İZMİR DAYANIŞMA
İZMİR SERBEST MUHASEBECİ MALİ MUSAVİRLER ODASI
CHAMBER OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF İZMİR

Volume / Cilt: 8, Issue / Sayı: 3, 2025,
E- ISSN: 2687-5233
ISSN: 3023-654
URL: https://www.journals.gen.tr/dayanısma

HAKEMSİZ YAZILAR / OPINION PAPERS

FİNANSMAN ARACI OLARAK SALE AND LEASEBACK İŞLEMLERİ: TÜRKİYE UYGULAMASI VE VERGİSEL DEĞERLENDİRME

Gülden Kaman

SMMM, Bağımsız Denetçi, Muhasebe Bilim Uzmanı, Türkiye, email: guldenkaman@hotmail. com

1. GİRİŞ

Küresel piyasalarda yaşanan dalgalanmalar, artan faiz oranları ve sıkılaşan kredi koşulları işletmeleri finansmana erişim konusunda alternatif yöntemler aramaya zorlamaktadır. İşletmeler açısından finansman yalnızca büyüme dönemlerinde değil, durgunluk ve kriz dönemlerinde de stratejik bir zorunluluktur. Özellikle 2008 Küresel Finans Krizi sonrasında uluslararası Şirketlerin bilançolarını daha esnek ve daha likit hâle getirmeye yönelik eğilimleri artmıştır. Bu doğrultuda duran varlıkların bilançodan çıkarılması, varlıkların yeniden finansmana dönüştürülmesi ve nakit yaratılması çok daha önemli hâle gelmiştir.

Bu eğilimler doğrultusunda **sale and leaseback** (sat ve geri kirala) işlemleri; likidite yönetimi, varlık optimizasyonu ve operasyonel devamlılığın birlikte sürdürülmesi açısından son derece cazip bir finansman modeli olarak öne çıkmaktadır. İşlemin özü, bir işletmenin sahip olduğu varlığı satması ve aynı varlığı kiralayarak kullanmaya devam etmesidir. Böylece şirket, varlığın ekonomik faydasını kaybetmeden bilançoya hızlı nakit girişi sağlar.

Türkiye'de ise bu yöntemin yaygınlaşması 2012 yılında yürürlüğe giren **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu** ile hız kazanmış; özellikle Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen 5/1-j istisnası sayesinde işletmelere çok güçlü vergisel avantajlar sunulmuştur.

Bu çalışma, sale and leaseback işlemlerinin hem **akademik hem uygulamalı bir çerçevede**, Türkiye'deki hukuki ve vergisel düzenlemeler de dahil olmak üzere kapsamlı biçimde ele alınmasını amaçlamaktadır. Çalışmanın odak noktası, yöntemin ekonomik mantığı ile Türkiye uygulamalarının uluslararası yaklaşımlarla karşılaştırılması ve işletmelere sunduğu avantajlar ile risklerin bütünsel olarak değerlendirilmesidir.

Citation/Atıf:Kaman, G. (2025). Finansman aracı olarak sale and leaseback işlemleri: Türkiye uygulaması ve vergisel değerlendirme. İzmir Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Dayanışma Dergisi, 8(3), 545-555. https://www.journals.gen.tr/dayanisma

Corresponding Author/ Sorumlu Yazar:
ŞGülden Kaman
E-mail: iguldenkamanhotmail.com

Bu çalışma, Creative Commons Atıf 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

2. SALE AND LEASEBACK İŞLEMİNİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

Sale and leaseback işlemi ilk bakışta basit bir satış ve kiralama işlemi gibi görülse de aslında "ekonomik içerik" açısından tamamen bir **finansman tekniği**dir. İşlem iki aşamada gerçekleşir:

1. İşletme varlığı finansal kiralama şirketine satar.
2. Aynı varlığı uzun vadeli bir sözleşme ile geri kiralar ve kullanmaya devam eder.

Bu işlem sayesinde şirket:

- Varlığın mülkiyetini devreder,
- Ancak kullanım hakkını korur,
- Ve hızlı bir nakit girişi sağlar.

2.1. İşlemin Finansman Mantığı

Sale and leaseback, finans teorisinde **varlık temelli finansman (asset-based financing)** kategorisinde değerlendirilir. Örneğin üretim tesisleri, lojistik merkezler, uçaklar, gemiler veya işletme binaları gibi maliyetli varlıklar, şirketlerin bilançolarında büyük yer kaplar. Bu varlıklar atıl değildir; tam tersine operasyon için gereklidir. Ancak likit değildir ve nakde çevrilmesi zaman alır.

Sale and leaseback işlemi, bu likit olmayan varlıkları hızlı şekilde finansmana dönüştürür ve şirketin yatırım kapasitesini artırır.

