

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

Altınşehir Mah. 242 Sok. Rızvanoğlu-Paçacı Sitesi. A Blok Kat: 2 D: 3 Nilüfer/Bursa

Tel: 0 541 396 68 82 -0 224 240 13 29 (pbx.) 0 224 240 13 79

www.ihsanakarymm.com

Sirküler No :2014/ 12

06.01.2014,Bursa

Konu : Sat-Kirala-Geri Al Sistemine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası Hk

Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi Kanunlarında değişiklik yapan 6495 sayılı Kanun 02.08.2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

6495 sayılı Kanunda yapılan düzenleme ile KDVK'nun 17. maddesinin Diğer İstisnalar başlıklı dördüncü fıkrasına y bendi “21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu 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 kiralananmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralananması ve devri” eklenmiştir.

Bu düzenleme ile KDV istisnasının uygulanabilmesi için taşınmazın Finansal Kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralananması ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu aranmaktadır.

6495 sayılı Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun **İstisnalar** başlıklı 5/1-e bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmü “*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.” şeklinde değiştirilmiştir*

Bu değişiklikle Taşınmazı 2 yıl elde bulundurma şartıyla %75 olarak uygulanan taşınmaz satış kazanç istisnası 2 yıl elde bulundurma şartı aranmaksızın %100 olarak uygulanacaktır. Bu istisnanın uygulanabilmesi için taşınmaz satışının 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla yapılmış olması gerekir. İstisna hem taşınmazın ilk aşamada finansal kiralama şirketlerine satışı ve hem de varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için uygulanacaktır.

Konu ile ilgili olarak “8 nolu KVK Tebliğ Taslağı halen R.G’de yayınlanarak yürürlüğe **girmemiş olmamakla birlikte**, Sat- Kirala- Geri Al “ olarak da bilinen sistemin kısaca işleyişi şekli aşağıdadır.

-İstisnaya sadece şirket aktiflerinde kayıtlı taşınmazlar dahildir,

-Aktife kayıtlı taşınmazların 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine rayiç bedelle satışı gerekmektedir,

-Satıştan doğan kazancın tamamı taşınmazların en az iki yıl aktifte bulunma şartı aranmaksızın **kurumlar vergisinden istisnadır**,

-Taşınmazın Finansal Kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanması ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya geri devredilmesi **KDV ve Tapu Harcından istisnadır**,

-Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtlar **damga vergisinden müstesnadır**.

Bilgilerinize Sunulur.

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız, konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir