T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MUHASEBE VE DENETİM ANABİLİM DALI

MUHASEBE VE DENETİM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

# YAP-İŞLET-DEVRET İNŞAATLARDA VERGİ VE MUHASEBE UYGULAMALARI

**Yüksek Lisans Tezi**

**Orhan SÖZGÜN**
**100036599**

**İstanbul, 2019**

T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MUHASEBE VE DENETİM ANABİLİM DALI

MUHASEBE VE DENETİM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

# YAP-İŞLET-DEVRET İNŞAATLARDA VERGİ VE MUHASEBE UYGULAMALARI

**Yüksek Lisans Tezi**

**Orhan SÖZGÜN**
**100036599**

**Danışman:**
**Dr. Öğretim Üyesi Başak ERDEM**

**İstanbul, 2019**

T.C. İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

T.C.
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

## YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

MUHASEBE VE DENETİM

Yüksek Lisans programı öğrencisi ORHAN SÖZGİN

YAP-İŞLET-DEVRET İNŞAATLARDA VERGİ VE MUHASEBE UYGULAMALARI

başlıklı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulu 31.05.2019 tarih ve 2019/495/01 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

| | UNVANI, ADI SOYADI | İMZA |
|---|---|---|
| TEZ DANIŞMANI | Dr.Öğr.Üyesi Başak Erdem | |
| JÜRİ ÜYESİ | Prof.Dr. Fatma Öztul | |
| JÜRİ ÜYESİ | Doç.Dr. İlter Kıymetli Sen | |

(*) Yüksek lisans tez savunma jürileri en az biri kurum dışından olmak üzere danışman dahil en az üç öğretim üyesinden oluşur. Jürinin üç kişiden oluşması durumunda eş danışman jüri üyesi olamaz. Eş tez danışmanının jüri üyesi olması durumunda asıl jüri beş üyeden oluşur.

**Etik Kurallarına Uygunluk Yazısı**

Yüksek lisans tezimde, ‘’yeniden ifadelendirme’’ şeklinde yaptığım paragraf alıntıları ile belirli bir bölümden veya sayfalardan ‘’özet çıkarma’’ şeklinde gerçekleştirdiğim yararlanmalar için orijinal kaynağın künye bilgilerini ve yararlandığım sayfa numaralarını gösterdiğimi, 40 kelimeye kadar aynen yaptığım metin alıntılarında, ‘’tırnak işareti’’ kullandığımı, aynen alıntıların ‘’künye bilgilerini’’ ve ‘’sayfa numaralarını’’ açık bir şekilde belli ettiğimi, aynen alıntılarda makul yararlanma ölçüsünü aşmadığımı, başkalarına ait görüş ve fikirleri kendi görüşüm imiş gibi göstermediğimi, kaynakça listesinde yer alan başvuru eserleri ile metin içindeki dipnot veya parantez not bilgilerinin örtüştüğünü, yararlandığım; ölçek, şekil ve tablolardan izin alınması gerekenler için izin aldığımı, başkalarına ait şekil ve tablolardan izin alma imkânı bulamadıklarımda onların üzerinde önemli ölçüde değişiklik yaparak farklılaştırdığımı ve bibliyografik künye bilgilerini verdiğimi, kullandığım anket formları ve araştırmanın uygulama biçimi için üniversite Etik Kurulu’ndan gerekli onayı aldığımı beyan ederim.

# ÖZET

Bu çalışmada Yap-İşlet-Devret (YİD) inşaatlarda karşılaşılan vergi ve muhasebe uygulamalarında karşılan sorunların incelenmesi amaçlanmıştır. YİD modeli, finans, hukuk, muhasebe, vergi gibi birçok unsuru barındırmasına rağmen bu çalışmada vergi ve muhasebe hususunda yaşanan sorunlara değinilmiştir. YİD modeli ile devlet tarafından finanse edilip yapılması gereken yatırımlar ve hizmetler devlet tarafından verilen imtiyazla özel sektör tarafından yapılıp belli bir süre işletildikten sonra devlete devredilir. YİD modeli uygulanırken kamu ve özel sektör arasında imtiyazlı sözleşmeler yapılmaktadır. Bu model ile devlet finansman kaynağı kullanmada kamu yatırımlarını gerçekleştirmiş olmaktadır. Buda devleti hem finansal açıdan rahatlatmakta hem de gerekli alt yapı yatırımlarının yapılmasını sağlamaktadır. Aynı zamanda YİD modelini özel sektör işletmeleri de uygulamış ve vergisel açıdan yükümlüklerini almış oldukları özelgelerle yerine getirmişlerdir. YİD modeli gerek vergi mevzuatı açısından gerekse muhasebe uygulamaları açısından özel bilgi ve tecrübe isteyen bir sektördür. Gelir ve kurumlar vergisi kanunlarında inşaat muhasebesinde özel düzenlemeler yapılmasına rağmen YİD modeli için ayrı bir vergi düzenlemesi yapılmamıştır. Katma Değer Vergisi yönünden ise bazı düzenlemeler yapılmasına rağmen yapılan düzenlemeler yeterli olmamıştır. YİD modelini uygulayan firmalar ise vergisel yükümlülüklerini ve uygulamalarını aldıkları özelgelere göre yerine getirmişlerdir.

