile kapatmıştır.

Aşağıda bilanço ve gelir tablosu kalemlerinden yararlanarak hazırlanan finansal oranlar tablosu yer almaktadır. Bu finansal oranlar işletmenin mali durumu ve kredibilitesi için önemli ipuçları vermektedir.

FİNANSAL ORANLAR			
RASYO	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Cari Oran	0,46	0,60	0,75
Likidite Oranı	0,39	0,39	0,35
K. Mali Borç / Net Satışlar	47%	40%	35%
Toplam Borçlar / Aktif	88%	93%	53%
K.V. Borçlar / Net Satışlar	99%	114%	52%
K.V. Borçlar / Aktif	66%	82%	39%
K.V. Mali Borç / K.V Toplam Borç	47%	35%	68%
Top. Mali Borçlar / Toplam Borç	56%	39%	77%
Faaliyet Karı / Net Satışlar	1%	1%	8%
Brüt Kar / Net Satışlar	7%	6%	12%
Aktif Büyüme Oranı	63%	33%	16%
Net Satışlar Artışı	-7%	44%	19%
Alacak Tahsil Süresi (gün)	73	85	74
Stok Devir Süresi (gün)	19	58	86
Borç Ödeme Süresi (gün)	156	198	150
Net İşletme Sermayesi	-8.470	-10.512	-3.602

İşletmenin likit varlıklarını gösteren dönen varlıklar toplamının, vadesi bir yıldan kısa olan borçlarına oranı cari oran olarak ifade edilir. Cari oran, likidite oranlarındandır. Bu oran kısa vadeli borçların karşılanma performansını değerlendirmek için kullanılır. Yukarıdaki tabloda firmanın sat ve geri kirala işlemi sonrası cari oranı 0,15 puan artmıştır. Bu değişim işletmenin kısa vadeli borçlarını ödeme gücünün yükseldiği anlamına gelmektedir.

Firmanın toplam borçlarının aktife oranı işletmenin ne ölçüde borca bağımlı olduğunu gösterir, oranın yüksek olması daha riskli bir işletmeyi ifade eder. Bu oranın %50 civarında olması normal karşılanabilir. Ancak, yaşanan enflasyonun bilançoların pasif yapısı üzerindeki bozucu etkisi sonucu ülkemizde bu oranın %70'lere kadar çıktığı görülmektedir. Bunda ülkemizdeki sermaye kıtlığı ve borçlanmanın avantajlı olmasının rolü büyüktür. Yukarıda bahsedilen HL şirketi için 2015 döneminde %93 olan bu oran sat ve geri kirala işlemi sonrası özellikle kısa vadeli borçlarda meydana gelen azalışla beraber %53 seviyelerine gerilemiştir. Gerçekleşen bu değişim firmanın mali durumu açısından olumlu bir gelişmedir.

Kısa vadeli borçlarda meydana gelen azalma yine bu borçların hem net satışlarla hem de aktif toplamı ile karşılanma derecesini arttırmıştır.

Alacak tahsil süresi alacakların ortalama kaç günde tahsil edildiğini gösterir. Bu göstergenin düşük olması olumlu yorumlanır. 2016 döneminde alacak tahsil süresi bir önceki yıla göre azalarak 74 olmuştur.

Firmanın likidite artışı borç ödeme gün süresini de geriye çekerek mali durumuna olumlu yönde katkı sağlamıştır.

Net işletme sermayesi dönen varlıklardan kısa vadeli yabancı kaynakların farkı olarak tanımlanmaktadır. Azalan net işletme sermayesi işletmenin düşük verimlilikle faaliyetlerini sürdürdüğü anlamına gelirken çok yüksek net işletme sermayesi ise firmanın iflas riski taşıdığı anlamına gelmektedir. Her ne kadar HL şirketinin 2016'da net işletme sermayesi artması olumlu bir gelişme olsa da hala negatif olması, kısa vadede işletmenin faaliyetleri ve yükümlülükleri ile ilgili sorunlarla karşılaşabileceğini ifade etmektedir.

Firmanın likidite artışı borç ödeme gün süresini de geriye çekerek mali durumuna olumlu yönde katkı sağlamıştır.

Sonuç olarak sat ve geri kirala işlemi işletmenin ihtiyacı olan finansmana erişimi açısından önemli bir finansman tekniği olup mali rasyoları üzerindeki olumlu etkileri göz ardı edilemeyecek ölçüde önem taşımaktadır.

