

KATILIM BANKALARINDA SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN FİRMALAR AÇISINDAN AVANTAJLARI VE İSTİSMAR AÇIKLARI

A. Aslan ŞENDOĞDU¹, Fatih KAYA²

Öz

Katılım Bankalarının fonlama metotları dikkate alındığında, mal ve hizmet alımlarını fonlamak suretiyle, reel ekonomiyi finanse etmek işlevini yürüttüğü söylenebilmektedir. Katılım bankalarıyla çalışan müşterilerin nakit ihtiyacının giderilmesi için faydalanabileceği fonlama yöntemi alternatifleri oldukça sınırlıdır. Bu alternatiflerden bir tanesi de finansal kiralama türlerinden kabul edilen sat ve geri kirala işlemidir. 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na göre sat ve geri kirala işlemi yalnızca katılım bankaları, finansal kiralama şirketleri ve kalkınma ve yatırım bankaları tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Yalın bir ifadeyle sat ve geri kirala; firmanın duran varlıklarında takip ettiği bir ürünü, finansal kiralama işlemini yapmaya ehil bir finansal kuruluşa satıp daha sonra o finansal kuruluştan tekrar kiralaması sürecidir. Çalışmanın amacı; katılım bankalarında sat ve geri kirala işleminin firmalar açısından avantajları ve sistemin istismar açıklarına odaklanmaktır. Bu bağlamda geniş bir literatür taramasıyla, önceden yapılan çalışmalardan bir derleme çalışması yapılmıştır. Ayrıca uygulamada yaşanan sorunlar ve istismar açıkları üzerine yoğunlaşmıştır. Sonuç olarak sat ve geri kirala işleminin firmalara sağladığı avantajları iki temel noktada; ilki özellikle KOBİ'ler açısından faaliyetlerini sürdürmelerinde yetersiz kalan işletme sermayesini temin etmek ve mali tabloların iyileştirilmesi, ikinci olarak da satıcı ile kiralayan arasındaki alım-satım işleminin vergisel (özellikle Kurumlar Vergisi, KDV vb. çeşitli istisna) avantajlarından yararlanmak şeklinde toplayabiliriz. Makalenin özgün yönünde ise, sat ve kirala işleminin zayıf noktası olan istismar açıkları şeklinde ifade ettiğimiz mal kaçırmaya aracılık etmede, sistemin bir paravan olarak kullanılmış olmasına yaşanmış örnekler ile dikkat çekilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Sat ve Geri Kirala, Finansal Kiralama, Katılım Bankaları

JEL Sınıflandırması: E7, G2, Z1

ADVANTAGES OF SALE AND LEASEBACK TRANSACTION IN PARTICIPATION BANKS FOR COMPANIES AND EXPLOITATION VULNERABILITIES

Abstract

Considering the funding methods of Participation Banks, it can be said that they function to finance the real economy by funding the purchases of goods and services. The funding method alternatives that customers working with participation banks can use to meet their cash needs are quite limited. One of these alternatives is the sale and leaseback transaction, which is considered a type of financial leasing. According to the Financial Leasing, Factoring and Financing Companies Law No. 6361, sale and leaseback transactions can only be carried out by participation banks, financial leasing companies and development and investment banks. In simple terms, sell and lease back; It is the process of selling a product that the company keeps in its fixed assets to a financial institution that is competent to perform financial leasing and then leasing it again from that financial institution. Purpose of the study; The aim is to focus on the advantages of the sale and leaseback transaction in participation banks for companies and the exploit vulnerabilities of the system. In this context, a compilation study was made from previous studies through an extensive literature review. It also focused on the problems and exploit vulnerabilities experienced in practice. As a result, the advantages of the sale and leaseback transaction to companies are in two main points; The first is to provide the working capital that is insufficient for SMEs to continue their activities and to improve the financial statements, and the second is to benefit from the tax advantages (especially various exemptions such as Corporate Tax, VAT, etc.) of the purchase and sale transaction between the seller and the lessor. On the original aspect of the article, real-life examples draw attention to the fact that the system has been used as a front to mediate the smuggling of goods, which we express as exploit vulnerabilities, which are the weak point of the sell and rent transaction.

Keywords: Sale and Leaseback, Financial Leasing, Participation Banks

JEL Classification: E7, G2, Z1

¹ Doç. Dr., Necmettin Erbakan Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Finans ve Bankacılık Bölümü, e-mail: asendogdu@erbakan.edu.tr, Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0002-9860-320X>

² Öğr. Gör., Selçuk Üniversitesi Hadim Meslek Yüksekokulu Finans Bankacılık ve Sigortacılık, e-mail: fatih.kaya@selcuk.edu.tr, Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0003-2799-7106>

1.GİRİŞ

Faizsiz bankacılık 2008 küresel krizinden itibaren daha yoğun bir şekilde ele alınmaya başlanan bir sistem olmuştur. Konvansiyonel bankaların reel sektörün 5-6 katı büyüklüğünde hacim oluşturmasından kaynaklandığı ifade edilen bu krizden çıkış yolu için Vatikan bile faizsiz bankacılığı önermiştir. Konvansiyonel bankalardan farklı olarak katılım bankalarında yüksek riskli işler, spekülasyon hamleleri ve alacağın menkul kıymetleştirilmesi işlemleri söz konusu değildir (Aras ve Öztürk, 2011:169). Gayrimüslimlerin de katılım bankası müşterisi olma noktasında niyetlerinin pozitif yönde olması ve bu noktada rağbet göstermeleri (Ashfahany vd., 2023:121), katılım bankalarının bankacılık işlemlerinin bu özelliklerinden ileri gelmektedir.

Katılım bankaları finansal sisteme dâhil edilemeyen atıl fonların büyük bir kısmını finansal sisteme dâhil edilmesinde etkili rol oynayan finansal kuruluşlardır. Aynı zamanda kredilendirme sistemi faizsiz bankacılık prensiplerine dayandığı için yatırımcının minimal risklerde finansman sağlamasında da rol oynamaktadır. Kredilendirme tekniklerinde gerçek mal ve hizmet alımına finansman sağlama prensibi yattığından dolayı finansal kiralama da katılım bankaları için uygun bir fonlama metodudur. Dolayısıyla ticari bankalar finansal kiralama işlemleri için ayrı bir şirket kurarak finansal kiralama işlemlerinden pay alabiliyorken; katılım bankaları kendi tüzel kişiliği üzerinden finansal kiralama sürecine devam edebilmektedir (Mücahitoglu, 2015:1-2).

Katılım bankaları müşterilerine finansman sağlarken; konvansiyonel bankalardan farklı olarak; müşterilerinin hesabına direkt havale ya da müşteriye nakden ödeme yapmamaktadır. Bununla birlikte katılım bankaları için müşterinin alacağı hizmet ya da malın ödemesini tedarikçiye yaparak finansman sağlayan finansal kuruluşlar şeklinde sığ bir tanım yapmakta doğru değildir. Bu yaklaşım katılım bankalarını “fatura bankacılığı” şeklinde sınırlandırmak olacaktır. Katılım bankaları müşterilerinin ihtiyacı olan mal ya da hizmeti bizzat alıp, müşterilerine belli bir kar payı ekleyerek tekrar müşterilerine satan ve böylelikle ticarete bizzat taraf olan müesseselerdir. Katılım bankaları bu misyonunu yerine getirirken müşterinin ihtiyacı mal ya da hizmeti bizzat kendi personelleri aracılığıyla satın alarak, satın alınan ürünlerin depolama zahmetine katlanmak maliyetini vekâlet sistemiyle ekarte etmektedir. Vekâlet sisteminde katılım bankaları müşterilerine satmak üzere alacağı mal ya da hizmet için, bu mal ya da hizmeti tekrar satacağı müşterilerine vekâlet vererek öncelikle katılım bankası adına mal ya da hizmeti almalarını sağlar. Vekil sıfatıyla ihtiyacı olan mal ya da hizmeti satın alan müşteri, akabinde artık katılım bankalarının sahibi olduğu mal ya da hizmeti vadeli olarak kendisi satın alarak finansman ihtiyacını gidermiş olur.

Görüldüğü üzere katılım bankalarının nakit olarak finansman sağlamak gibi bir hizmeti söz konusu değildir. Bunun istisnası ise teverrük ve sat ve geri kirala olmak üzere iki farklı yöntemle sağlanabilmektedir. Teverrük, vadeli olarak satın alınan bir malın üçüncü kişiye peşin olarak satmak suretiyle nakit teminine olanak tanıyan bir yöntemdir (TKBB, 2019:5). Katılım bankaları teverrük için müşteri adına Londra Metal Borsasından metal alarak; alınan bu metali daha düşük bir bedelle vadelere yayarak müşteriden satın alır. Katılım bankaları ihtiyaç kredisi ve işletme destek finansmanını teverrük yöntemiyle sağlar. Müşterilerinin nakit ihtiyaçlarını karşılayabilmekte sundukları bir diğer yöntem olan sat ve geri kirala ise bir finansal kirama türüdür.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu, ülkemizde sat ve geri kirala işlemini yapabilecek finans şirketlerini sınırlandırmış; finansal kiralama şirketleri ve kalkınma ve yatırım bankalarıyla beraber katılım bankalarını da sat ve geri kirala işlemini yapabilmekte yetkili kılmıştır.