Son olarak yatırımı gerçekleştirecek olan özel sektör işletmesinin vergi ve muhasebe uygulamaları konusunda dikkatli olmaları gerekmektedir. Çünkü yapılacak hataların vergisel açıdan cezai yaptırımları olabileceği gibi muhasebesel hatalar ise mali tablo kullanıcılarının yanlış karar almalarına neden olacağı açıktır.

**Anahtar Kavramlar:** YİD Modeli, YİD Modelinde Vergisel ve Muhasebesel Sorunlar, YİD Modeli Uygulamaları.

## ABSTRACT

In this study, it is aimed to investigate the problems faced in tax and accounting applications in Build - Operate - Transfer (BOT) constructions. Although the BOT model includes many elements such as finance, law, accounting and taxation, this study deals with the problems in taxation and accounting. The investments and services to be financed by the state with the BOT model are made by the private sector with the privilege granted by the state and transferred to the state after being operated for a certain period of time. In the implementation of the BOT model, privileged contracts are concluded between the public and private sectors. With this model, the state realizes public investments in using financing sources. This makes the state both financially comfortable and provides the necessary infrastructure investments. The BOT model is a sector that requires specific knowledge and experience both in terms of tax legislation and accounting practices. There are many different aspects from other sectors. Although special regulations have been made in the construction accounting in income and corporate tax laws, no separate tax regulation has been made for the BOT model. Although some regulations were made in terms of Value Added Tax, the regulations were not sufficient. The firms that apply the BOT model have fulfilled their tax obligations and practices according to the specifications they have received.

Finally, the private sector enterprise which will make the investment should be careful about tax and accounting applications. It is obvious that mistakes made may have criminal penalties in terms of taxation and accounting errors will cause users of financial statements to make wrong decisions.



**Key Words:** BOT Model, Tax and Accounting Problems in BOT Model, BOT Model Applications.

# İÇİNDEKİLER

**ÖZET** ..... **iii**
**ABSTRACT** ..... **iv**
**İÇİNDEKİLER** ..... **v**
**TABLOLAR LİSTESİ** ..... **viii**
**ŞEKİLLER LİSTESİ** ..... **ix**
**KISALTMALAR** ..... **x**

**GİRİŞ** ..... **1**

**1. YAP-İŞLET-DEVRET (YİD) MODELİ** ..... **3**
1.1. YİD Modelinin Tanımı ..... 3
1.2. YİD Modelinin Tarihsel Gelişimi ..... 4
1.3. YİD Modelinin Özellikleri ..... 8
1.4. Devletleri YİD Modeline Yönlendiren Nedenler ..... 8
1.5. YİD Modelinin Olumlu Yönleri ..... 10
1.6. YİD Modelinin Olumsuz Yönleri ..... 11
1.7. YİD Modelinde Yer Alan Riskler ..... 12
1.7.1. Finansman Sağlanmasında Yer Alan Riskler ..... 12
1.7.2. Ekonomik Açıdan Ortaya Çıkabilecek Riskler ..... 13
1.7.3. Politik Açıdan Karşılaşılabilecek Riskler ..... 13
1.7.4. Teknik Açıdan Ortaya Çıkabilecek Riskler ..... 13
1.7.5. Girdap/Tayfun Olması Riski ..... 14
1.7.6. Deneyimsizlik Riski ..... 14
1.7.7. Uzun ve Karmaşık Bir Süreç İçermesi Riski ..... 14
1.8. YİD Modeli ve YİD Modeline Benzer Sözleşme Türleri ..... 14
1.8.1. Hizmet Sunulması Şeklinde Yapılan Sözleşmeler ..... 15
1.8.2. Yönetimin Özel Sektörde Olması Şeklinde Yapılan Sözleşmeler ..... 15
1.8.3. Kiralama Şeklinde Sözleşmeler ..... 16
1.8.4. İmtiyaz Sağlanması Şeklinde Sözleşmeler ..... 16
1.8.5. YİD Sözleşmeleri ..... 17
1.9. YİD Modelinin Türkiye'de İşleyişi ..... 18
1.9.1. YİD Modelinin Hazırlık Aşaması ..... 20
1.9.2. YİD Modelinin İhale Aşaması ..... 21
1.9.3. YİD Modelinin Uygulama Aşaması ..... 21

