

Türkiye’de Finansal Kiralama: Regülasyon, Vergi ve Muhasebe

BDDK’nın Finansal Kiralama Faaliyetlerine İlişkin Regülasyonları

Yasal Çerçeve: Türkiye’de finansal kiralama (leasing) işlemleri, 6361 sayılı *Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu* (“Kanun”) ile düzenlenmiştir. Kanun’un amacı; finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketlerinin **kuruluş ve faaliyet esasları** ile finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir ¹. Bu Kanun kapsamında finansal kiralama şirketleri “finansal kuruluş” olarak tanımlanmış ve etkin bir yasal altyapı ile gözetim-denetim sistemi oluşturulmuştur ². Finansal kiralama işlemleri, bankaların yapacağı işlemler hariç olmak üzere, bu Kanun hükümlerine tabidir. Kanun 2021 yılında yapılan değişiklikle tasarruf finansman şirketlerini de kapsayacak şekilde genişletilmiştir ³.

Kuruluş ve Lisanslama: Bir finansal kiralama şirketi kurmak için **BDDK** (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) izni gereklidir. Kanun, kuruluş izinlerinin **BDDK Kurulu’nun en az beş üyesinin olumlu oyuyla** verilmesini öngörür ⁴. Şirketin anonim ortaklık şeklinde kurulması, pay senetlerinin nakden ve tamamının nama yazılı çıkarılması, ticaret unvanında “Finansal Kiralama Şirketi” ibaresinin bulunması gibi şartlar aranmaktadır ⁵. Ayrıca kuruluş başvurusunda kurucuların Kanun’da belirtilen nitelikleri taşıdığı, yönetim kurulu üyelerinin mesleki tecrübeye sahip olduğu gibi şartlar incelenir ⁶. **Asgari ödenmiş sermaye** tutarı Kanun’da belirlenmiştir: finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri için en az **50 milyon TL**, tasarruf finansman şirketleri için **100 milyon TL** sermaye şartı bulunmaktadır ⁷. BDDK, gerektiğinde bu asgari sermaye tutarını şirket bazında artırmaya yetkilidir ⁸. Kurulacak şirket, BDDK’ya ilk üç yıllık iş planını, finansal projeksiyonlarını ve organizasyon yapısını içeren bir **faaliyet programı** sunmak zorundadır ⁹.

Kuruluş iznini alan şirketlerin faaliyete başlamadan önce **BDDK’dan ayrıca faaliyet izni alması** gerekir ¹⁰. BDDK Kurulu tarafından verilen faaliyet izinleri Resmî Gazete’de ilan edilir ¹⁰. Şirketler, yurt içinde veya dışında şube açmak istediklerinde de Kurum’dan izin almalıdır. Kanun, bu şirketlerin **Finansal Kurumlar Birliği’ne** üye olma zorunluluğunu da getirmiştir ¹¹. Finansal Kurumlar Birliği, sektördeki finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketlerinin meslek birliği olarak faaliyet gösterir.

Gözetim ve Denetim: Finansal kiralama şirketleri **BDDK’nın sürekli gözetim ve denetimine tabidir**. Kanun, “Şirketlerin Kanun kapsamındaki gözetim ve denetimi Kurum tarafından yapılır” diyerek BDDK’yı bu şirketlerin tek düzenleyici-denetleyici otoritesi olarak belirlemiştir ¹². BDDK, ihtiyaç duyduğunda şirketlerden, ortaklarından ve ilgili tüm kuruluşlardan **her türlü bilgi ve belgeyi (gizli dahi olsa)** talep edebilir; defter, kayıt ve belgeleri inceleyebilir ¹³. Şirketler, BDDK denetim elemanlarının yerinde incelemesine tüm bilgi işlem sistemlerini açmak, verilerin güvenliğini sağlamak, talep edilen kayıt ve şifreleri sunmakla yükümlüdür ¹⁴. Düzenli olarak finansal raporlar ve faaliyet bilgileri BDDK’ya iletilir; bağımsız denetime tabi olan şirketlerin denetim raporları da Kurum’a gönderilir ¹⁵. BDDK gerektiğinde şirketin mali bünyesini koruyucu tedbirler almasını isteme, kısıtlama getirme ve ağır ihlallerde faaliyet iznini iptal etme yetkisine sahiptir (Kanun md. 50).

