

## İçindekiler

**FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACI DEVRİ** 1

**HUKUKİ GÖRÜŞ**  
**PROF.DR.ERDEN KUNTALP**

Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracı Devri 3

### **MEVZUATIMIZDA LEASING**

Finansal Kiralama Kanunu, Mortgage, Operasyonel Kiralama, Cross Border Leasing, Muhasebe ve Vergilendirme, Katma Değer Vergisi, Yeni Leasing Kanunu Hazırlıkları 10

### **FİNANS SEKTÖRÜNE AİT BAZI BÜYÜKLÜKLER**

Türkiye Finans Sektörü Aktif Büyüklüğü  
(Kaynak BDDK) 14

Finans Sektöründe Yoğunlaşma Göstergeleri  
(Kaynak BDDK) 15

Finans Sektöründe Kuruluşların Dönem Kârları ve Aktif Kârlılığı  
(Kaynak BDDK) 16

Finansal Kiralama Sektörüne Dair Başlıca Büyüklükler  
(Kaynak BDDK) 17

Leasing Dünyası Bülteni'ni e-mail ile almak için;

[fider@fider.org.tr](mailto:fider@fider.org.tr) adresine konusu abonelik olan boş bir mail gönderiniz.

## FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACI DEVRİ Hakan Gülelçe(\*)

6.3.2007 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5582 sayılı Yasa ile 3226 sayılı Yasa'nın 15.nci maddesine eklenen iki bend ile 15.nci madde aşağıdaki son şeklini almıştır. Maddenin ikinci bendi hükmüne göre sözleşme sona erdirilmeden kiracılık sıfatının devri söz konusu olabilmektedir.

Konu, Prof. Dr. Erden Kuntalp tarafından detaylı şekilde irdelenmiş ve bir hukuki görüş verilmiştir. Sayın Kuntalp'ın hukuki görüşünün tam metni takip eden bölümde yer almaktadır.

Birden fazla malı kapsayan finansal kiralama sözleşmelerinde kiracı devrinin mallardan bir kısmı için yapılabileceğine ilişkin olarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluşu tarafından 23.10.2007 tarih ve BDDK.DZM.13/14706 sayılı yazının tam metni aşağıda bulunmaktadır.

Konunun Katma Değer Vergisi boyutu özellikle finansal kiralama işlemlerinde uygulanan KDV oranlarının kiralama konusu mala uygulanan KDV oranlarına eşitlenmesinden sonra önem kazanmıştır. 30.12.2007 tarihinden önce düzenlenen finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin olarak Maliye Bakanlığının görüşü; 30.12.2007 tarihinden sonra, mevcut sözleşme feshedilmeden kiracılık sıfatının devrini düzenleyen, yani yeni kiracının eski kiracının tüm hak ve yükümlülüklerini devraldığı ek sözleşme ile kiracının değişmesi durumunda, yapılan bu sözleşme eski sözleşmeye ek bir devir sözleşmesi niteliği taşıdığından, yeni bir sözleşme olarak değerlendirilmeyecek olup, kiralanan mala ilişkin olarak düzenlenecek kira faturalarında ilk sözleşmenin düzenlendiği tarihteki KDV oranının uygulanması şeklindedir.

### **3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu**

Madde 15 - Kiracı, finansal kiralama konusu maldaki zilyedliğini bir başkasına devredemez.

Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir.

(\*)Fider Finansal Kiralama Derneği İdari Genel Sekreteri

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU  
( Düzenleme Daire Başkanlığı )

23 EKİM 2007

Sayı : BDDK.DZM.13/14706

Konu : Finansal Kiralama sözleşmelerinde kiracı değişikliği

.....FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 5/10/2007 tarihli ve 34208 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 26'ncı maddesi ile 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 15'inci maddesine eklenen ikinci fıkradan bahisle, birden fazla malın kiralanmasının tek bir sözleşmenin konusunu teşkil ettiği Finansal kiralama sözleşmelerince bazı mallarla ilgili olarak kiracının sözleşmeye devam etmesi ve bazı mallarla ilgili olarak da kiracılık sıfatı ile sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini devretmesinin mümkün olmadığı hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

Malumları olduğu üzere, 06/03/2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 26'ncı maddesi ile değişik 3226 sayılı FKK'nın 15'inci maddesinin ikinci fıkrası "Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara Finansman sağlayan Finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredilebilir. İş bu devir nedeniyle Finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği bu kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur" hükmünü, üçüncü fıkrası da "Konut Finansmanı kapsamında yapılan Finansal kiralama işlemlerinde kiracı kiralayana bilgi vermek, diğer Finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla Finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir." hükmünü amirdir.

Bu kapsamda, birden fazla malın kiralanmasına tek bir sözleşmenin konusunun teşkil ettiği Finansal kiralama sözleşmelerinde, bazı mallarla ilgili olarak kiracının sözleşmeye devam etmesi ve bazı mallarla ilgili olarak da kiracılık sıfatı ile sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini devretmesinde, anılan hükümler gereği herhangi bir sakınca olmadığı mütalaa edilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İbrahim AYDINLI  
Başkan Yardımcısı Y.

## HUKUKİ GÖRÜŞ

### FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ DEVRİ

Prof.Dr.Erden Kuntalp

Finansal kiralama konusu malın kiracı tarafın- Bu gerekçeden, hükmün, kiralayanı, yani fi- dan devrini yasaklayan 3226 Sayılı Finansal nansal kiralama şirketini koruma yanında, Kiralama Kanununun 15.maddesine Konut fi- zilyetliğin devri yolu ile üçüncü kişilerin gerçe- nansmanına ilişkin 5582 sayılı Kanun ile iki fıkra ğe aykırı görünüşler ile aldatılmalarının önlen- eklenmiştir. Yapılan bu değişikliğin kapsam ve mesini sağlamak suretiyle kamu yararına da sonuçlarını sağlıklı olarak ortaya koyabilmek getirilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim için, ilk önce FKK. m.15'in değişiklikten önce kamu yararının gündeme gelmesi hükmün öngörmüş olduğu düzenlemeyi, yani devir yasa- "emredici" nitelikte olduğunun kabulüne yol ğının anlam ve kapsamının kısaca açıklanması açmıştı (i)