İşletmelerin banka kredisi ile finansman sağlama yöntemine alternatif olarak ele alınabilen sat ve geri kirala, işletmelerin kendi kaynaklarını verimli ve etkin kullanarak finansman sağlama

kabiliyetinin yanı sıra (Aydoğdu, 2017:2) katılım bankacılığı prensipleri doğrultusunda nakit ihtiyacının giderilmesi amacıyla kullanılabilen bir metot olarak ele alınabilmektedir. Bu bağlamda sat ve geri kirala işleminin katılım bankacılığı özelinde, sat ve geri kirala işlemini yapmaya yetkili diğer finansal kurumlar baz alındığında daha büyük önem arz ettiği söylenebilmektedir.

2.SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİ KAVRAMSAL BOYUT

2.1.Finansal Kiralama

Finansal kiralama; yatırımcıların yapmak istedikleri yatırımlarını öz kaynakları ile ya da banka kredisi ile finanse etmek yerine daha az öz kaynak ile ve daha uzun vadelerde ödenmek üzere faydalanılabilen alternatif bir finansman sağlama tekniğidir. Finansal kiralama, malın mülkiyetini elde etmek yerine o maldan kiralamak suretiyle yararlanılan kira süresi bitiminde malın kiracıya sembolik bir rakam üzerinden devrini öngören bir sözleşmedir (Apak ve Uyar, 2011:145-147). Finansal kiralama, finansman sıkıntısı nedeniyle üretimi sekteye uğrayacak ve talebi karşılayamayacak işletmelerin bu kaybını ortadan kaldıran ve yatırımları canlı tutarak ülke ekonomisine katkıda bulunan etkili bir yöntemdir (Kurtaran, 2016:1).

İşletmeler; faaliyetleri için gerekli varlıkların bir kısmını kısa veya uzun vadelerde kiralama yoluyla temin etmektedirler. Kiralama; işletmelerin finansman ihtiyacı için başvurdukları bir teknik olarak ele alınmaktadır. Faaliyet kiralaması ve finansal kiralama olarak iki farklı türde incelenen kiralama yöntemlerinde, faaliyet kiralamasından doğan borç ve alacaklar işletmenin finansal raporlarında kayıt altına alınmazken finansal kiralama yönteminden doğan borç ve alacaklar işletmenin finansal raporlarında kayıt altına alınarak takip edilmektedir. Bu durum işletmenin bilanço dışında da finansman kaynağı olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte işletmenin bilanço dışında kalan finansal riski de söz konusudur. Oysaki finansal kiralama yöntemiyle ortaya çıkan finansal risk ve kullanılan varlık işletmenin finansal raporlarında takip edilmektedir (Marşap ve Yanık, 2019:3). Anlaşılacağı üzere finansal kiralama işlemleri faaliyet kiralamalarından farklı olarak bilgi kullanıcılarının daha kolay erişebileceği bir finansman kaynağı ve finansal riski ifade etmektedir.

Verimliliğini arttırarak sürdürülebilir bir rekabet avantajı sağlamayı hedefleyen işletmeler, bu amaçlarını sadece kendi öz kaynakları ile gerçekleştirmek noktasında yetersiz kalmaktadırlar. Bu bağlamda faaliyetlerini daha verimli sürdürebilmek için menkul kıymet ihracı ve borçlanma gibi farklı yabancı kaynaklara başvurmak durumunda kalırlar. İşletmeler sağladığı bu kaynakları, likit kabiliyeti düşük ve ediniminin daha büyük tutarlara tekabül ettiği uzun vadeli varlıklara aktarmak yerine; işletme sermayesine kanalize etmeyi tercih etmektedirler. Bu sebepten dolayı ihtiyaç duyulan maddi duran varlıklardan da kiralama yoluyla faydalanmayı tercih etmektedirler. İhtiyaç duyulan varlıkların finansmanını öz kaynaklarla karşılamak yerine kiralayarak bu varlıktan faydalanılmasını sağlayan bir finansman yöntemi olarak finansal kiralama da işletmelerin başvurdukları bir finansman alternatifi olarak ele alınmaktadır (Güneş vd., 2017:34). Bu sayede, işletmelerin mevcut özkaynaklarını daha likit varlıklara kanalize edebilmesine aynı zamanda kiralama marifetiyle ihtiyaç duyduğu maddi duran varlıklardan faydalanabilmesine olanak tanıyan finansal kiralama işletmeler için cezbedici bir özellik olarak değerlendirilmektedir.

Katılım Bankacılığı konvansiyonel bankacılığın da sağladığı ekonomik büyüme ve kalkınmaya pozitif ivmenin yanı sıra sermayenin toplumun değer yargılarına aykırı düşen kanallara aktarılmasını menetmektedir (Kazak, 2022:984). İslami kurallar çerçevesinde faizsiz bankacılık faaliyetlerini sürdüren katılım bankacılığı, bu özelliğinden dolayı müşterilerine finansman sağlarken sadece finansal değil ticari bir faaliyeti de beraberinde yürütmektedir. Katılım bankalarının faaliyetlerini bu sınır dâhilinde yürütme mecburiyeti finansman faaliyetini bir varlıkla desteklenmesi durumunu zorunlu kılmaktadır. Kiraya dayalı fon kullandırma yöntemlerinden biri olan finansal kiralama ise; kira süresince

mülkiyetin kiralayana yani katılım bankasına, zilyetlik hakkının ise kiracıya yani finansman sağlanan müşteriye tanındığı bir finansal enstrümandır (Kacı, 2020:45). Finansal kiralama, finansman sıkıntısıyla üretimini sekteye uğratabacak ve mevcut talebi karşılayamayacak işletmelerin bu kaybını ortadan kaldırması ve yatırımları canlı tutarak ülke ekonomisine katkı sağlamasıyla birlikte (Kurtaran, 2016:1) katılım bankalarının faaliyet sınırları dâhilinde de kabul edilebilen bir finansman tekniğidir.

4 Şubat 2011 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 299. Maddesi kira sözleşmesini "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir" şeklinde ifade etmektedir. Finansal Kiralamanın ise, bir kira sözleşmesinin içermesi gereken bütün özelliklerini taşıması gerekmesiyle beraber diğer kira sözleşmeleriyle birebir paralel sözleşmeler olduğunu söylemek doğru değildir. Öncelikle finansal kiralama işleminin kredilendirmeyi de kapsamaması finansal kiralama sözleşmelerinin hukuki niteliğini diğer kiralama sözleşmelerinden farklılaştırarak kendine özgü bir sözleşme türü haline getirmektedir. Aynı zamanda diğer kiralama işlemlerinden farklı olarak finansal kiralama işlemlerinde kiralamaya konu malın kiracı tarafından seçilmiş olması da yer almaktadır (Uçkaç, 2019:3). Vergi Usul Kanununun 290. Maddesi ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16' da; Finansal Kiralama işleminde kiralamaya konu malın risk ve getirilerinin kiracıya devredilme durumuna değinilmektedir. Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı kiralamaya konu malın kira sonunda devredilme zorunluluğuna göz ardı ederken; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ise kira sonunda kiralamaya konu malın kiracıya devrinin zorunluluğuna değinmiştir. O halde; finansal kiralama işlemini diğer kiralama işlemlerinden ayıran özellikler şu şekildedir:

- Kredilendirme sürecini gerektirmektedir.
- Kiralamaya konu mal kiracı tarafından seçilmektedir.
- Kiralamaya konu mala ilişkine risk ve getiriler kiracıya aittir.
- Kiralamaya konu malın kira sonunda devri zorunlu kılınmıştır.

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 24. Maddesi 3. Bendinde "Sözleşmede aksine hüküm yok ise kiracı, malın her türlü bakımından ve korunmasından sorumlu olup, bakım ve onarım masrafları kiracıya aittir." İfadesine yer vermektedir. Bu bağlamda; kiralamaya konu malın kullanımına engel teşkil edecek herhangi bir eksiklik durumunda sorumluluğun kiralayana değil kiracıya ait olduğu söylenebilmektedir. Zaten dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin büyük ölçüde devredilmediği kiralamalar faaliyet kiralaması, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin büyük ölçüde devredildiği kiralamalar ise finansal kiralama olarak ifade edilmektedir (Marşap ve Yanık, 2018:27). Bu husus, dayanak varlığın risk ve getirilerinin devri hususu faaliyet kiralaması ile finansal kiralama işlemlerini birbirinden ayıran önemli bir unsur olarak kabul edilmektedir.