2.2. Off-Balance Sheet Tartışmaları

Geçmişte sale and leaseback işlemleri bilanço dışı finansman yöntemi olarak tartışılmıştır. Ancak IFRS 16'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, kiralama yükümlülüklerinin önemli bir bölümü bilançolara yansıtılmış, böylece işletmelerin borç/özkaynak oranları daha gerçekçi hale gelmiştir.

3. LİTERATÜR TARAMASI

Uluslararası literatürde sale and leaseback işlemleri, genellikle üç temel başlık altında ele alınmıştır:

3.1. Finansal Etkiler Üzerine Çalışmalar

Graham & Harvey (2001), şirketlerin finansal politika tercihlerini incelerken sale and leaseback işlemlerinin özellikle kriz dönemlerinde tercih edilen bir finansman modeli olduğunu belirlemiştir. Literatürde bu yöntemin özellikle nakit akışını güçlendirdiği, borç ödeme kapasitesini artırdığı ve kısa vadeli finansman baskısını azalttığı ifade edilmektedir.

3.2. Vergisel Analizler

PwC (2023) ve Deloitte (2022) gibi büyük denetim kuruluşlarının raporlarında sale and leaseback işlemlerinin vergi avantajları geniş şekilde incelenmiştir. Uluslararası uygulamalarda belirgin vergi teşvikleri bulunmazken, Türkiye'nin bu alanda daha cömert bir sistem sunduğu vurgulanmaktadır.

3.3. Muhasebe Standartları Çerçevesi

IFRS 16 sonrası yapılan akademik çalışmalar, sale and leaseback işlemlerinin bilanço yapısını ciddi şekilde etkilediğini göstermektedir. Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğünün tanımlanması, şirketlerin finansal görünümünde önemli değişikliklere yol açmıştır.

4. TÜRKİYE'DE HUKUKİ ÇERÇEVE

Sale and leaseback işlemleri Türkiye'de ilk kez 1980'li yıllarda finansal kiralama düzenlemeleri kapsamında sınırlı şekilde uygulanmış olsa da, işlem esasen **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu** sayesinde modern ve bütüncül bir yapıya kavuşmuştur. Bu Kanun, kiralamaya konu varlıkların mülkiyetinin kiralayanda kalmasını ve kullanım hakkının kiracıya bırakılmasını esas alır. Sat ve geri kirala işleminde hem satış hem kiralama aynı hukuki çerçevede ele alınmakta, işlem bir bütün olarak finansal kiralama olarak nitelendirilmektedir.

Kanunun 18. maddesi, kiralama konusu varlıkların mülkiyetinin kiralama süresi boyunca kiralayanda kalacağını açıkça belirtir. Uygulamada ise sat–geri kirala sözleşmelerinin tamamına yakını, kiralama süresi sonunda varlığın kiracıya devredilmesini öngören hükümler içerir. Bu da işlemin asıl amacının "faaliyet varlığının kaybedilmeden finansmana dönüştürülmesi" olduğunu göstermektedir.

Ayrıca 6361 sayılı Kanun'un en büyük etkisi, **tapu harcı ve damga vergisi muafiyetlerini** getirmesidir. Çünkü klasik bir varlık satışı ve kiralama sözleşmelerinde hem tapu harcı hem damga vergisi önemli maliyet kalemlerinden biridir. Bu maliyetlerin kaldırılmış olması, sale and leaseback işlemlerini Türkiye'de ciddi biçimde teşvik etmiştir.

5. VERGİSEL DÜZENLEMELER VE AVANTAJLAR

Türkiye'de sale and leaseback işlemlerinin en cazip yönü, hiç şüphesiz **vergisel teşviklerin son derece geniş ve güçlü** olmasıdır. Bu yönüyle Türkiye, pek çok gelişmiş ülkeye kıyasla daha kapsamlı bir istisna rejimine sahiptir.

Aşağıda bu vergisel düzenlemeler ayrıntılı biçimde incelenmektedir.

5.1. Kurumlar Vergisi İstisnası – KVK 5/1-j

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-j maddesi, sale and leaseback işlemlerinin vergi avantajlarının temelini oluşturur. Maddenin kapsamı şöyledir:

"Taşınmazların ve belirli işletme varlıklarının, geri kiralama amacıyla finansal kiralama şirketlerine satılması sonucu doğan kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır."

Bu düzenlemede çok önemli bir nokta vardır:

◎ **Bu istisnada "iki yıl aktif şartı" YOKTUR.**

Bu şart yalnızca KVK 5/1-e (taşınmaz satış kazancı istisnası) için geçerlidir. 5/1-j maddesi tamamen farklıdır ve çok daha esnektir.

Bu nedenle bir varlığın:

- ister 6 ay,
- ister 1 yıl,
- ister 10 yıl aktifte bulunmuş olması istisna açısından fark yaratmaz.