#### I. Değişiklik Öncesi m.15'in anlam ve kapsamı

1. 3326 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile hüküm, finansal kiralama konusu malın m.15'de, 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişik- eylemli olarak kiracının elinde bulunmasını öngörmektedir. Böylece, kiracının, bu sıfatını devam ettirirken, malın zilyetliğinin elinden çıkmasına yol açacak işlemler yapması yasak- hükmü yer almaktaydı. Bu hükmün getirilme- lanmış olmaktadır. Varılan bu sonucu, hük- sindeki temel amacı, Kanun'un gerekçesi şu mün yukarıda verilen gerekçesi de doğrula- şekilde açıklamaktaydı: "Kiracının maldaki ken- maktadır. Kısaca kiracı, mal üzerindeki doğru- di zilyetliğini bir başkasına devredemeyeceği dan zilyetliğini, sözleşme süresince devam öngörülmek suretiyle finansal kiralama şirketi- ettirmek zorundadır. Buna göre, kendi dolaylı nin korunması amaçlanmaktadır. Kiracıya böyle zilyetliğini sürdürürken, malın doğrudan zil- bir yetkinin tanınması, finansal kiralama şirketi- yetliğini kira, ariyet gibi bir sözleşmeye daya- nin kira konusu malı izleyebilmesini fevkalade narak bir başkasına devredemeyecek, ne de güçleştirecek, ayrıca bu ilişkinin özel sicile tescil finansal kiralama sözleşmesinden doğan kul- ettirmek suretiyle sağlanmak istenen aleniyetini lanma hakkını bir üçüncü kişiye temlik edebi- büyük ölçüde zedeleyecektir".

2. Şu halde, bu hükme aykırı olan sözleşme- ler, kesin olarak hükümsüz olacaklardır. Bu bakımdan, hükmün kapsamının belirlenmesi gerekmektedir. İfadesinden anlaşıldığı kadarı ile hüküm, finansal kiralama konusu malın devriyle ilgili olarak kiracının elinde bulunmasını öngörmektedir. Böylece, kiracının, bu sıfatını devam ettirirken, malın zilyetliğinin elinden çıkmasına yol açacak işlemler yapması yasak- lanmış olmaktadır. Varılan bu sonucu, hük- mün yukarıda verilen gerekçesi de doğrula- maktadır. Kısaca kiracı, mal üzerindeki doğru- dan zilyetliğini, sözleşme süresince devam ettirmek zorundadır. Buna göre, kendi dolaylı zilyetliğini sürdürürken, malın doğrudan zil- yetliğini kira, ariyet gibi bir sözleşmeye daya- narak bir başkasına devredemeyecek, ne de finansal kiralama sözleşmesinden doğan kul- lanma hakkını bir üçüncü kişiye temlik edebi- lecektir (ii)

(i)(bk. **Altıp**, Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi, Ankara 1990, sh.216 vd.; **Nazlıoğlu**, Finansal Kiralama Kanunu, Ankara 1996, sh.104; **Kocaağa**, Finansal Kiralama (Leasing), Ankara 1999, sh.136; **Kuntalp**, Finansal Kiralama İşleminde Zilyetliğin Devri Yasağının Kapsamı ve Hukuki Niteliği, Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul 2003, sh.673-688).

(ii)(bk. **Altıp**, sh.217; **Kocaağa**, sh.136, **Kuntalp**, Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama (Leasing) Tanımı ve Hükümleri, Ankara 1988, sh.39).

3. Varılan bu sonuç karşısında, hem kiracı, hem de zilyet sıfatlarının birlikte devrinin, m.15 kapsamına girmediğini söylemek mümkün bulunmaktadır. Bu durum karşımıza şu olasılıklarda çıkmaktadır (i)

### 3.1. Taraf değişikliğine yol açacak şekilde sözleşme devri:

Bu olasılıktan mevcut kiracı finansal kiralama sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkmakta, yerine bir başka kişi kiracı olarak sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Devir sözleşmesinin finansal kiralama şirketi, kiracı ve sözleşmeyi devralan arasında, aynen finansal kiralama sözleşmesinin, tabi olduğu şekle uygun olarak yapılması ve noterdeki sicile işlenmesi gerekmektedir.

**3.2. İşletmenin Devri:** BK. m.179 çerçevesinde bir işletmenin aktif ve pasifleri ile devralınması halinde, devralınan işletmenin bünyesinde mevcut olan finansal kiralama sözleşmeleri de devralana geçmektedir. Her ne kadar BK. m.179, işletmenin devrinde, alacaklının rızasını aramamaktaysa da, finansal kiralama sözleşmesine ilişkin olarak finansal kiralama şirketinin devre muvafakatının aranmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

**3.3. Şirket Birleşmeleri:** Tüm şirket birleşmelerinde, bu arada anonim ortaklıkların birleşmesinde külli halefiyetin uygulanması nedeniyle, yeni şirkete katılan veya devralınan şirketin kiracı olarak yapmış olduğu finansal kiralama sözleşmeleri, kendiliğinden birleştiği şirkete

gececektir. Bu olgu yanında ayrıca anonim ortaklık birleşmelerinde (TTK. m.451 vd.) katılan şirketin malvarlığının mevcudiyetini devam ettirmesi karşısında, finansal kiralama şirketinin muvafakatının aranmasına gerek kalmayacaktır.

## II. Yeni hüküm ile yapılan değişikliğin anlam ve kapsamı

1. Konut finansmanına ilişkin 5582 sayılı Kanun ile 3226 sayılı Kanunun 15.maddesine aşağıdaki şu iki fıkra ilave edilmiştir:

*“Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8’inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.*

*Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir.”*

Yeni hüküm, 3226 sayılı Kanun m.15/1’de ifade edilen devir yasağını bir dizi istisna getirmektedir.

(i)(Bu konuda ayrıntılı olarak bk. **Kuntalp**, Finansal Kiralama İşleminde Zilyetliğin Devri).

Devir yasağına ilişkin olarak öngörülen istisnalar iki fıkra halinde ele alınmaktadır.

**2.** Yeni hükmün birinci fıkrasının ifadesine göre, kiracının

- Kiracılık sıfatını,
  - Kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini,
  - Kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan haklarını,
  - Kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerini,
  - Sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini,
  - Sözleşmeden doğan hakkını,
  - Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini,
- devretmesi hallerinde, m.15/1'de yer alan devir yasağı hükmü, belli koşullara bağlı olarak, uygulama alanına girmeyecektir.