Diğer Düzenlemeler: Kanun, finansal kiralama şirketlerinin *bankacılık mevzuatından ayrılan yönlerini* de düzenler. Bu şirketler mevduat veya katılım fonu toplayamaz; sadece kendi özkaynakları ve kaynak sağladıkları finansman ile kiralama yaparlar. Finansal kiralama şirketlerince yapılacak **faaliyet kiralaması** (yani finansal kiralama sayılmayan kiralama işlemleri) Kanun'un finansal kiralamaya dair hükümlerine tabi değildir ¹⁶ . Ayrıca Kanun, şirketlerin birleşme, devir, tasfiye süreçlerinde BDDK iznini şart koşar; olağan dışı durumlarda (örneğin tasarruf finansman şirketlerinde) BDDK'nın özel tedbirler almasına imkân tanır ¹⁷ .

Türkiye'deki Leasing İşlemlerine Yönelik Vergi Uygulamaları

Finansal kiralama işlemleri vergisel açıdan özel düzenlemelere tabidir. Başlıca konular **Katma Değer Vergisi (KDV)**, **Kurumlar Vergisi**, **amortisman uygulamaları** ve **damga vergisi/harç istisnaları** olarak öne çıkmaktadır.

Katma Değer Vergisi (KDV)

Finansal kiralama işlemlerinde KDV uygulaması, hem kiralama konusu malın leasing şirketine alınması sürecinde hem de kira ödemelerinde farklı şekillerde ortaya çıkar. **Genel kural olarak**, finansal kiralama şirketinin kiracıya kestiği kira faturalarında KDV, anapara ve faiz toplamı üzerinden %18 oranında hesaplanır ¹⁹ . Ancak makine-teçhizat gibi yatırım mallarının finansal kiralama yoluyla teminini teşvik amacıyla bazı istisnalar mevcuttur. 2011/2604 sayılı BKK ile KDV'ye %1 oranında tabi teslim ve hizmetleri gösteren listeye eklemeler yapılmıştır ²⁰ . Buna göre *yeni ve kullanılmamış bazı makine ve teçhizatın* finansal kiralama şirketlerine satışı **%1 KDV oranına** tabi kılınmıştır ²¹ . Belirlenen GTİP listesinde yer almayan veya kullanılmış durumdaki iktisadi kıymetlerin leasing şirketine satışı ise malın tabi olduğu genel KDV oranında vergilendirilir ²¹ . Dolayısıyla, işletmeler leasing yoluyla bazı yatırımlarında KDV avantajı elde edebilmektedir.

Öte yandan, **“sat ve geri kiralama” (sale and leaseback)** işlemlerine KDV istisnası tanınmıştır. 3065 sayılı KDV Kanunu md.17/4-y uyarınca, **her türlü taşınır ve taşınmazın, 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama şartıyla finansal kiralama şirketine satılması, finansal kiralama şirketince kiracıya kiralınması ve vade sonunda kiracıya devri KDV'den istisnadır** ²² . Bu istisna, satış ve geri kiralama işlemlerinde işletmelerin yüksek tutarda KDV ödeme yükünü ortadan kaldırarak likidite avantajı sağlamaktadır. İstisna kapsamında yapılan satışlarda fatura KDV'siz düzenlenir; sözleşme sonunda varlığın geri devri de KDV'ye tabi olmaz ²³ ²⁴ . Ancak bu süreçte kiralama dönemindeki kira ödemeleri yine hizmet bedeli olarak KDV'ye tabidir (kiralar için genel oranda KDV uygulanmaya devam eder).

Kurumlar Vergisi ve Sat-Geri Kirala İşlemleri

Kurumlar Vergisi açısından, leasing işlemleri özellikle **sat-kirala-geri al** yöntemiyle ilgili önemli avantajlar sunar. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu md.5/1-j hükmü, taşınır veya taşınmaz varlıklarını finansal kiralama şirketine satın geri kiralayan kurumlara önemli bir muafiyet tanımıştır. **Kurumlar Vergisi Kanunu 5/1-j bendi gereğince, işletmelerin herhangi bir varlığını 6361 sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla finansal kiralama şirketlerine satışından elde ettikleri kazançlar** %100 kurumlar vergisinden istisna** edilmiştir ²⁵ . Aynı şekilde, sözleşme sonunda varlığın finansal kiralama şirketinden geri alınması sonucu doğan kazanç da vergiden istisnadır ²⁵ . Bu istisna sayesinde işletmeler, varlık satış kazançlarını vergisiz olarak sermayeye ekleyebilmekte veya finansman ihtiyacını karşılayabilmektedir. Düzenleme, sat-geri kirala işlemlerinde 2 tam yıl aktifte tutma

şartı aranmaması, emlak ticareti ile uğraşan şirketlerin dahi bu istisnadan yararlanabilmesi gibi kolaylıklar da sağlamıştır ²⁶ . İstisna kazancın pasifte özel bir fon hesabına alınması ve belirli koşullara uygun kullanılması gerekmektedir; aksi halde zamanında alınmayan vergiler geri istenir ²⁷ ²⁸ .

