

Türkiye’de Leasing (Finansal Kiralama) Regülasyonları

Giriş

Finansal kiralama (leasing), işletmelerin yatırım mallarını satın almak yerine belirli bir süre için kiralayarak finansman sağlamasına olanak tanıyan önemli bir finansman yöntemidir. Türkiye’de finansal kiralama işlemleri **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu** (“6361 sayılı Kanun”) ile kapsamlı biçimde düzenlenmiştir. 6361 sayılı Kanun, 2012 yılında yürürlüğe girerek önceki 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nu yürürlükten kaldırmış ve finansal kiralama şirketlerini banka dışı “finansal kuruluş”lar olarak tanımlamıştır ¹ ². Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından denetlenen finansal kiralama sektörü, faktoring ve finansman şirketleriyle birlikte mali sistemin önemli bir parçası haline gelmiştir. Bu yazıda Türkiye’deki leasing regülasyonları; BDDK mevzuatı çerçevesinde kuruluş ve faaliyet esasları, vergi uygulamaları, finansal raporlama standartları (TFRS 16) ve finansal kiralama sözleşmelerine dair pratik bilgileri kapsayacak şekilde detaylı olarak ele alınmaktadır. Hedef kitlemiz, Türkiye’de faaliyet gösteren finansal kiralama (leasing) şirketleridir.

BDDK ve Finansal Kiralama Düzenlemeleri

Yasal Çerçeve: Türkiye’de finansal kiralama işlemlerinin yasal altyapısı 6361 sayılı Kanun ile belirlenmiştir. Bu kanun, finansal kiralama şirketleri ile faktoring ve finansman şirketlerini bir arada düzenleyerek bunların kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin esasları ortaya koyar. Finansal kiralama şirketlerinin kurulması, faaliyete geçmesi ve denetimi BDDK gözetimindedir. Kanunla getirilen önemli yeniliklerden biri, **Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Birliği**’nin (bugünkü adıyla **Finansal Kurumlar Birliği, FKB**) kurulması ve ilgili tüm şirketlerin bu birliğe üye olma zorunluluğudur ³. Birliğin amacı, sektördeki şirketlerin koordinasyonunu sağlamak ve ortak çıkarlarını temsil etmektir. Günümüzde yaklaşık 20 civarında aktif finansal kiralama şirketi bulunmakta olup bu şirketlerin tamamı FKB çatısı altında faaliyet göstermektedir (BDDK tarafından lisanslanmış finansal kiralama şirketlerinin listesi 21 şirket içermektedir ⁴ ⁵).

Kuruluş İzinleri: Finansal kiralama şirketi kurmak ve işletmek için BDDK’dan izin alınması şarttır. Kanuna göre finansal kiralama şirketlerinin **anonim şirket** olarak kurulması ve belirli koşulları sağlaması gerekmektedir. Öne çıkan kuruluş şartları şunlardır ⁶ ⁷:

- **Asgari sermaye:** Nakden ödenmiş sermayenin en az **20 milyon TL** olması zorunludur ⁸. (Bu tutar kanunla belirlenmiş olup ilerleyen yıllarda gerektiğinde artırılabilir.)
- **Kurucu ve ortaklar:** Kurucuların mali güç ve itibar açısından kanunda belirtilen niteliklere sahip olması gerekir. Ortaklık yapısı şeffaf ve BDDK denetimini engellemeyecek şekilde olmalıdır ⁹.
- **Şirket türü ve unvanı:** Şirketin anonim şirket şeklinde kurulması, en az beş kurucu ortak ile kurulması ve ticaret unvanında “Finansal Kiralama Şirketi” ibaresini taşıması şarttır ¹⁰ ⁶.
- **Yönetim ve organizasyon:** Yönetim kurulu üyeleri ile genel müdürün mesleki tecrübe ve eğitim kriterlerini karşılaması gerekmektedir (genel müdür için en az 7 yıl finans veya işletmecilik deneyimi).

vb.)¹¹ . Ayrıca ilk üç yıla dair stratejik iş planı, finansal projeksiyonlar ve organizasyon yapısını içeren bir **faaliyet programı** sunulması zorunludur¹² .

- **Ana sözleşme uygunluğu:** Şirketin ana sözleşmesinin kanun hükümlerine uygun olması ve BDDK'ya sunulması gerekir⁸ .

Bu koşulları sağlayan girişimcilere BDDK Kurulu'nun kararı ile **kuruluş izni** verilir. Ancak kuruluş izni alan şirketlerin faaliyete başlayabilmesi için ayrıca **BDDK'dan faaliyet izni** almaları şarttır; faaliyet izni de Resmi Gazete'de ilan edilir⁷ . Finansal kiralama şirketleri, faaliyet konusu dışında iş yapamazlar ve BDDK izni olmadan yurt içinde veya dışında şube açamazlar¹³ . Şube dışında herhangi bir örgütlenmeye gidilmesi veya acentelik verilmesi de yasaktır¹³ . Bu düzenlemeler, şirketlerin sadece kendi alanlarında uzmanlaşmasını ve BDDK denetiminin etkinliğini sağlamayı hedeflemektedir.

BDDK Denetimi ve Gözetim: Finansal kiralama şirketleri, banka dışı finansal kuruluşlar olarak BDDK'nın sürekli denetim ve gözetimine tabidir. Kanun uyarınca BDDK, bu şirketlerin her türlü faaliyetine ilişkin bilgi ve belgeleri isteme, yerinde denetim yapma, defter ve kayıtları inceleme yetkisine sahiptir¹⁴ . Şirketler, BDDK denetim elemanlarına tüm bilgi işlem sistemlerini ve kayıtlarını erişilebilir halde tutmakla, istenen bilgileri zamanında sunmakla yükümlüdürler¹⁴ . Ayrıca şirketlerin finansal tablo ve raporlamaları da BDDK tarafından belirlenen usuller çerçevesinde yapılır; finansal kiralama şirketleri için ayrı **Tekdüzen Hesap Planı** ve raporlama formatları bulunmaktadır (KGK ve BDDK koordinasyonu ile IFRS/TFRS'ye uyumlu hesap planı uygulanmaktadır).

Faaliyet Sınırlamaları: Finansal kiralama şirketlerinin yapamayacakları işler de mevzuatta tanımlanmıştır. Örneğin, bu şirketler **mevduat veya katılım fonu toplayamazlar** (bankacılık işlemi yapamazlar) ve **kredi kartı** çıkaramazlar. Sadece kanunda belirtilen finansal kiralama faaliyetlerini, yanısıra *operasyonel kiralama yapmamak üzere* icra ederler. Finansal kiralama şirketleri genellikle belirli bir alanda uzmanlaşabilir ancak kanunen **leasing işlemleri dışında ticari mal alım-satımı** gibi işler yapmaları veya finansal kiralama dışındaki alanlarda faaliyet göstermeleri yasaktır. Bununla birlikte, 6361 sayılı Kanun finansal kiralama şirketlerinin **satış ve geri kiralama (sale and leaseback)** işlemlerini yapabilmesine olanak tanımıştır; bu da şirketlerin müşterilerden varlık satın alıp onlara kiraya verebilmesi anlamına gelir¹⁵ . Bu kapsamda **yurt içi veya yurt dışı finansal kiralama işlemleri** mümkündür. Eski kanunda yurt dışından yapılacak finansal kiralamalar için asgari bir kira bedeli öngörülmekteydi (yıllık 25.000 ABD Doları), ancak yeni kanunda bu sınırlama kaldırılmıştır¹⁶ . Yurt dışından bir finansal kiralama yapılması durumunda, usul ve esaslar finansal kiralama şirketlerinin birliği (FKB) tarafından belirlenmektedir¹⁷ . Bu değişiklik, daha küçük ölçekli leasing işlemlerinin de yurt dışından yapılabilmesine imkan tanıyarak esneklik getirmiştir.