**2.1.** Yeni hükmün birinci fıkrasında oldukça kapsamlı olarak ele alındığı izlenimini veren "*yasak istisnalarının*" dikkatli bir incelemesi, bunların gerçekte üç olasılık olarak ifade edilebileceklerini göstermektedir. Nitekim "*Kiracılık sıfatının devri*" olgusu esasında, sözleşmede kiracı tarafının değişmesi, dolayısıyla yeni kiracının sözleşmenin tarafı haline gelmesi sonucuna yol açacağından, kiracılık sıfatının devri ile beraber ayrıca sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin veya sadece hak yahut yükümlülüklerin devrinden söz etmek anlamsız olmaktadır. Bu nedenle, fıkra da ayrı birer olasılık olarak sayılmış bulunan "*kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devri*", "*kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan hakkın devri*" ile "*kiracılık sıfatı ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerin devrini*", yasağa getirilen istisnalar olarak ele almamak gerekmektedir.

Öte yandan "*sözleşmeden doğan*" yükümlülüklerin devrinin de bir olasılık olarak öngörülmesi, hatalı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Zira m.15/1'de ifade edilen yasak, finansal kiralama konusu malın zilyetliğinin devrine ilişkin bulunduğu, yani kiracıya hitap ettiğine göre, devredilebilecek yükümlülük de ancak kiracının kiralama bedellerini ödeme borcu olabilecektir. Bunun ise, finansal kiralama konusu malla bir ilgisinin bulunmadığı açıktır. Şu halde, sözleşmeden doğan yükümlülüklerin devri olasılığının da, m.15/1'de ifade edilen yasağa bir istisna olarak düşünülmesi mümkün görünmemektedir.

Bu durumda varılan sonuç, yeni hükmün birinci fıkrası ile devir yasağına istisna olarak öngörülen çeşitli olasılıklar içinden sadece üç tanesinin, gerçek anlamda birer istisna olarak ele alınabilecekleridir. Bunlarda sırasıyla "*Kiracılık sıfatının devri*" "*sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devri*" ve "*sözleşmeden doğan hakkın devri*".

**2.2.** Ne var ki bu üç olasılık içinden iki tanesi yani "*kiracılık sıfatının devri*" ile "*sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devri*" esasında birbirine çok yakın hatta benzer hukuki sonucu yaratmaya yönelik birer hukuki kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. Gerçekten, kiracılık sıfatının devrinde, yukarıda açıklamış olduğumuz taraf değişikliğine yol açan bir sözleşme devri söz konusu olmakta, böylece mevcut kiracı yerine bir yeni kiracı sözleşmenin tarafı haline gelmekte, finansal kiralama sözleşmesinden kiracı için doğan hak ve yükümlülükler artık bu yeni kiracının hak ve yükümlülükleri olarak mevcudiyetlerini sürdürmektedirler. Benzer sonuç, sözleşmeden doğan hakların ve yükümlülüklerinin devrinde de söz konusu olmaktadır. Esasen, öğretide de bir

görüş taraf değişikliğini (=sözleşme devrini) alacağın temlik ve borcun nakli işlemlerinin bir arada yapılması (kombinasyonu) şeklinde açıklamaktadır. (i) Böylece, sözleşmenin devri, çoğu kez sözleşmeden doğan hakların ve yükümlülüklerin devri olarak ele alınmış olmaktadır. Ancak sözleşmenin devrini, bundan doğan hakların (alacak haklarının) temlik ve yükümlülüklerin nakli şeklinde ele alınmadığı, gerçekte sözleşmenin bir kül halinde devralana, tek bir işlemle geçtiği iddiası bugün hakim görüş olarak kendini kabul ettirmektedir(ii)

**2.3.** Bu bakımdan sözleşmenin devri ile sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devrinin (hakların temlik ve borçların naklinin) kuramsal olarak birbirlerinden farklı oldukları, bu farkın özellikle, yenilik doğuran hakların sözleşmenin devri halinde, devralana kendiliğinden ait olmalarına karşılık sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin devri durumunda bu hakların devredene ait olarak kalmaya devam etmelerinde yattığı kabul edilmektedir. Sözleşmenin devri ile sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin ayrı ayrı ele alınmaları durumunda, hak ve yükümlülüklerin devrine ilişkin olarak karşımıza bir başka olasılık çıkmaktadır. Gerçekten FKK. m.15 sadece kiracının finansal kiralama konusu malın zilyetliğinin devretmesini yasakladığına göre, kiracının kiralama bedeli borçlarını bir üçüncü kişiye, borcun nakli yolu ile devretmesine hukuken bir engel bulunmamaktadır. Kısaca, kiracı, finansal kiralama şirketinin rızası ile kiralama bedeli borcunu bir başkasına nakletmek imkânına sahip bulunmaktadır. Bu durumda,

m.15'te yapılan değişikliğin, kiracının yükümlülüklerine ilişkin kısmının bir anlamının bulunmadığını söylemek yerindedir. Bir başka deyişle, sözleşmeden doğan hakkın yanında, yükümlülüklerin de devrinden söz etmek, esasında hakkın devri dışında bir yenilik getirmemektedir.

**2.4.** Şu halde bu olasılıktaki yükümlülük devrini bir yana bırakmak, yalnızca burada yer alan "*hakların devri*" imkânına odaklanmak mümkün bulunmaktadır. Oysa m.15'e eklenen yeni hükmün birinci fıkrasının getirdiği kabul edilebilir üç olasılıktan birinin, sözleşmeden doğan hakkın devri olduğu yukarıda ifade edilmiştir. Böylece varılacak sonuç, m.15'e ilişkin yapılan değişiklikteki birinci fıkranın gerçekte yalnızca iki olasılık öngörmüş olduğudur: "*kiracılık sıfatının devri*" ve "*sözleşmeden doğan hakkın devri*".

**2.5.1.** Kiracılık sıfatının devrinde, taraf değişikliği söz konusu olduğundan, sözleşmenin karşı tarafının, yani finansal kiralama şirketinin de, bu değişikliğe muvafakat etmesi gerekmektedir. Esasen bu değişiklik, finansal kiralama şirketi, mevcut kiracı ve devralacak olan kişi arasında yapılan üçlü bir sözleşme ile gerçekleştirilmektedir. Ne var ki, üç tarafın da mutlaka bir arada bulunması zorunlu değildir. Gerçekten taraf değişikliğinin, devralan ve devreden arasında yapılacak veya yapılan bir sözleşmeye, sözleşmede kalan tarafın önceden "*izin*" veya sonradan "*onay*" vermesi suretiyle gerçekleştirilmesi de mümkün bulunmaktadır. Böylece sözleşmeyi devredecek eski kiracı ile devralacak yeni kiracı, devir işlemini, finansal kiralama şirketinden izin

(i)(bk. **Ayrancı**, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri) Ankara 2003, sh.41 vd.).