Sat-geri kirala işlemleri vergi mevzuatında **damga vergisi ve tapu harcı** açısından da avantajlıdır. 6361 sayılı Kanun'un 37. maddesi uyarınca, finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devri veya tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatına dair kağıtlar **damga vergisinden istisnadır; bu kağıtlar ile ilgili yapılacak işlemler de harçtan müstesnadır** ²⁹ . Özellikle gayrimenkullerin sat-kirala-geri al yöntemiyle finansal kiralamaya konu edilmesinde, hem satışta tapu harcı hem de sözleşmelerde damga vergisi ödenmemesi önemli bir teşviiktir ³⁰ . Bu vergisel muafiyetler, leasing yoluyla finansman modelini diğer kredi türlerine kıyasla daha cazip hale getirmektedir.

Amortisman Uygulamaları ve Diğer Hususlar

Amortisman (itirak) uygulaması, finansal kiralama işlemlerinin vergisel boyutunda kritik bir konudur. Vergi Usul Kanunu (VUK) mükerrer 290. madde ve ilgili Tebliğler, finansal kiralama ile alınan varlıkların amortismanını düzenler. **Finansal kiralama işlemlerinde, kiralanan varlık üzerinden amortisman ayırma hakkı kural olarak kiracıya aittir** ³¹ . Kiracı, finansal kiralama konusu varlığı muhasebe kayıtlarında "hak" olarak aktifleştirir ve amortismanına tabi tutar ³² . Eğer finansal kiralama sözleşmesi sonunda varlığın mülkiyetinin kiracıya geçmesi öngörülmüşse, kiracı bu varlığı **kendi kullanım ömrüne (faydalı ömrüne)** göre normal amortisman oranlarıyla itfa eder ³³ . Buna karşılık, sözleşme sonunda mülkiyet kiracıya geçmeyecekse (örneğin kira süresi bitiminde varlık kiralayanda kalacaksa), kiracı kira süresi boyunca ayırdığı amortismanlarla varlığın değerini itfa eder ve **kalan değeri son yıl tamamen giderleştirir** ³⁴ . Bu düzenleme, kiralama süresine bakılmaksızın kiracının varlığı bilançoda göstermesi ve vergi matrahından amortisman ayırabilmesini sağlamaktadır. Ayrıca kiracı tarafından ödenen finansal kiralama faizleri de finansman gideri olarak dikkate alınır (ancak binek otomobillerde GVK 41/9'daki gider kısıtlaması uygulanır) ³⁵ ³² .

İthalat ve diğer vergiler: Finansal kiralama yoluyla yurt dışından makine/teçhizat getirildiğinde, gümrük vergileri açısından geçici ithalat rejimi kolaylıkları uygulanabilir (6361 sayılı Kanun md.36). Ayrıca, finansal kiralama konusu malların sigorta poliçelerindeki vergi yükümlülükleri (BSMV gibi) genel mevzuat çerçevesinde yerine getirilir. Leasing şirketleri, finansman temini için borçlandıkları kaynaklar nedeniyle ödedikleri faizlerde KKDF ve BSMV istisnalarından yararlanabilirler (bu, finansal kuruluş olmalarıyla ilgilidir). Son olarak, kiralama işlemlerinde kiracının yaptığı kira ödemeleri stopaj yoluyla vergilendirilmez; ancak kiralayan yurt dışı bir kuruluş ise, yapılan kira faiz ödemeleri üzerinden KKDF ve gerekirse çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarına göre stopaj söz konusu olabilir ³⁶ .

TFRS 16 Kapsamında Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Muhasebe Standartları ve Değişim: Türkiye'de finansal kiralama işlemlerinin finansal raporlamaya yansıtılması, 2019'dan itibaren **TFRS 16 Kiralamalar Standardı**'na göre yapılmaktadır. Bu standart, uluslararası IFRS 16'nın Türkçe karşılığı olup Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmıştır. 2019 öncesinde geçerli olan TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı, finansal kiralamalar (finansal leasing) ile faaliyet kiralamaları (operasyonel leasing) arasında kiracı muhasebesinde net bir ayırım yapmaktaydı. **TMS 17'ye göre kiracılar, finansal kiralama işlemlerini bilançolarında**

gösterirken, faaliyet kiralamalarını bilançolarına almıyor; bunlara ilişkin borç ve hakları sadece dipnotlarda açıklıyorlardı ³⁷ . Bu durum, kiracıların bilanço dışı yükümlülük taşımalarına yol açıyor ve finansal tablo kullanıcılarının işletmelerin kiralama nedeniyle üstlendiği borçları tam görememesine sebep oluyordu ³⁸ ³⁹ .