2.2.Sat ve Geri Kirala

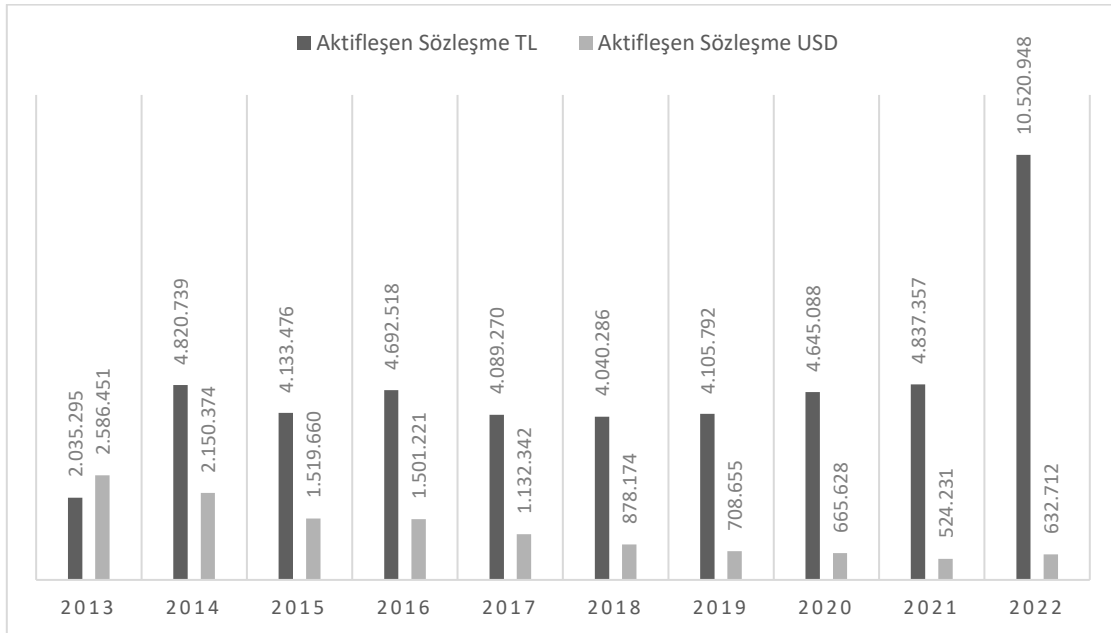
Osmanlı döneminde bugünkü anlamda katılım bankalarının yapmış olduğu finansman yöntemlerine benzer yöntemleri uygulamak suretiyle fon talebi olanların fon ihtiyaçlarını karşılayan para vakıflarından söz edilmektedir. Para vakıflarında Bey'lil-İstiğlal adı verilen gayrimenkul sahiplerinden fon açığı kadar fonlama yapma karşılığında gayrimenkullerini, tekrar satma taahhüdüyle satın alınması şeklinde Ebussuud Efendi'nin fetva mecmualarında görülen bir fonlama metodundan bahsedilmektedir. Bahsedilen bu fonlama metodunun işleyişine dikkat edildiğinde Sat ve Geri Kirala süreciyle paralel bir seyir izlediği ifade edilebilmektedir. Batılı ülkelerde ise ilk de 1970'li yıllarda Panam Şirketi ile sat ve geri kirala işleminin gerçekleştirildiği ifade edilmektedir. Panam Şirketi, ana binasını satın geri kiralanması suretiyle çalışma sermayesi yaratmış ve böylelikle iflastan kurtulmuştur (Şenyurt, 2010:89-90).

Finansal kiralama işlemi, yatırım mallarını orta ve uzun vadelerde finansmanı için kullanılan bir yöntemken; sat ve geri kiralama işlemi, işletmenin aktiflerinde yer alan menkul ya da gayrimenkullerini finansal kiralama işlemi yapmaya ehil bir finans şirketine satıp geri kiralaması suretiyle işletme sermayesi yaratmak amacı güden bir tekniktir. Bu özelliğiyle finansal kiralama işlemlerinden ayrılır. Sat ve geri kiralama işlemi; özellikle ekonomik kriz dönemlerinde; bankadan kredi temininde zorlanan işletmeler için nakit ihtiyacını giderilmesinde can simidi olmaktadır. Aynı zamanda sat ve geri kiralamaya konu menkul ya da gayrimenkulün hukuki olarak sahipliği el değiştirirse de sağladığı fayda aynı şekilde devam etmektedir (Durlanık, 2022:88). Özellikle ikinci dünya savaşı sonrasında sermaye artırımını için işletmelerin başvurdukları bir yöntem olan Sat ve Geri Kirala (Sanderson vd., 2019:2), işletmenin dönen varlık yatırımı için faydalanabileceği uzun vadeli bir kaynaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu sat-geri kirala-al, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu satıp geri kiralama, Standartlarda ise sat ve geri kiralama kavramının kullanılıyor olması mevzuatta kavramsal anlamda bir tutarlılıktan söz edilemeyeceğine işaret etmektedir (Güneş vd., 2017:48). Bununla birlikte işleyişte Standartların yer verdiği şekilde kullanıldığı görülmektedir. 6361 sayılı kanun kiralanın malın bizzat kiracıdan temin edilebilmesi ibaresiyle sat ve geri kirala işlemi finansal kiralama mevzuatına dâhil etmiştir (Koyuncuoğlu, 2015:4-5).

6361 sayılı kanun finansal kirama bahsini “Kiralayanın kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir” şeklinde açıklamıştır. Bu açıklamada geçen bizzat kiracıdan satın aldığı ibaresi sat ve geri kirala işlemi için ele alınmaktadır (Yükçü ve Kaplanoğlu, 2015:81).

Finansal Kiralama yöntemlerinden biri olarak ele alınan Sat ve Geri Kirala; işletmenin likidite problemleri yaşadığı ve maddi duran varlıklarını işletme sermayesi olarak aktarması gerektiği dönemlerde kullanılan bir finansman yöntemidir. İşletme arazi, arsa, bina, makine-teçhizat gibi sahip olduğu maddi duran varlıklarının kullanım hakkını devam ettirmek suretiyle; bu varlığı bir finans kuruluşuna satıp aynı zamanda geri kiralayarak nakit ihtiyacını karşılamaktadır (Güneş vd., 2017:36). Yıllar itibarıyla 2013-2022 arası Sat ve Geri Kirala işlem hacmi aşağıda Şekil 1’de gösterilmektedir.



Şekil 1: Finansal Kurumlar Birliğine Üye Finans Şirketlerinin Toplam Sat ve Geri Kirala İşlem Hacmi
Kaynak: Finansal Kurumlar Birliği

Yakın zamanda geride bıraktığımız Covid 19 salgını Türkiye ekonomisinde üretim, işsizlik ve ihracat gibi firmaların etkileneceği unsurlarda da negatif yönde bir etki bırakmıştır (Mercan, 2022:140). Sat ve geri kirala işlemi, işletmelerin aktiflerinde yer alan bir ekonomik değerin, bedelini nakden tahsil ederek kiralamak suretiyle zilyetlik hakkını sürdürdüğü bir kaynak sağlama yöntemi (Varol, 2020:146) olarak firmaların negatif etkileri azaltmasında önemli yararlar sağlamaktadır. Sat ve Geri Kirala işlemi varlığın alınarak tekrar satılması sürecinden; dayanak varlığın kontrolü noktasında farklılık göstermektedir. Sat ve geri kiralama işleminde dayanak varlığın kullanımının kontrolü kiralayana aitken kullanım hakkı kiracıda kalmaktadır (Marşap ve Yanık, 2019:8). Bu bağlamda, işletmeler sat ve geri kirala ile genellikle likidite sıkışıklığı dönemlerinde başvurarak; likidite sıkışıklığını gidermesinin yanı sıra bu yöntem şirketlere sermayelerini arttırma olanağı da tanıyarak (Apak ve Uyar, 2011:154) mali tablolarının düzelmesine katkı sağlamaktadır.

2.3.Sat ve Geri Kirala İşleminde Taraflar

Finansal Kiralama Sözleşmelerinde taraflar; kiracı, kiralayan ve satıcı olarak ele alınırken; sat ve geri kiralama işlemlerinde satıcı ve kiracının aynı kişi ya da kurum olması nedeniyle taraflar kiracı-satıcı ve kiralayan olarak iki maddede ele alınmaktadır (Uçkaç, 2019:10). Kiralayan; 6361 sayılı sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na göre Finansal Kiralama Şirketleri ile Katılım Bankaları ve Kalkınma ve Yatırım Bankaları ile sınırlandırılmıştır. Kiracı-Satıcı ise mülkiyetindeki bir varlığı kiralayana satıp; o varlık tekrar kiralamak suretiyle faydalanmaya devam eden taraf olarak ifade edilebilmektedir.

2.4.Sat ve Geri Kiralaya Konu Edilebilecek Varlıklar

Sat ve geri kirala işlemi, diğer finansal kiralama türlerinde olduğu gibi her türlü ekonomik kıymet üzerinden yürütülebilmektedir. 6361 sayılı kanunun 19. Maddesi “bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikri ve sınai hakları” istisna kılmıştır.

2.5.Sat ve Geri Kirala Sözleşmesinin Fesih Nedenleri

6361 sayılı kanuna göre sözleşmenin fesih nedenleri şu şekilde sıralanmıştır:

- Kiracının bir yıl içinde ödemesi gereken kira bedelleri üzerinden üç kere veya üst üste iki kere temerrüde düşmesi halinde kiralayan sözleşmeyi feshedebilir.
- Kiralayanın; mal bedelini 30 gün içinde kiracıya ödememesi veya sözleşmeye konu malın kira sonunda devri söz konusu ise 60 gün içinde kiracıya ödememesi halinde kiracı sözleşmeyi feshedebilir.
- Taraflardan birinin sözleşmeye aykırı bir eylem içinde olması ve bu aykırılığın diğer tarafın sözleşmeye devamına engel teşkil edeceği bir hal taşıması durumunda diğer taraf sözleşmeyi feshedebilir.