(ii)(Birlik görüşü bk. **Ayrancı**, sh.50).

almayı takiben, sözleşme imzalamak veya sözleşmeyi yapıp sonradan onun onayını istemek suretiyle tamamlayabileceklerdir.

Getirilen değişiklik, "kiralayandan yazılı izin alınmasından" söz etmektedir. Bu ifade, kiracı değişikliği için üçlü taraf sözleşmesinden çok, kiralayandan önce izin alınma, sonra sözleşme yapılması yönteminin tercih edildiği izlenimi vermektedir. Ancak bu ifadeye karşın, her üç yöntemin de geçerli olduğunu kabul uygundur. Değişiklikte bu şekilde ifade kullanılmış olması, kiralayanın izninin mutlaka aranması gerektiğini vurgulamak amacına yönelik olup, diğer yöntemleri kural olarak dışlamaktadır.

**2.5.2.** Devir sözleşmesinin, finansal kiralama sözleşmesinin ayakta bulunduğu süre içinde yapılması zorunludur. Gerçekten taraf değişikliğine gidilebilmesi ancak, geçerli bir sözleşmenin bulunması halinde söz konusu olabilecektir. Şu halde, devre konu olacak finansal kiralama sözleşmesi süresi içinde karşılıklı borçların ifası suretiyle sona ermemiş olmalıdır. Böylece henüz feshedilmezlik süresi dolmamış bir finansal kiralama sözleşmesi, kiralama bedelleri önemli ölçüde ödenmiş olsa bile, devre konu olabilecektir. Ne var ki, süresi içinde, şayet finansal kiralama sözleşmesi FKK.'da öngörülen nedenlerle feshedilmiş ise, artık bunun devri mümkün olamayacaktır. Şu halde kira ödemeleri süren bir finansal kiralama sözleşmesinde, kiracı değişikliği yoluna gidilmesi hukuken mümkün bulunmaktadır. Aynı şekilde tüm kira bedellerinin ödenmesine karşın, henüz sözleşme süresi dolmamış olan finansal kiralama sözleşmelerinde de sözleşmenin yeni bir kiracıya devredilmesini engelleyen bir durum bulunmamaktadır.

**2.5.3.** Taraf değişikliği suretiyle sözleşmenin devri, bir "halefiyet" işlemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim bu işlem sonucu, eski kiracının yerine yeni bir kiracı, finansal kiralama sözleşmesinin muhtevasında herhangi bir değişiklik olmaksızın, aynı haklara sahip ve aynı yükümlülöklere tabi olarak geçmektedir. Şu halde, devir sözleşmesi hukuki anlamda bir tadilat sözleşmesi niteliğinde değildir. Gerçekten sözleşmenin tarafları onun muhtevasına dahil olmadıklarından, münhasıran taraf değişikliğine gidilmesinin de sözleşmenin muhtevasında bir değişikliğe yol açmayacağı kuşkusuzdur. Bu bağlamda karşımıza çıkan sorun, tek bir finansal kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan birden çok malın bir veya birkaç tanesine ilişkin olarak taraf değişikliğine gidilip gidilemeyeceğidir. Bu soruyu yanıtlarken devir sözleşmesinin gerçekte biri, mevcut finansal kiralama sözleşmesinin bölünmesi (kısmi devir), diğeri bölünmüş kiralama sözleşmesinin kiracı tarafının değişmesi olmak üzere iki olgu içermekte olduğunu dikkatten kaçırmamak gerekmektedir. Bu durumda, sözleşmenin devrindeki halefiyet ilkesinin zedelendiği, yani "muhteva değişikliği" olduğu, dolayısıyla sorulan soruya olumsuz yanıt verilmesi gerektiği ileri sürülebilecektir. Ancak, bu yöntemi yasaklayan bir hükmün bulunmaması karşısında, taraf değişikliği için öngörülen kurallara uygun hareket edilmesi kaydıyla, saf taraf değişikliği tipik düzenlemesinden sapma gösteren bu sözleşme devrinin de, hukuken mümkün ve geçerli olacağının kabulünün, bu yöntem ile yapılacak devir işlemlerinin hem ödeme güçlüğü çeken kiracılar, hem de kiralama bedellerinin tahsilatlarında zorlukla karşılaşan finansal kiralama şirketleri için yararlı olacağı açıktır.



**2.5.4.** Taraf değişikliğine yol açan sözleşmenin devri sözleşmesi, "*sui generis*" bir sözleşme olarak herhangi bir şekle tabi bulunmamaktadır. Ancak öğreti, devir sözleşmesine konu olan sözleşmenin bir şekle tabi olması halinde, bunu devrinin de aynı şekilde yapılması gerektiğini ileri sürmektedir. FKK. m.8 finansal kiralama sözleşmesinin noterlikçe düzenleme şeklinde yapılmasını öngörmektedir. Bu durumda, bunun devrine yönelik sözleşmenin de aynı şekle uygun olarak yapılması gerektiği söylenebilecektir. Ancak FKK. m.15 eklenen hükmün birinci fıkrası

kiracılık sıfatının "*kiralayandan izin alınması kaydıyla*" devredilebileceğini kabul etmektedir. Hükmün bu ifadesinden hareketle, devir için "*kiralayanın yazılı izninin*" yeterli olacağı, ayrıca noterlikçe düzenleme şeklinde sözleşme yapılmasına gerek bulunmadığı kabul edilebilecektir.

Yeni hükmün özel olarak taraf değişikliğini düzenlediği, buna karşılık FKK. m.8'in tüm finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin genel bir hüküm niteliğinde olduğu, ayrıca taraf değişikliğinin finansal kiralama sözleşmesinin muhtevasında bir değişiklik yapmadığı göz önüne alındığında, sözleşmenin devri için, finansal kiralama şirketinin yazılı izninin yeterli olacağını kabul uygun olmaktadır. Ne var ki bu sonuç, finansal kiralama sözleşmesinin kısmi devri açısından, tartışmalı olabilecektir. Gerçekten bu durumda bir muhteva değişikliği gündeme geleceğinden FKK. m.8/1'deki şekle uyulması gerekecektir.

**2.5.5.** FKK. m.15'e eklenen hükmün birinci fıkrası, kiracılık sıfatı değişikliğinin, FKK. m.8 uyarınca sicile işlenmesini öngörmektedir. Böylece sicilde sözleşmeyi devralanın yeni kiracı olarak gözükmeye sağlanmış olmaktadır.