TFRS 16 ile gelen yenilik, kiracı muhasebesinde finansal kiralama/faaliyet kiralaması ayrımının kaldırılması olmuştur. **TFRS 16'ya göre kiracı, artık tüm kira işlemlerini – finansal veya operasyonel ayrımı yapmaksızın – bilançosuna yansıtmaktadır** ³⁷ . Yani kiracı, kira sözleşmesinin başında “*kullanım hakkı varlığı*” (**right-of-use asset**) ve buna karşılık “*kiralama yükümlülüğü*” (**lease liability**) kaydeder. İlk kayıttaki kiralama yükümlülüğü, gelecekte ödenecek kira bedellerinin bugünkü değeri üzerinden hesaplanır; aynı tutar kullanım hakkı varlığının değeri olarak aktifleştirilir. Sonraki dönemlerde kiracı, **kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutar**, kira yükümlülüğünü ise etkin faiz yöntemiyle iskonto edilmiş değeri üzerinden büyütüp azaltarak finansman gideri kaydeder. Bu şekilde, kiracının finansal tablosunda **borç** (kiralama yükümlülüğü) ve **varlık** (hak) gösterilir; kira ödemeleri de bu borcu azaltırken faiz kısmı gider yazılır. TFRS 16, yalnızca kısa vadeli (12 aydan kısa) kiralamalar ile düşük değerli varlıklara (düşük tutarlı demirbaş gibi) ilişkin kiralamalara, şirket dilerse, bilanço dışında bırakma muafiyeti tanımaktadır. Bu istisnalar dışında tüm kiralamalar kiracının bilançosuna dahil edilir.

Kiraya Veren Açısından: TFRS 16 standardı, kiraya veren (leasing şirketi) muhasebesinde önceki yaklaşıma büyük ölçüde devam etmektedir. Kiraya verenler, hala kiralamaları *finansal kiralama* ve *faaliyet kiralaması* olarak sınıflandırır. Bir kiralama işleminde risk ve faydaların büyük kısmı kiracıya geçtiyse **finansal kiralama** kabul edilir; aksi halde **faaliyet kiralamasıdır** ⁴⁰ ⁴¹ . **Finansal kiralama durumunda kiraya veren**, kiralanan varlığı kayıtlarından çıkarır ve bunun yerine bir **brüt kira alacağı** (gelecekteki kira ödemelerinin toplamı) ve *finansman geliri* kaydı oluşturur. Daha net ifade ile, finansal kiralamada kiraya veren bilançoda “*net finansal kiralama alacağı*” kalemi gösterir; kira ödemelerini tahsil ederken faiz gelirini kâr/zarar tablosuna yansıtır. **Faaliyet kiralaması durumunda kiraya veren**, varlığı kendi bilançounda duran varlık olarak tutmaya devam eder ve bu varlık için normal amortisman ayırır; kiracıdan aldığı kira ödemelerini dönemsel gelir olarak (genellikle doğrusal yöntemle) kaydeder ⁴² . TFRS 16, kiraya verenin muhasebe yaklaşımlarında önemli bir değişiklik getirmemiş, önceki TMS 17 modelini sürdürmüştür. Ancak kiraya veren, finansal kiralama sözleşmesi yaparken kiracının finansal tabloya alacağı kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü nedeniyle, müşterilerinin kredi değerliliğini ve borçlanma yapısını dikkate almaya başlamıştır.

Finansal Raporlama Açısından Etkiler: TFRS 16'nın uygulanması, özellikle kiracı şirketlerin bilanço ve borçluluk oranlarını değiştirmiştir. Daha önce büyük tutarlı faaliyet kiralaması borçları dipnotlarda kalırken, standart sonrası bu yükümlülüklerin bilançoya alınması, şirketlerin **finansal kaldıraç oranlarını** artırmıştır. Bu durum, kiracıların borç/öz kaynak oranı gibi finansal oranlarında bozulmaya yol açabilir; ancak standart, finansal raporlamada **şeffaflık ve karşılaştırılabilirlik** sağlamıştır. Artık kullanıcılar, şirketlerin kiralama nedeniyle üstlendikleri tüm yükümlülükleri net bir şekilde görebilmektedir. TFRS 16 ayrıca kiralama işlemlerine ilişkin detaylı dipnot açıklamaları yapılmasını, kiralama varlık ve borçlarının vadelerini, kullanılan iskonto oranlarını vs. belirtmeyi zorunlu tutar. Leasing şirketleri (kiraya verenler) için ise finansal raporlama büyük ölçüde önceki uygulamayla benzer kalmıştır; esas değişiklik, finansal kiralama alacaklarının TFRS 9 “*Finansal Araçlar*” standardı kapsamında **beklenen kredi zararları** için karşılık ayrılması gerekliliğidir. Kiraya verenler, finansal kiralama alacaklarına karşı kredi riskine göre değer düşüklüğü karşılığı ayırırlar.