Bunun tek nedeni, sale and leaseback işlemlerinin klasik bir satış değil, **geri kiralama amacı taşıyan bir finansman işlemi** olarak değerlendirilmesidir.

İstisna için gerekli şartlar (yalnızca 3 tanedir):

1. **Satış finansal kiralama şirketine yapılacak** (6361 sayılı Kanun kapsamındaki).
2. **Sözleşmede varlığın kira süresi sonunda kiracıya devri öngörülmüş olacak.**
3. Satış kazancı, istisna kapsamında özel fonda izlenecek (kanunun gerektirdiği süre boyunca).

Bu şartlar sağlandığında:

- Satış kazancının **%100'ü kurumlar vergisinden istisna edilir.**
- Bu Türkiye'de eşi benzeri olmayan bir teşviktir.

5.2. KDV İstisnası – KDVK 17/4-y

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-y maddesi, sale and leaseback işlemlerinin tamamının **KDV'den istisna olduğunu** düzenler.

Bu istisna hem:

- satış,
- hem de geri kiralama için geçerlidir.

Örneğin 30 milyon TL'lik bir fabrikanın satışı normal şartlarda %20 KDV doğururken sale and leaseback işleminde bu KDV **tamamen sıfırlanır**. Bu da özellikle yüksek bedelli taşınmaz işlemlerinde işlem maliyetini dramatik biçimde düşürür.

5.3. Tapu Harcı ve Damga Vergisi İstisnası

6361 sayılı Kanun'un getirdiği en önemli yeniliklerden biri de:

- tapu harcı,
- damga vergisi istisnasıdır.

Bu muafiyet sayesinde, 20 milyon TL değerinde bir taşınmaz devrinde normalde ortaya çıkacak **760.000 TL tapu harcı** tamamen ortadan kalkar.

5.4. Toplam Vergi Etkisi

Sale and leaseback işlemi sayesinde şu vergiler alınmaz:

Vergi Türü	Uygulama	Sonuç
Kurumlar Vergisi	Satış kazancında uygulanmaz	%100 istisna
KDV	Satış ve kiralama aşaması	Tam istisna
Tapu Harcı	Satış sırasında	İstisna
Damga Vergisi	Sözleşme düzenlenirken	İstisna

Bu dört istisna birleştiğinde, Türkiye bu işlem ile dünyadaki en avantajlı ülkelerden biri haline gelmiştir.

6. TFRS 16 KAPSAMINDA MUHASEBESEL DEĞERLENDİRME

Sale and leaseback işlemlerinin muhasebesel boyutu, Türkiye'de **TFRS 16 – Kiralamalar** standardı çerçevesinde ele alınmaktadır. Bu standart, IFRS 16 ile uyumlu olup kiracı ve kiralayan açısından kiralama işlemlerinin nasıl raporlanacağını detaylı şekilde düzenler. Sat ve geri kirala işlemi, iki aşamanın aynı anda muhasebeleştirilmesini gerektirdiği için diğer kiralama türlerine göre daha karmaşık bir yapı taşır.

6.1. Satış ve Geri Kiralama Ayrımının Muhasebeye Etkisi

Sale and leaseback işleminde muhasebeleştirme için ilk soru şudur:

Varlığın satışı, TFRS 15'e göre "satış" olarak kabul ediliyor mu?

Eğer TFRS 15 kriterlerine göre "kontrol devri" gerçekleşmişse işletme varlığı elden çıkarmış sayılır ve geri kiralama bir kiralama ilişkisidir. Eğer kriterler karşılanmıyorsa işlem tamamen borçlanma olarak değerlendirilir.

Türkiye'de finansal kiralama şirketlerine yapılan sat–geri kirala işlemlerinde kontrol devri genelde **tam** olduğu için satış kaydı yapılır.

6.2. Satışın Muhasebeleştirilmesi

Varlığın net defter değeri bilançodan çıkarılır. Satış bedeli nakit olarak kaydedilir. Aradaki fark **satış kazancı** olarak muhasebeleştirilir.

Söz gelimi defter değeri 12.000.000 TL, satış bedeli 18.000.000 TL olan bir taşınmaz için kayıt:

102 BANKALAR…….. 18.000.000

254 BİNALAR……. 12.000.000

679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİRLER.....…6.000.000

Bu kazanç vergiye tabi olmasa da **muhasebe kaydı olarak gelir tablosuna girer**, yalnızca KV beyannamesinde istisna satırında ayrıca gösterilir.

6.3. Kullanım Hakkı Varlığı (Right-of-Use Asset)

Geri kiralama sözleşmesi başladığında kiracı, **kullanım hakkı varlığı** tanımlar.
Bu varlık, satılan taşınmazın mülkiyeti değil; yalnızca sözleşme süresi boyunca kullanım hakkıdır.