Bu bağlamda karşılaşılan sorun, devralan yeni kiracının ikametgahının devreden kiracıdan farklı olması halinde, finansal kiralama sözleşmesinin kiracının ikametgahı noterliğindeki özel sicile tescil edileceğine ilişkin FKK. m.8'in bu hükmünün gereğinin nasıl yerine getirileceğidir. Bu sorunun yanıtı kanunda yer almamaktadır. Sicile tescilin, finansal kiralama işleminde aleniyet sağlamak amacına yönelik olmasından hareketle, yeni kiracının ikametgahının esas alınması gerektiği haklı olarak ileri sürülebilecektir.

**2.6.1.** Kiracılık sıfatının devri, finansal kiralama sözleşmesinde taraf değişikliğine yol açarken, sözleşmeden doğan hakkın devri, sözleşmenin tarafının değişmesine neden olmamakta, yalnızca kiracının sözleşmeden doğan finansal kiralama konusu malı kullanma hakkı, bir üçüncü kişiye, alacağın temlik yolu ile geçmektedir. Durum adi kira sözleşmesinde kiracının kiralananı devretmesine benzemektedir. Nitekim BK. m.259, kiracının kirayı bir 3. şahsa ferağ, yani kira sözleşmesinden doğan hakkını bir başkasına temlik etmesinden söz etmektedir. Yapılan değişiklik ile aynı imkân, finansal kiralama ilişkisi içinde getirilmiş bulunmaktadır (i)

**2.6.2.** Yeni hüküm kullanma hakkının temlikini'de, finansal kiralama şirketinin yazılı iznine ve sicile tescile bağlamaktadır. Kullanma hakkının temlikinde, mevcut kiracı, kiracılık sıfatını yitirmedikçe göre, niçin burada kiracılık sıfatının devrindeki yöntemin benimsenmiş olduğunu anlamak mümkün değildir. Nitekim FKK. m.15'e eklenen yeni hükmün ikinci fıkrasında, alt kiranın bir türü olarak

(i)Kira sözleşmesinde kiracının kira konusu nesneyi alt kiraya vermesi veya kullanma hakkını temlik hk. bk. **Tandoğan**, Özel Borç İlişkileri C.I/2 3.Bası, Ank.1985, sh.157 vd.).

düzenlenen kiracının, finansal kiralama konusu malı bir 3.kişiye kiraya vermesi halinde, tescil öngörülmemektedir. Esasında, aralarında farklılıklar olmakla beraber, aynı kavram altına yerleştirilebilecek iki işlemin, yani kullanma hakkının temlik ile başkasına kiraya vermenin ortak noktaları bulunması nedeniyle (i) benzer düzenlemelere tabi tutulmuş olmaları, daha yerinde olurdu. Böylece, temlikte sicile işleme kabul edilmiş ise, kiracının malı kiraya vermesi halinde de sicile işleme aranmalıydı. Esasen kullanma hakkının temlikinde, ne sözleşmenin muhtevasında, ne de taraflarında bir değişiklik gündeme gelmediğine göre, sicile işleminin gereği de tartışmaya açık hale gelmektedir.

Öte yandan, kullanma hakkının devrinin sicile nasıl işleneceği hususu da belirgin değildir. Bu olasılıkta finansal kiralama sözleşmesinin kiracı tarafı değişmeyip, aynı kaldığına göre, temlik eden kiracının adının sicilde kayıtlı olmaya devam etmesi gerekmektedir. Bu durumda çözüm, temlik alanın da isminin sicilde, kiracının adı yanında yer almasıdır.

**3.** FKK. m.15'e eklenen ikinci fıkra, değişiklikten önce de yapılması mümkün bulunan taraf değişikliğine göre, daha önemli olma özelliği taşımaktadır. Burada, kiracının kiracılık sıfatı ve dolaylı zilyetliği devam ederken, malın doğrudan zilyetliğini bir başkasına devretmesi söz konusu olmakta, böylece sözleşmeden doğan hakkın devri yanında, kiracıya finansal kiralama konusu malı alt kiralayabilme imkânı tanınmış olmaktadır. Ne var ki, sözleşmeden doğan hakkın devrinde noterlikteki özel sicile işleme aranırken, bu olasılıkta bu koşul söz konusu olmamakta, sadece, kiracıya bu hakkın tanınmış olması koşulu aranmaktadır.

Bu bağlamda gündeme gelen soru, alt kiraya verebilme yetkisinin finansal kiralama sözleşmesi yapılırken tanınmayıp, sonradan bunun verilmesi yoluna gidildiğinde, finansal kiralamaya şirketinin yazılı muvafakati bu konuda yeterli olacak mıdır, yoksa sözleşme değişikliğine mi gidilmesi gerekmektedir. Hüküm, kiracıya bu yetkinin sözleşme de tanınması esasını benimsediğine göre, sözleşmede hüküm bulunmaması halinde, kiracıya bu yetkinin verilebilmesi için sözleşme değişikliğine gidilmesi yöntemi daha yerinde gözükmektedir. Öte yandan, sözleşmede bu kayda yer verilmesi koşulunun aranmasının, aleniyetin sağlanması açısından düşünülmüş olabileceği de unutulmamalıdır. Nitekim FKK. m.8/1 uyarınca sözleşme noterlikçe tutulan özel sicile tescil edileceğinden, kiracıya tanınan alt kiraya vermede, alenileşmiş olacaktır.

---

(i)(Alt kira ve kiranın devrinin karşılaştırılması için bk. **Tandoğan**, sh.158 vd.)