3.SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN AVANTAJLARI

Sat ve geri kirala işlemi ile yatırımcılar, bilançolarında yer alan taşınır ve taşınmaz varlıklarını değerlendirerek kendilerine yeni finansman kaynağı oluşturmakta böylelikle yatırım alanlarını genişletmektedir (Aydoğdu, 2017:94). Modern finansman teknikleri arasında yatırımcılar tarafından ilgi gören bu teknik için mevzuatın sağlamış olduğu avantajlara ilave olarak uzun vadelerde fon kaynağı temini ve firmanın mali tablolarını iyileştirme de eklenebilir.

Sat ve geri kirala uygulamasıyla işletmeler finansal avantajları şöyle sıralanabilir (Gözlüklü, 2022:2):

- İşletmenin bilançosunda net işletme sermayesi artar, özvarlık gelişimi sağlanır.

- İşletmenin borçlanma ve likidite rasyoları olumlu etkilenir, bilançonun rating kalitesi yükselir.
- İşletmenin aktifine giren haklardan amortisman gideri ayrılması yoluyla vergi matrahı azaltılır.
- Finansal kiralamaya ödenen faiz tutarları her ay doğrudan finansman giderlerine işlenerek vergi matrahı azaltılır. Bununla birlikte 6322 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun' un 37.maddesine göre kurumlar vergisi mükellefi olan ve yabancı kaynakları toplamı özkaynaklarını aşan işletmelerin sadece aşan kısmında sınırlı olmak üzere faiz giderlerinin %10' u kanunen kabul edilmeyen gider olarak takip edilmelidir.
- İşletmenin bilançosundaki varlıkların değerini güncel değerine getirmek suretiyle finansal tablolarını güzelleştirebilme imkânı sağlanır.

3.1. Kurumlar Vergisi İstisnası

5520 sayılı kanunun j bendine göre işletmelerin “Her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 sayılı Kanun 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 ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlar”ın KDV istisnasına tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-j maddesinde her türlü taşınır ve taşınmaz malların istisna kapsamında kabul edildiği ifade edilmektedir. Taşınmaz mallar tapuya tescil edilen gayrimenkuller olarak ele alınmaktadır. Taşınır mallar ise Kurumlar Vergisi Kanununun Genel Tebliğinde; 6361 Sayılı Kanun kapsamında kiralamaya konu edilebilen ve amortismanına tabi olan varlıklar olarak belirlenmiştir. Bu ifadeyle ancak bilançonun duran varlık başlığı altında takip edilen ve taşınmaz mallar grubunun dışında kalan mallar taşınır mallar kapsamına dâhil edilecektir. 18.01.2007 tarihinde yayınlanan Taşınır Mal Yönetmeliği maddi olmayan duran varlıkları taşınır mallar içine dâhil etmemiştir (Akdoğan, 2021:316). Bu bağlamda maddi duran varlıkların tamamının sat ve geri kiralama işlemine konu edilebilmesi mümkünken; ülkemizde ve dünyada çoğu sat ve geri kirala işlemine konu malın gayrimenkuller olduğu görülmektedir (Whitby, 2013:3).

Duran varlıklarda yer alan bir kalemin satışıyla; satış rakamı ile defter değeri arasındaki pozitif fark gelir tablosunda kar olarak kayıt altına alınırken, sat ve geri kirala ile gerçekleşen satış işleminde aradaki pozitif fark bilançonun pasif tarafında özel bir fon hesabında takip edilmelidir ki işletme kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilsin (Akdoğan, 2021:317).

3.2.KDV İstisnası

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre; “21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarınca 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, satan kişilere kiralanması ve devri” katma değer vergisinden istisna edilmiştir. Ayrıca kanunun devamında; “İstisna kapsamında, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen her türlü taşınır ve taşınmaz malların 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” denilmektedir.

Burada tanınan kdv istisnası hakkı kısmi istisna statüsünde olmakta; şayet sat ve geri kirala işlemine konu varlığın ediniminde kayda alınan indirilecek kdv tutarı için devreden bakiye söz konusuysa ilgili bakiye hesaplanan kdv ile kapatılmalıdır. Burada kayda alınan hesaplanan kdv hesabına aktarılan tutarın daha sonra tahsil edilemeyecek olması sebebiyle kurumlar vergisi hesabında gider olarak kayda alınması gerekmektedir (Akdoğan, 2021:322).

3.3.Damga Vergisi ve Tapu Harcı İstisnası

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu 37 maddesi finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin finansal kiralama işlemine konu gayrimenkulün kiralaayan tarafından devir alınması işlemi dışında kalan harç alınması gerekli görülen bütün işlemler için harçtan müstesna tutulmuştur. Bununla birlikte sat ve geri kiralama yöntemi devredilen ekonomik kıymet tekrar devir alınması sürecinde tapuya tescil işlemi de harçtan müstesna tutulmuştur.

Kiracı sat ve geri kirala işlemine konu gayrimenkulü kiralaayana devrederken %4.55 tapu harcı öderken; kira süresi sonunda kendi adına tescili aşamasında tapu harcından yine müstesna kılınmıştır.

3.4.Uzun Vadelerde Fon Kaynağı Temini

Bankalar; işletmelerin faaliyet döngülerinin sağlıklı bir şekilde devam edebilmesi ve kredilerin vadelerinde tahsil edilebilmesi adına işletmelerin dönen varlık yatırımları için kısa vadeli, uzun vadeli yatırımları için uzun vadeli kredi tahsisi yapmaktadırlar. 6361 sayılı kanuna göre; finansal kiralama işlemi için oluşturulan kiralama sürelerinin “malın ekonomik ömrünün %80’inden fazla olması” ibaresine yer verilmektedir. Sat ve geri kirala işlemi de finansal kiralama türlerinden biri olarak kabul edildiği ve sat ve geri kirala işlemi için özel olarak bir kira vadesinden bahsedilmediğinden sat ve geri kirala işlemleri için de finansal kiralamalarda kanunda verilen kira süreleri esas alınmalıdır. Anlaşılacağı üzere işletmelerin dönen varlık yatırımları için bankaların kredi tahsis teamülleri dâhilinde sat ve geri kirala işlemi dışında uzun vadelerde finansman sağlama imkânı söz konusu değildir.

3.5.Mali Tabloların İyileştirilmesi

Vergi düzenlemelerinde yer alan değerlendirme hükümleri; işletmeleri varlıklarında yer alan kıymetlerinin büyük bir kısmını özellikle maddi duran varlıklarını güncel değerleri ile gösterememekte ve satın alınan tarihte işletme için oluşturduğu maliyet değeri ile finansal tablolarında yer almaktadır. Şirketler varlıklarında yer alan maddi duran varlıkları ya enflasyon düzenleme dönemlerinde ya da belli şartların taşınması halinde sınırlı ve geçici bazı özel düzenlemelerle finansal tablolarında cari değerlerine taşıyabilmektedir. Maddi duran varlıkların satışı halinde ise satış rakamı ile bilançoda yer alan tutar arasındaki bir kazanç unsuru olarak ele alınması gerekmektedir. İşletmelerin kendilerince değer artışına gitmesi durumunda ise aradaki fark kurumlar vergisine tabi kılınmaktadır. İşletmeler bu çıkmazı sat ve geri kirala uygulaması ile aşabilmektedir. Burada işletmeler hem mevcut varlıklarını değerlendirebilmekte hem de kurumlar vergisi istisnası ile varlıklarını finansal tablolarında cari değerlerine taşıyabilmektedir (Akdoğan, 2021:314).

Küresel olarak finansal kiralamar muhasebe süreci ele alındığında Uluslararası Finansal Raporlama Standardının 16.maddesi esas alınarak yürütülmektedir. Bu standart Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından 2016 yılında oluşturulmuş ve 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiş olup; finansal kiralamarının mali tablolar üzerindeki etkilerini ve vergi etkilerini barındırmaktadır (Kıca, 2023:32). Ülkemizde ele alınan Türkiye Finansal Raporlama Standardı, Uluslararası Finansal Raporlama Standardının ulusal bir haliyle kullanıcılara yansıtılmış hali olması sebebiyle ülkemizde de finansal kiralama sürecinde TFRS 16 dikkate alınmaktadır.

Bilançonun maddi duran varlıklarında izlenen bir varlık; o varlığın edinimi sürecinde katılan toplam maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Bu durum, yıllar önce edinilmiş bir maddi

duran varlığın defter değeri; yeniden değerlendirme modeliyle gerçeğe uygun değeriyle değiştirilmemişse; gerçeklikten uzak bir rakamı işaret etmektedir. Sat ve geri kiralama işlemine konu bir kıymetin muhasebeleştirilmesi; söz konusu kıymetin gerçeğe uygun değeri ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanının ele alınması suretiyle borçlandırılarak yapılmaktadır (TMS. 17 Md. 20). Bununla birlikte TMS 17 2019 yılı itibariyle kullanılmayacağı belirlenmiş olup; bu standardın yerine 16 Temmuz 2018 tarihinde yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) 16-Kiralama Standardının kullanılacağı açıklanmıştır. TFRS-16'ya göre asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin saptanmasında zımni faiz oranına kolaylıkla erişilebiliyorsa bu oran üzerinden; aksi durumda alternatif borçlanma oranı üzerinden iskonto edilerek tespit edileceği açıklanmıştır (TFRS. 16 Md.26). Böylelikle sat ve geri kirala işlemine konu edilen bir maddi duran varlığın defter değeri daha gerçekçi bir rakama erişerek kiracının sahip olduğu bilanço şeffaflık kazanacaktır.