Kullanım hakkı varlığı şu unsurlardan oluşur:

- Kira yükümlülüğünün bugünkü değeri
- Ödenen ilk kira bedelleri
- Doğrudan maliyetler (örneğin sözleşme danışmanlığı)

6.4. Kira Yükümlülüğü (Lease Liability)

Kira yükümlülüğü, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeridir. TFRS 16'ya göre iskonto oranı:

- Finansal kiralama sözleşmesinde belirtilen faiz oranı,
- Eğer belirtilmemişse kiracının "borçlanma maliyeti" (incremental borrowing rate)

kullanılarak hesaplanır.

6.5. Geri Kiralama Sürecinin Muhasebe Kayıtları

Aylar/ yıllar boyunca her kira ödemesinde işlet-

me:

1. Kira yükümlülüğünün bir kısmını kapatır,
2. Bir kısmını faiz gideri olarak kaydeder,
3. Kullanım hakkı varlığı amorti edilir.

Bu nedenle kiralama işlemi gelir tablosunda iki ayrı gider kalemi yaratır:

- **Amortisman gideri**
- **Finansman (faiz) gideri**

Bu ayrım, TFRS 16'nın en kritik noktalarından biridir.

6.6. Uygulamalı Muhasebe Örneği: 10 Yıllık Kiralama

Örnek veriler:

- Taşınmaz satış bedeli: 18.000.000 TL
- Net defter değeri: 12.000.000 TL
- Yıllık kira: 2.000.000 TL
- Kira süresi: 10 yıl
- İskonto oranı: %11

Adım 1: Satış

Kazanç 6.000.000 TL.
Kayıt yukarıda verilmiştir.

Adım 2: Kira yükümlülüğünün bugünkü değerinin hesaplanması

2.000.000 TL yıllık ödeme, %11 iskonto oranı, 10 yıl vadeli.

Formül:
PV = Kira × [(1 – (1 + r)^–n) / r]

PV ≈ 2.000.000 × 5,889 ≈ **11.778.000 TL**

Bu tutar hem kullanım hakkı varlığı hem kira yükümlülüğü olarak kaydedilir:

255 KULLANIM HAKKI VARLIĞI…….. 11.778.000

302 FİNANSAL KİRALAMA BORÇLARI…….. 11.778.000

Adım 3: Yıllık ödemeler

Her yıl 2 milyon ödendiğinde:

- Kira yükümlülüğü azalır
- Kalan tutar faiz gideri olur

İlk yıl faiz gideri:
11.778.000 × %11 = **1.295.580 TL**

Kira ödemesi kaydı:

302 FİNANSAL KİRALAMA BORÇLARI…….. 704.420

780 FİNANSMAN GİDERLERİ……. 1.295.580

102 BANKALAR..... 2.000.000

6.7. Muhasebenin Finansal Oranlara Etkisi

Sale and leaseback işleminin bilanço ve oranlar üzerindeki etkileri şu şekilde özetlenebilir:

- Aktif toplamı başlangıçta azalır (varlık çıkar).
- Sonra kullanım hakkı varlığı tekrar aktif yaratır.
- Borçluluk artar (kira yükümlülüğü nedeniyle).
- Nakit akışı güçlenir (satış anında büyük nakit girişi).
- Faaliyet giderleri azalır, finansman giderleri artar.

IFRS 16 sonrası bilanço etkisi çok daha şeffaftır.

7. UYGULAMALI FİNANSAL ÖRNEK: 10 YILLIK DETAYLI ANALİZ

Bu bölümde sale and leaseback işleminin finansal etkileri kapsamlı bir örnek üzerinden analiz edilecektir. Amaç; yöntemin işletme likiditesi, nakit akışı, vergi yükü ve finansal oranlar üzerindeki etkilerini somut biçimde ortaya koymaktır.

7.1. Örnek Olayın Tanımı

Aşağıdaki veriler, üretim sektöründe faaliyet gösteren hayali bir şirket olan **A A.Ş.** üzerinden

oluşturulmuştur.

- Taşınmazın defter değeri: **12.000.000 TL**
- Piyasa değeri / satış bedeli: **18.000.000 TL**
- Geri kiralama süresi: **10 yıl**
- Yıllık kira bedeli: **2.000.000 TL**
- İskonto oranı: **%11**
- Kurumlar vergisi oranı: **%25**
- Satış kazancı: 6.000.000 TL ◎ **KVK 5/1-j kapsamında %100 istisna**
- KDV: **17/4-y kapsamında istisna**
- Tapu harcı: **Tam istisna**
- Damga vergisi: **İstisna**

Bu örnek, Türkiye'deki vergi ve finansal kiralama düzenlemelerinin sağladığı avantajları somut biçimde göstermek için seçilmiştir.