Özetle, **TFRS 16** kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde kiracı odaklı önemli yenilik getirmiştir. Kiracı işletmeler artık uzun vadeli kiralama yükümlülüklerini gizleyememekte; varlık kullanımlarını ve borçlanmalarını bilanço içinde göstermektedir. Bu değişiklik, leasing yoluyla “bilanço dışı finansman”

yöntemine son vermiştir ⁴³ ⁴⁴ . Leasing sözleşmelerinin finansal tablolara tam olarak yansımaları, kullanıcılar açısından daha doğru bir finansal resim sunmaktadır.

Leasing Sözleşmelerine Dair Yasal Düzenlemeler ve Uygulama Esasları

Finansal kiralama sözleşmeleri, 6361 sayılı Kanun'da özel olarak düzenlenmiş olup tarafların hak ve yükümlülükleri ile sözleşmenin yürütülmesine dair esaslar belirlenmiştir. Bu bölümde **kira süresi, varlığın geri alınması, sözleşmenin feshi ve kiralayan-kiracı yükümlülükleri** gibi temel hususlar ele alınmaktadır.

Kira Süresi ve Sözleşme Şekli: Kanun, finansal kiralama sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmasını şart koşar (md.18). Sözleşme süresine ilişkin Kanun'da belirli bir asgari süre yer almamakla birlikte, uygulamada kira süresi genellikle kiralanan malın ekonomik ömrüne yakın olacak şekilde belirlenir. Taraflar, sözleşme sonunda kiralanan malın mülkiyetinin kiracıya geçip geçmeyeceğini serbestçe kararlaştırabilir ⁴⁵ . Eğer kiracıya sözleşme sonunda satın alma hakkı tanınmışsa, bu durum genellikle kira süresinin malın büyük bölümünü kapsadığı finansal kiralama niteliğini gösterir. Kanun, "Sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, sözleşme konusu malın, sözleşme tarihinden itibaren **iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesini**" zorunlu kılmıştır ⁴⁶ . Bu hüküm, özellikle üretim aşamasındaki veya siparişe göre imal edilen varlıklarda teslimin gecikmemesini temin amaçlıdır. Kira ödemeleri, mal henüz teslim alınmamış olsa dahi sözleşme tarihinden itibaren başlayabilir ⁴⁷ , ancak mal iki yıl içinde kiracıya ulaştırılmalıdır.

Tarafların Hak ve Yükümlülükleri: *Kiralayan* (leasing şirketi), kiracı tarafından seçilen malı üçüncü bir kişiden veya gerekirse bizzat kiracıdan satın alarak kiracıya kiralamakla yükümlüdür ⁴⁸ . *Kiralayan*, malın mülkiyetini elinde tutar ancak sözleşme süresince *zilyetliği (bulundurma hakkını)* kiracıya devreder ⁴⁹ . *Kiracı*, sözleşme süresince kiralanan malı, sözleşmede belirtilen şartlara uygun şekilde özenle kullanma hakkına sahiptir ve maldan her türlü faydayı elde eder ⁴⁹ . Kanun gereği, **kiralama konusu malın bakım ve onarım sorumluluğu kiracıya aittir**; sözleşmede aksine hüküm yoksa tüm bakım masraflarını kiracı karşılar ⁵⁰ . *Kiralanan malın sigortalanması zorunludur*; poliçede kimin sigorta ettireceği sözleşmede belirtilir ancak genellikle *sigorta primi kiracı tarafından ödenir* ⁵¹ . **Malın hasar ve zaiyat riski** sözleşme süresi boyunca kiracıdadır; malın bozulması, kaybı, çalınması gibi durumlarda ortaya çıkan zarar kiracıya ait olur ⁵² . Bu nedenle, sigorta teminatları da genelde kiracı lehine yapılır.

Kiralanan mal, kiracının talebi ve seçimiyle üçüncü bir şahıstan temin edildiği için **ayıplı maldan doğan sorumluluk** konusu önemlidir. Kanun, kiracının seçimiyle alınan malın ayıplı olması halinde kiralayana (leasing şirketine) karşı bu nedenle bir talepte bulunulamayacağını düzenlemiştir ⁵³ . Yani malın kalite veya ayıbı konusunda kiracı, asıl satıcıya karşı hak talep edebilir; kiralayan, finansmanı sağlayan taraf olarak ayıptan sorumlu tutulmaz ⁵³ . Bu hüküm, finansal kiralamanın satış sözleşmesinden bağımsız yanını vurgular. Ancak mal kiralayanın stokundan veya kendisinden kiracıya geçmişse, genel hükümlere göre sorumluluk gündeme gelebilir.