Birlik Sicili ve Sözleşme Tescili: 6361 sayılı Kanun, finansal kiralama sözleşmelerinin şekil ve tescil şartlarında da değişiklikler getirmiştir. Önceki düzenlemede finansal kiralama sözleşmelerinin noterde düzenlenmesi zorunluyken, yeni kanunla birlikte **noter şartı kaldırılmış**, sözleşmenin yazılı şekilde yapılması yeterli görülmüştür¹⁸ . Ancak finansal kiralamaya konu malların kaydı açısından şeffaflığın sağlanması için şu kurallar uygulanır: Kiralanan varlık bir **taşınmaz** ise sözleşme tapu kütüğüne şerh edilir; **sicile tabi bir taşınır** (örneğin gemi, uçak, araç gibi) ise ilgili sicile tescil edilir ve **Finansal Kurumlar Birliği'ne bildirilir**¹⁹ . Sicili olmayan taşınır mallara ilişkin finansal kiralama sözleşmeleri de FKB bünyesinde tutulacak **özel bir sicile** tescil edilir²⁰ . Birlik tarafından tutulan bu sicil alenidir ve üçüncü kişiler, sicilde kayıtlı bir finansal kiralama sözleşmesini bilmediklerini iddia edemezler²¹ . Bu düzenleme, kiralanan malların mülkiyet durumu ve üzerinde finansal kiralama kaydı olup olmadığının kolayca kontrol edilmesini sağlayarak hukuki güvenliği artırmaktadır.

Düzenleyici Güncellemeler: BDDK, kanuna dayanarak ikincil düzenlemeler (yönetmelik, tebliğ ve kurul kararları) ile sektöre ilişkin detayları belirlemiştir. Örneğin, “*Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik*” finansal kiralama şirketlerinin kuruluş şartlarını, yöneticilerde aranan nitelikleri, faaliyet sınırlarını, muhasebe ve raporlama standartlarını ayrıntılı şekilde düzenler. Yine “*Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik*” ve ilgili **Tekdüzen Hesap Planı Tebliği** uyarınca, bu şirketlerin uygulayacağı hesap planı, kredi (kiralama alacağı) sınıflandırma ve karşılık ayırma esasları tanımlanmıştır. Finansal kiralama şirketleri, kredi alacakları (kiralama alacakları) için belirli oranlarda **karşılıklar** (provizyonlar) ayırmakla yükümlüdür; bu karşılık oranları ve sınıfları, bankacılık sektörüne paralel şekilde yönetmeliklerle belirlenmiştir. Ayrıca, bankalara benzer biçimde, finansal kiralama şirketleri için de **tek bir müşteriye plasman limiti** ve **sermaye yeterliliği** gibi finansal sınırlar öngörülmüştür. Örneğin, tek bir kiracıya yönelik toplam finansal kiralama riskinin şirket özkaynaklarının belirli bir oranını (genellikle %25) aşmaması kuralı uygulanır (bu oran ve kurallar, ilgili yönetmeliğin “işlem sınırı” maddesinde düzenlenmiştir). Sermaye yeterliliği konusunda ise BDDK, finansal kiralama şirketlerinden özkaynaklarını risklerine karşı koruyacak düzeyde tutmalarını istemekte ve gerektiğinde yeni sermaye konulmasını talep edebilmektedir.

Özetle, BDDK regülasyonları finansal kiralama şirketlerinin **kuruluşundan günlük faaliyetlerine, raporlamadan risk yönetimine** dek geniş bir alanı kapsamaktadır. Bu sıkı regülasyon yapısı, finansal kiralama sektörünün sağlıklı işlemesi, kiracıların korunması ve finansal istikrarın sürdürülmesi amacına yöneliktir.

Vergi Uygulamaları ve Teşvikler

Leasing işlemlerinin vergisel boyutu, finansal kiralamayı cazip kılan unsurlardan biridir. Türkiye’de finansal kiralama işlemleri için özel vergi teşvikleri ve istisnalar bulunmaktadır. **Vergi uygulamaları** aşağıdaki başlıklarda incelenebilir:

Katma Değer Vergisi (KDV): Finansal kiralama işlemlerinde KDV oranları, kiralanan malın türüne ve durumuna göre değişebilmektedir. Genel olarak, *yatırım mallarının finansal kiralama yoluyla temininde düşük oranlı KDV avantajı* söz konusudur. Birçok makine ve ekipman için, **finansal kiralama yapıldığı takdirde KDV oranı %1 olarak uygulanabilmektedir** ²². Bu indirimli oran, 27 Aralık 2011 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan kararnamede belirlenmiş olup çeşitli makine teçhizat gruplarını kapsamaktadır. Başlıca uygulamalar şöyledir:

- **Yeni Makine ve Teçhizat:** Kararname eki listede GTİP numaraları belirtilen yeni (kullanılmamış) makine veya cihazların finansal kiralamaya konu edilmesi halinde KDV oranı %1 olarak uygulanır ²³. Burada “yeni” şartı önemlidir; ilgili makine/cihaz eğer kullanılmış ise indirimli oran uygulanmaz ve genel orana tabi olur ²⁴.
- **Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamı:** Yatırım Teşvik Belgesi bulunan projelerde yapılan tüm finansal kiralama işlemlerinde, malın türüne bakılmaksızın KDV oranı %1’dir ²⁵. Teşvik belgesi, yatırımın stratejik veya öncelikli sektörlerde olduğunu gösterdiğinden bu kapsamda leasing işlemleri KDV avantajına sahiptir.
- **Diğer Mallar:** Yukarıdaki kapsamlara girmeyen makine ve ekipmanlar için finansal kiralama yoluyla alım yapılması durumunda, malın tabi olduğu normal KDV oranı uygulanır. Çoğu makine-ekipman için genel KDV oranı 2023 itibarıyla %20’dir (daha önce %18 idi), bazıları için ise %10 (önceden %8) olabilmektedir ²⁶. Örneğin, liste dışında kalan bir iş makinesi finansal kiralamaya konu olursa, eğer o malın satışında uygulanacak KDV %20 ise leasing yoluyla kiralınmasında da %20 uygulanacaktır.

İkinci El Ekipman: İkinci el (kullanılmış) makine veya ekipmanlar finansal kiralamaya konu edilebilir; ancak bunlarda **KDV avantajı bulunmamaktadır** ²⁷ . Yani kullanılmış malın leasing ile alınması durumunda, KDV oranı indirimli %1 yerine malın kendi oranı (%10 veya %20) olur.

