

BİLANÇOLARDA YER ALAN GAYRİMENKULLER VE RAYIÇ DEĞERLERİ “SAT VE GERİ KİRALA”

Şirket bilançolarında yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri ile kayıtlı değerleri arasında zamanla önemli farklar oluşabilmektedir. Bilançolarda gayrimenkullerin gerçek değerleri ile yer almasını sağlamanın en güvenli yolu sat-geri kirala (**sale and lease back**) yöntemi sayılabilir.

6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nda finansal kiralama ile ilgili kurallar belirlenmiş “sat ve geri kirala” türü işlemler için KDV, Kurumlar Vergisi, Damga Vergisi ve Harç istisnaları getirilmiştir.

“Sat ve geri kirala” esas itibarı ile bir finansman sağlama yöntemi olmakla beraber şirketlerin bilançolarının gerçeği göstermeleri bakımından da önemli bir işlev görmektedir. Burada üzerinde durmak istediğimiz husus işin bu tarafıdır. Bu durumu bir örnekle açıklamaya çalışacağız.

Aşağıdaki bilançoda bilançonun aktifinde 500.000.- TL değerle kayıtlı bir gayrimenkul ve bunun üzerinden ayrılmış 300.000.- TL tutarında birikmiş amortisman bulunmaktadır.

(X) AŞ. 'nin Bilançosu		
Dönen Varlıklar	23.000.000 K.Vad.Yab.Kayn.	21.200.000
(Alacaklar, stoklar)		
Duran Varlıklar	500.000 Özkaynaklar	2.000.000
(Gayrimenkul)		
Birikmiş Amortismanlar	-300.000	
(Gayrimenkul)		
Toplam	23.200.000 Toplam	23.200.000

Mükellef (X) AŞ., finansal kiralama şirketi ile 2017 yılında imzaladığı “Sat ve Geri Kirala” sözleşmesine istinaden;

a) Sahip olduğu ve defter kayıtlarında maliyet bedeli 500.000.- TL olarak kayıtlı taşınmaz finansal kiralama şirketine 12.000.000.- TL bedel karşılığında devretmiştir. (Elde edilen nakitle kısa vadeli borçlar kapanmıştır.) Bu bina için defter kayıtlarında bugüne kadar 300.000.- TL amortisman ayrılmıştır.

b) Söz konusu gayrimenkul 12.000.000.- TL bedel karşılığında kiralanmıştır. Bu kiralama işlemi için finansal kiralama şirketine ödenecek taksitler toplamının (faizler dahil) 15.000.000.- TL, faiz tutarının ise 3.000.000.- TL olduğunu varsayalım.

Bu işlemlerin muhasebe kayıtları aşağıdaki şekilde olacaktır.

a) Gayrimenkulün finansal kiralama şirketine satış işlemi;

----- 2017 -----		
120 ALICILAR	12.000.000	
257 BİRİKMIŞ AMORTİSMANLAR	300.000	
252 BİNALAR		500.000
679 DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		11.800.000

Gayrimenkulün satış kaydı

----- / -----

b) Gayrimenkulün geri kiralama işlemi;

-----2017-----		
260 HAKLAR	12.000.000	
302-402 ERT. FİN. KİR. BORÇ. MALİYETLERİ		3.000.000
301-401 FİN. KİRALAMA İŞLEML. BORÇLAR		15.000.000

Gayrimenkulün GERİ KİRALAMA kaydı

----- / -----

2018 yılında istisna kazanç tutarını Özel Fonlar Hesabına alınması kaydı.

----- 2018 -----	
590 DÖNEM NET KARI	
570 GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	
549 ÖZEL FONLAR	11.800.000

Satış kazancının istisnasının Özel Fonlar Hesabına nakledilmesi

----- / -----

Yapılan bu muhasebe kayıtlarından sonra yukarıda yer alan bilanço aşağıdaki şekle ulaşacaktır.

(X) AŞ. 'nin Bilançosu			
Dönen Varlıklar	23.000.000	K.Vad.Yab.Kayn.	9.200.000
(Alacaklar, stoklar)		F.Kiralama Şirketi	15.000.000
(Bankalar)			
Ert.Fin.Kir.Borç.Maliyetleri	3.000.000		
Duran Varlıklar	12.000.000	Özkaynaklar	2.000.000
(Haklar)		Özel fonlar	11.800.000
Toplam	38.000.000	Toplam	38.000.000

Sonuçta bilanço incelendiğinde özet olarak;

1-Daha önce aktifte 500.000.- TL tutarla yer alan gayrimenkulün 12.000.000.- TL değere ulaşmış ve bilanço büyüklüğünü gerçek değeri ile göstermeye başlamıştır.

2-Gayrimenkulün satışından elde edilen nakit kaynak kısa vadeli borçların ödemesinde kullanılarak finansman baskısından kurtulunmuş, rasyoları düzelmiştir.

3-Özel Fonlar Hesabına kaydedilen 11.800.000.- Liralık kazanç tutarı ile beraber 2.000.000.- liralık Özkaynak tutarı toplamda 13.800.000.- TL'ye ulaşmış olmaktadır. Bu durumda Özkaynak/Aktif oranı %8,6 dan %36,3 e yükselmiş olmaktadır.

4- Niteliği itibarı esasen kredi kullanımında ipotek verilmesi işleminden farksız olan "Sat ve Geri Kirala" yönteminin sağlanan vergisel kolaylıklar ile beraber tercih edilen bir finansal araç olacağı düşünülmektedir.

Saygılarımızla,