Kanun, kiracının sözleşmeden doğan haklarını devretmesine de imkan tanır. **Kiracılık sıfatının devri** BDDK'nın iznine ve kiralayanın onayına bağlıdır; kiracı, yazılı izin alarak sözleşmeyi ve malın zilyetliğini bir başka kişiye devredebilir (md.26) ⁵⁴ . Bu durumda, yeni kiracı sözleşmeye taraf olur ve değişiklik ilgili sicile tescil edilir veya şerh olunur. Ayrıca, konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralamalarda, kiracı malın zilyetliğini başkasına devrederse kiralayana bildirim yapmak zorundadır ⁵⁵ . Kiracının iflası veya malvarlığına haciz gelmesi halinde, **kiralama konusu mal iflas/haciz kütlesi dışında tutulur**. İcra ve İflas

Kanunu'na göre, kiracının iflası durumunda mal derhal ayrılır; haciz halinde de icra memuru malın takibe konu olamayacağına karar verir (md.28) ⁵⁶ . Bu koruma, malın mülkiyeti kiralayanda olduğu için alacaklıların malı tahsil konusu yapamaması ilkesine dayanır.

Kiralayanın iflası veya iflas takibine uğraması durumunda ise Kanun, finansal kiralama sözleşmesinin **iflas masasına karşı geçerliliğini sürdürmesini** hükme bağlamıştır ⁵⁷ . Yani leasing şirketi iflas etse bile, sözleşme süresi sonuna dek kiracı malı kullanmaya ve kira ödemeye devam eder; iflas idaresi bu sözleşmeyi tek taraflı feshedemez. Kiralayan aleyhine icra takibi başlarsa, kiralama konusu malın geri alınması ve diğer alacaklıların hakları, Kanun ve İcra-İflas mevzuatı çerçevesinde yönetilir (md.29). Bu düzenleme, kiracının sözleşme haklarının, kiralayan finansal kuruluşun mali durumundan mümkün olduğunca etkilenmemesini sağlar.

Sözleşmenin Feshi ve Sonuçları: Finansal kiralama sözleşmelerinde fesih koşulları Kanun'da ayrıntılı belirlenmiştir. Kiracı, sözleşme süresinden önce tek taraflı olarak fesih hakkına normalde sahip değildir (özellikle finansal kiralamanın özünde kira süresi boyunca tarafların bağlı kalması esastır). Ancak **kiralayanın fesih hakkı**, kiracının temerrüde düşmesi durumuyla ilgilidir. Kanun'un 31. maddesine göre, *kiracı kira bedellerini ödemede temerrüde düşer ve kiralayanın noter aracılığıyla verdiği 30 günlük ek süre içinde de ödeme yapmazsa, kiralayan sözleşmeyi feshedebilir* ⁵⁸ . Sözleşmede kira sonunda mülkiyetin kiracıya geçeceği kararlaştırılmışsa, kiracıya tanınacak ek süre en az 60 gün olmalıdır ⁵⁸ . Ayrıca kiracı, bir takvim yılı içinde üç kez veya arka arkaya iki kez kira ödemesinde temerrüde düşüp ihtar almışsa, kiralayan bu birikimli temerrüt hali nedeniyle sözleşmeyi feshedebilir ⁵⁸ .

Bunun yanı sıra, *taraflardan biri sözleşmeye aykırı öyle bir davranışta bulunursa ki diğer tarafın sözleşmeyi sürdürmesi beklenemez hale gelirse*, genel bir ilke olarak haklı nedenle fesih yoluna gidilebilir ⁵⁹ . Örneğin, kiracının izinsiz malı devretmesi, amacı dışında kullanması veya kiralayanın malı teslim etmemesi gibi ağır ihlal hallerinde, zarar gören taraf sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olabilir.

Fesih sürecinde kiralayan, genellikle **noter kanalıyla bir fesih ihtarnamesi** gönderir. Kanun, kiralayanın gönderdiği bu fesih ihtarlarının, İcra ve İflas Kanunu 68/b maddesi anlamında *borç ikrarını içeren belge* sayılacağını ve icra takibinde işe yarayacağını belirtmiştir ⁶⁰ . Bu sayede kiralayan, fesih sonrası kiracıdan alacaklarını hızlı tahsil edebilmek için elinde güçlü bir belgeye sahip olur.