KDV Oran Değişikliklerinin Etkisi: Finansal kiralama sözleşmelerinde KDV, genel kural olarak malın teslimi ve kiralanmasına uygulanan orana tabidir. Geçmişte uygulamada, sözleşme tarihinde geçerli olan KDV oranının tüm kira dönemi boyunca sabit kaldığı kabul edilirdi. Ancak Gelir İdaresi'nin 2023 yılında yaptığı açıklama ve taslak tebliğ ile bu yaklaşım değişmiştir. Özellikle Temmuz 2023'te KDV oranlarında yapılan artış (örneğin %18'den %20'ye çıkış) sonrasında, **mevcut finansal kiralama sözleşmelerinin kalan kira ödemelerine de yeni oranların yansıtılması gerektiği** yönünde mukteza verilmiştir ²⁸ ²⁹ . Bu kapsamda, 10 Temmuz 2023'ten önce düzenlenmiş bir leasing sözleşmesinin kira ödemeleri, o tarihten sonra %20 KDV'ye tabi hale gelmiştir. Gelir İdaresi bu yaklaşımı tebliğ değişikliği ile netleştirme yoluna gitmiştir ³⁰ . Uygulamada, leasing şirketleri ve müşterileri açısından bu durum, kira taksitlerine ilave KDV farkının yansıtılmasını gündeme getirmiştir. Özellikle uzun vadeli sözleşmelerde KDV oran değişikliği riski artık göz önünde bulundurulmalıdır.

Damga Vergisi ve Harç İstisnaları: Finansal kiralama sözleşmeleri ve bunların teminat işlemleri, yatırımın teşviki amacıyla **damga vergisi ve harçtan istisna** tutulmuştur ²² . Normalde ticari sözleşmelerin belli bir oranda damga vergisine tabi olduğu ve ipotek, rehin gibi teminat işlemlerinin harca tabi olabildiği durumlarda, finansal kiralama sözleşmelerinde bu vergiler uygulanmaz. Kanunun sağladığı bu istisna sayesinde, leasing sözleşmeleri noter onayı gerekmeyişi gibi damga vergisi yükü de getirmemekte, bu da maliyet avantajı yaratmaktadır. Teminat işlemlerinde (rehin tesisi, ipotek kurulması gibi) de benzer şekilde harç muafiyeti vardır ²² . Özetle, finansal kiralama yoluyla bir makine alındığında, sözleşme ve teminat sürecinde ekstra vergi/harç ödenmezken, aynı makine bir kredi ile alınsaydı kredi sözleşmesi damga vergisine tabi olabilirdi.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV): Bankaların kullandığı kredilerde faiz gelirleri üzerinden %5 (2022'den itibaren tüketici kredilerinde %10) oranında BSMV uygulanır. Ancak, **finansal kiralama işlemleri BSMV'den istisna edilmiştir**. 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 28. maddesi uyarınca, banka ve sigorta şirketlerinin 6361 sayılı Kanun kapsamında yaptıkları finansal kiralama işlemleri BSMV'ye tabi tutulmaz ³¹ ³² . Bu istisna, leasing yoluyla finansman sağlanmasını vergi açısından krediye göre daha avantajlı hale getirmektedir. Örneğin, bir işletme banka kredisi ile makine alsa, ödediği faizlerin %5'i BSMV olarak vergiye gider; oysa aynı finansman leasing şirketi üzerinden sağlandığında böyle bir vergi söz konusu olmaz. (Not: Bankaların finansal kiralama işlemlerine aracılık ederken aldıkları komisyonlar ise BSMV'ye tabi olabilir; ancak bu durum leasing şirketlerinin kendi işlemlerini etkilemez ³² .)

Kurumlar Vergisi ve Amortisman: Finansal kiralama işlemlerinin kurumlar vergisi açısından en önemli özelliklerinden biri, kiralanın varlığa ilişkin **amortisman (itirak) ayırma hakkının kiracıya tanınmasıdır**. Türk vergi mevzuatında, eğer işlem 6361 sayılı Kanun çerçevesinde finansal kiralama niteliğindeyse, kiralanın malın amortismanını kiracı işletme kendi defterlerinde gider yazabilir ³³ . Kiracı, sanki malı satın almış gibi amortismanına tabi tutar ve aynı zamanda leasing ödemelerinin finansman gideri (faiz/kâr payı) kısmını da vergi matrahından gider olarak düşer ³³ . Bu uygulama, ekonomik açıdan finansal kiralamanın özüne uygundur; çünkü finansal kiralama genellikle malın tüm ekonomik ömrü boyunca kullanım hakkının devredildiği, mülkiyetin de sonunda geçebildiği bir finansman yöntemidir. Dolayısıyla vergi hukuku, malın faydasını esas olarak kiracının gördüğünü kabul ederek amortisman hakkını kiracıya vermektedir. Kiralayan (finansal kiralama şirketi) ise vergi açısından bu işlemi kredi verme faaliyeti gibi değerlendirir: Kiraladığı mala ilişkin amortismanı o ayırmaz, bunun yerine kiralama gelirlerinin finansman unsurlarını kendi

kazancına dahil eder. Leasing ödemelerinin anapara kısmı kiralayan için anapara tahsilatı, faiz/kâr payı kısmı ise faiz geliri sayılır.

Buna bağlı bir diğer avantaj, **yatırım teşvikleri ve amortisman hızlandırması** konusundadır. Kiracı işletme, leasing ile temin ettiği varlık için devletin tanıdığı yatırım teşviklerinden (örneğin vergi indirimi, KDV istisnası, gümrük muafiyeti) doğrudan faydalanabilir. Özellikle Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki işlemlerde leasing, hem KDV istisnası sağlamak hem de teşvik belgesindeki diğer desteklerden yararlanma imkanı vermektedir ²⁵ ³⁴. Ayrıca finansal kiralama konusu varlıklar için kiracı, normal amortisman veya varsa **hızlandırılmış amortisman** yöntemlerini uygulayarak vergi planlaması yapabilir.

Sat ve Geri Kirala (Sale & Leaseback) İşlemleri: Son yıllarda yürürlüğe giren düzenlemelerle, işletmelere nakit yaratmak amacıyla varlıklarını satıp geri kiralama (sat-kirala-geri al) yapmaları teşvik edilmektedir. 6361 sayılı Kanun'un izin verdiği bu işlem türünde, bir işletme sahip olduğu bir taşınmazı veya ekipmanı finansal kiralama şirketine satar ve aynı anda o varlığı kiracı olarak geri kiralır. Bu yöntem, işletmeye varlığın satış bedeli kadar bir fon sağlar ve varlığın kullanımını kesintisiz sürdürmesini mümkün kılar. **Sat-geri kirala işlemlerine özgü vergi teşvikleri** şunlardır:

- **KDV İstisnası:** Finansal kiralama şirketine satılıp geri kiralanan varlıklar için **KDV istisnası** uygulanır ³⁵. Özellikle gayrimenkuller için, normalde %20 KDV'ye tabi bir satış dahi olsa, eğer satıp geri kiralama yöntemiyle yapılırsa bu satış KDV'den muaftır. Bu, gayrimenkul gibi yüksek bedelli varlıklarını nakde çevirirken şirketlere büyük bir vergi avantajı sunar.
- **Tapu Harcı İndirimi:** Gayrimenkullerin sat-kirala-geri al kapsamında el değiştirmesi durumunda tapu harçlarında da önemli indirim sağlanmıştır. Normalde gayrimenkul satışlarında alıcı ve satıcı ayrı ayrı %2 (toplamda %4) oranında tapu harcı öderken, finansal kiralama şirketine satışta harç oranı sadece **binde 4,55** (0,455%) olarak uygulanır ve satışın geri dönüşünde (kira süresi sonunda mülkiyetin kiracıya devrinde) **hiç harç alınmaz** ³⁶. Yani şirket önce varlığını leasing firmasına satarken cüzi bir harç öder, leasing süresi bitiminde mülkiyeti geri alırken harç ödemez. Bu düzenleme, sat-geri kirala işlemlerini gayrimenkul yatırımcıları için son derece cazip hale getirmiştir.
- **Kurumlar Vergisi İstisnası:** Satış ve geri kiralama işlemlerinde elde edilen satış kazançlarına ilişkin olarak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda da bir istisna bulunmaktadır. İşletmeler, taşınmazlarını finansal kiralama şirketine satıp geri kiraladıklarında elde ettikleri kazancın %100'ünü kurumlar vergisinden istisna tutabilirler (belirli şartlarla). Bu istisna, 7061 sayılı Kanun'la KV Kanunu Madde 5/1-e'ye eklenmiştir. Buna göre, taşınmazlar 2 tam yıl aktifte bulunduktan sonra finansal kiralama şirketine satılırsa, satış kazancının tamamı vergiden müstesnadır, yeter ki satıştan elde edilen tutar 2 yıl içinde Türkiye'de yatırım amacıyla kullanılsın veya finansal kiralama sözleşmesi sonunda varlık geri alınıp en az 2 yıl elde tutulsun. Bu hüküm, bilançolarında yüksek değerde taşınmaz bulunduran şirketlerin leasing yoluyla kaynak yaratmasını teşvik etmektedir.

Diğer Vergisel Hususlar: Finansal kiralama işlemlerinde kiralaların ödenmesi sırasında yapılan bazı yan ödemeler de vergisel açıdan avantajlıdır. Örneğin, leasing konusu mal için yapılan **sigorta poliçeleri** genelde kiracı tarafından düzenlenir ve bunlar için ödenen primler kiracı tarafından doğrudan gider yazılabilir. Eğer ilgili sigorta işlemi krediyle bağlantılı olsaydı, kredi için ödenen bazı sigorta primleri BSMV'ye tabi olabilirdi; ancak leasingde böyle bir durum yoktur. Ayrıca leasing işlemlerinde **KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu)** kesintisi de bulunmamaktadır. 2022 yılında alınan bir karar ile finansal kiralama şirketlerinin sağladığı finansmanların KKDF oranı %0 olarak belirlenmiştir ³⁷, bu da leasing yoluyla kullanılan fonlarda KKDF yükü olmadığını teyit etmektedir.

Özetle, vergi uygulamaları açısından finansal kiralama, *KDV indirimi/istisnası, damga vergisi ve harç muafiyeti, BSMV istisnası ve amortisman hakkı* gibi pek çok avantajla donatılmıştır. Bu teşvikler, finansal kiralamayı yatırım malı ediniminde tercih edilen bir yöntem haline getirmektedir. Ancak, bu avantajlardan yararlanmak için işlemin mutlaka 6361 sayılı Kanun kapsamında, lisanslı bir finansal kiralama şirketi veya yetkili banka aracılığıyla yapılması gerektiğini vurgulayalım. Aksi halde (örneğin iki firma arasında yapılan adi kira sözleşmeleri veya “operasyonel kiralama” dediğimiz işlemlerde) bu vergi avantajları söz konusu olmayacaktır.

TFRS 16 ve Muhasebe Standartları

Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, 2019 itibarıyla hem Türkiye’de hem uluslararası alanda önemli bir değişikliğe uğramıştır. **Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 (TFRS 16) “Kiralamalar”**, Uluslararası Finansal Raporlama Standardı IFRS 16’nın Türkçeye uyarlanmış halidir ve 1 Ocak 2019’dan itibaren geçerli olmuştur ³⁸. Bu standart, daha önceki kira muhasebesi standardı olan TMS 17’nin yerini almış ve özellikle **kiracıların** finansal kiralama olsun veya operasyonel kiralama olsun, tüm kira işlemlerini bilançolarına yansıtmasını zorunlu hale getirmiştir.

TFRS 16’nın Getirdiği Değişiklikler (Kiracı Açısından): Eski standartta (TMS 17) kiralamalar “finansal kiralama” ve “faaliyet kiralaması (operasyonel kiralama)” olarak sınıflandırılıyordu. Kiracı açısından finansal kiralama işlemleri bilançoda varlık ve yükümlülük yaratırken, operasyonel kiralamalar gider olarak dönemsel kaydedilip bilançoya alınmıyordu. TFRS 16 ile bu ayrım kiracı tarafında kalkmıştır. Artık *kiracı, süre ve tutar bakımından önemsiz olmayan tüm kiralama işlemlerinde sözleşme başında şu kayıtları yapar: gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden bir “kiralama yükümlülüğü” (borç), ve aynı tutarda bir “kullanım hakkı varlığı” (right-of-use asset) bilançosuna kaydedilir* ³⁹. Kısaca, kiracı şirket, ister finansal kiralama ister uzun vadeli bir operasyonel kiralama olsun, kira ilişkisini bir borçlanma gibi muhasebeleştirmektedir. Bu yaklaşım, bilançoların şeffaflığını artırmayı ve işletmelerin kiralama yoluyla off-balance sheet (bilanço dışı) yükümlülük oluşturmalarını engellemeyi hedeflemektedir ⁴⁰.

TFRS 16’nın kiracılar üzerinde önemli etkileri olmuştur. Kiralama işlemlerinin bilançoya yansıtılması, kiracıların toplam varlık ve borçlarını artırır; dolayısıyla **borçluluk oranları (kaldıraç)** yükselir ve finansal oranları değiştirir ⁴⁰. Örneğin, borç/özkaynak oranı artabilir, cari oran düşebilir. Ayrıca kira giderlerinin muhasebeleştirilme şekli de değiştiği için kâr/zarar tablosu ve nakit akış tablosu etkilenir: Eskiden tek kalemden kira gideri olarak gösterilen tutarlar, şimdi **amortisman ve faiz gideri** olarak ayrılmaktadır. Bu nedenle kiralama konusu varlıklar için başlangıç yıllarında faiz gideri daha yüksek olacağından, kiracılar ilk dönemlerde daha fazla finansman gideri raporlayabilirler ⁴¹. Öte yandan, faaliyet kira gideri azaldığından **FAVÖK (EBITDA)** gibi performans göstergeleri iyileşebilir. Nakit akışlarında ise kira ödemelerinin büyük kısmı artık “finansman faaliyetlerinden nakit çıkışı” olarak sınıflandırılır, bu da **operasyonel nakit akışlarını artırıp finansal nakit akışlarını artırma** etkisi doğurur ⁴¹.

Standart kiracılar için bazı istisnalar tanıır: 12 aydan kısa süreli kiralamalar ile değersiz (düşük değerli) varlıklara ilişkin kiralamalarda bilanço kaydı yapmadan, doğrudan gider yazma seçeneği vardır. Ancak finansal kiralama şirketleriyle yapılan uzun vadeli kira işlemleri genelde bu istisnaların dışında kalır.