2019 yılı itibariyle sat ve geri kiralama işlemi TFRS 16, BOBİ/FRS kapsamında ele alınan işletmeler için ise 15 nolu standart dikkate alınmaktadır. Dolayısıyla, sat ve geri kirala işlemi VUK 290, BOBİ/FRS 15 ya da TFRS 16' ya göre üç farklı şekilde muhasebeleştirilmektedir. Kullanılan muhasebe düzenine göre VUK dikkate alınmışsa, sat ve geri kirala işlemine konu duran varlık gayri maddi haklar olarak bilançoda muhasebeleştirilirken; TFRS 16 veya BOBİ/FRS dikkate alınmışsa sat ve geri kiralama işlemine konu duran varlık aynı kalem üzerinden bilançoda muhasebeleştirilmektedir (Durlanık, 2022:140).

Firma performansı, işletmenin rekabet üstünlüğü sağlayabilmek noktasında oluşturduğu stratejileri gerçekleştirebilmek için kaynaklarını etkin kullanıp kullanmadığı ile ilgilidir. Firma performansı finansal ve finansal olmayan performans olarak ele alınmaktadır. Finansal performansı ölçmek için büyüme ve karlılık göstergelerinden faydalanılmaktadır (Öğüt ve Tarhan, 2022:160). Satıcı tarafın toplu bir kaynak girişi elde ederek ve alıcı tarafın piyasa değerinden daha düşük bir bedelle yatırım enstrümanı elde ederek fayda sağlamaları (Ling, 2012:503) dikkate alındığında sat ve geri kirala uygulamasının hem alıcı hem de satıcı için finansal performansı etkileyici olduğu söylenebilir.

Diğer finansman sağlama tekniklerinden farklı olarak sat ve geri kirala tekniğinde firmanın aktifinde bulunan bir varlığın cari fiyatı üzerinden satışı neticesinde ortaya çıkacak pozitif fark olağandışı bir gelir olarak değerlendirilmekte ve tutar firma bilançosunun öz kaynaklarında takip edilmektedir. Böylelikle firmanın sadece borçlar hesabı artmayacak aynı zaman öz kaynaklar hesabında da artış seyredecektir. Bu durum firmanın finansal performansına da pozitif bir ivme sağlayacaktır.

4.SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN DEZAVANTAJLARI

Sat ve geri kirala işlemi ile ilgili olarak söz edilen mevzuatın tanıdığı vergisel avantajlar; işlemin mevzuatın sınırladığı şekilde yürütülmemesi halinde; istisna kılınan vergiler; vergi ziyayı cezası ve gecikme zammı ile birlikte tahsil edilecektir. Şayet Sat-Geri Kirala sözleşmesinin hükümlerine uyulmama durumu söz konusu ise sadece kiracı istisna kılınan vergileri gecikme zammı ile birlikte ödeme yükümlülüğüne geçecektir. Sadece sözleşme hükümlerine uyulmaması durumunda ilaveten vergi ziyayı cezası tahsil edilmeyecektir (Akdoğan, 2021:323-324).

BDDK'nın 2006'da yayınlamış olduğu Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 3.maddesi teminat kavramını; bankaların kredi ve diğer alacaklarının ödenmeme riskini minimize edebilmesi için banka alacağını tamamen ve kısmen güvence altına alınmasını sağlayan her türlü varlık, garanti ve kefalet ile sözleşmeden doğan haklar şeklinde tanımlamıştır. Bankacılık kredi tahsis sürecinde gayrimenkul ipoteği, müşteri çeki ve taşıt rehininin teminat olarak yoğunlukla müşterilerden talep edildiği söylenebilmektedir (Kaban, 2017:202). Bu bağlamda, daha önce sahip

olunan kıymetin sat ve geri kirala sürecine dâhil olması halinde; bu süreç boyunca sahiplik el değiştireceği için teminat vasfını kaybedeceği/teminata konu olamayacağı çıkarımı yapılabilir.

Yoğunlukla talep edilen teminat türlerinden ipotekte tutar ne olursa olsun bir derece belirlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkulün nakde çevrilmesi durumunda ipotekli alacaklılar ipotek derecesine göre alacaklarını tahsil edebilmektedirler. Birinci derece ipotek alacaklısı ikinci derece ipotek alacaklısına göre, ikinci derece ipotek alacaklısı ise üçüncü derece ipotek alacaklısına göre rüçhanlı alacaklı konumundadır (Yurtsever, 2020: 655). Yani firma aktiflerinde yer alan bir gayrimenkul üzerinden farklı bankalardan canlı kredi sürecindeyken farklı kredi temini sağlanabilmektedir. Oysaki sat ve geri kiralama sürecinde; kiralamaya konu olan malın hukuki olarak malik sıfatının kiralayana devredilmiş olmasından dolayı kira sonunda tekrar geri alınana kadar bu malı farklı bir kredi sürecine teminat olarak dâhil edilebilmesi mümkün değildir.

Sat ve geri kirala işlemi ile kiralamaya konu varlığın, kullanım hakkı devam ederken malik sıfatının kiralayana devrediliyor olması nedeniyle alacaklıların bir icra süreci dâhilinde kiralamaya konu varlıkla ilgili bir işlem başlatabilmeleri söz konusu değildir. Bu bağlamda sat ve geri kirala işlemi mal kaçırma eylemine bir kılıf olabilme özelliği taşımaktadır.

5.SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNE İLİŞKİN ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Sat ve geri kirala ile ilgili daha önce yapılan çalışmalar Tablo 1’de özetlenmiştir.

Tablo 1. Sat ve Geri Kirala ile İlgili Daha Önce Yapılan Çalışmaların Özeti

Çalışmanın Başlığı	Yazar(lar)	Yayın Tarihi	Bulgular
Tax And Balance Sheet Valuation of Sale And Leaseback in The Books of Lessee.	Kıca P.	2023	İşletmenin sat ve geri kirala yöntemi ile likiditesini arttırırken, karşılığında oluşacak maliyetini optimize ettiğini ve yeni bir maliyete katlanırken kiralanan varlığın satışından fon elde ederek vergi yükünü hafiflettiği ortaya koymuştur.
Türk İşletmelerinde Sat ve Geri Kirala Yönteminin Bilanço ve Gelir Tabloları Üzerinde Etkilerinin Analizi	Durlanık S. S.	2022	Sat ve geri kirala işleminin akabinde firmaların cari oran, dönen varlıklar/duran varlıklar, vergi öncesi kar/öz kaynaklar, faiz ve vergi öncesi kar/pasif toplamı rasyoları üzerinde pozitif bir farklılaşma meydana getirdiği görülmüştür.
Kiralama, Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin TMS, TFRS, BOBİ FRS ve VUK Kapsamında Karşılaştırılması Tek Düzen Hesap Planı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi	Coşkun İ.	2022	Kiralamalar konusunda en avantajlı yöntemin sat ve geri kirala olduğu ve bu doğrultuda daha çok vergisel avantajlar getirilerek, kullanıcılara farklı kanallardan bilgi verilmesi gerekliliğine değinilmiştir.
Sat, Kirala ve Geri Al İşlemlerinin Vergi ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Analizi	Akdoğan U.	2021	Sat ve Geri Kirala işlemi vergi düzenlemesinde yer alan bazı uygulamalar da olduğu gibi muhasebe işleyişine de müdahale etmekte ve burada ele alınan işleyiş standartlarda yer alan işleyişten farklılık arz ettiğine vurgu yapılmıştır.