Sözleşme feshedildiğinde veya kira süresi normal şekilde bittiğinde, kiralanan malın durumu ve tarafların yükümlülükleri Kanun md.32-33'te düzenlenir. **Kiracı, sözleşme sona erdiğinde (eğer satın alma hakkını kullanmamışsa) malı derhal kiralayana geri vermek zorundadır** ⁶¹ . Fesih halinde de kiracı malı iade etmekle yükümlüdür ⁶² . Kiralayan, malın mülkiyetini haiz olduğundan, fesih sonrası malı geri almak için gerekli tedbirleri (gerekirse hukuki yollardan icra/enforcement) alabilir. Nitekim Kanun, fesih halinde mahkemenin ihtiyati tedbir kararıyla malı kiralayana veya üçüncü bir kişiye bırakabileceğini, bu durumda kiralayanın malı üzerinde tasarruf edebileceğini hükme bağlamıştır (md.31/3) ⁶³ . Eğer daha sonra fesih kararının haksız olduğu ortaya çıkarsa, kiralayan kiracının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür ⁶³ . Bu düzenleme, olası kötü niyetli fesihleri önlemeyi amaçlamaktadır.

Fesih Sonrası Mali Sonuçlar: Kanun, finansal kiralama sözleşmesinin feshi durumunda tarafların mali hesaplaşmasını ayrıntılı şekilde tarif etmektedir. Madde 33'e göre, *kiralayan tarafından fesih halinde veya kiracının haklı nedenle feshi hallerinde*, kiracı malı iade eder ve kiralayan malı üçüncü kişiye satar ise, şu hesaplama yapılır: **Malın satış bedeli**, sözleşmede aksine hüküm yoksa, *kiracının vadesi gelmemiş tüm kira borçları + kiralayana varsa diğer zararlarının* toplamı ile karşılaştırılır ⁶⁴ . Eğer satış bedeli bu toplamdan

düşük ise **aradaki farkı kiracı ödemek zorundadır** (yani kiralayanın alacağı bakiye kalır) ⁶⁴ . Tersi şekilde, satış bedeli kiracının borç ve tazminat toplamını aşıyorsa **aradaki farkı kiralayan kiracıya öder** ⁶⁵ . Bu sayede, kiracı ödemediği kiralardan yüzünden malın satışından elde edilen tutarla borcunun kapanmasından fazlasını geri alabilir; kiralayan da alacağını aşan bir satış geliri elde ederse bunu kiracıya vermek durumundadır. Kanun, kiralayanın malı üçüncü bir kişiye yeniden finansal kiralama yoluyla vermesi durumunda da aynı esasların uygulanacağını belirtmiştir ⁶⁶ . Bu, malın satılmayıp tekrar kiraya verilmesi halinde de kiracı ile hesap görülmesini sağlar.

Kiracının haklı nedenle sözleşmeyi feshettiği durumlarda (örneğin kiralayanın yükümlülüklerini ciddi şekilde ihlal etmesi gibi), *kiracı malı iade eder fakat uğradığı zararların tazminini kiralayandan isteyebilir* (md.33/2) ⁶⁷ . Bu, kiracının aleyhine fesihle uygulanan hesaplamanın tersi bir durumdur: kiracı zarara uğramışsa bunu talep etme hakkına sahiptir.

Diğer Yasal Hususlar: Kanun, finansal kiralama sözleşmeleri hakkında Türk Borçlar Kanunu'nun bazı hükümlerinin uygulanmayacağını özellikle belirtmiştir. Örneğin, TBK'daki "kısmi ödemeli satışlar" ve "konut ve çatılı işyeri kiralama" ile ilişkin koruyucu hükümler finansal kiralamada uygulanmaz (md.34) ⁶⁸ . Böylece finansal kiralama, ne taksitli satış ne de klasik kira hükümlerine tabi olur; kendine özgü kuralları geçerli olur. Kanun ayrıca, finansal kiralamada tarafların haklarını güvenceye almak için, teminat olarak alınan ipoteklerin paraya çevrilmesinde İcra İflas Kanunu md.150/1'nin uygulanacağını öngörür ⁶⁹ . Bu, kiracının borcuna karşılık verilmiş ipotegin hızlı paraya çevrilmesi prosedürünü belirler.

Sonuç olarak, Türkiye'de finansal kiralama sözleşmeleri kapsamlı yasal düzenlemelere tabidir. BDDK'nın lisanslama ve denetiminden başlayarak, vergisel teşvikler ve muhasebe standartlarına, sözleşme hükümlerinden fesih ve tahsilat süreçlerine kadar tüm yönleriyle detaylı bir çerçeve çizilmiştir. Bu çerçeve, finansal kiralama şirketleri ile müşterileri (kiracılar) arasındaki ilişkinin güvenli, şeffaf ve her iki taraf için öngörülebilir koşullarda yürütülmesini sağlamaktadır. Özellikle son düzenlemelerle artırılan sermaye şartları ve tasarruf finansman şirketlerinin dahil edilmesi, sektöre olan güveni pekiştirmeyi hedeflemektedir. Türkiye'deki leasing şirketleri, belirtilen yasal ve mali kurallar dâhilinde faaliyetlerini sürdürerek ekonomiye orta-uzun vadeli finansman desteği vermeye devam etmektedir.