1.9.4. YİD Modelinin Yapım Aşaması ..... 22
1.9.5. YİD Modelinin İşletme Aşaması ..... 22
1.9.6. YİD Modelinin Devir Aşaması ..... 22
1.9.7. YİD Sözleşme Kapsamında Uyulacak Hususlar ..... 22
1.10. YİD Modelinde Uygulanan Yöntemler ..... 24
1.10.1. YİD Modelinde Net Bugünkü Değer Yöntemi ..... 24
1.10.2. YİD Modelinde İç Kârlılık Oranı Yöntemi ..... 24
1.10.3. YİD Modelinde Fayda-Maliyet Oranı Yöntemi ..... 25
1.10.4. YİD Modelinde Puanlama Yöntemi ..... 25
**2. YİD MODELİNDE VERGİ UYGULAMALARI ..... 26**
2.1. YİD Modelinin Kamu-Özel Sektör Ortaklığında Vergi Uygulamaları ..... 26
2.1.1. YİD Modeli Kapsamında İmtiyaz Alan Şirketin Anonim Şirket Olması Zorunluluğu ..... 27
2.1.2. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Vergi Mükellefiyeti ..... 27
2.1.3. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Vergi Usul Kanunu'na Göre İncelenmesi ..... 28
2.1.4. YİD Modelinde Yatırımı Gerçekleştirecek Olan Anonim Şirketin Kurumlar Vergisi Kanunu'na Göre İncelenmesi ..... 31
2.1.5. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Katma Değer Vergisi Kanunu Karşısındaki Durumu ..... 33
2.1.6. YİD Modeli Kapsamındaki Sözleşmelerde Damga Vergisi Uygulaması 39
2.1.7. YİD Modelinde Emlak Vergisi Uygulamaları ..... 39
2.1.8. Serbest Bölgelerde Gerçekleştirilen YİD Yatırımlarının Vergilendirilmesinde Karşılaşılan Sorunlar ..... 40
2.2. YİD Modelinin Özel Sektörün Kendi Arasında Uygulanmasında Vergi Uygulamaları ..... 41
2.2.1. YİD Modelini Uygulayan Özel Sektör İşletmelerinin Vergi Usul Kanunu'na Göre İncelenmesi ..... 41
2.2.2. YİD Modelinde Gelir Vergisi Yönünden Karşılaşılan Sorunlar ..... 42
2.2.3. YİD Modelinde Gelir ve Kurumlar Vergisi Yönünden Karşılaşılan Sorunlar ..... 44
2.2.4. YİD Modelinde KDV Yönünden Karşılaşılan Sorunlar ..... 45
2.2.4. YİD Modelini Kendi Arasında Uygulayan Özel Sektör İşletmelerin Yaptıkları Sözleşmelerde Damga Vergisi Uygulaması ..... 46
**3. YİD MODELİNDE MUHASEBE UYGULAMALARI ..... 47**
3.1. YİD Modelinin Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına Göre Değerlendirilmesi ..... 47

3.1.1. TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları ..... 47
3.1.2. TFRS 16 Kiralamalar Standardı ..... 55
3.1.3. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı ..... 57
3.1.4. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ..... 58
3.1.5. TMS 23 Borçlanma Maliyetleri ..... 58
3.1.6. TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanışı ..... 60
3.2. YİD Modelinin Mali Tablolarda Raporlanması ..... 61
3.2.1. YİD Modelinin İşletmelerde Bilanço Hesaplarında Gösterilmesi ..... 61
3.2.2. YİD Modelini Uygulayan İşletmelerde Gelir Tablosunda Gösterilmesi . 62
3.2.3. YİD Modelinin Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına Göre Raporlanması ..... 62
3.2.4. YİD Modelinin Yeni Tek Düzen Hesap Planı Taslağına Göre Raporlanması ..... 63
3.3. YİD Modelini Kendi Arasında Uygulayan Özel Sektör İşletmelerinin Muhasebe Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ..... 64
**4. YİD MODELİYLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA ..... 67**
4.1. YİD Modelinde Kamu-Özel Sektör Ortaklığında Muhasebe Uygulamaları ... 67
4.2. YİD Modelinin Özel Sektör Tarafından Uygulanmasında Muhasebe Uygulamaları ..... 75
**SONUÇ ..... 83**
**KAYNAKÇA ..... 85**

# TABLOLAR LİSTESİ

**Tablo 1.** TFRS Yorum 12 Kapsamında YİD Modelinin Uygulanışı ..... 51

**Tablo 2.** (X) A.Ş. Yıllar İtibariyle Sermaye İtfa Payı Hesaplaması ..... 71

**Tablo 3.** (X) A.Ş.'NİN 2018 Yılı Gelir Tablosu ..... 72

**Tablo 4.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait Bilançosu ..... 74

**Tablo 5.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait TFRS'ye Göre Düzenlenmiş Finansal Durum Tablosu ..... 74

**Tablo 6.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait TFRS'ye Göre Düzenlenmiş Finansal Sonuç Tablosu ..... 75

**Tablo 7.** Kiraya Verenin Gelir Tablosu ..... 80

**Tablo 8.** Kiraya Veren İşletmenin Bilançosu ..... 82

# ŞEKİLLER LİSTESİ

**Şekil 1.** Türlerine Göre Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansal Kapanışı Yapılan Kamu-Özel Sektör İşbirliği Projelerinin Dağılımı ..... 17