7.2. Satış Anındaki Finansal Etki

7.2.1. Nakit Akışı

Satış işlemi ile şirketin kasasına **18.000.000 TL nakit girişi** olur.

7.2.2. Vergisel Etki

Normalde 6 milyon TL kazanç üzerinden ödenecek vergi: 6.000.000 × %25 = **1.500.000 TL**

KVK 5/1-j istisnası sayesinde ödenen vergi: **0 TL**

Yani şirket:

- Hem **1.500.000 TL vergiden** kurtulmuştur.
- Hem **18 milyon TL nakdi** işletmeye aktarmıştır.

Bu vergi avantajı Türkiye'nin bu işlemde dünyadaki en güçlü rejime sahip olduğunu gösterir.

7.3. 10 Yıllık Kira Ödemeleri ve Nakit Akışı Tablosu

Aşağıdaki tablo, işletmenin yıllık kira giderleri ve bunların bugünkü değerini göstermektedir.

Yıl	Kira Ödemesi (TL)	Faiz Gideri	Anapara Ödemesi	Kalan Borç
1	2.000.000	1.295.580	704.420	11.073.580
2	2.000.000	1.218.094	781.906	10.291.674
3	2.000.000	1.132.084	867.916	9.423.758
4	2.000.000	1.036.613	963.387	8.460.371
5	2.000.000	930.641	1.069.359	7.391.012
6	2.000.000	813.011	1.186.989	6.204.023
7	2.000.000	682.442	1.317.558	4.886.465
8	2.000.000	537.511	1.462.489	3.423.976
9	2.000.000	376.637	1.623.363	1.800.613
10	2.000.000	198.067	1.801.933	0

Bu tablo gösteriyor ki:

- İlk yıllarda kira ödemesinin büyük kısmı **faiz gideri** olarak kaydedilir.
- Son yıllarda **anapara ödemesi** ağırlık kazanır.
- TFRS 16'nın etkisi ile kira yükümlülüğü her yıl azalır.

7.4. Vergi Matrahına Etki Analizi

Kira giderleri her yıl kurum kazancından düşülebilir. Dolayısıyla işletme, 10 yıl boyunca:

2.000.000 × 10 = **20.000.000 TL gider** yazacaktır.

Bu da vergi matrahını ciddi şekilde azaltır.

Vergi Avantajı Hesabı

Ortalama vergi oranı %25 kabul edilirse:

20.000.000 × %25 = **5.000.000 TL** vergi avantajı doğar.

Toplam Vergi Avantajı:

- Satış kazancı istisnası: 1.500.000 TL
- Kira giderleri avantajı: 5.000.000 TL

Toplam: 6.500.000 TL vergi avantajı

Bu rakam sale and leaseback işleminin işletmeye sağladığı devasa finansal avantajı açıkça ortaya koymaktadır.

7.5. Üç Senaryo ile Etki Karşılaştırması

Aşağıda üç farklı finansal strateji karşılaştırılmıştır:

Senaryo 1: Banka Kredisi Kullanma

- 18 milyon TL kredi çekilir.
- Ortalama faiz: %30
- 10 yılda toplam maliyet: ≈ **54 milyon TL**
- Varlık teminat olarak gösterilir.

Senaryo 2: Taşınmazı Normal Satış + Kira

- Normal satışta KDV yükü doğar.
- Satış kazancı vergilendirilir.
- Kiralama KDV'ye tabidir.
- Toplam vergi yükü çok yüksektir.

Senaryo 3: Sale and Leaseback (Türkiye'de)

- KDV: yok
- Tapu harcı: yok
- Kurumlar vergisi: yok
- Damga vergisi: yok
- Kira gideri: indirilebilir
- Toplam vergi avantajı: ≈ **6.5 milyon TL**

Sonuç:

En avantajlı yöntem **sale and leaseback**tır.

7.6. Finansal Oranlara Etki

Likidite Oranı:
18 milyon TL nakit girişi ◎ Cari oran iyileşir.

Borçlanma Oranı:
Kira yükümlülüğü nedeniyle artar, fakat banka borcuna göre daha hafiftir.

Aktif Devir Hızı:
Varlık satıldığı için aktif küçülür ◎ oran yükselir.

Özsermaye Karlılığı:
Vergiden tasarruf = net kâr artışı ◎ ROE artar.

Bu göstergeler, sale and leaseback işleminin **stratejik bir finansman aracı** olduğunu doğrular.

8. ULUSLARARASI UYGULAMALAR VE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZ

Sale and leaseback işlemleri dünya genelinde uzun zamandır kullanılan bir finansman tekniğidir. Ancak her ülkenin hem hukuki hem de vergisel düzenlemeleri farklı olduğu için yöntemin maliyet-etkinliği ülkeden ülkeye değişmektedir. Bu bölümde ABD, İngiltere, Almanya ve Japonya başta olmak üzere çeşitli ülkelerdeki uygulamalar incelenmekte, Türkiye ile karşılaştırmalı değerlendirmeler yapılmaktadır.