SONUÇ

Finansal kiralama (leasing), yatırımcıların yatırımlarını öz kaynakları ile veya banka kredisi yoluyla finanse etmesine alternatif bir banka dışı finansman modelidir. Gün geçtikçe yaygınlaşan leasing yöntemi gelişen teknoloji ve artan rekabet ortamında finansmana erişim konusunda önemli avantajlar sunmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinin sermaye yatırımları içindeki payının yüksek olduğu ekonomiler finansmana erişim konusunda gelişmekte olan ülke ekonomilerine kıyasla daha az sınırlamayla karşı karşıyadır. Başta ABD olmak üzere Çin, İngiltere, Almanya ve Japonya’da leasing oldukça başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Yaklaşık 1.005 milyar dolarlık dünya leasing işlem hacminin 722,59 milyar dolarlık kısmını bu beş ülkenin payı oluşturmaktadır. ABD leasing piyasasındaki yoğun rekabet maliyetleri minimum seviyede tutarken yatırımcı geleneksel yöntemler yerine leasinge yönelmekte bu de sektörün gelişimine etki etmektedir. Dünya genelinde öncü bir leasing piyasasına sahip olan ABD’de sermaye yatırımlarının yaklaşık %22’si leasing yoluyla finanse edilmektedir. ABD, Avrupa ve Asya’da kurulan uluslararası leasing kuruluşlarının üstlendikleri görevler ile yürüttükleri faaliyetler leasingin önemli bir finansman yöntemi olmasında önemli rol oynamıştır.

Türkiye’de 26.08.1985 tarihli ve 3226 sayılı FFK ile hukuki altyapısı oluşturulan leasing günümüzde 6361 sayılı FFFK kapsamında uygulama alanı bulmaktadır. Günümüz itibariyle 26 finansal kiralama şirketi ve yaklaşık 1.500 çalışanıyla hizmet veren sektör 6,13 milyar dolar işlem hacmine ulaşmıştır. Bu hacmin yaklaşık %98’ini hizmet sektörü ve imalat sektörü toplamı oluşturmaktadır. Bu veri Türkiye’de leasingin yeterince etkin kullanılmadığını göstermektedir. Nitekim ekonomik konjonktüre paralel olarak hareket eden sektörlerde yaşanacak olumsuz gelişmeler, talepte meydana gelen daralmalar leasing piyasasını doğrudan olumsuz etkileyecektir. Gelişmiş ülkelerde başarılı bir uygulama alanı bulan leasing gelişmekte olan ülkelere ise finansmana erişim sıkıntısı çeken firmalar tarafından daha çok tercih edilmektedir. Finansal kiralamanın sermaye yatırımları içindeki payına Türkiye açısından bakıldığında ise Türkiye’nin finansmana erişim ve sektörün derinliği

açısından ortalamanın altında olduğu görülmektedir. Aslında bu durum Türkiye’de leasing sektörünün gelişme potansiyeli olduğunu işaret etmektedir.

Sat ve geri kirala işlemi, işletme üzerine kayıtlı amortismanına tabi malların leasing şirketine satıldıktan sonra tekrar kiralanması ve vade sonunda kiralananın tekrar kiracıya devredilmesidir. Bu sayede işletmeler peşin olarak elde ettikleri satış bedeli ile bilançolarını likit hale getirmekte, elde ettikleri fonu mevcut faaliyet ve diğer işlerinde kullanabilmekte, kısa vadeli borçlarını uzun vadeye yayabilmektedir.

Sat ve geri kirala işlemlerinde sağlanan istisna ve avantajlar sayesinde işletmeler açısından finansmana erişimdeki sınırlamaları tam anlamıyla kaldırmasa da bu yolda önemli adımların atılması açısından umut vericidir. Sat geri kirala işlemlerinde sunulan tapu harcı ödememesi, KDV istisnası ve kurumlar vergisinden muaf tutulması gibi teşvik unsurları leasing sektörünün başarılı bir büyüme ivmesi yakalamasında etkili olmuştur. Nitekim günümüz itibarıyla gayrimenkul bazında gerçekleşen 427.148 milyon USD’lık sat ve geri kirala işlemi gayrimenkul leasingi işlemleri içinde %29,2’lik bir paya, toplam leasing işlemlerinde (yaklaşık 6,13 milyar USD) yaklaşık %8’lik paya sahiptir.

Sat ve geri kirala ile ihtiyacınız olan kaynağı oluşturabilmeniz için menkul ve/veya gayrimenkulünüzü güncel değer ekspertizinden sonra tespit edilen bedel karşılığı finansal kiralama şirketine devredilmektedir. Firmanın bilançosunda aktifleri ve net işletme sermayesi artarken borçlanma ve likidite yolları olumlu etkilenmektedir. Ödenen faiz tutarlarının her ay doğrudan finansman giderlerine işlenerek vergi matrahı üzerindeki azaltıcı etkisi, değerinin çok üzerinde yapılan satışlar ile ilgili olarak herhangi bir kurumlar vergisi ya da kesilen fatura üzerinden KDV doğmaması, tapu malik değiştirmesine rağmen alım satım harcından muaf tutulması gibi avantajlarıyla oldukça tercih edilen bir finansman modelidir.