**Şekil 2.** Yıllara Göre Gerçekleştirilen Kamu-Özel Sektör Projeleri..... 18

**Şekil 3.** İmtiyazlı Hizmet Sözleşmelerinin Aşamaları..... 50

# KISALTMALAR

**a.g.e.** **:** Adı Geçen Eser

**A.Ş.** **:** Anonim Şirket

**B.K.K.** **:** Bakanlar Kurulu Kararı

**GVK** **:** Gelir Vergisi Kanunu

**KDVK** **:** Katma Değer Vergisi Kanunu

**KVK** **:** Kurumlar Vergisi Kanunu

**Md.** **:** Madde

**MSUGT** **:** Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğ

**s.** **:** Sayfa

**TFRS** **:** Türkiye Finansal Raporlama Standardı

**TMS** **:** Türkiye Muhasebe Standardı

**VUK** **:** Vergi Usul Kanunu

**YMM** **:** Yeminli Mali Müşavir

**YİD** **:** Yap-İşlet-Devret

**Vb.** **:** Ve Benzeri

**VİR** **:** Vergi İnceleme Raporu

# GİRİŞ

Günümüzde devletlerin birçok görevleri vardır. Bu görevlerden bazıları eğitim, sağlık, güvenlik vb… olarak örnek verebiliriz. Aynı zamanda büyümek için gerekli olan alt yapı çalışmalarının gerçekleştirilmesi de devletlerin görevlerinden biridir. Ancak gerekli altyapının gerçekleştirilmesinde iç kaynaklar çoğu zaman yetersiz kalmaktadır. İktisat biliminde de vurgulandığı gibi insan ihtiyaçları sınırsız olmasına rağmen, kaynaklar sınırlıdır. Bundan dolayı devlet tarafından yapılması gereken yatırımların bir kısmı devlet belli şartlarla özel sektöre yaptırmakta, belirli bir süre özel sektör tarafından işletildikten sonra devlete devredilmesi amaçlanmıştır. Kamu hizmetlerinin devlet ile özel sektör tarafından birlikte yapılması, işletilip belli bir süre sonra devlete devredilmesi özel sözleşmelerle gerçekleştirilmesi modeline Yap-İşlet-Devret (YİD) modeli denilmektedir. Yap-İşlet-Devret modeli ile devletler, gerçekleştirilmesi gereken kamu yatırımlarının bir kısmının özel sektör ile birlikte gerçekleştirmektedir. Bu sayede kamu harcamalarında devletin payı küçülürken diğer yandan hem kamu yatırımları gerçekleştirilmekte hem de kaynaklar diğer yatırımlara aktarıldığından ekonomik kalkınma ve büyüme sağlanmaktadır. YİD modeline yerli ve yabancı yatırımcıların ilgisini çekmek için çeşitli avantajlar, teşvikler ve özel düzenlemeler yapılması gerekmektedir. YİD modeli ile gerekli yatırımlar yapıldıktan sonra belli bir süre yatırımcı tarafından işletilmekte, süre sonunda ise devlete devretmektedir. Böylelikle devlet hem büyük finans gerektiren yatırımları yerine getirmiş olacak, hem de bu yatırımları yaparken ortaya çıkabilecek finansman açığına karşılık borçlanmadan ve ödeyeceği faiz yükünden kurtulacaktır. Ayrıca YİD modeli kamu-özel sektör ortalığıyla gerçekleştirecek yatırımlar için yasal düzenleme yapılmışken, özel sektörün kendi arasında YİD modelini uygulamaları için herhangi bir yasal bir düzenleme yapılmamış ancak özel sektör tarafından da YİD modeli uygulanmıştır. Özel sektör işletmelerinin kendi aralarında YİD modelinin uygulanışı ile ilgili Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan farklı tarihlerde almış oldukları özelgeler mevcvuttur. Öte yandan YİD modeli gerek vergi uygulamaları gerekse muhasebe uygulamaları açısından diğer sektörlerden farklıdır. YİD modelini diğer sektörlerden ayıran en önemli özellik ise yatırımın çok uzun dönemi kapsaması ve yüksek finansman gerektirmesidir. Biz bu çalışmada gerek

özel sektörün kendi arasında, gerekse devlet-özel sektör kapsamında yapılan YİD modelinde karşılaşılan vergi ve muhasebe sorunlarını ele alacağız. Özellikle Katma Değer Vergisi, Gelir/Kurumlar Vergileri ve muhasebe uygulamalarında yaşanan sıkıntılar bu tezimizde ele alınmıştır.

Çalışmamızın birinci bölümünde YİD modeliyle ilgili genel bilgilere yer verilmiş olup, sistemin işleyişi, Türkiye'deki tarihsel gelişimi ve yasal düzenlemeler yer almaktadır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise kamu-özel sektör tarafından gerçekleştirilen YİD modeli ile özel sektörün kendi arasında YİD modelinde vergi uygulamalarına değinilmiş kamu-özel sektör ve özel sektörün kendi arasında yapmış olduğu YİD modelinde karşılaşılan hususlara açıklık getirilmiştir.

Çalışmamızın üçünü bölümünde ise YİD modelinde muhasebe uygulamalarına yer verilmiştir. Gerek kamu-özel sektör tarafından gerekse özel sektörün kendi arasında gerçekleştirdiği YİD modeli, uluslararası standartlar, mevcut ve yeni Tek Düzen Hesap Planı'nda yer düzenlemelere yer verilmiştir.

Çalışmamızın son kısmında ise kamu-özel sektör tarafından gerçekleştirilen YİD modeli ile özel sektörün kendi arasında YİD modeli uygulamalarına yer verilmiş olup, karşılaşılan sorunların vergi ve mali tablolara nasıl olumsuz yansıdığının gösterilmesi amaçlanmıştır.

