**Sat ve Geri Kiralama** (Sale and Leaseback) **İşleminin Şirketlere Getirdiği Vergisel Avantajlar-3/3**

**(Diğer Kanunlar için Getirilen İstisnalar)**

1. **Damga Vergisi İstisnası :**

6361 sayılı Kanun’un “**İstisnalar ve vergi nispetinin tespiti” başlıklı 37. Maddesinde; “**(1) 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.” Hükmü yer almaktadır.

Buna göre; Finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler harç istisnası kapsamına dahil edilmiştir.

1. **Tapu Harcı İstisnası :**

6361 sayılı Kanun’un “**İstisnalar ve vergi nispetinin tespiti” başlıklı 37. Maddesinde;** “(2) Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.” Hükmü yer almaktadır.

Harçlar Kanunu’nun 51. Maddesinin (4) sayılı tarifesinin “I-Tapu işlemleri” bölümünün yirminci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“g) (Ek: 21/11/2012-6361/51 md.) Satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden (Taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran ile bu bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarı 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınır.) Binde 4,55.”

Harçlar Kanunu’nun 59. Maddesinin p bendinde; “Madde 59 –p) (Ek: 21/2/2007-5582/31 md.; Değişik: 15/7/2016-6728/32 md.) 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiralanan taşınmazın finansal kiralama sözleşmesinin süresi sonunda kiracıya devri.” Hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan madde hükümlerine göre; satıp geri kiralama yöntemi ile kiracı tarafından geri alınmak kaydı ile finansal kiralama şirketlerine satılan taşınmazların devreden ve devralandan ayrı ayrı alınması gereken tapu harcı tutarı, sadece devreden (kiracı) tarafından satışın gerçekleştiği tarihteki geçerli oran üzerinden **(Binde 4,55)** olarak ödenmektedir.

Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 15.04.2015 tarih ve 66813766-140[57-2014-21]-199 sayılı özelgesi aşağıdaki gibidir.

“Buna göre, satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı nedeniyle tapuda yapılacak işlemlerde,  gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) tarifenin I/20-g fıkrası uyarınca tapu harcı aranılması gerekmektedir.”

Ancak kiralanan taşınmazın sözleşme süresi sonunda kiracıya devrinde ise tapu harcı ödenmemektedir.

Yukarıdaki değiştirilen madde hükmüne göre; tapu harcı ve damga vergisi istisnasının şartı ise kira süresi sonunda geri alınmak kaydıyla taşınmazın kiralanmasıdır. Taşınmazın kiralama işleminden vazgeçilmesi veya kira süresinin sonu beklenilmeden taşınmazın tapuda tescil işlemi gerçekleştiği takdirde istisna edilen harç tutarları gecikme faizi ile birlikte geri ödenmesi gerekmektedir.

Nitekim konu ile ilgili Çorum Deftardarlık Genel Müdürlüğü’nün 28/05/2015 tarih ve 76071283-140-57[2015-1]-12 sayılı Özelgesi aşağıda bulunmaktadır.

“Buna göre, sözleşmenin 'Özel Şartlar' başlıklı ekinde yer alan 'Diğer Koşullar' bölümünde belirtilen şartlar gerçekleşmiş olsa bile, finansal kiralama sözleşmesinde kira süresi 4 yıl olarak belirlenen İstanbul ... ... Köyü ... pafta, ... ada ... parselde bulunan 8. Kat 19 no.lu bağımsız bölümün, sözleşme süresi sona ermeden şirketiniz adına tapuda yapılacak devir işleminin yukarıda açıklanan istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamakta olup, sözleşme süresi sona ermeden tapuda yapılacak söz konusu tescil işlemi nedeniyle 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20/(a) fıkrasına göre harç aranılması gerekmektedir.”

***19.03.2017***

***Saygılarımızla…***

***ATABEYDENETİM***