KAYNAKÇA

- Akıncı, Kırımhan. Leasing (Finansal Kiralama) ve KDV Finansman Avantajı, Vergi Dünyası, Ağustos 2008
- Altop, Atilla. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın Borçları, Leasing Dünyası, Finansal Kiralama Derneği Bülteni, Aralık 2004
- Altop, Atilla. Özellikle Taşınır Malların Yatırımına İlişkin Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi, (ALTOP, Leasing), Ankara 1990
- Altop, Atilla. Özellikle Taşınır Malların Yatırımına İlişkin Finansal Kiralama(Leasing) Sözleşmesi, (ALTOP, Leasing), Ankara 1990
- Aral, Fahrettin. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003
- Aydoğdu, Tahir. Finansal Kiralama Sisteminde Satış Ve Geri Kiralama İşlemleri, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2017
- Battal, Ahmet. Bankacılık Kanunu Şerhi, Ankara 2006
- Bingöl, Berna. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiralayanın (Finansal Kiralama Şirketinin) Borçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul 2007
- Burgu, N. Vural Sat Ve Geri Kirala (Sale And Leaseback) Yönteminin Mevzuat Kapsamında Değerlendirilmesi Ve Muhasebeleştirilmesi, Şubat 2017
- Ceylan, Ali. Finansal Teknikler, İstanbul 1995
- Çakan, Cemal. Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya 2006
- Çankaya, Fikret ve Dinç, Engin. “Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının Uygulama Başarısını Etkileyen Faktörler: Bağımsız Denetçiler Üzerine Bir Araştırma”, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 2012
- Çelebi, Osman. Finansal Kiralama (Leasing), Vergi Sorunları Dergisi 1992
- Edis, Seyfullah. Türk Borçlar Hukukuna Göre Satıcının Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Ankara 1963

Ergül, Nuray ve Dumanoglu, Sezai. “Türkiye’de Leasing & Değerlendirilmesi”, Vergi Sorunları Dergisi, 2004

Ergül, Nuray ve Dumanoglu, Sezai. Finansal Kiralama, İstanbul 2003

Erol, Ahmet. Yıldırım, A. Ercan ve Toroslu, M. Vefa. Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing), Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2011.

Erol, Cengiz. İşletmelerde Finansal Yönetim, Ankara 1999

Giovanoli, Mario. Leasing Sözleşmeleri ve İsviçre Hukuku (Çevr. Argun Köteli), İBD. 7. 1982

Günay, Burhan. Türkiye’de Leasing Ve Leasing Şirketlerinin Etkinliklerinin Vza İle Ölçülmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon 2013

KOBERG, P., Consequences of a Change in The Accounting Rules Concerning Lease Contracts in Europe, Opinions and Predictions, Results of the LEASEUROPE Interview Study, Mitteilungen und Berichte Nr. 23, Köln 1996, <https://www.wiso.uni-koeln.de/>

Kocağa, Köksal. Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Ankara 1999

Kocağa, Köksal. Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 1999

Kondak, Nuray. İşletmelerde Finans Sorunu ve Çözüm Yolları Kitabı, 2. Baskı, 2002, İstanbul: Der Yayınları

Köteli, Argun. Leasing Sözleşmelerinin Hukuksal ve Mali Yönleri ile Türkiye’de Uygulanabilirliği, BATİDER 1983

Kuntalp, Erden ve Pekgüçlü, Güzin. Finansal Kiralama Kanunu’nun uygulanmasında Ortaya Çıkan Bazı Önemli Sorunlar, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt: XX, Sayı: 4, Aralık 2000

Kuntalp, Erden. Finansal Kiralama Kanununa Göre Finansal Kiralama(Leasing) Tanımı ve Hükümleri, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara 1988

Kurmuş, O. Mali Dünyamızın Yeni Kavramları, "Factoring, Leasing, Forfaiting, Futures ve Options", İstanbul Mülkiyeliler Vakfı, 28-29 Mayıs 1992

Mayes, G. David ve NICHOLAS, S. Clive. The Economic Impact of Leasing, 1988

Nazlıoğlu, Gültekin. Finansal Kiralama Kanunu, Ankara 1998

Öcal, M. Erdoğan, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Esasları, Buna İlişkin Mevzuat ve Uygulama”