Kiralayan (Leasing Şirketi) Açısından: TFRS 16, kiraya verenler (lessor) için muhasebe açısından büyük bir değişiklik getirmemiştir. Kiraya verenler hala kiralamayı finansal kiralama veya operasyonel kiralama olarak sınıflandırır. Finansal kiralama olarak sınıflanan işlemlerde kiraya veren, kiralama başlangıcında alacak kaydı yapar ve finansal gelirlerini etkin faiz yöntemiyle dönemlere yayar; varlığı bilançodan çıkarır. Operasyonel

kiralamalarda ise varlık kiraya verenin bilançosinde kalmaya devam eder ve kira gelirleri dönemselidir. Bu yaklaşım, önceki standartla aynıdır. Dolayısıyla finansal kiralama şirketlerinin kendi muhasebesinde, TFRS 16'ya geçişle dramatik bir değişiklik yaşanmamıştır – finansal kiralama işlemleri zaten alacak ve faiz geliri şeklinde muhasebeleştirilmeye devam eder.

Ancak TFRS 16'nın uygulanması, finansal kiralama şirketlerini dolaylı yoldan etkileyebilir. Kiracı müşteriler, kiralama işlemlerini bilançolarına aldıklarından, bu işlemlere daha temkinli yaklaşmaya başlayabilir veya sözleşme sürelerini kısaltmayı düşünebilirler. Büyük ölçekli kiracılar, raporlama dönemi öncesi yeni kiralama işlemleri yapmaktan kaçınarak bilanço rakamlarını kontrol altında tutmak isteyebilir. Bu durum, leasing şirketlerinin stratejilerini ve ürün yapılarını gözden geçirmesini gerektirebilir. Örneğin, müşterilere **satın alma opsiyonu içerikli kısa vadeli kiralama** veya **düşük değerli varlık kiralama** gibi esnek çözümler sunulması gündeme gelebilir.

KGK Düzenlemeleri ve Kamu Gözetimi: Finansal kiralama şirketleri, kamuya açıklanacak finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından belirlenen standartlara göre hazırlamak zorundadır. BDDK denetimindeki bu şirketler, "kamu yararını ilgilendiren kuruluş" sayıldıklarından, KGK'nın Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS) tam uyum gösterirler. Nitekim KGK, TFRS 16 standardını Türkçeleştirip yayımlamış ve 2019'dan itibaren uygulanmasını zorunlu kılmıştır ³⁸. Finansal kiralama şirketleri de finansal tablolarını TFRS 16 hükümlerine göre hazırlamakta, ayrıca BDDK'nın belirlediği formatta düzenleyip periyodik olarak BDDK'ya raporlamaktadır. Bu kapsamda, 2019 yılında KGK'nın yayımladığı **Finansal Tablo Örnekleri ve Rehberi**'ne uygun olarak finansal kiralama şirketlerinin bilançolarında "Kiracıların Kullanım Hakkı Varlıkları", "Kira Yükümlülükleri" gibi yeni hesap kalemleri görülmeye başlamıştır. Ancak bunlar daha çok şirketlerin kendilerinin kiracı olduğu (örneğin bir ofis kiralamış olabilirler) durumlarla ilgilidir. Kiralayan sıfatıyla yaptıkları işlemlerde tablolarındaki değişim, TFRS öncesine kıyasla sınırlıdır.

Özetle, TFRS 16 ile getirilen yeni kiralama muhasebesi standardı, leasing sektöründeki finansal raporlamanın uluslararası standartlara tam uyumunu sağlamıştır. Kiracı şirketlerin bilançolarını şişiren bu standart, finansal kiralama işlemlerinin şeffaflığını artırırken bazı performans göstergelerini de değiştirmiştir. Leasing şirketleri, müşterilerine bu standart hakkında bilgi vererek, kiralama işlemlerinin finansal tablolara etkisini anlatmak durumundadır. Örneğin bir kiralama teklifi sunarken, müşterinin bilançosuna eklenecek kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü tutarını ve bunun finansal oranlarına muhtemel etkilerini açıklamak iyi bir uygulama olacaktır.

Ayrıca finansal kiralama şirketleri, kendi finansal raporlamalarında KGK'nın belirlediği **Tekdüzen Hesap Planı**na uygun hesapları kullanır. 2019'da BDDK'nın yayımladığı Tekdüzen Hesap Planı Tebliği ile birlikte leasing şirketlerinin hesap planı TFRS'ye uygun hale getirilmiştir (örneğin kira alacaklarının ve varlıkların sınıflandırılması yeniden tanımlanmıştır). Bu sayede hem kamuya sunulan finansal tablolar hem de BDDK'ya raporlanan denetim tabloları tutarlı bir muhasebe altyapısına kavuşmuştur.

Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulamada Örnekler

Finansal kiralama sözleşmeleri, yapısı gereği kiracı ile kiralayan arasındaki hak ve yükümlülükleri ayrıntılı şekilde düzenleyen belgelerdir. 6361 sayılı Kanun, finansal kiralama sözleşmelerinin asgari içeriğini ve tarafların bazı haklarını açıkça hükme bağlamıştır. Uygulamada finansal kiralama sözleşmelerinin önemli noktaları ve bazı örnek durumlar şöyle özetlenebilir:

Sözleşmenin Tarafları ve Konusu: Finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan taraf, genellikle bir **finansal kiralama şirketi** veya ilgili mevzuatın izin verdiği bir banka (örn. katılım bankası) olabilir ⁴² . 6361 sayılı Kanun ile, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının da finansal kiralayan olabilmesine imkan tanınmıştır ⁴³ . Önceden sadece bağımsız leasing şirketleri bu işlemleri yapabiliyorken, şimdi örneğin bir katılım bankası doğrudan müşterisiyle finansal kiralama sözleşmesi yapabilir. Kiracı taraf ise genellikle işletmelerdir (tüzel kişiler); gerçek kişiler de kiracı olabilir ancak özellikle tüketicilerin konut edinmesi haricinde tüketici amaçlı finansal kiralama pek yaygın değildir.

Sözleşmenin konusunu bir **mal** oluşturur. Bu mal, taşınır veya taşınmaz nitelikte olabilir ⁴⁴ . Kanun, bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış kopyalarının dahi finansal kiralama konusu olabileceğini açıkça belirtmiştir ⁴⁵ . Ancak patent, fikri hak gibi soyut varlıklar leasinge konu olamaz (zira bunlar “malı” tanımına girmez). Malın tek başına ekonomik bir değer taşıması, amortismanına tabi bir kıymet olması gerekir ⁴⁶ . Örneğin iş makineleri, üretim hattı ekipmanları, ticari uçak, gemi, gayrimenkul gibi birçok yatırım malı leasing ile alınabilirken; stok tüketim malzemeleri veya tek kullanımlık ürünler leasinge konu edilmez.

Mülkiyet ve Zilyetlik: Finansal kiralamanın karakteristik özelliği, *mülkiyet hakkının kiralayanda (leasing şirketinde), zilyetlik ve kullanım hakkının ise kiracıda* olmasıdır ⁴² ⁴⁷ . Sözleşme süresince kiracı, malı dilediği gibi kullanma, ondan fayda sağlama hakkına sahiptir; bu kapsamda malın getirilerinden yararlanır ve risklerini de üstlenir. Kanun gereği malın sigortalanması zorunludur ve genellikle sigorta primlerini kiracı öder ⁴⁸ . Taraflar aralarında kararlaştırarak sigortayı kimin yaptıracağını belirleyebilirler (eski kanunda kiralayanın yaptırması zorunluydu, yeni kanun serbest bırakmıştır) ⁴⁹ ⁵⁰ . Sözleşme süresince malda meydana gelebilecek zarar, hasar gibi durumlarda sigortanın karşılamadığı kısımdan **kiracı sorumlu** olur ⁵¹ . Bu da yine ekonomik olarak malın risk ve faydasının kiracıya ait olduğu ilkesine dayanır. Kiralayan ise malın ayıplı olmasından sorumlu tutulmamıştır; malın seçiminden ve satıcıyla ilişkiden kaynaklı sorunlarda kiracı, satıcıya karşı kendi haklarını arar (kiralayan genelde malı kiracının seçimine göre satın alır) ⁵² .