# 1. YAP-İŞLET-DEVRET (YİD) MODELİ

Günümüzde ekonomilerin büyüme göstergelerinden birisi de inşaat sektörüdür. İnşaat denilince her ne kadar bina, yol, köprü gibi yapılar akla gelse de denizlerin altından yapılan yollar, tren yolları, enerji santralleri de inşaatın kapsamına girmektedir. Aynı zamanda yüksek sermaye gerektiren inşaat ve yatırımlar devlet ve özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilmektedir. Devlet-özel sektör ortaklığıyla yapılan yatırım modeli ise Yap-İşlet-Devret (YİD) modelidir.

## 1.1. YİD Modelinin Tanımı

Yap-işlet-devret modeli, dilimize İngilizceden geçmiş olup "Build-Operate-Transfer" kelimelerinin Türkçe karşılığı "Yap-İşlet-Devret"tir. Genellikle devlet tarafından yapılması gereken kamu yatırımlarının özel sektör tarafından yapılıp belli bir süre işletildikten sonra devlete devredilmedir. Modelin daha geniş bir tanımını yapacak olursak; Bir kamu hizmeti ya da bayındırlık işinin, kamu kurumları veya kuruluşları tarafından yerli, yabancı ya da çok ortaklı uluslar arası şirketler arasında yapılan bir sözleşme çerçevesinde, tüm masrafları ve finansmanı özel teşebbüse ait olması şartıyla, ilgili ülkenin üretilecek mal yada hizmetleri satın alma garantisi altında projelendirilip, özel sektör tarafından finanse edilerek gerçekleştirilmesi ve belli bir süre işletilmesi şartıyla yatırılan sermayenin amortisman ve karının gerçekleştirilmesinden sonra önceden belirlenmiş olan sürenin bitiminde tesisin ve yönetimin bedelsiz olarak ilgili kamu kurum ya da kuruluşlarına devir ve teslimi sağlayan bir rejimdir" şeklinde tanımlayabiliriz.[1]

YİD modeli ile bir yandan devletin yatımlardaki payı azalırken diğer yandan da devletin ekonomik, sosyal açıdan büyümesi hedeflenmiştir. Çünkü günümüz ekonomilerinde devletlerin bütün yatırımlara kaynak ayırması mümkün değildir. Yeterli kaynak olmayışı ise ya bazı yatırımların yapılmamasına neden olacak ya da devletin bu yatırımları gerçekleştirmek için borçlanma yoluna gitmesine neden olacaktır. Devlet borçlanma yoluna giderse bu takdirde vadesi gelen borcu ödemesi için bir de faiz yüküne katlanması gerekecek, yatırımları durdurması ya da

[1] Gülten İZGİŞ, "Yap-İşlet-Devret Modelinin Mali Açıdan İncelenmesi" Yüksek Lisans Tezi, 1997, s. 3

yapmaması ise ülkenin büyümesine engel olacaktır. Ülkemizde 1980'li yıllarda devletin kamu yatırımlarına ayırdığı bütçe daha yüksek iken, 1990'lı yıllarda kamu yatırımları neredeyse durma noktasına gelmiş, birçok yatırım ise yetersiz kalmıştır. Bunun nedenlerine örnek verecek olursak, hızlı nüfus artışına bağlı içme suyu, enerji, ulaşım, kanalizasyon vs… ihtiyaçları, geçmiş dönemlerde alınan borç ve faiz ödemelerini örnek verebiliriz.

Yatırım tutarlarının giderek azalması üzerine devlet alternatif bir model arayışına girmiş ve özel sektör kaynaklarından yararlanarak gerekli yatırımların yapılması amaçlanmıştır. Bu nedenle YİD modeli ülkemizde giderek önemli bir yere sahip olmuştur.

YİD modelinde devlet-özel sektör ortaklığıyla ilgili yasal düzenlemeler yapılmış fakat özel sektörün kendi arasında uygulamasıyla ilgili bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak özel sektörün kendi arasında da YİD modeli uygulamaları olmuş, kanunen özel sektörün kendi arasında uygulamasıyla ilgili yasal bir düzenleme olmasa da uygulanması açısından bir sorun oluşturmamıştır. Nitekim YİD modelini kendi arasında uygulayan işletmeler olmuş, işletmeler kendi arasında YİD modelinin uygulanışıyla ilgili vergisel açıdan Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan çeşitli tarihlerde özelgeler almışlardır.[2]

## 1.2. YİD Modelinin Tarihsel Gelişimi

YİD modeli tarihte çeşitli şekillerde uygulamalarının olmakla birlikte ilk uygulamalarını ise 1970'li yıllarda ortaya çıkan petrol krizi sonrası A.B.D.'de görebiliriz. A.B.D. petrol krizi sonrası alternatif enerji üretmek amacıyla çeşitli uygulamalara başladığı görülmektedir. 1978 yılında yasal bir düzenlemeler yapılmış, daha sonra ise özel bir şirkete YİD modeli kapsamında çeşitli projeler hazırlatmıştır. Öte yandan Avrupa Kıta'sına bakacak olursak, modelin uygulanması çok sınırlı kalmıştır. İngiltere'de 1983 yılında yapılan yasal düzenlemeyle hükümetin işlettiği elektrik işletmeleri haricindeki kişi/kuruluşların kendi elektriklerini üretip satmaları sağlanmıştır. Modeli en çok uygulayan ülke ise elektrik enerjisinin %50'sini

[2]İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2013 tarih ve 62030549-120[94-2013/391]-1213 sayılı özelgesi

hidroelektrik kaynaklarından elde eden Yugoslavya'dır.[3]Yogoslavya sayesinde enerji üretimi ile ilgilenen girişimciler birleşmiş, bir kısmı kendi sermayeleri diğer kısmını ise bankalardan aldıkları kredilerle hidroelektrik santrali kurmuşlar, daha sonra bu santrali devlete ait olan elektrik dağıtım yerlerine ulaştırmışlar ve devlet tarafından da üretilen elektrik satın alınmıştır.