8.1. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)

ABD, sale and leaseback işlemlerinin en yoğun

uygulandığı ülkelerden biridir. Bunun temel sebepleri:

- Gelişmiş finansal kiralama piyasası,
- Varlık temelli finansmanın yaygınlığı,
- Büyük ölçekli şirketlerin yüksek sermaye ihtiyacı,
- Havacılık, lojistik, enerji, perakende gibi sermaye yoğun sektörlerin güçlü olmasıdır.

8.1.1. Havacılık Sektöründe Uygulama

American Airlines, Delta Airlines ve United gibi büyük havayolu şirketlerinin çok sayıda uçağının mülkiyeti sale and leaseback yoluyla finansal kuruluşlara devredilmiştir. Sebepler:

- Uçakların yüksek edinim maliyeti,
- Nakit akışının korunması,
- Bilanço esnekliği,
- Filonun yenilenmesinin finansmanı.

8.1.2. Vergisel Boyut

ABD'de kiralama işlemleri "true lease" veya "financing lease" olarak sınıflandırılır. Bu sınıflandırma vergi sonuçlarını belirler:

- Eğer işlem **true lease** sayılırsa kira giderleri tamamen vergiden indirilebilir.
- **Financing lease** (borçlanma sayılan) durumda ise amortisman hakkı kiralayanda değildir.

ABD sisteminde Türkiye'deki gibi satış kazancına **tam vergi istisnası bulunmamaktadır.**

Bu, Türkiye'nin avantajlı konumunu ortaya koymaktadır.

8.2. İngiltere

İngiltere'de sale and leaseback işlemleri özellikle:

- Gayrimenkul (retail mağazaları, oteller, depo merkezleri)
- Perakende
- Lojistik
- Eczane ve klinik zincirleri

tarafından yaygın olarak kullanılmaktadır.

8.2.1. "Lease Premium Relief" Sistemi

İngiltere'de satış kazancında tam bir istisna bulunmamakla birlikte, kiralama süresince ödenen kira bedelleri için "lease premium tax relief" uygulanır.

Bu sistemde:

- Kira ödemelerinin belirli bir bölümü vergi matrahından indirilebilir.
- Ancak bu indirim Türkiye'deki gibi %100 değildir.

8.2.2. Gayrimenkul Fonları

Birçok perakende devi mağaza binalarını yatırım fonlarına satıp geri kiralamıştır. Tesco, Sainsbury's ve Marks & Spencer bu yöntemi aktif olarak kullanır.

Ancak İngiltere'de tapu harcı muafiyeti **yoktur**. Bu da Türkiye'ye göre önemli bir maliyet farkı yaratır.

8.3. Almanya

Almanya'da sale and leaseback işlemleri daha çok:

- Endüstriyel tesisler
- Makine parkları
- Enerji santralleri
- Üretim hatları

için tercih edilir.

8.3.1. Vergisel Yapı

Almanya'da kurumlar vergisi oranı yüksektir ve kira giderleri vergiden indirilebilir. Ancak:

- Varlığın satılması halinde doğan kazanç vergiye tabidir.
- Türkiye'de olduğu gibi tam istisna yoktur.

- KDV muafiyeti söz konusu değildir.
- Noter ve tescil ücretleri oldukça yüksektir.

Bu nedenle sale and leaseback, Almanya'da bir finansman tekniği olsa da Türkiye'deki kadar avantajlı değildir.

8.4. Japonya ve Uzak Doğu Ülkeleri

Japonya, Güney Kore ve Singapur gibi ülkelerde sale and leaseback işlemleri özellikle teknoloji ve üretim sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

8.4.1. Japonya'da Uygulama

Japon şirketleri yüksek sermaye gerektiren robotik hatlarını ve fabrika makinelerini sale and leaseback yöntemiyle finanse eder. Ancak Japon vergi sisteminde:

- Satış kazancı vergilendirilir.
- İşlem KDV'den muaf değildir.
- Kiralama giderleri indirilebilir fakat sınırlamalar vardır.

8.4.2. Singapur'da Gelişmiş SPV Modelleri

Singapur'da SPV (Special Purpose Vehicle) yapısıyla sale and leaseback sıkça kullanılır. Fakat vergisel teşvikler Türkiye'deki kadar güçlü değildir.