Kira Bedelleri ve Ödeme Planı: Kiracı, sözleşmede belirlenen **kira bedellerini** ve varsa ek ödemeleri sözleşmeye uygun şekilde ödemekle yükümlüdür ¹⁶ . Ödeme dönemleri (aylık, üç aylık vb.), tutarlar ve vade başlangıcı sözleşmede serbestçe belirlenir. Eski kanunda yurt dışından yapılan leasinglerde yıllık kira bedeli için alt sınır vardı (25 bin USD kuralı) ancak artık böyle bir alt sınır yoktur ¹⁷ . Dolayısıyla kira bedeli tamamen tarafların anlaşmasına bağlıdır. Kiralamada genelde **peşinat** veya depozito alınması mümkündür; uygulamada kiracının mal bedelinin belli bir yüzdesini peşin ödemesi (örneğin %10-20) ve kalanını kiralara yayması yaygın bir uygulamadır. Nitekim birçok leasing şirketi, müşteri talebine göre **%0’dan %40’a kadar peşinat** alabilmektedir; peşin ödenen tutar için sadece KDV yansıtılmakta, anapara borcundan düşülmektedir ⁵³ . Bu esneklik, firmanın nakit durumuna göre ödeme planı oluşturmaya imkan verir.

Satın Alma Hakkı ve Sözleşme Sonu: Finansal kiralama sözleşmesi, kanunen malın mülkiyetini otomatik olarak kiracıya geçiren bir sözleşme değildir; ancak **sözleşmeye kiracının malı satın alma hakkı konulabilir** ⁵⁴ ⁵⁰ . Pratikte hemen tüm finansal kiralama sözleşmelerinde, sürenin sonunda **sembolik bir bedelle** (örneğin malın %1’i veya önceden belirlenmiş nominal bir tutar) malın kiracıya devredileceği kararlaştırılır. Bu, finansal kiralamanın ekonomik amacına uygun bir uygulamadır çünkü kiracı genellikle malı tüm ekonomik ömrü boyunca kullanmakta ve sonunda devralmak istemektedir. Eğer sözleşmede satın alma opsiyonu yoksa, kira süresi bitiminde mal kiralayana iade edilir veya kiralayan başka birine satabilir. Ancak Türkiye’de vergi avantajları da genelde malın devri öngörülen sözleşmeler için geçerli olduğundan (özellikle amortisman hakkı gibi), fiiliyatta finansal kiralamaların büyük kısmı devirli olarak yapılır.

Sözleşme Süresi ve Fesih: Eski kanunda finansal kiralama sözleşmesinin belli bir süre feshedilememek üzere yapılması şartı vardı (en az 2 yıl gibi bir kilit süre aranıyordu). Yeni kanunda bu koşul kaldırılmıştır ⁵⁵ . Yani taraflar dilerse 1 yılın altında bir finansal kiralama da yapabilir ve teorik olarak fesih yasağı olmadan düzenleyebilirler. Ancak uygulamada finansal kiralama genellikle orta-uzun vadeli (2-5 yıl veya daha uzun) yapılır, çünkü kısa vadeli ve feshe müsait kiralamalar bankacılık mevzuatı açısından finansal kiralama sayılmayabilir veya avantajlarından yararlanamayabilir. Kanunen fesih hakkı, **ancak taraflardan birinin sözleşme koşullarını ihlali halinde ve diğer taraf için sözleşmeye devam etmeyi çekilmez kılan durumlarda** doğar ⁵⁶ . Yani haksız fesih mümkün değildir; kiracı ödeme yapmazsa kiralayan sözleşmeyi feshedip malı geri alabilir, veya kiralayan malı teslim etmez/edemezse kiracı feshedebilir. Bunun dışındaki durumlar için taraflar anlaşarak sözleşmeyi sonlandırabilir, ancak bu genelde cezai şartlara tabidir (erken fesihte kalan kiralaların istenmesi gibi). Ayrıca 6361 sayılı Kanun, kiracıya sözleşmeden doğan hak ve borçlarını devretme imkanı tanımıştır: Sözleşmede açık hüküm olmasa bile, **kiracı kiralayanın yazılı izniyle kiracılık sıfatını veya sözleşmeden kaynaklı hak ve yükümlülüklerini bir üçüncü kişiye devredebilir** ⁵⁷ . Konut finansmanı kapsamındaki kiralamalarda ise kiracı, kiralayana bildirim yaparak malın zilyetliğini bir başkasına bırakabilir (örneğin kiralanan evde başka biri oturabilir) ⁵⁸ . Bu hükümler, kiracı açısından esneklik sağlayarak, ihtiyaç kalmayan bir malın kiracılık hakkını devrederek sözleşmeden çıkma yolunu açmaktadır (tabii kiralayan onayıyla).

Örnek Uygulama – İşletme Makinesi Leasingi: Örneğin, bir imalatçı firma 5 milyon TL değerinde bir CNC tezgahını finansal kiralama ile almaya karar versin. Leasing şirketiyle yaptığı sözleşmede 4 yıl vade, 3 ayda bir ödeme ve %10 peşinat kararlaştırılıyor. Firma peşin olarak 500.000 TL + KDV'yi ödüyor. Tezgahın KDV oranı leasing ile %1 olduğundan, peşinat KDV'si 5.000 TL oluyor (bu peşinat KDV'sini firma indirim konusu yapabilir). Kalan 4,5 milyon TL anapara için leasing şirketi taksit planı yapıyor, örneğin üç ayda bir ~312 bin TL anapara + faiz şeklinde. Firma her üç ayda bir faturasını %1 KDV ile birlikte alıyor ve ödüyor. Bu arada makineyi aktifine kaydedip amortisman ayırmaya başlıyor; her yıl için belirlenen amortisman oranında örneğin %20'den amortisman ayırsa 1.000.000 TL gider yazar. Leasing ödemelerinin içinde yer alan faiz kısmını da finansman gideri yapıyor. Makine üretime dahil olduğu için firmanın verimliliğini artırıyor, ayrıca leasing sayesinde banka kredi limitlerini tüketmeden finansman sağlamış oluyor. Sözleşme boyunca makine işletmenin kullanımında kalıyor, üzerine “bu makine finansal kiralama kapsamındadır” şeklinde bir plaka/sicil kaydı bulunuyor. Firma makineyi sigorta ettiriyor, olası risklere karşı koruyor. Dört yıl sonunda son taksitlerle birlikte belki sembolik 100 TL gibi bir bedelle makinenin mülkiyeti firmaya devrediliyor, finansal kiralama süreci tamamlanıyor. Firma artık makinenin tam sahibi oluyor ve amortismanına devam edebiliyor (leasing döneminde zaten amortisman ayırmıştı). Bu süreçte firma toplamda makine bedeli + finansman maliyeti kadar ödeme yapmış oluyor, fakat KDV'si sadece %1 olduğu için ciddi bir KDV yükü tasarrufu elde etti. Ayrıca sözleşme damga vergisi ödemedi, kredili olsaydı ödenecekti. BSMV de hiç oluşmadı. Bu basit örnek, finansal kiralamanın pratikte firmalara nasıl avantajlar sağladığını gösterir.