Model ismi yeni olmasına rağmen farklı biçimlerde uygulanmıştır. Türkiye'de uygulamasını ise; Osmanlı Devleti'nde ve Türkiye'de uygulanması şeklinde ikiye ayırabiliriz.

Osmanlı Devletinde, 19. y.y. sonlarına doğru liman, demiryolu, gibi kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yabancılara çeşitli imtiyazlar sağlamaya çalışmış, ancak bu imtiyazları yasal bir dayanakla vermemiş, devlet kendi yetkisini kullanarak değişik şartlarla sözleşmeler yapılmış ve uygulamaya konulmuştur. Bir tarafta kapitülasyonların, diğer taraftan borç ve Düyun-u Umumiye baskıları altında, imtiyazcıların yararına, devlet zararına anlaşmalar ve durumlar ortaya çıkmıştır.[4]

Osmanlı Devleti'nde kapitülasyonlar ilk defa 1536 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından Fransa'ya verilmiştir.[5] Kapitülasyonların verilmesinin amacı Osmanlı Devleti ile Fransa arasındaki ticari ilişkilerin geliştirilmesi, kolaylaştırılması amaçlanmıştır. Ancak Osmanlı Devleti'nin zayıflama dönemine girmesiyle birlikte kapitülasyonlardan yararlanan devletler tarafından kendi çıkarları için Osmanlı Devletine baskı olarak kullanılmıştır. Özellikle imtiyaz sahibi şirket devletin borçlu olduğu bir devlet ise, bu takdirde o devletin kendi şirketinin çıkarlarını koruma altına almaya çalışması sonucunu doğuracaktır.

Osmanlı Devleti'nde YİD modelinin ilk uygulamaları demiryollarının yapılıp işletilmesiyle olmuştur. 1860'lı yılların başından sonraki 50 yıl içinde yabancı şirketlere yaptırılmıştır. YİD modeli kapsamında demiryollarını yapan şirketler aynı

[3]Gülten İZGİŞ, "Yap-İşlet-Devret Modelinin Mali Açıdan İncelenmesi" Yüksek Lisans Tezi, 1997, s.8.
[4] a.g.e., s.10
[5] a.g.e., s.10

zamanda işletme hakkını da elde etmişlerdir.[6]Modelin o yıllardaki adı yap-işlet-devret modeli olmasa da uygulama biçimi yap- işlet- devret modelidir.

Ülkemizde YİD modeliyle yatırımları gerçekleştirmeyle ilgili ilk yasal düzenleme 04/12/1984 3096 sayılı kanunla "Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun" ile yapılmıştır. 3096 Sayılı Kanunu'nun 3. Maddesine göre;

Devlet Planlama Teşkilatı'ndan projenin yapılmasının uygun olduğuna dair görüş alınarak, Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı'nın teklifiyle Bakanlar Kurulu tarafından önceden yönetmelikle belirlenmiş bölgelerde elektrik üretiminin, dağıtımının, tesislerin kurulması, işletilmesi amaçlanmıştır. Aynı zamanda kanunun 4. Maddesine göre kurulan ya da kurulacak şirketlere kendi elektrik ihtiyacını kendi karşılamalarına izin verilmiştir. Söz konusu kanun ile özel sektöre elektrik santralleri kurulumu, dağıtım gibi hususlarda imtiyazlar tanımıştır. Bu imtiyazların finansmanı içinse Hazine garantisi verilmiştir.

YİD modeli ile ilk geniş kapsamlı düzenlemeler ise 13.06.1994 tarihinde 3996 sayılı "Bazı Yatırım ve Hizmetlerin YİD modeli çerçevesinde Gerçekleştirilmesi Hakkında Kanun" ile yapılmıştır. Kanun uygulanırken uyulacak usul ve esaslar ise 94/5907 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiştir. Bu kanunla finansal açıdan yüksek maliyetli yapılması gereken yol, köprü, kanalizasyon, kongre merkezi gibi yatırımların özel sektörce yapılıp, belirli bir süre işletildikten sonra devlete yönetim hakkı ile birlikte devredilmesi amaçlanmıştır. Bu sayede hem devletten beklenen gerekli yatırımlar yapılmış olacak, hem de bu yatırımlar için gerekli olan yüksek finansman maliyetlerinden kurtulmuş olacaktır. Aynı zamanda mali kaynakların ve verimliliğin en iyi şekilde kullanılması amaçlanmıştır