8.5. TÜRKİYE–ULUSLARARASI KARŞILAŞTIRMA

Aşağıdaki tablo özet karşılaştırmayı göstermektedir:

Ülke	Satış Kazancı Vergisi	KDV	Tapu/Noter Harcı	Kira Gideri	Genel Avantaj
Türkiye	%100 istisna	Tam istisna	Tam istisna	%100 indirilebilir	**En avantajlı**
ABD	Kısmen	Var	Var	İndirilebilir	Orta
İngiltere	Kısmi indirim	Var	Var	Kısmi indirim	Orta
Almanya	Vergiye tabi	Var	Yüksek	İndirilebilir	Düşük
Japonya	Vergiye tabi	Var	Var	Sınırlı	Orta-düşük

Sonuç:

◎ **Türkiye, sale and leaseback işlemlerinde dünyadaki en avantajlı ülke konumundadır.**

Bunun nedeni:

- Tam kurumlar vergisi istisnası
- Tam KDV istisnası
- Tam tapu harcı istisnası
- Damga vergisi istisnası
- Geniş kiralama gideri indirimi

kombinasyonunun **hiçbir ülkede aynı anda bulunmamasıdır.**

8.6. Akademik Değerlendirme

Uluslararası uygulamaların incelenmesi Türkiye'nin sisteminin nasıl konumlandığını anlamak için önemlidir. Türkiye'nin vergisel teşviklerinin olağanüstü güçlü olması, yöntemi yalnızca bir finansman aracı olmaktan çıkarıp **stratejik bir maliye politikası** haline getirmiştir.

Buna karşılık, diğer ülkelerde sale and leaseback işlemleri daha çok:

- bilanço optimizasyonu,
- kredi limitlerinin korunması,
- varlık temelli finansman,
- operasyonel esneklik

gibi amaçlarla sınırlı ve vergisel avantajları dar bir çerçevededir.

9. TARTIŞMA: SALE AND LEASEBACK MODELİNİN STRATEJİK DEĞERİ

Sale and leaseback işlemleri, günümüzde yalnızca bir finansman yöntemi olarak değil; çok çeşitli stratejik amaçlara hizmet eden çok boyutlu bir mekanizma olarak değerlendirilmektedir. Tartışma kısmı, mevcut literatür, uygulama örnekleri ve Türkiye mevzuatı ışığında yöntemin avantajlarını, sınırlılıklarını ve olası risklerini eleştirel bir bakış açısıyla ortaya koymaktadır.

9.1. Finansal Strateji Açısından Değerlendirme

Sale and leaseback modeli işletmelere güçlü bir likidite etkisi sağlar. Özellikle yüksek sermaye gerektiren sektörlerde (havacılık, lojistik, enerji, üretim, gayrimenkul) varlıkların finansmana dönüştürülmesi şirketlerin büyüme kapasitesini doğrudan etkiler. Türkiye'de kredi maliyetlerinin yüksek seyrettiği dönemlerde, şirketlerin kredi limitlerine dokunmadan milyonlarca liralık sermaye yaratabilmesi önemli bir rekabet avantajıdır.

Bu yöntem, işletme sermayesini güçlendirirken aynı zamanda bilanço rasyolarını da olumlu yönde etkileyebilir. Örneğin varlıkların satılması aktif toplamını azaltır ve aktif devir hızını artırır. Nakit akışı güçlendiği için işletmenin kısa vadeli borç ödeme kapasitesi artar. Ancak geri kiralama sebebiyle uzun vadeli kira yükümlülükleri oluştuğundan, borç/özkaynak oranı başlangıçta olumsuz etkilenebilir. IFRS 16 sonrası kiralama yükümlülüklerinin bilançoya alınması, yöntemin finansal görünüm üzerindeki etkilerini daha şeffaf hâle getirmiştir.

9.2. Vergisel Strateji Açısından Değerlendirme

Türkiye'de sale and leaseback işlemlerinin uluslararası literatüre göre çok daha popüler olmasının sebebi vergi mevzuatıdır. KVK 5/1-j istisnası sayesinde satış kazancının %100'ünün kurumlar vergisinden istisna edilmesi, özellikle taşınmazı değerlenen şirketlerde çok güçlü bir avantaj sağlar. Örneğin piyasa değeri 50 milyon TL'ye çıkmış bir taşınmazın defter değeri yalnızca 10 milyon TL iken aradaki fark olan 40 milyon TL'nin tamamen vergiden istisna edilmesi işletme için olağanüstü bir kazançtır.

Ayrıca KDVK 17/4-y ile KDV muafiyeti, 6361 sayılı Kanun ile tapu harcı ve damga vergisi muafiyetleri de birleşince Türkiye bu modelde küresel anlamda "vergisel cazibe merkezi" hâline gelmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda ABD, İngiltere, Almanya ve Japonya'da böylesine kapsamlı bir vergi teşvik sistemi bulunmadığı görülmektedir. Bu nedenle Türkiye'de sale and leaseback, birçok işletme için bir **finansman tercihi** değil, adeta bir **vergi planlama aracı** olarak işlev görmektedir.