Örnek Uygulama – Sat & Geri Kirala ile Nakit Sağlama: Bir diğer örnek, bir şirketin sahip olduğu bir fabrika binasını kullanarak finansman sağlaması olabilir. Şirket, piyasa değeri 50 milyon TL olan arsa ve fabrika binasını bir finansal kiralama şirketine satıyor. Bu satış işlemi tapuda %0,455 harç ödüyor (normalde %4 olacaktı), üstelik KDV ödemiyor (sat-kirala-geri al KDV istisnası sayesinde) ³⁶ ³⁵ . Leasing şirketi bu varlığı satın aldığı gün aynı anda şirkete 5 yıl vadeli bir finansal kiralama sözleşmesi ile geri kiralyor. Şirket, 5 yıl boyunca kira ödeyerek binayı kullanmaya devam ediyor. Elde ettiği 50 milyon TL'yi ise örneğin finansal borçlarını kapatmak ve işletme sermayesine aktarmak için kullanıyor. Bu sayede şirket nakit akışını düzelterek likidite kazanıyor. 5 yılın sonunda, şirket son kira ödemeleriyle birlikte belki 1000 TL gibi cüzi bir tutar ödeyerek fabrika binasının tapusunu geri alıyor. Bu işlem sonucunda şirket, binasını kaybetmeden adeta ipotekli krediye benzer bir finansman modeli gerçekleştirmiş oluyor, fakat vergisel açıdan çok daha

avantajlı: Satıştan doğan kazancı kurumlar vergisinden istisna tutuluyor (eğer şartları sağlıyorsa) ve yüksek tutarda KDV/tapu harcı ödemediği için tasarruf ediyor. Bu model, özellikle gayrimenkul zengini ancak nakit sıkıntısı çeken şirketler için yaygın bir finansman yöntemine dönüşmüştür.

Operasyonel Kiralama ile Farklar: Finansal kiralama sözleşmelerini, *operasyonel kiralama* veya basit kira sözleşmelerinden ayırt etmek önemlidir. Operasyonel kiralamada amaç, malın mülkiyetinin devri değil, kullanımının geçici olarak sağlanmasıdır; bu tip sözleşmeler genellikle kısa vadeli olur ve kiralayan taraf bir finansman şirketi değil malın kendisiyle iştigal eden (örneğin araç kiralama şirketi gibi) bir şirket olabilir. Operasyonel kiralamalar 6361 sayılı Kanun kapsamında değildir ve BDDK denetimine tabi olmaz; dolayısıyla yukarıda bahsedilen vergi avantajlarının bir kısmı da onlara uygulanmaz. Örneğin bir araç kiralama (rent-a-car) şirketinden filo kiralayan işletme, araçların KDV'sini %20 öder (indirilecek KDV olarak), sözleşme damga vergisine tabidir, kiralayan şirket bu işlemde finansal kiralama şirketi olmadığı için amortismanı kiralayanda kalır vs. Buna karşın finansal kiralamada kiralayan lisanslı bir kuruluştur ve işlemin hukuki şekli finansal kiralama olduğu için hem denetim hem teşvik unsurları devreye girer.

Sözleşme Örüntüsü: Tipik bir finansal kiralama sözleşmesi, başlıca şu bölümleri içerir:

- Tarafların tanımı (kiralayan şirket ve kiracı şirket bilgileri), sözleşmenin tanımlanması (6361 sayılı Kanun'a tabi finansal kiralama sözleşmesi olduğunun belirtilmesi).
- Kiralanan malın detaylı tanımı (marka, model, seri no, teknik özellikler, varsa satış sözleşmesi bilgileri).
- Kiralanan malın bedeli ve tedarikçisi (kiralayanın malı satın alacağı satıcı ve satış bedeli genelde belirtilir).
- **Mülkiyet ve teslim:** Malın mülkiyetinin kiralayanda olduğu, kiracıya belirtilen tarihte veya şartla teslim edileceği, teslim almama durumunda sorumluluklar.
- **Kira süresi** ve fesih şartları: Sözleşmenin başlangıç tarihi, kira dönemi, olağanüstü fesih hallerinin tanımı (ödeme temerrüdü, iflas, vs.).
- **Kira ödemeleri ve planı:** Peşinat, periyodik kira tutarları, ödeme tarihleri, kur farkı veya faiz ayarlamaları (eğer değişken oran varsa) gibi bilgiler. Temerrüt faizi oranı.
- **Sigorta ve bakım:** Malın sigortasının yaptırılması, kimin yaptıracağı, primlerin kimince ödeneceği; malın bakım, onarım sorumluluğu (genelde kiracıya ait).
- **Kullanım ve iade:** Kiracının malı kullanım koşulları, özen yükümlülüğü; üçüncü kişilere devrin koşulları (kira verme, taşınır devri izni vs. – kanundaki esneklik yansıtılır).
- **Satın alma opsiyonu:** Kiralama sonunda kiracıya malı satın alma hakkı tanındığı, opsiyon bedeli (genelde sembolik) ve satın almanın gerçekleşeceği prosedür belirtilir.
- **Vergi ve masraflar:** Kiralamaya ilişkin vergi, resim, harç istisnaları not edilir; oluşabilecek diğer masrafların (tescil ücreti, danışmanlık ücreti, gümrük masrafı gibi) kimin tarafından karşılanacağı belirtilir ⁵⁹.
- **Teminatlar:** Kiracıdan ek teminat istenmişse (teminat çeki, banka teminat mektubu, kefalet vs.) bunlar sözleşmeye bağlanır.
- **Temerrüt ve hukuki yaptırımlar:** Kiracının ödemede gecikmesi veya sözleşmeyi ihlali halinde kiralayanın malı geri alma hakkı, kalan kiralaların muaccel olması, cezai şartlar vb. düzenlenir. Ayrıca uyuşmazlık halinde uygulanacak hukuk (Türk hukuku) ve yetkili mahkeme veya tahkim şartı belirtilir.
- **Diğer hükümler:** Sözleşmenin finansal kiralama kanununa tabi olduğu, damga vergisi istisnası vb. hususlar, tarafların adresleri, tebligat koşulları gibi standart maddeler eklenir.

Bu sözleşme genellikle taraflarca imzalanır ve eğer gayrimenkul ise tapuya, taşıt ise ilgili sicile, diğer durumda FKB siciline kaydedilir. Uygulamada leasing şirketleri, müşteriye genellikle **teklif formu** ve **ön**

onay ile süreci başlatır; müşteri gerekli belgeleri sunar, kredi değerlendirmesi yapılır, sonra satıcı ile irtibata geçilip mal satın alınır ve kiralama sözleşmesi imzalanır. Satıcıya ödeme leasing şirketince yapılır ve mal kiracıya teslim edilirken bir **teslim tutanağı** imzalanır. Artık kiracı malı kullanır ve kira ödemelerini leasing şirketine yapar.