TFRS 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Sat-Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi	Gökgöz A.	2021	Sat ve Geri Kiralaya konu varlığın TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı çerçevesinde bir satış sözleşmesi olarak kabul edilip edilmediğine göre muhasebeleştirilme esaslarının değiştirildiğine değinilmiştir.
Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinde Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnalarının Uygulanması ve Vergi Denetimleri Sırasında Ortaya Çıkabilecek İhtilaflı Konular	Yahşi F.	2021	Sat ve Geri Kirala işlemlerinde uygulanan vergi istisnalarına ilişkin ihtilafların bir kısmının 6728 sayılı kanunla ve 11 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile çözülmüş olduğu görülmüş ancak halen uygulamada çözüme kavuşması gereken konular olduğu saptanmıştır.
Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TFRS 16'ya Göre Muhasebeleştirilmesi ve BOBİ FRS ile Karşılaştırılması	Durmuş A. F. & Oltu F.	2020	Kullanım hakkı varlığı ve satış kazancının diğer durumlardan daha önemli olduğu ortaya konmuştur.
Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TMS-17, TFRS-16 ve BOBİ FRS Açısından Karşılaştırılması ve TFRS-16'ya Göre Muhasebeleştirilmesi	Gündüz A.	2020	Kiralamalar konusunda en avantajlı yöntemin sat ve geri kirala olduğu ve bu doğrultuda daha çok vergisel avantajlar getirilerek; kullanıcılara farklı kanallardan bilgi verilmesi gerekliliğine değinilmiştir.
İşletme Dışı Finansman Araçlarından Sat ve Geri Kirala Yöntemi İle Banka Kredisi Kullanımının Karşılaştırılması	Varol N.	2020	Sat ve geri kiralanın hem maliyet ve vergi avantajları hem de bilançonun iyileştirilmesi noktasında daha avantajlı olduğu saptanmıştır.
TFRS 16 Kiralamalar ve TMS 17 Kiralama İşlemleri Standartlarına Göre Sat-Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi	Tulum S.	2020	Sat ve geri kirala işleminin; vergi, faiz, amortisman ve itfa payı öncesi karı ve faiz ve vergi öncesi karı önemli ölçüde etkileyeceğine vurgu yapılmıştır.
Sat ve Geri Kirala Sözleşmelerinde Muhasebe Ve Denetim Süreçleri Ve Bir Örnek Uygulama	Arslan M.	2019	Sat ve geri kirala işleminin gerçekleştirilmesi ve kayda alınması bahsi uygunluk denetimi ve bağımsız denetim kapsamında ele alınarak; yasal düzenlemelere uygun muhasebe uygulamalarının da gerçeğe uygun yürütüldüğünü saptanmıştır.
Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebesi ve Raporlanması	Uçkaç Z.	2019	Uluslararası düzenlemelere paralellik sağlanabilmesi için standartlar arasında farklılıkların giderilmesi gerektiği vurgulanmıştır.
Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinin IFRS 16 ve BOBİ FRS Çerçevesinde Değerlendirilmesi	Yanık S. & Marşap B.	2019	TMS 17' de kiracı için sat ve geri kiralama bilanço dışı bir yükümlülük olarak değerlendirilirken; TFRS 16 ile bu yaklaşım elimine edilmiştir. BOBİ FRS'nin 15. Bölümü de TMS 17 ile örtüşse de sonraki süreçte TFRS 16 ile uyumlu hale getirileceği öne sürülmüştür.
Yasal Düzenlemeler ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından Sat ve Geri Kirala İşlemleri	Güneş N. vd.	2017	Mevzuatta ve standartlarda benzerlikler ve farklılıklar mevcut olduğu, bundan sonraki yasal düzenlemelerde farklılıklar dikkate alınarak Türk mevzuatıyla uluslararası düzenlemelerin yakınsama sürecine katkıda bulunacağı vurgulanmıştır.

Sat ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal ve Vergisel Avantajları	Öğrendik G.	2014	Vergisel düzenlemeler neticesinde sat ve geri kiralamanın artacağı ve şirketlerin finansmanında önemli katkılar sağlayacağı öngörülmüştür.
Finansal Kiralama Kapsamında Yapılan Sat ve Geri Kirala İşleminin Hukuki Yönü ve Vergisel Avantajları	Hacıköylü C.	2014	Sat ve geri kirala işleminin henüz yeni bir teknik olmasına rağmen rağbet görmüş olduğu projeksiyonunda özellikle vergisel avantajlar noktasında sürecin devam ettirilmesi gerekliliğine değinilmiştir.
Evidence of Motives and Market Reactions to Sale and Leaseback	Wells K.	2012	Sat ve geri kirala işlemi ile kaynak temininin diğer finansman sağlama metotlarına nazaran şirketlerin kaldıraç seviyelerinde daha olumlu bir tesirde bulunduğu ifade edilmiştir.
Analysis of Factors and The Impact of Sale and Leaseback Transaction	Ling J.F.L.N.	2011	Sat ve geri kiralananın kiralayan taraf için sermaye maliyeti ve uzun yıllar devam edecek kira getirileri ile fırsat maliyeti yaratacağına değinilmiştir.
Satış ve Geri Kiralama İşleminin TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi	Alagöz A. & Eren T.	2010	Bir satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda satıcı-kiralayan açısından defter değeri üzerinde çıkan kısım hemen gelir olarak kaydedilmeyip bunun yerine ertelenir ve kira dönemi boyunca ertelenir hükmü bir vergi ertelemesi durumunu ortaya çıkarmakta olduğuna vurgu yapılmıştır.
Osmanlı Para Vakıflarında Kullanılan Bir Finansman Yönteminin Batılı Anlamda Karşılığı: Sell and Lease Back (Sat ve Geri Kirala)	Şenyurt A.	2010	Günümüzde sat ve geri kirala işleminin 1970'li yıllarla finans sistemine dâhil olduğu sanılsa da Osmanlı döneminde para vakıflarında benzer uygulamanın yapıldığına rastlanılmaktadır. Ön yargıların bir tarafa bırakılarak alternatif finans teknikleri için tarihimizdeki uygulamalardan da faydalanılabileceği ortaya konulmuştur.
Corporate Real Estate Sale and Leaseback Effect: Empirical Evidence from Europa	Grönlund T. vd.	2008	Sat ve geri kiralananın şirketlerin gayrimenkullerinin gizli değerlerini piyasaya yayması ve yatırımcıların şirketlerin gayrimenkullerini analiz etmeye harcadıkları zamanı elimine etmesi açısından, yatırımcıların doğrudan borçlanma yoluyla kaynak sağlamaktansa sat ve geri kirala yöntemini kullanmaları önerilmiştir.

Çalışmalarda üzerinde durulan ortak noktalardan hareketle sat ve geri kirala yönteminin işletmeler açısından pozitif yönler içeren ve işletmenin gelecek projeksiyonları açısından önemli katkılar sağlayacak bir uygulama olduğu söylenebilir.

6. SAT VE GERİ KİRALA İŞLEMİNİN İSTİSMAR AÇIKLARI

Sat ve geri kirala işlemi için farklı yayınlarda da avantajları ve dezavantajları noktasında üzerinde durulduğu görülmektedir. Bununla birlikte kiracı için aktiflerinde yer alan gayrimenkulün ikinci derece ipotek niteliği ile yeni bir likit alt yapısı oluşturabilme özelliğini kaybetmesi ve hukuken mal kaçırma eylemine kılıf oluşturabilecek muvazaalı bir işlem olarak kullanılabilme riski çalışmamızı özgün kılan dezavantajlar arasında söz edilmiştir.

İpotek akit tablosundaki alacak miktarı ile ipoteğin paraya çevrilmesi sırasında ortaya çıkacak alacak miktarı çoğu zaman farklılık göstermektedir. İpoteğe konu edilen alacak tutarı üzerinden yapılan kısmi ödemelerle alacak miktarında azalma meydana gelebileceği gibi; gecikme faizi ve masraflar gibi maliyetler ile alacak miktarı artış da gösterebilmektedir (Meriç ve İyilikli, 2018:58). Bu durum gayrimenkul üzerine tesis edilmiş ikinci derece ipotek alacaklısı için risk oranını katlamaktadır.

Bankaların ikinci dereceden ipotek teminatı ile işlem yapmaktan kaçındığı göz önüne alındığında; sat ve geri kirala işleminin kiracı için aktiflerinde bulunan gayrimenkul ile ikinci dereceden ipotek özelliği ile yeni bir likit alt yapısı oluşturabilme özelliğini kaybetmesi dezavantajının teoriden öteye gidemeyeceği söylenebilmektedir.

Özellikle 15 Temmuz darbe girişiminin sonrasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, darbe girişiminin hemen öncesinde darbe girişiminde bulunan örgütlerin gerçekleştirmiş olduğu tapu devirleri için tapu müdürlüklerini uyararak şüpheli işlemler bloke edilmiştir (Ensari ve Dalkılıç, 2016). Örgütlerle ilişkili kurumların darbe girişimi öncesinde gerçekleştirmiş olduğu sat ve geri kirala işlemleri de bu bağlamda şüpheli işlem kapsamında ele alınmaktadır. Fakat sat ve geri kirala işleminin; gayrimenkul değeri üzerinden takdir edilen bedelin hemen kiracı hesabına ödendiği ele alındığında; mal kaçırma eylemi gibi bloke edilerek işlemin art niyetli maksadının ekarte edilmesi mümkün değildir.

Bu noktada sat ve geri kirala işleminin diğer finansal kiralama işlemlerinden farklı olarak; diğer finansal kiralama işlemini yapmaya yetkili kılınan kurumlardan daha organize bir yapıya sahip olan katılım bankalarının uhdesinde bırakılması gerekmektedir. Böylelikle kiracı konumunda bulunan tarafın daha güçlü bir istihbarat sürecinden geçirilerek işlemin gerçekleştirilmesi sağlanabilecektir. Aynı zamanda kiracının işlemin talep etmesindeki gerekçelerin işlem öncesinde tetkik edilerek; ödemenin akabinde ortaya çıkan nakit değerin sunulan gerekçelere uygun bir akış üzerinde kullanılıp kullanılmadığının kontrolü de yine katılım bankalarının sorumluluğuna bırakılmalıdır.