Yapılan bu düzenlemelerin içeriğine bakıldığında yol, köprü, baraj, demiryolu gibi hizmetlerin yerli ve/veya yabancı şirketler tarafından yapılıp, belirli bir süre işletilip sonra devredilmesi amaçlanmıştır. Daha sonra söz konusu kanuna paralel olarak, 19/07/1997 tarihli ve 23054 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4283 Sayılı "Yap-İşlet Modeli İle Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması Ve

[6] Fırat Kalkınma Ajanları Yap İşlet Devret Modelinde Uygulanan Usul Ve Esasların Kalkınma Ajansları Açısından Analizi s.22

İşletilmesi İle Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun" dur. 4283 sayılı kanun ile 5 adet termik santralin yapımı YİD modeli kapsamında gerçekleştirilmiştir.[7]

Ancak 3096 sayılı kanun hakkında dönemin 88 milletvekili tarafından kanunun 5. Maddesinin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle dava açılmıştır. Anayasa Mahkemesi ise gerekli incelemeleri yapmış, 28 Haziran 1995 tarihinde kanunun 5. maddesini iptal etmiş[8], gerekçeli kararını ise 20 Mart 1996 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 5. Maddenin iptal edilmesi ile birlikte kanun adeta uygulamaz hale gelmiştir. Hem Anayasa Mahkemesinin gerekçeli kararını 9 ay sonra açıklaması hem de aradaki 9 ay için yasama organı tarafından düzenleme yapılmamış olması nedeniyle ise projeler yapılamamış ve model uygulamamıştır. Kanunun 5. Maddesinde ise "Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirket arasında yapılacak sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabidir" hükmü yer almaktaydı. Ancak söz konusu maddenin iptal edilmesi nedeniyle kanunla gerçekleştirilmesi amaçlanan yatırımlar gerçekleştirilememiştir.

Ülkemizde 1980'li yıllarda devletin kamu yatırımlarına ayırdığı bütçe daha yüksek iken, 1990'lı yıllarda kamu yatırımları neredeyse durma noktasına gelmiş, birçok yatırım ise yetersiz kalmıştır. Bunun nedenlerine örnek verecek olursak, hızlı nüfus artışına bağlı içme suyu, enerji, ulaşım, kanalizasyon vs… ihtiyaçları, geçmiş dönemlerde alınan borç ve faiz ödemelerini örnek verebiliriz.

Yatırım tutarlarının giderek azalması üzerine devlet alternatif bir model arayışına girmiş ve özel sektör kaynaklarından yararlanarak gerekli yatırımların yapılması amaçlanmıştır. Bu nedenle YİD modeli ülkemizde yatırımların gerçekleştirilmesi ve halkın hizmetine sunulmasıyla giderek önemli bir yere sahip olmuştur.

7 Fikret Gülen, Özelleştirme, Yap-İşlet-Devret, Kamu Özel Sektör İşbirliği, http://www.yayed.org/id81-incelemeler/ozellestirme-yap-islet-devret-kamu-ozel-sektor-isbirligi.php#.XNlNRI4zaM8

[8]13.06.1994 Tarihli ve 3996 Sayılı Kanun, Madde: 5 Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirket arasında yapılacak sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabidir.

### 1.3. YİD Modelinin Özellikleri

YİD Modeli, uygulanışı bakımından diğer sektörlerden farklı özelliklere sahiptir. YİD modelinin diğer sektörlerden en büyük farkı ise yapılması gereken yatırımların finansmanının özel sektör tarafından sağlanmasıdır. Özellikle kamu kaynaklarının yetersiz kalmasından dolayı YİD modeliyle özel sektör tarafından yatırımların gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Bu sayede devlet finanman yükünden kurtulmuş olacak, gerekli yatırımlar yapılacak, söz konusu yatırımda kullanılacak olan finansman ise diğer yatırımlarda kullanılacaktır. Günümüzde YİD Modelinde yer alan özellikler ise şunlardır:[9]

- YİD modelinde devlet-özel sektör iş birliği yapmaktadır.
- YİD modelinde devlet yer alır ve sözleşmeye taraftır.
- YİD modelinde devletinde yerine getirmesi gereken yükümlülükler bulunmaktadır.
- YİD modeli yapımı, işletme ve devir aşamalarıyla uzun bir dönemi kapsamaktadır.
- Diğer sektörlerle karşılaştırıldığında YİD Modelinin muhasebesi, mali tablolarda raporlanması ve vergilendirilmesi diğer sektörlerden farklıdır.

### 1.4. Devletleri YİD Modeline Yönlendiren Nedenler

Devletleri YİD modeline iten nedenleri incelemeden önce devlet bütçesinden, özelliklerinden söz etmemiz gerekir.[10]

**Devlet Bütçesi:** Bütçeyi; belirli bir dönemde elde edilmesi gelirler ile bu gelirlerin hangi giderler için harcanacağını, bunları hangi hususlarla yerine getirileceğini gösteren belge olarak tanımlayabiliriz. Devlet bütçesi ise hükümetlerin bir yıllık zaman içerisinde bütçeyi nasıl uygulayacağını gösteren programdır. Bütçeyi hazırlamak yürütme organının görevidir. Gerçekleştirilmesi gereken kamu