Kaynaklar:

1. 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ¹ ⁷ ⁷⁰ ⁵⁸ (Resmî Gazete: 13.12.2012 ve değişiklikler)
2. BDDK Mevzuat – Finansal Kiralama Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları ⁷¹ ¹⁰
3. Erdem & Erdem Hukuk Bürosu, "6361 sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler" ¹⁴ ⁷²
4. KDV Kanunu md.17/4-y ve ilgili KPMG Vergi Yazısı ²²
5. Kurumlar Vergisi Kanunu md.5/1-j ve Vergiport Makalesi ²⁵
6. Rödl & Partner, "Finansal Kiralamanın Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu" ²⁹ ³²
7. Kamu Gözetimi Kurumu, TFRS 16 Kiralamalar Standardı (2018) ve Pamukkale Üni. SBE Makalesi ³⁷
8. DergiPark, Sat-Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi Çalışması ³⁷
9. 6361 sayılı Kanun madde 31-33 hükümleri (fesih ve sonuçları) ⁶⁴ ⁶¹
10. 6361 sayılı Kanun madde 24 ve 26 hükümleri (kiracının hakları ve devri) ⁵⁰ ⁵¹

1 4 5 6 7 8 9 12 13 15 16 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63

64 65 66 67 68 69 70 71 **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman... - Konsolide metin | LEXPERA**

<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/finansal-kiralama-faktoring-ve-finansman-sirketleri-kanunu-6361>

2 10 11 14 72 **6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu | Erdem&Erdem**

<https://www.erdem-erdem.av.tr/bilgi-bankasi/6361-sayili-finansal-kiralama-faktoring-ve-finansman-sirketleri-kanunu>

3 17 18 **Tasarruf Finansman Şirketlerine İlişkin Yeni Düzenlemeler Yürürlüğe Girdi**

<https://www.esin.av.tr/tr/2021/03/08/tasarruf-finansman-sirketlerine-iliskin-yeni-duzenlemeler-yururluge-girdi/>

19 20 21 29 31 32 33 34 35 36 **Finansal Kiralamanın Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu | Rödl & Partner**

https://www.roedl.com.tr/tr/tema/yazilar/finansal_kiralamanin_vergi_kanunlari_karsisindaki_durumu

22 **Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinde İndirim Yoluyla Giderilemeyen KDV'nin Tespiti Ve Gider Boyutu | Kpmg Vergi**

<https://kpmgvergi.com/blog/sat-kirala-geri-al-islemlerinde-indirim-yoluyla-giderilemeyen-kdv-nin-tespiti-ve-gider-boyutu/1314>

23 **Sat-Kirala-Geri Al (Sale And Lease Back) İşlemlerinde KDV İstisnası ...**

https://www.alomaliye.com/2020/08/26/sat-kirala-geri-al-sale-and-lease-back-kdv-istisnasi/?srsltid=AfmBOopAQI8ZtjQ_KiefkGwfhHkalfoOb6ECaiK8ibpc6I2d6njTc1md

24 **Sat ve Geri Kirala (Sale & Leaseback) Leasing İşlemi ve Vergisel...**

https://www.roedl.com.tr/tr/tema/yazilar/sat_ve_geri_kirala_sale_leaseback_leasing_islemi_ve_vergisel_avantajlari

25 26 27 28 30 **Bir Finansman Modeli Olarak Sat-Kirala-Geri Al Müessesesi İle Sağlanan Vergisel Avantajlar - Vergiport**

<https://vergiport.com/blog/bir-finansman-modeli-olarak-sat-kirala-geri-al-muessesesi-ile-saglanan-vergisel-avantajlar>

37 **41. sayı 09.02.30.indd**

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/926048>

38 39 40 41 **jshsr.org**

<https://jshsr.org/index.php/pub/article/download/521/509>

42 **[PDF] TFRS 16 Kiralamalar**

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/TFRS_16.pdf

43 **TFRS 16 Kiralamalar Standardı Kapsamında Kiralama İşlemlerinin ...**

<https://www.isakder.org/index.php/isakder/article/view/65>

44 **Yeni Kiralama Standardı TFRS 16'nın Finansal Tablolara Etkisi ...**

https://sssjournal.com/?mod=makale_tr_ozet&makale_id=59663