SONUÇ

Osmanlı Döneminde para vakıfları aracılığıyla fon talebi olanların faydalanabildiği Bey'lil-İstiğlal tekniğiyle paralel bir işleyişe sahip olması, sat ve geri kirala metodunun Osmanlı Döneminden bugüne değin kullanılan bir fonlama metodu olduğu sat ve kiralanan öncülü olduğu yargısını doğrulamaktadır. Çok eski dönemlere dayandığı söylenebilen sat ve geri kirala yönteminin dünyada ilk kez 1970'de Panam şirketi tarafından gerçekleştirildiği ve ana binasını sattıktan sonra kiralayarak iflastan bu yolla kurtulduğu bilinmektedir. Sat ve geri kirala metodu; firmaların likit sıkışıklığının giderilmesinde, firmanın sermaye arttırmasında ve maddi duran varlıklarının gerçek değeri üzerinden takip edilmesi noktalarında katkı sağlayan bir araç olmaktadır. Ayrıca, Kurumlar vergisi istisnası, kdv istisnası, damga vergisi ve tapu harcı istisnası, uzun vadelerde fon kaynağı temini, mali tabloların iyileştirilmesi gibi avantajları sat ve geri kirala işlemini cazip bir finansman aracı haline getirmektedir.

Katılım bankaları firma limit tahsisinde firmayı yoğun bir istihbarat eleğinden geçirmektedir. Bununla birlikte firma limitinin geçerli kabul edildiği zaman zarfında, firmaya zamanla oluşan güven çerçevesinde daha az bir istihbarat süreci uygulanmaktadır. Sat ve geri kirala işlemi özelinde art niyetli bir eyleme dönüşmemesi için katılım bankaları sürece başlamadan firma istihbaratını güncellemelidir. Katılım bankalarının sat ve geri kirala işlemleri yapmaya yetkili diğer finansal kuruluşlardan farklı olarak teknolojik altyapılarını kullanarak süreci daha hızlı ve güvenilir bir zemine taşımaları gerekmektedir. Katılım bankalarının, müşterilerinin mal kaçakçılığı yapma niyetini ortadan kaldırmak için finansman talebi geldiği anda şirkete ve ortaklarına özel güçlü bir istihbarat süreci başlatmalıdır. Sat ve geri kirala işlemi, şirketlere finansman sağlamanın yanı sıra, şirketin gizli değerlerini ortaya çıkarmakta ve kredi sağlayıcıların gözünde şirketi daha güçlü bir konuma getirmektedir. Son tahlilde, katılım bankalarının “müşterini tanı” prensibi doğrultusunda müşteri talepleri bir anda değışiklik

gösteriyorsa, firmanın yakın izlemeye alınması gerekmektedir. Müşteri profili ele alınarak sat ve geri kirala işleminin nakit ihtiyacı temini özelliğiyle sat ve geri kirala işleminin mal kaçırma gibi art niyetli bir eyleme konu edilebilmesine ve bunu önleyici olarak yapılması gereken istihbarat tekniklerine olan vurgu bu çalışmayı özgün kılmaktadır.

Endüstri 4.0'ın hizmet sektöründe etkileri bankacılık sektörü ile somut hale gelmektedir. Son yıllardaki teknolojik gelişmeler bankacılık sektöründe de teknoloji, yazılım alanında yapılan yatırımlar ile sunulan hizmeti daha hızlı ve etkili hale getirmiştir (Tosun ve Şendoğdu, 2023:203). Bu bağlamda sürecin daha hızlı ilerleyebilmesi ve banka personelinin iş yükünün de hafifletilebilmesi açısından sat ve geri kirala işleminin başvuru süreci dijital bankacılık ağı üzerinden gerçekleştirilebilmelidir. Sürecin devamında sat ve geri kirala sözleşmesi müşterinin dijital bankacılık ağına iletilerek elektronik onay marifetiyle süreç ödeme onayına gelmelidir. Böylelikle hem müşterinin çalışmış olduğu şubenin operasyonel yükü kredi ödemesi evresiyle sınırlandırılmış olacak hem de müşterinin daha hızlı aksiyon alabilmesi sağlanacaktır. Bu durum sat ve geri kirala işlemi yapmaya yetkili diğer finansal kuruluşlardan katılım bankalarını daha ön plana taşıyacak ve ürün özelinde rekabet üstünlüğü sağlanmış olacaktır.

Etik Beyan

“Katılım Bankalarında Sat ve Geri Kirala İşleminin Firmalar Açısından Avantajları ve İstismar Açıkları” başlıklı çalışmanın yazılması ve yayınlanması süreçlerinde Araştırma ve Yayın Etiği kurallarına riayet edilmiş ve çalışma için elde edilen verilerde herhangi bir tahrifat yapılmamıştır. Çalışma için etik kurul izni gerekmemektedir

Katkı Oranı Beyanı

Çalışmadaki yazarların tümü çalışmanın yazılmasından taslağın oluşturulmasına kadar tüm süreçlere katkı yapmış ve nihai halini okuyarak onaylamıştır.

Çatışma Beyanı

Yapılan bu çalışma gerek bireysel gerekse kurumsal/örgütsel herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

KAYNAKÇA

- Akdoğan, U. (2021). Sat Kirala Ve Geri Al İşlemlerinin Vergi Ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Analizi. *Muhasebe Ve Finansman Dergisi*, 313-332.
- Apak, S. ve Uyar, M. (2011). *Türev Ürünler ve Finansal Teknikler*. İstanbul: Beta.
- Aras, O.N. ve Öztürk, M. (2011). Reel Ekonomiye Katkıları Bakımından Katılım Bankalarının Kullandığı Fonların Analizi. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 3(2), 167-179.
- Arslan, M. (2019). Sat ve Geri Kirala Sözleşmelerinde Muhasebe Ve Denetim Süreçleri Ve Bir Örnek Uygulama. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Alagöz, A. ve Eren, T. (2010). Satış ve Geri Kiralama İşleminin Tms 17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Yürürlükteki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi. *Muhasebe Ve Vergi Uygulamaları Dergisi*, 3, 27-46.
- Ashfahany, E.A., Dinda, A.S.M. ve Isman (2023). Why Non-Muslims Choose Islamic Banking Extended Theory Of Planned Behavior: A Moderating Factor Of Islamic Bank Knowledge. *Banks and Bank Systems*, 18(3), 112-125.

Şendoğdu, A.A. & Kaya, F. (2024). Katılım Bankalarında Sat ve Geri Kirala İşleminin Firmalar Açısından Avantajları ve İstismar Açıkları. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 26(46), 585-602.

Aydoğdu, T. (2017). Finansal Kiralama Sisteminde Satış ve Geri Kiralama İşlemleri. İstanbul Üniversitesi Finans Enstitüsü, İstanbul

Coşkun, İ. (2022). Kiralama, Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin TMS, TFRS, BOBİ FRS ve VUK Kapsamında Karşılaştırılması Tek Düzen Hesap Planı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi. Burdur Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Burdur.

Durlanık, S. (2022). Türk İşletmelerinde Sat ve Geri Kirala Yönteminin Bilanço ve Gelir Tabloları Üzerinde Etkilerinin Analizi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ensari, O. ve Dalkılıç, Y. (2016). Darbe Girişimi Sonrası Tapu Müdürlüklerinden Alarm. (2016 Temmuz 30). Erişim Tarihi: 05.04.2024, <https://www.hurriyet.com.tr/gundem/darbe-girisimi-sonrasi-tapu-mudurluklerinde-alarm-40176238>

Durmuş, F.A. ve Oltu, F. (2020). Sat Ve Geri Kiralama İşlemlerinin TFRS 16'ya Göre Muhasebeleştirilmesi Ve Bobi FRS İle Karşılaştırılması. *Uluslararası İşletme, Ekonomi Ve Yönetim Perspektifleri Dergisi*, 1, 84-97.

Gökgöz, A. (2021). Tfrs 16 Kiralamalar Standardı Çerçevesinde Sat-Geri Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, *Journal Of Accounting, Finance And Auditing Studies*, 7, 155-168.

Gözlüklü, B. (2022). Bir Finansman Modeli Olarak Sat-Kirala-Geri Al Müessesesi ile Sağlanan Vergisel Avantajlar, 1-9 , <https://vergiport.com/blog/uploads/files/2022-makale-01.pdf>

Grönlund, T., Loukko, A. ve Vaihekoski, M. (2008). Corporate Real Estate Sale And Leaseback Effect: Empirical Evidence From Europa, *European Financial Management*, 14, 820-843

Gündüz, A. (2020). Sat ve Geri Kirala İşlemlerinin TMS-17, TFRS-16 ve BOBİ FRS Açısından Karşılaştırılması ve TFRS-16' Ya Göre Muhasebeleştirilmesi. İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya.

Güneş, N., Cavlak, H. ve Cebeci, Y. (2017). Yasal Düzenlemeler ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından Sat Ve Geri Kirala. *Bankacılık Ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi*, 1(3), 33-51.

Hacıköylü, C. (2014). Finansal Kiralama Kapsamında Yapılan Sat ve Geri Kirala İşleminin Hukuki Yönü ve Vergisel Avantajları. *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(3), 13-31.

Kaban, İ. (2017). Kullanımı Yaygın Olan Teminat Türleri Çerçevesinde Bankalarda Nakdi Krediler İçin Ayrılacak Özel Karşılıkların Muhasebeleştirilmesi, *Marmara Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi*, 39(1), 195-211.