## MEVZUATIMIZDA LEASING

Hakan Gülelçe

**Finansal Kiralama Kanunu:** Finansal kiralama işlemlerini düzenleyen 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu (aşağıda "Kanun" olarak anılmaktadır) 28.6.1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun sadece "financial leasing"i düzenlemektedir. "Operational leasing"e ait herhangi bir düzenlemeyi içermemektedir. Kanun'un 10.ncu maddesi leasing şirketlerinin hukuki yapılarını düzenlemektedir. 10.ncu maddede belirtildiği üzere leasing şirketleri yalnızca anonim şirket şeklinde kurulabilirler ve kurulmadan önce BDDK'dan ön izin almak zorundadırlar. Kanun'un 10.ncu maddesinde belirtildiği üzere izin almadan finansal kiralama yapmak yasaktır ve cezai yaptırımları vardır. Katılım, kalkınma ve yatırım bankaları 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'nun 4.ncü maddesi gereği finansal kiralama yapabilirler. Kanun'un 11.nci maddesinde belirtilen en az sermaye koşulu olan 1.000 YTL, güncel olarak çok küçük bir değer olduğu için bu hüküm fiili olarak farklı uygulanmaktadır. Güncel uygulamada; yeni kurulacak finansal kiralama şirketlerinin en az 5.000.000 YTL tutarında sermayeye sahip olmaları koşulu aranmaktadır. Finansal kiralama şirketleri, BDDK tarafından yayımlanmış olan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkındaki Yönetmeliğin 22.nci maddesi gereği finansal kiralama dışında başka bir faaliyette bulunamazlar. Kanun'da belirtildiği üzere sözleşmeler noterlikte düzenleme şeklinde yapılmak zorundadır. Taşınır mallara ait sözleşmeler kiracının ikametgahındaki bir noterlikte özel sicile, taşınmazlara ait sözleşmelere tapuya, gemilere ait sözleşmeler ise gemi siciline (Kanun'da belirtilmemekle birlikte uçaklara ait sözleşmeler uçak siciline) şerh edilir. Sözleşmeler en az 4 yıllık süre boyunca sona erdirilemez. BDDK'nın belirlediği mallar bazında bu süre 2 yıla kadar kısaltılabilir. Sözleşme süresi 2 yıl olabilecek mallara ait liste BDDK'nın ve Fider'in internet sitesinde bulunmaktadır. Özet olarak belirtmek gerekirse; kara (binek otoların motor hacmi 1600 cc ve altında

olanlar), hava ve deniz araçları, tıbbi cihazlar, ofis cihazları, iş makineleri, tarım makinelerinin sözleşmeleri 2 yıllık süre için yapılabilmektedir. Finansal Kiralama Kanununun 15.nci maddesinde 6.3.2007 tarihinde yapılan değişiklik sonucunda, finansal kiralama şirketinin onayı olması koşuluyla, kiracı, kiracılık sıfatını bir başkasına devredebilmektedir. Veya sözleşmede hüküm bulunmak koşuluyla kiracı kiralama konusu malı üçüncü kişilere kullanabilir, başka bir ifade ile alt kiralama yapabilir. Konusu konut olan finansal kiralama sözleşmelerinde kiracının konutu başkasına kiralayabilmesi için sözleşmede hüküm bulunma zorunluluğu yoktur, kiracı leasing şirketini bilgilendirmekle yükümlüdür.

**Mortgage:** 6.3.2007 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5582 Sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (Mortgage Kanunu olarak da anılmaktadır) da finansal kiralama şirketleri de tüketiciye konut finansmanı sağlayabilecek şirketler arasında belirtilmişlerdir. Ancak konut finansmanı yapacak finansal kiralama şirketlerinin bu konuda BDDK'dan izin almaları ve sermayelerinin de en az 20 Milyon YTL olması gerekmektedir. 5582 Sayılı Kanun gereği, konut finansmanı işlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31.nci maddeleri uygulanmaz. Uygulanmayacak bu maddelerin içerikleri özetle:

Madde 7- Sözleşme 4 yıldan önce feshedilemez.

Madde 25- Sözleşme feshedildiğinde kiracı malı iade eder ve vadesi gelmemiş kira bedellerini öder.

Madde 31- Sözleşmelerden doğan davalar ticari dava niteliğindedir.

**Operasyonel Kiralama:** Yukarıda da belirtildiği üzere operasyonel kiralama düzenleyen özel bir kanun bulunmamaktadır. Operasyonel kiralama yapan şirketler, genel hukuk kurallarına tabi olarak faaliyet göstermektedirler. Operasyonel kiralama, finansal kiralama şirketlerinin faaliyet alanına girmemektedir.

**Cross Border Leasing:** Türkiye’de yerleşik olmayan, ancak faaliyet gösterdiği ülkede finansal kiralama yapma yetkisi bulunan şirketler, Türkiye’de yerleşik şirketlerle finansal kiralama sözleşmesi yapabilirler. Bu sözleşmelerin tescil işlemi BDDK tarafından yapılır. BDDK, hava taşıtı, gemi, tıbbi cihaz ve yüksek teknoloji kapsamındaki mallar dışındaki malları içeren sözleşmelerin tescilini yapmamaktadır. Dolayısıyla belirtilen mallar dışındaki mallar cross border leasing’e konu olamazlar. Cross-border işlemlerde kiralayan yurtdışında olduğu için, Türkiye’de yerleşik olan kiracı kiralara ait KDV’yi (genel oran % 18, bazı tıbbi cihazlarda % 8, faaliyetleri gemi ve uçak kiralaması veya işletmeciliği olan firmalara kiralınması koşuluyla gemi ve uçaklarda % 1) KDV Kanunu Md. 9/1 gereği sorumlu sıfatı ile beyan eder ve öder. Kiracı, yurtdışına ödeyeceği finansal kira bedelleri üzerinden Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 30 gereği % 1 Kurumlar Vergisi Stopajı yapar.

Cross border leasing işlemlerinin vergilendirilmesi konusunda Maliye Bakanlığının ilgili mali birimleri arasındaki değerlendirme farklılığından kaynaklanan bir belirsizlik bulunmaktadır. Konu aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

1. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanun’unun kanuni merkezi ve iş merkezi Türkiye’de bulunmayan kurumların Türkiye’de elde ettikleri kazançlar üzerinden yapılacak vergi kesintisini düzenleyen 30.ncu maddesinin verdiği yetkiye dayanarak Bakanlar Kurulunun 12.01.2009 tarihinde almış olduğu 2009/14593 no’lu Karar’da finansal kiralama bedelleri “gayri menkul sermaye iradı” olarak sınıflandırılmış ve finansal kiralama bedellerinin faiz kısmı üzerinden % 1 oranında Kurumlar Vergisi Kesintisi yapılacağı belirtilmiştir.
2. Ancak, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi konuyu farklı değerlendirmektedir. Büyük Mükellefler Vergi Dairesi yetkilileri tarafından yapılan yorumda, finansal kiralama işlemi bir finansman işlemi olarak değerlendirilmekte ve buradaki gelir faiz geliri olarak sınıflandırılmaktadır. Bu yorumdan hareketle finansal kira bedellerinin faiz kısmı üzerinden % 10 stopaj yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bu konuda Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin taraf olduğu bir kaç dava olduğu ve bu davaların henüz sonuçlanmadığı bilinmektedir.

