

# Sirküler 2026 – 34

## Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinden Doğan Kazançlara İlişkin İstisna

8.04.2026

**Koyuncu Yeminli Mali Müşavirlik  
Limited Şirketi**



Yeşilköy EGS Business Park B1 Blok Kat:11 No:371  
Bakırköy/İSTANBUL



+90 (212) 465 67 09  
+90 (533) 391 67 09



[www.koyuncuymm.com](http://www.koyuncuymm.com)  
[info@koyuncuymm.com](mailto:info@koyuncuymm.com)



**KOYUNCU**  
| YÖNETİM DANIŞMANLIK  
| VERGİ HİZMETLERİ

# SAT-KİRALA-GERİ AL İŞLEMLERİNDEN DOĞAN KAZANÇLARA İLİŞKİN İSTİSNA

## 1- Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinde Kurumlar Vergisi İstisnası

Her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, **kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından** doğan kazançlar ile **bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden** doğan kazançlar Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin birinci bendinin (j) alt bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

## 2- İstisnadan Yararlanma Şartları ve Uygulama Esasları

- İstisnadan yararlanabilmek için, sat-kirala-geri al işlemine ilişkin olarak kiracı ile kiralayan kurumlar arasında düzenlenecek sözleşmede bu işleme konu edilen ve kiracı tarafından kiralayanlara satılan taşınır veya taşınmazın; kiralayan kurumlarca kiracıya geri kiralanağına ve sözleşme süresinin sonunda kiracı tarafından geri alınacağına ilişkin hüküm bulunması ve bu hükümlere fiilen uyulması gerekmektedir.
- Taşınır ve taşınmaz malların, sat-kirala-geri al işlemine konu edilmesi dolayısıyla kiracı nezdinde doğan ve istisna uygulamasına konu kazanç tutarı, satış tarihi itibarıyla hesaplanacaktır.
- Taşınır ve taşınmaz malların satışından kaynaklanan alacaklar için alınan faiz, komisyon ve benzeri gelirler, istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.
- Satış bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi durumunda ortaya çıkan kur farklarının istisna kazancın tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır
- İstisnaya konu edilecek satış kazancı, satış işlemi ile birlikte doğacağından, satış işlemi ister peşin isterse vadeli olarak yapılmış olsun istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır.
- Bu varlıkların satışından elde edilecek istisna kazancın, kiracı tarafından pasifte özel bir fon hesabına alınması gerekmektedir.

- **Fon hesabına alınma işleminin**, kiracılarca varlıkların kiralayanlara satışının yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait **kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar** yapılması gerekmektedir.
- İstisnadan geçici vergi dönemleri itibarıyla da yararlanılması mümkün bulunmaktadır.
- İstisna, satış kazancının %100'üne uygulandığından, kazancın tamamı fon hesabına alınacaktır.
- Bu süre zarfında (kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar) söz konusu kazancın fon hesabına alınmaması durumunda, kurumlar vergisi beyannamesinde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün olmadığı gibi geçici vergi dönemleri itibarıyla yararlanılan istisna nedeniyle **zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerden kaynaklanan vergi ziyai cezası ve gecikme faizi** ayrıca aranacaktır.
- Fon hesabına alınan kazanç tutarı kiracı tarafından sadece, gerek kira süresi boyunca gerekse kira süresinin sonunda varlıkların geri alınmasından sonra bu varlıklar için ayrılacak amortismanların **(bu varlıkların kiralayan kurumlara devrinden önce kiracıdaki net bilanço aktif değerine isabet eden amortismanlar hariç)** itfasında kullanılabilecektir.

**Örnek:** (G) A.Ş. 8.000.000.- TL bedelle aktifine kayıtlı olan taşınmazı için toplam 1.600.000.- TL amortisman ayırdıktan sonra bu taşınmazı sat-kirala-geri al işlemine konu ederek 22/8/2016 tarihinde 10.000.000.- TL bedel üzerinden (H) Finansal Kiralama A.Ş.'ye devretmiştir.

$$\begin{aligned} \text{İstisna kazanç} &= 10.000.000 \text{ TL} - (8.000.000 \text{ TL} - 1.600.000 \text{ TL}) \\ &= 3.600.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

(G) A.Ş. 3.600.000.- TL tutarındaki istisna kazancını pasifte özel bir fon hesabına alarak, bu tutarın tamamı için istisnadan yararlanabilecektir. (G) A.Ş. söz konusu taşınıra ilişkin sat-kirala-geri al işleminden kaynaklanan kullanım hakkını Vergi Usul Kanununun mükerrer 290 ıncı maddesi hükümleri çerçevesinde "260 Haklar" hesabında 10.000.000.- TL bedelle takip edecektir.