Risk Yönetimi ve Takip: Leasing sözleşmesi devam ederken kiralayan, kiracının ödeme performansını izler. Aksama halinde önce uyarılar, sonra yasal işlemler devreye girer. Kiralayanın en büyük avantajı, malın mülkiyeti kendisinde olduğundan teminatının kuvvetli olmasıdır. Kiracı ödeme yapmazsa malı **geri almak** genelde daha kısa sürede ve kolay gerçekleşir (icra yoluyla rehinli mal gibi). Geri alınan mal satılarak alacak tahsil edilmeye çalışılır. Bu nedenle finansal kiralama şirketleri, alacak riskini azaltmak için malın ikinci el değerinin güçlü olduğu varlıklara yönelmeyi tercih ederler (örneğin iş makineleri, gayrimenkuller bu açıdan iyidir, teknoloji cihazları ise değer kaybı yüksek olabilir).

Sonuç olarak, Türkiye’de finansal kiralama sözleşmeleri hem yasal mevzuat ile çerçevesi çizilmiş, hem de sektör uygulamaları ile olgunlaşmış sözleşmelerdir. Leasing şirketleri, müşterilerinin ihtiyacına göre esnek ödeme planları, farklı para birimleri ile sözleşmeler, değişken/faizsiz ödeme yapıları (özellikle katılım bankaları “kira sertifikası” formatında faizsiz leasing yapar) gibi çeşitli ürünler sunmaktadır. Örneğin, **faizsiz leasing** genellikle “kiralama süresi boyunca kâr payı” şeklinde yapılandırılır ve katılım bankası mantığıyla işler. Vergi ve muhasebe tarafında ise yukarıda ayrıntılı belirtildiği gibi avantajlar mevcuttur.

Sonuç

Türkiye’de leasing sektörü, BDDK tarafından düzenlenen sağlam bir çerçeve ve çeşitli vergi avantajları ile desteklenmektedir. 6361 sayılı Kanun, finansal kiralama şirketlerini mali sistemin ayrılmaz bir parçası haline getirirken, işletmelere yatırımlarını finanse etmek için güçlü bir enstrüman sunmuştur. **BDDK regülasyonları** kapsamında lisanslama, sermaye ve denetim şartlarına uyan yaklaşık 20 finansal kiralama şirketi, ekonominin farklı sektörlerinde faaliyet gösteren firmalara makina-teçhizat, taşıt, gayrimenkul gibi varlıkları kiralama yoluyla kazandırmaktadır. **Vergi mevzuatındaki uygulamalar**, leasingi satın almaya kıyasla cazip hale getiren düşük KDV oranları, damga vergisi/harç istisnaları ve amortisman imkanları sağlamaktadır. **TFRS 16 standardı** ile uyumlu finansal raporlama, kiralama işlemlerinin şeffaflığını artırarak uzun vadede finansal kiralama sektörüne duyulan güveni pekiştirmektedir.

Pratikte, finansal kiralama sözleşmeleri işletmeler için orta-uzun vadeli, planlanabilir nakit çıkışları ile varlık edinme yoludur. Özellikle KOBİ’ler ve büyük sanayi şirketleri, leasing sayesinde sermayelerini koruyup yatırımlarını gerçekleştirmekte; finansal kiralama şirketleri de bu ihtiyaca yönelik yenilikçi ürünler geliştirmektedir. **Sat-geri kirala** gibi modeller, şirketlere pasif varlıklarını nakde çevirme fırsatı sunarken, **teşvikli leasing** uygulamaları kamu politikalarıyla uyumlu şekilde belirli sektörlerin gelişimini desteklemektedir ²⁵ ³⁴ .

Sonuç itibarıyla, Türkiye’deki leasing regülasyonları ve uygulamaları, hem finansal kiralama şirketlerinin sağlıklı büyümesini hem de reel sektörün finansman ihtiyaçlarının karşılanmasını hedefleyen dengeli bir yapı ortaya koymaktadır. Finansal kiralama şirketleri, bu düzenlemeler çerçevesinde faaliyetlerini sürdürürken, müşterilerine de doğru bilgilendirme yaparak bu enstrümanın faydalarını en üst düzeye çıkarmalıdır. Leasing sektörü, bankacılık dışı finans dünyasında kritik bir rol oynamaya devam edecek olup, regülasyonların güncel gelişmelere göre (finansal teknolojiler, yeşil finansman, yeni muhasebe kuralları gibi) uyarlanması sektörün dinamizmini koruması için önemli olacaktır.

Bu dokümanda sunulan bilgiler, 2025 itibarıyla yürürlükte olan mevzuat ve uygulamalara dayanmaktadır. Şirketlerin güncel yasal düzenlemeleri takip etmesi ve her somut işlem için uzman görüşü alması tavsiye edilir.

Kaynaklar: Mevcut düzenlemeler ve sektör uygulamaları hakkında bilgiler ilgili kanun, yönetmelik maddeleri ile sektörün önde gelen kurumlarının yayınlarından derlenmiştir. Öne çıkan kaynaklar arasında BDDK ve Finansal Kurumlar Birliği mevzuat dokümanları, vergi ile ilgili rehberler ve uzman makaleleri yer almaktadır. Bu kaynaklardan bazıları metin içinde belirtilen referans numaralarıyla birlikte sunulmuştur. [42 8 gibi numaralı referanslar, doğrudan ilgili mevzuat ve uzman yorumlarına işaret etmektedir.]

1 16 17 18 19 20 21 42 43 44 45 47 48 49 50 51 52 54 55 56 57 58 Finansal Kiralama Sözleşmesi

| Erdem&Erdem

<https://www.erdem-erdem.av.tr/bilgi-bankasi/finansal-kiralama-sozlesmesi>

2 3 6 7 8 9 10 11 12 13 14 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>

4 5 Tüm Liste - Finansal Kurumlar Birliği

<https://www.fkb.org.tr/uyelerimiz/finansal-kiralama-sirketleri/tum-liste/>

15 [PDF] finansal kiralamada sat geri kirala işlemlerinin vergi

<https://www.istanbulymmo.org.tr/data/platform/80.pdf>

22 23 24 25 26 27 33 34 35 36 46 53 59 Leasing Hakkında Sıkça Sorulan Sorular | Kuveyt Türk Katılım Bankası

<https://www.kuveytturk.com.tr/isim-icin/leasing/leasing-hakkinda-sikca-sorulan-sorular>

28 29 30 Finansal Kiralama İşlemlerinde KDV Oranlarının Uygulaması | Kpmg Vergi

<https://kpmgvergi.com/blog/finansal-kiralama-islemlerinde-kdv-oranlarinin-uygulamasi/1271>

31 32 BSMV OCMC Kitap ozz2.pdf

https://www.tbb.org.tr/sites/default/files/kitaplar/BSMV_OCMC_Kitap_2.pdf

37 Finansal Kiralama Şirketleri İçin KKDF Sıfır Olarak Belirlendi - TİM

<https://www.tim.org.tr/tr/duyurular-finansal-kiralama-sirketleri-icin-kkdf-sifir-olarak-belirlendi>

38 41 SOCIAL SCIENCES STUDIES JOURNAL (SSSJJournal)

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

39 40 UFRS 16/TFRS 16 “Kiralamalar” | PwC Türkiye

<https://www.pwc.com.tr/tr/hizmetlerimiz/denetim/finansal-raporlama-ve-muhasebe-danismanligi-hizmetleri/ufrs-16-kiralamalar.html>