Kacıır, T. (2020). Katılım Bankacılığında Uygulanan Finansal Kiralama Yönteminde Risk Faktörünün İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. *Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18(3), 454-466.

Kazak, H. (2022). İslami Bankacılık Konvansiyonel Bankacılık Üzerinde Etkili Mi? Türkiye Örneği Üzerinden Bir Nedensellik Analizi. *Ekonomi, Politika & Finans Araştırmaları Dergisi*, 7(4), 982-998.

Kica, P. (2023). Tax And Balance Sheet Valuation Of Sale And Leaseback In The Boks Of Lessee. Case Study, *Studia I Materialy*, 38, 30-48.

Koyuncuoğlu, H. (2015). *Değişen Finansal Kiralama Mevzuatı Işığında Finansal Kiralama Sözleşmesine İlişkin Uygulamadan Kaynaklanan Sorunların Değerlendirilmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

- Şendoğdu, A.A. & Kaya, F. (2024). Katılım Bankalarında Sat ve Geri Kirala İşleminin Firmalar Açısından Avantajları ve İstismar Açıkları. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 26(46), 585-602.
- Kurtaran, A.T. (2016). Finansal Kiralamanın Küçük ve Orta Ölçekli İmalat İşletmelerinin Finansal Performansı Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi. *Uluslararası İktisadi Ve İdari İncelemeler Dergisi*, 1-24.
- Ling, J.F.L.N. (2011). Analysis Of Factors And The Impact Of Sale And Leaseback Transaction, *Procedia Social And Behavioral Sciences*, 36, 502-510.
- Marşap, B. ve Yanık, S. (2019). Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinin Ifrs 16 ve Bobı Frs Çerçevesinde Değerlendirilmesi. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(1), 1-15.
- Marşap, B. ve Yanık, S. (2018). Ifrs 16 Kapsamında Kiralama İşlemlerinin Finansal Raporlamaya Etkisinin İncelenmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 21(1), 23-42.
- Mercan, G. (2022). Covid-19 Salgınının Dünya ve Türkiye Ekonomisine Etkileri: 2008 Krizi İle Kısa Bir Mukayese. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 4, 132-143.
- Meriç, N. ve İyilikli, C.A. (2018). Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerinde Bir İnceleme. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 33, 39-94
- Mücahitoglu, N. (2015). Türkiye’de Katılım Bankalarının Finansal Kiralamadaki Yeri, Diğer Finansal Kiralama Şirketleriyle Karşılaştırılması ve Sektörde Sukuk Uygulaması Beklentileri. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Öğrendik, G. (2014). Sat Ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal Ve Vergisel Avantajları, *Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi*, Denge Akademi: <http://www.dengeakademi.com>.
- Öğüt, A. ve Tarhan, S. (2022). Kobi’lerde Kurumsallaşmanın Firma Performansı Üzerindeki Etkisi, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 4, 157-172.
- Resmi Gazete, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, Sayı: 26205, Tarih: 13.06.2006, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/06/20060621-1.htm>. (15.08.2023).
- Resmi Gazete, 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, Sayı: 18563, Tarih: 25.10.1984, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.3065.pdf>. (15.08.2023).
- Resmi Gazete, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu, Sayı: 28496, Tarih: 13.12.2012, <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx>. (15.08.2023).
- Sanderson C.D., Shakurina F. & Lim J. (2019). The Impact of Sale and Leaseback on Commercial Real Estate Prices and Initial Yields in the UK. *Journal of Property Research*, 36(3), 245-271.
- Şenyurt, A. (2010). Osmanlı Para Vakıflarında Kullanılan Bir Finansman Yönteminin Batılı Anlamda Karşılığı: Sell And Lease Back (Sat ve Geri Kirala). *Sosyologca Dergisi*, 83-97.
- TKBB (2019). Katılım Bankaları Standartları Standart No:2, TKBB Danışma Kurulu.
- Tosun, M. ve Şendoğdu, A.A. (2023). Bankacılık Sektörü İnsan Kaynaklarının Teknoloji Kabul Modeline Göre Toplum 5.0 Farkındalık Düzeyinin Araştırılması. *FiveZero Dergisi*, 3, 202-220.
- Tulum, S. (2020). Tfirs 16 Kiralamalar ve Tms 17 Kiralama İşlemleri Standartlarına Göre Sat-Geri Kirala İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 41, 366-382.
- Uçkaç, Z. (2019). Sat ve Geri Kirala İşleminin Muhasebesi ve Raporlanması. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Şendoğdu, A.A. & Kaya, F. (2024). Katılım Bankalarında Sat ve Geri Kirala İşleminin Firmalar Açısından Avantajları ve İstismar Açıkları. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 26(46), 585-602.
- Varol, N. (2020). İşletme Dışı Finansman Araçlarından Sat ve Geri Kirala Yöntemi İle Banka Kredisi Kullanımının Karşılaştırılması. *Uluslararası Muhasebe Ve Finans Araştırmaları Dergisi*, 2(2), 143-166.
- Wells, K. (2012). Evidence Of Motives And Market Reactions To Sale And Leaseback. *Journal Of Applied Finance*. 22(1), 57-76.
- Whitby, B. (2013). Market Responses To Sale-And-Leasebacks. *Real Estate Finance*, 29(6), 3-7.
- Yahşi, F. (2021). Sat-Kirala-Geri Al İşlemlerinde Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnalarının Uygulanması ve Vergi Denetimleri Sırasında Ortaya Çıkabilecek İhtilafı Konular. *TİDE Academia Research*, 3, 247-272.
- Yurtsever, H. (2020). Kredi Teminatı Olarak Alınan Gayrimenkul İpoteklerinde Bankalarca Karşılaşılan Sorunlar Üzerine Bir Değerlendirme. *International Journal Of Social, Political And Economic Research*, 7(3), 652-662.
- Yükçü, S. ve Kaplanoğlu, E. (2015). Muhasebe ve Vergi Boyutuyla Sat ve Geri Kirala İşlemleri. *Vergi Sorunları Dergisi*, 318, 79-89.

Extended Abstract

Advantages of Sale and Leaseback Transaction in Participation Banks for Companies and Exploitation Vulnerabilities

Today, participation banks are complementary banks to conventional banks. Those who have reservations about traditional banks are integrated into the financial system through participation banks. Participation banks provide financing to their customers; Unlike conventional banks; It does not make direct transfers to customers' accounts or cash payments to customers. However, it is not correct to define participation banks shallowly as financial institutions that provide financing by paying the supplier for the service or goods to be purchased by the customer. This approach would limit participation banks to "invoice banking". Participation banks are institutions that personally buy the goods or services that their customers need and sell them back to their customers by adding a certain profit share, thus becoming a party to the trade. While fulfilling this mission, participation banks purchase the goods or services needed by the customer through their own staff, thus eliminating the cost of having to store the purchased products through the proxy system. In the power of attorney system, participation banks first provide power of attorney to the customers to whom they will resell the goods or services for the goods or services they will purchase to sell to their customers, thus ensuring that they purchase the goods or services on behalf of the participation bank. The customer, who purchases the goods or services he needs as an agent, then meets his financing needs by purchasing the goods or services owned by the participation banks on a deferred basis.

As can be seen, participation banks do not provide a service such as providing financing in cash. The exception to this can be provided through two different methods: tawarruq and sale and leaseback. Tawarruq is a method that allows obtaining cash by selling a commodity purchased on credit to a third party in cash (TKBB, 2019: 5).

Participation banks purchase metal from the London Metal Exchange on behalf of the customer for tawarruq; It purchases this metal from the customer at a lower price by spreading it over maturity periods. Participation banks provide consumer loans and business support financing through the Tawarruq method. Another method they offer to meet their customers' cash needs is sale and leaseback, which is a type of financial leasing.

Considering the funding methods of Participation Banks, it can be said that they function to finance the real economy by funding the purchases of goods and services. The funding method alternatives that customers working with participation banks can use to meet their cash needs are quite limited. One of these alternatives is the sale and leaseback transaction, which is considered a type of financial leasing. According to the Financial Leasing, Factoring and Financing Companies Law No. 6361, sale and leaseback transactions can only be carried out by participation banks, financial leasing companies and development and investment banks. In simple terms, sell and lease back; It is the process of selling a product that the company keeps in its fixed assets to a financial institution that is competent to perform financial leasing and then leasing it again from that financial institution. Purpose of the study; The aim is to focus on the advantages of the sale and leaseback transaction in participation banks for companies and the exploit vulnerabilities of the system. In this context, a compilation study was made from previous studies through an extensive literature review. It also focused on the problems and exploit vulnerabilities experienced in practice. As a result, the advantages of the sale and leaseback transaction to companies are in two main points; The first is to provide the working capital that is insufficient for SMEs to continue their activities and to improve the financial statements, and the second is to benefit from the tax advantages (especially various exemptions such as Corporate Tax, VAT, etc.) of the purchase and sale transaction between the seller and the lessor. On the original aspect of the article, real-life examples draw attention to the fact that the system has been used as a front to mediate the smuggling of goods, which we express as exploit vulnerabilities, which are the weak point of the sell and rent transaction.