3. Konunun bir de uluslararası sözleşmelerle ilgili tarafı bulunmaktadır. Bilindiği üzere, uluslararası sözleşmeler kanun hükmünün önüne geçmektedir. Cross border leasing işlemindeki leasing şirketi, Türkiye ile çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması imzalamış bir ülkede yerleşik bir şirket ise, bu durumda vergilendirmede iki ülke arasındaki anlaşma hükümleri öncelik kazanacaktır. Maliye Bakanlığının uluslararası sözleşmelerle ilgili birimindeki yetkililer, söz konusu anlaşmalarda finansal kiralama geliri adı altında bir gelir unsuru tanımlanmadığını belirtiyorlar ve finansal kiralama gelirinin bu sözleşmeler içindeki “gayri maddi hak kullanım geliri” olarak sınıflandırılması gerektiği şeklinde yorum yapıyorlar. Gayri maddi hak gelirinin stopaj oranı ise % 10’dur. Bu görüşe göre cross border leasing işleminde, kiracı herbir kiranın faiz kısmı üzerinden % 10 vergi stopajı yapmak zorundadır.

Konu Maliye Bakanlığı yetkilileri tarafından değerlendirilmekte olup, uygulama birliğinin sağlanmasına yönelik çalışma yapıldığı belirtilmektedir.

**Muhasebe ve Vergilendirme:** 24.4.2003 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 4842 Sayılı Kanun ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanununa “Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme” başlıklı Mükerrer 290 no’lu madde eklenmiştir. Mükerrer 290 no’lu maddede, 1.7.2003 tarihinden itibaren yapılan finansal kiralama sözleşmelerine uygulanmak üzere, hangi işlemlerin finansal kiralama olarak kabul edileceği tanımlanmakta ve finansal kiralama tanımına uygun işlemlerde vergi matrahının ne şekilde hesaplanacağı kiracı ve kiralayan açısından detaylı olarak belirtilmektedir. Finansal Kiralama şu şekilde tanımlanmaktadır: Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır.

Kiralama işleminde;

- İktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi,
- Kiracıya kira süresi sonunda iktisadî kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması,
- Kiralama süresinin iktisadî kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,
- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadî kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması,

hallerinden herhangi birinin varlığı durumunda kiralama işlemi finansal kiralama kabul edilir.

2003 yılında yapılan bu düzenleme 17 no'lu Uluslararası Muhasebe Standardı (IAS 17) ile uyumludur. Ancak belirtildiği gibi, 1.7.2003'den sonra yapılmış olan sözleşmelere uygulanmaktadır. Önce yapılmış olan ve devam eden sözleşmeler yapıldıkları tarihte geçerli olan muhasebe ve vergilendirilme kurallarına göre işlem görmekteydiler. 1.7.2003 tarihi öncesinden gelen sözleşmelerin varlığı nedeniyle defter kayıtları uluslararası standartlara uygun olamamaktaydı. Uluslararası standartlara uygun mali tablolar için defter kayıtları dışında düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

BDDK tarafından hazırlanmış olan ve 17 Mayıs 2007 Tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmış olan Finansal Tabloların Biçim ve İçeriği Hakkında Tebliğ'de , 1 Ocak 2008 Tarihinden itibaren geçerli olmak üzere muhasebe kayıtlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun şekilde yapılacağı kesin şekilde hükme bağlanmıştır. Türkiye Muhasebe Standartları içerik ve standart numaraları olarak Uluslararası Muhasebe Standartları ile tam uyum halindedir. Bu nedenle finansal kiralama şirketlerinin mali tabloları ve defter kayıtları 1 Ocak 2008'den itibaren uluslararası standartlara uygun hale gelmiştir. 1.7.2003'den önceki işlemlerden ve diğer muhasebe standartlarından kaynaklanan nedenlerle vergi matrahında farklılık olması durumunda vergi matrahına defter dışı düzeltmeler yapılarak ulaşılmaktadır.

**Katma Değer Vergisi:** Katma Değer Vergisi uygulaması özetle şu şekilde olmaktadır:

Leasing şirketi kiralama konusu malı satın alırken KDV'yi bir defada satıcıya öder. Aylık kira bedelleri için (kira periyodu ne ise o şekilde, aylık, üçer aylık, altışar aylık gibi) düzenlediği faturalar üzerinden hesapladığı KDV'yi de aylık kira ile birlikte kiracıdan tahsil eder. Mal bedeli üzerinden bir defada ödediği KDV'yi kira vadesi ne ise, 36, 48, 60 ay gibi vadede kiracıdan geri alır. Kiracıdan tahsil ettiği KDV'leri satıcıya ödediği KDV'den mahsup eder. Ne zaman ki kiracıdan tahsil ettiği KDV'ler toplamı satıcıya ödediği KDV'yi aşar (tabi ki uygulamada bu hesaplama tek sözleşme bazında değil, toplam fatura hareketleri üzerinden yapılır), bundan sonra tahsil ettiği KDV'ler vergi idaresine ödenir. Mekanizma bu şekilde çalıştığı için leasing şirketleri sürekli olarak KDV alacaklısı durumundadırlar. Diğer bir ifade ile KDV'yi finanse etmek zorunda kalırlar. Bazı ülke uygulamalarında olduğu gibi, KDV alacaklı oldukları dönemde, alacaklı oldukları KDV vergi idaresi tarafından iade edilmez.

Finansal kiralama işlemlerinde uygulanan KDV oranı 30.12.2007 tarihine kadar % 1 idi. İstisna olarak bazı mallarda (ticari taşıt araçlarında ve tıbbi cihazlarda) % 8 ve (binek otomobil, klima, optik cihazlar, ses cihazlarında) % 18 uygulanmaktaydı. Ancak genel olarak % 1 uygulanırdı. 30.12.2007 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile bu uygulama değiştirildi ve finansal kiralamaya özel KDV uygulaması kaldırıldı. Kiralamaya konu sabit kıymet hangi oranda KDV'ye tabi ise finansal kira bedellerinin de o oranda KDV'ye tabi tutulacağı şeklinde düzenleme yapıldı. Genel KDV oranı % 18'dir. 2008 Şubat ve Nisan aylarında yapılan düzenlemelerden sonra, Tıbbi cihazlarda, tarım makinelerinde, inşaat makinelerinin bir kısmında (ekskavatör ve beko loderler) ve bir kısım tekstil ve konfeksiyon makinesinde (örgü, dikiş, nakış makinaları), metal işlemeye mahsus torna tezgahlarında uygulanan KDV oranı % 8'e indirilmiştir. Bu indirim finansal kiralama işlemlerine özel değil, genele yönelik olarak yapılmıştır. Ayrıca 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutlarda KDV oranı % 1'dir.