Özcan, Pelin Mastar. Finansal Kiralama İşlemleri Ve Vergilendirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Manisa, 2011

Özsunay, Ergün. “Leasing İşlemleri; Kara Avrupası’ndaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış”, İTO Finansal Kiralama Semineri, İstanbul, 1987, Yayın No: 1987

Parasız, İlker. Para Banka ve Finansal Piyasalar, 6. Baskı, 1997, Bursa: Ezgi Kitapevi Yayınları

Sipahi, Barış. Leasing İşlemleri ve Muhasebesi, Türkmen Kitapevi, İstanbul, 2004

Söyler, İlhami. Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2007

Tecer, Meral. Yeni Bir Finansman Yöntemi; Finansal Kiralama, Amme İdaresi Dergisi, Aralık 1988

Topuz, Murat. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde, 2013

Toraman, Cengiz. Finansal Kiralamanın Türkiye Uygulamasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Bir Çözüm Önerisi, Muhasebe ve Finansman Dergisi, 07.07.2000, 30–37.

Toroslu, M. Vefa. Leasing İşlemleri Ve Muhasebesi, İstanbul, 2000

Tuğlu, Ali ve Atilla, Özkan. Finansal Kiralama İşlemleri, Yaklaşım Yayıncılık, Ekim 2005

World Bank & International Finance Corporation (I.F.C.). Leasing In Emerging Markets, The World Bank and International Finance Corporation, Washington 1996

Yalçın, Fırat. Finansal Kiralama (Leasing), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 2006

Yıldız, Ferah ve Yanık, Ahmet. “Yükseköğretimde Öğrenim Gören Öğrencilerin Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları Hakkındaki Algıları: Ampirik Çalışma”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi 2013

Yılmaz, F. Ömer. Bir Yatırım Finansman Yöntemi Olarak Leasing {Kiralama} Uygulaması, Vergi Dünyası Dergisi, Haziran 1985

Çevrimiçi; <http://tokkder.org/hakkimizda/leaseurope>, Erişim Tarihi: 03.03.2017

Çevrimiçi; http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/c77a42004d88fbc18b14bf48b49f4568/AIP_Turkish_2012.pdf?MOD=AJPERES , Erişim Tarihi: 03.03.2017

Çevrimiçi; <http://www.mfa.gov.tr/birlesmis-milletler-sinai-kalkinma-teskilati-unido.tr.mfa> , Erişim Tarihi: 05.03.2017 Leaseurope verileri derlenerek hazırlanmıştır, 2015 yılı ortalama EUR/USD=1,1315 olarak alınmıştır,

Çevrimiçi; <https://bdl.leasingverband.de/zahlen-fakten/leasing-in-europa/> , Erişim Tarihi: 10.05.2017

Çevrimiçi; <http://www.fkb.org.tr/hakkimizda/kurulus-ve-statusu/> , Erişim Tarihi: 22.05.2017

Çevrimiçi; <http://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/finansal-kiralama-sektor-raporlari/> , Erişim Tarihi: 04.04.2017

Çevrimiçi; [http://www.ticaret.edu.tr/uploads/dosyalar/921/74%20SAT%20VE%20OGER%C4%B0%20K%C4%B0RALA%20\(SALE%20AND](http://www.ticaret.edu.tr/uploads/dosyalar/921/74%20SAT%20VE%20OGER%C4%B0%20K%C4%B0RALA%20(SALE%20AND) , Erişim Tarihi: 10.05.2017

Çevrimiçi; https://www.moodys.com/research/Moodys-Outlook-for-Chinas-leasing-industry-stable-growth-to-remain--PR_357110 , Moody's, Outlook for China's leasing industry stable; growth to remain strong, Erişim Tarihi: 05.07.2017

Çevrimiçi; <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tr/Documents/financial-services/turkiye-leasing-sektoru-surdurulebilir-buyume-yolunda-adimlar.pdf> , Deloitte, Türkiye leasing sektörü Sürdürülebilir büyüme yolunda adımlar, Nisan 2015, Erişim Tarihi: 07.03.2017

Çevrimiçi; http://isarder.org/2016/vol.8_issue.1_article033_full_text.pdf ; Erişim Tarihi: 06.05.2017

Çevrimiçi; WLY 2017 White Clark Group Global Leasing Report;
<http://www.whiteclargroup.com/reports/global-leasing-report-2017#download-form> ;
Erişim Tarihi: 10.06.2017

Çevrimiçi;https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Finansal_Kiralam/Finansal_Kiralam.aspx ; Erişim Tarihi: 17.05.2017