(G) A.Ş.'nin bu taşınır için yıllık olarak hesaplayacağı amortismanın (3.600.000 TL / 10.000.000 TL =) %36'lık kısmı özel fon hesabından karşılanacak; (6.400.000 TL / 10.000.000 TL =) %64'lük kısmı ise kurum kazancının tespitinde dikkate alınabilecektir.

- Fon hesabına alınan kazanç tutarının bunun dışında, başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması ya da kurumun tasfiyesi halinde **(bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç)**, istisna uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

- Taşınır ve taşınmaz malların, sat-kirala-geri al süreci tamamlanmadan kiralayan kurumlar tarafından finansal kiralama yöntemi dahil olmak üzere **(6361 sayılı Kanunda yer alan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi halleri hariç)**, üçüncü kişi ve kurumlara satılması halinde, kiralayanlar tarafından elde edilen kazanç dolayısıyla bu istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.
- Bu durumda kiralayan kurumlara devrinden önce bu varlıkların kiracıdaki net bilanço aktif değeri ile bu varlıklar için anılan kurumların kazancının tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak, **satışı gerçekleştiren kiralayan nezdinde** vergilendirme yapılacaktır. İstisna uygulanması nedeniyle **zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyayı cezası ve gecikme faizi ile birlikte** tahsil edilecektir.
- **Sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi nedeniyle** sat-kirala-geri al işleminin tamamlanamaması halinde ise istisna nedeniyle kiracı adına zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, **vergi ziyayı cezası uygulanmaksızın** gecikme faiziyle birlikte tahsil olunacaktır.
- Kiracı tarafından sat-kirala-geri al işlemine ilişkin sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerin, üçüncü kişilere devredilmesi halinde de bu hüküm uygulanacaktır.
- Taşınır veya taşınmazların bir kiracı kurum tarafından, **sat-kirala-geri al sürecinin tamamlanması kaydıyla**, birden fazla defa sat-kirala-geri al işlemine veya kira sertifikası ihracına konu edilmesinden sonra üçüncü kişilere satılması halinde, üçüncü kişilere yapılan satıştan doğan kazancın tespitinde, taşınır veya taşınmazın bu kiracı tarafından **ilk defa bu işlemlere konu edildiği tarihteki net bilanço aktif değeri** dikkate alınacaktır. Bu değere geri alma bedelinin de ekleneceği tabiidir.

**Örnek:** Yukarıdaki örneğin devamında, kira süresinin bitiminde taşınmazı (H) Finansal Kiralama A.Ş. 1.000.- TL bedelle (G) A.Ş.'ye geri satmıştır.

(G) A.Ş. 10.001.000.- TL bedelle aktifine kaydetmiş olduğu bu taşınmazı 25/11/2024 tarihinde (İ) Ltd.Şti.'ne 13.000.000.- TL bedelle satmıştır. Satış bedelinin tamamı aynı tarihte (G) A.Ş.'nin banka hesabına aktarılmıştır.

(G) A.Ş. söz konusu taşınmazın kullanım hakkı dolayısıyla kira süresi boyunca 1.152.000.- TL (%36) özel fon hesabından mahsup edilmek ve 2.048.000.- TL de (%64) kurum kazancının tespitinde dikkate alınmak suretiyle toplam 3.200.000.- TL amortisman ayırmıştır.

(G) A.Ş.'nin sat-kirala-geri al işlemine konu etmiş olduğu taşınmazın, (H) Finansal Kiralama A.Ş.'den geri alındıktan sonra (İ) Ltd. Şti.'ne satışından elde edilen kazanç, kiralayan kuruma devrinden önce bu taşınmazın (G) A.Ş.'deki net bilanço aktif değeri ile sat-kirala-geri al işleminin

başlangıcından itibaren bu taşınmaza ilişkin olarak kazancın tespitinde dikkate alınan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Taşınmazın Kiralayana Devrinden Önce (G) AŞ. deki  
Net Aktif Değeri=8.000.000 TL – 1.600.000 TL  
=6.400.000 TL

Satış Kazancı = (13.000.000 TL +2.048.000 TL) – (6.400.000 +1.000 TL)  
= 8.647.000 TL

### 3- İstisnanın Katma Değer Vergisi Karşısındaki Durumu

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17'nci maddesinin 4-y bendi ile yukarıda aktardığımız sat- kirala- geri al işlemleri

- 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında;
- finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının
- bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan
- her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve
- kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile

kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın

- **kiralayana satılması,**
- **satın kişilere kiralınması** ve
- **devri** katma değer vergisinden istisnadır.

İstisna kapsamında, bunların **iktisabında yüklenilen ve devrin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen** katma değer vergisi, **devrin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.**

Saygılarımızla...