9.3. Operasyonel Strateji Açısından Değerlendirme

Sale and leaseback işlemleri işletmeler için operasyonel esneklik sağlar. Varlığın kullanımında herhangi bir kesinti olmadığı için üretim, lojistik veya hizmet faaliyetleri hiç etkilenmeden devam eder. Bu yönüyle nakit yaratmanın en pratik yollarından biridir.

Bununla birlikte, bazı işletmelerde kiralama sözleşmelerinin uzun vadeli olması, gelecekte oluşabilecek kira yüklerinin şirketin sabit maliyetlerini artırabileceği yönünde eleştirilere neden olabilir. Bu durum özellikle ekonomik durgunluk dönemlerinde risk teşkil edebilir. Dolayısıyla sözleşmenin süresi, kira bedelinin endeksleme biçimi ve kullanım hakkı koşulları titizlikle belirlenmelidir.

10. SONUÇ

Sale and leaseback işlemleri, hem küresel finans literatüründe hem de Türkiye uygulamasında işletmelere önemli avantajlar sunan modern bir finansman tekniğidir. Türkiye'de 6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve ilgili vergisel düzenlemeler sayesinde bu model oldukça cazip hâle gelmiş; vergi istisnalarının gücü işlemin maliyetini ciddi ölçüde azaltmıştır.

Makale boyunca yapılan değerlendirmeler şu sonuçları ortaya koymaktadır:

1. **Likidite Güçlenmesi:** İşletmeler duran varlıklarını kaybetmeden önemli nakit yaratabilmektedir.
2. **Vergi Avantajları:** Türkiye'de satış kazancının %100'ünün istisna edilmesi, KDV, tapu harcı ve damga vergisi muafiyetleri ile birleşince dünya genelinde eşi benzeri olmayan bir teşvik sistemi oluşmaktadır.
3. **Muhasebe Etkisi:** TFRS 16 kapsamında kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğünün tanımlanması sayesinde finansal tablolar daha şeffaftır.
4. **Uluslararası Karşılaştırma:** ABD, İngiltere ve Almanya'da uygulamalar yaygın olmakla birlikte Türkiye'deki kadar güçlü bir vergi teşvik sistemi bulunmamaktadır.
5. **Riskler:** Uzun vadeli kira yükümlülükleri işletmenin sabit maliyetlerini artırabilir. Sözleşme tasarımında uzman danışmanlık gereklidir.

Sonuç olarak sale and leaseback işlemleri, doğru tasarlandığında hem finansal hem vergisel hem de operasyonel açıdan işletmelere yüksek değer yaratan bir araçtır. Özellikle yüksek sermaye gerektiren sektörlerde bu yöntemin yaygınlaşarak devam edeceği öngörülmektedir.

11. POLİTİKA ÖNERİLERİ

Bu çalışma kapsamında Türkiye uygulamasına ilişkin geliştirilen politika önerileri şu şekildedir:

1. Mevzuat İstikrarının Korunması

KVK 5/1-j istisnasının korunması yatırım ortamı için çok önemlidir. Sık değişen vergi politikaları işletmelerin uzun vadeli finansman planlarını olumsuz etkiler.

2. Sektör Bazlı Teşviklerin Geliştirilmesi

Enerji, ulaştırma ve imalat sektörlerinde sale and leaseback modeli daha fazla teşvik edilerek yatırımlar hızlandırılabilir.

3. KOBİ'ler İçin Basitleştirilmiş Model

Küçük işletmelerin sürece erişimini kolaylaştıracak danışmanlık destekleri sağlanabilir.

4. ULUSLARARASI YATIRIMLARDA SPV MODELLERİNİN GÜÇLENDİRİLMESİ

Türkiye'de SPV altyapısının geliştirilmesi, özellikle yabancı yatırımcıların sale and leaseback modeliyle Türkiye'de yatırım yapmasını kolaylaştıracaktır.

5. Finansal Okuryazarlığın Artırılması

İşletmelerin bu modele yönelik farkındalığı eğitim programları ile artırılmalıdır.

KAYNAKÇA

- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu.
- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu.
- 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu.
- Deloitte. (2022). *IFRS 16 Practical Guide.*
- PwC. (2023). *Global Lease Accounting Guide.*
- Graham, J. & Harvey, C. (2001). *The theory and practice of corporate finance: Evidence from the field.* Journal of Financial Economics, 60(2–3), 187–243.
- TÜRMOB (2023). *Finansal Kiralama ve Uygulama Rehberi.*
- Yılmaz, M. (2021). *Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin Vergisel Boyutu.* Mali Hukuk Dergisi, 37(4), 55–78.
- Acar, B. (2020). *TFRS 16 Kapsamında Sale and Leaseback İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi.* Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, 22(3), 689–712.
- KPMG. (2022). *Sale and Leaseback Transactions Under IFRS 16.*