**Yeni Leasing Kanunu Hazırlıkları:**

BDDK tarafından hazırlanmış olan Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanun tasarısı, kanunlaşması için ilgili Devlet Bakanlığına gönderilmiştir. 2009 yılında kanunlaşabileceği düşünülmektedir. Bu kanun tasarısı kanunlaştığında mevcut 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu yürürlükten kalkacaktır. Kanun tasarısının getireceği yenilikler özetle aşağıda belirtilmektedir:

- Finansal kiralama şirketleri operasyonel kiralama yapabilecekler,
- Sale&leaseback işlemleri yapılabilir (şu anda yapılamıyor),
- Leasing'e konu olabilecek mal tanımı genişletiliyor. Kiracıya ait malların eklentileri ve ayrılmaz parçaları leasing'e konu olabilecek,
- Sözleşmelerin noterlerde yapılma zorunluluğu kaldırılıyor,
- Sözleşmelerin sona erdirilmesine ilişkin süre sınırlaması kaldırılıyor. Taraflar sözleşme sürelerini serbest olarak belirleyebilecekler,
- Tüm finansal kiralama şirketlerinin üye olmalarının zorunlu olacağı, kamu kurumu niteliğinde bir "Finansal Kiralama Şirketleri Birliği" kuruluyor.
- Tüm finansal kiralama sözleşmeleri Birlik nezdinde tutulacak sicile kaydedilecek.

## FİNANS SEKTÖRÜNE AİT BAZI BÜYÜKLÜKLER

## TÜRKİYE FİNANS SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

Milyar YTL	2002	2003	2004	2005	2006	2007	06-07 Büyü- me (%)	Aktif/ GDP 2007 (%)
TCMB	74,1	76,5	74,7	90,1	104,4	106,6	2,2	12,4
Bankalar	216,7	255	313,8	406,9	499,5	581,6	16,4	67,9
Leasing Şirketleri	3,8	5,0	6,7	6,1	10,0	13,7	37,4	1,6
Factoring Şirketleri	2,1	2,9	4,1	5,3	6,3	7,4	16,9	0,9
Finansman Şirketleri	0,5	0,8	1,5	2,5	3,4	3,9	15,4	0,5
Sigorta Şirketleri (Eylül 2007)	5,4	7,6	9,8	14,4	17,4	20,5	17,8	2,4
Emeklilik Şirketleri	0	3,3	4,2	5,7	7,2	9,9	37,5	1,2
Menkul Kıymet Aracı Kuru.(Eylül 2007)	1,0	1,3	1,0	2,6	2,7	3,9	44,4	0,5
Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları	0,1	0,2	0,3	0,5	0,5	0,7	40	0,1
Menkul Kıymet Yatırım Fonları	9,3	19,9	24,4	29,4	22	26,4	20	3,1
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	1,1	1,2	1,4	2,2	2,5	3,9	56	0,5
Toplam	314,1	370,4	437,7	560	668,6	768,6	15	89,7

Kaynak: BDDK (Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2007)

**FİNANS SEKTÖRÜNDE YOĞUNLAŞMA GÖSTERGELERİ**

Aktif Büyüklüğüne Göre	2005 İlk 5 %	2005 İlk 10 %	2006 İlk 5 %	2006 İlk 10 %	2007 İlk 5 %	2007 İlk 10 %
Bankalar	61,4	82,9	60,9	83,5	59,8	82,5
Leasing Şirketleri	49,0	72,0	53,8	77,7	58,4	80,1
Factoring Şirketleri	35,0	55,0	43,5	59,8	40,3	57,3
Finansman Şirketleri	95,4	99,3	95,0	100	92,7	100
Sigorta Şirketleri(2006)	57,5	78,3	41,9	61,3	41,9	61,3
Emeklilik Şirketleri	80,6	99,0	77,1	98,7	77,1	98,7
Menkul Kıymet Aracı Kuru.	36,9	49,3	43,8	57,2	53,0	63,3
Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları	62,0	81,8	62,0	80,0	58,1	75,8
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	89,1	100	89,2	100	86,2	98,8

Kaynak: BDDK (Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2007)



**FİNANS SEKTÖRÜNDE KURULUŞLARIN DÖNEM KÂRLARI  
VE AKTİF KÂRLILIĞI**

Milyar YTL	2002	2003		2005	2006	2007	2007 ROA
Bankalar	2,90	5,61	6,45	5,96	11,50	14,9	2,8
Leasing Şirketleri	0,07	0,58	0,12	0,26	0,38	0,39	2,8
Factoring Şirketleri	0,06	0,16	0,13	0,23	0,49	0,41	5,5
Finansman Şirketleri	0,02	0,06	0,04	0,05	0,05	0,05	1,3
Sigorta Şirketleri	0,28	0,27	0,38	0,35	0,24	0,36	1,8
Menkul Kıymet Aracı Kuruluşları	0,10	0,14	0,12	0,27	0,19	0,25	2,5
Toplam	3,41	6,82	7,24	7,12	12,8	16,3	2,6

Kaynak: BDDK (Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2007)

## FİNANSAL KİRALAMA SEKTÖRÜNE DAİR BAŞLICA BÜYÜKLÜKLER

	Aralık 2006	Aralık 2007
Şirket Sayısı	81	68
Çalışan Sayısı	1.311	1.557
Müşteri Sayısı	43.908	63.818
ROE	19,1	14,1
ROA	3,8	2,8
Kira Alacakları/Toplam Aktifler	85,0	85,1
Ortalama Alacak Vadesi		1.212 gün
Ortalama Borç Vadesi		518 gün
<b>Özkaynaklar/Toplam Pasifler</b>	<b>20,0</b>	<b>18,0</b>

Kaynak: BDDK (Finansal Piyasalar Raporu Aralık 2007)



Fider Finansal Kiralama Derneği'nin  
Yayın Organıdır.  
Eylül 2008

www.Fider.org.tr  
fider@Fider.org.tr

**FİDER Finansal Kiralama Derneği Adına**  
**Sahibi** : Bülent TAŞAR  
**Genel Yayın Yönetmeni:** Murat ALACAKAPTAN  
**Yazı İşleri Müdürü** : Hakan GÜLELÇE  
**Sayfa Düzeni** : R.Özbil TUNÇELLİ  
**Adres:** Nispetiye Cad. Levent İş Merkezi No.6 K.2  
 1.Levent-İSTANBUL  
 Tel: (0212) 284 53 10(pbx) Faks:(0212)281 66 47