[9] Gizem Vardar ÇOPUR, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları, Doktora Tezi, Ankara 2013, s.12
[10] Fırat kalkınma ajansı "Yap İşlet Devret Modelinde Uygulanan Usul Ve Esasların Kalkınma Ajansları Açısından Analizi, s. 1

hizmetlerinin ve bu hizmetlerinin hangi imkanlarla nasıl yapılacağını en iyi bilen ise yürütme organı olan hükümetlerdir. Hükümetler, yapmış oldukları programa ve toplumun ihtiyaçlarına göre gerçekleştirilecek kamu hizmetleri için öncelik sıralaması yapar ve bütçeye uygun olarak kamu hizmetlerini gerçekleştirir.[11]

Bütçenin ilklerini sayacak olursak bunlar; genellik, birlik, doğruluk, açıklık, giderlerin gelirden önceliği, önceden izin alma, tahsis, anlaşılabilirlik, tasarruf, denklik ve yıllık olma ilkeleridir.

Günümüzde ülkelerin özellikle de gelişmekte olan ülkelerin en büyük sorunlarından bir tanesi kamu ihtiyaçlarının günden güne artmasına rağmen, kamu gelirlerinin aynı oranda artmamasıdır. Bu nedenle hükümetler kamu kaynaklarını en verimli şekilde kullanmak için toplumun ihtiyaçlarını önem sırasına koyarak yatırımları gerçekleştirirler. Öncelik sırasını ise toplumun ihtiyaçlarının yanında ekonomik, kültürel, sosyal ve tarihi etkenleri de göz önünde bulundururlar. Kısacası hükümetler için önemli olan devletin gelir ve giderlerini en iyi şekilde tahmin etmek, yatırımları gerçekleştirmek ve bu yatırımları gerçekleştirecek olan kurum ve kuruluşları denetlemektir.

Devletler kamu kurum ve kuruluşlarıyla gelirlerini toplarken, yine aynı kuruluşlar vasıtasıyla harcamalarını gerçekleştirmektedir. Gelirin harcamalara karşı yetersiz olması durumunda bütçe açığı meydana gelmektedir. Bütçe açığının finansmanında ise devletleri çeşitli yöntemlerle kapatmaya çalışırlar. İlk olarak para basılarak bütçe açığının kapatılması yoluna gidilebilir. Ancak para basılması durumunda ise paranın değeri düşecek, bu durumda ise enflasyona neden olacaktır. İkinci yolu ise iç ve/veya dış borç almaktır. Borç alınması durumunda vadesi geldiğinde borç aslı ile birlikte faizle ödenmesi gerekecektir. Bu durumda ise devlet faiz yüküne katlanmış olacaktır. Üçüncü yolu ise kamu harcamaları kısmaktır. Başka bir ifade ile devletin kemer sıkmasıdır. Ülkemizde özellikle 1980'li yıllarda bütçenin gelir-gider dengesi önemli ölçüde bozulmuş ve bütçe açıkları verilmeye başlanmıştır. Dengenin bozulması ise en çok yatırımları etkilemiş, yatırımlar önemli ölçüde azalmıştır. Öte yandan artan hızlı nüfus artışı, sanayileşme, kentleşme gibi nedenlerden dolayı büyük alt yapı yatırımlarına gerek duyulmuştur. Devlet bir yandan bütçe açıkları ile mücadele

[11]http://www.muhasebedersleri.com/butce-vergi/butce.html

ederken, diğer yandan da kamu yatırımlarını yapmak için çözüm aramıştır. Kamu yatırımları doğal olarak büyük finansmanları gerektirir. İşte kamu yatırımlarını için gerçekleştirmek için devlet YİD modeli ile çözüm bulmuştur.

### 1.5. YİD Modelinin Olumlu Yönleri

Toplumların gelişmişlik düzeyini belirleyen en önemli unsurlardan birisi de kişi başına düşen milli gelirdir. Kişi başı milli gelir ne kadar yüksek ise o ülkenin gelişmişlik düzeyinin yüksek olduğunu, düşük olması durumunda ise o ülkenin gelişmişlik düzeyinin düşük olduğunu gösterir. Bu nedenle ülkeler toplumsal refahı arttırmak, kişi başına düşen milli geliri arttırmak için çalışırlar. Kişi başına düşen milli geliri arttırmanın yolu tasarrufları arttırmaktan, tasarrufları arttırmanın yolu ise yatırımları arttırmaktan geçer. Ancak devletlerin yatırımlara ayırdığı finansman sınırlı olduğu için bazı yatırımlar ya hiç yapılamamakta ya da yapı süresinin uzamasına neden olmaktadır. Bu nedenle yatırımları gerçekleştirmek için YİD modeli hem finansman yüküne katlanmadan hem de yapılması gereken yatırımların yapılmasında devlete büyük avantaj sağlamıştır.

YİD modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek yatırımlarda yerli sermaye ile gerçekleştirilebileceği gibi yabanca sermaye ile de gerçekleştirilebilir. Ya da yerli ve yabancı firmaların ortaklığıyla gerçekleştirilebilir. YİD modelinin devlet açısından birçok avantajları vardır.

Bunlar[12];

- Bütçeye yük olmadan gerekli yatırımlar yapılır.
- Finansman ve faiz yükünden kurtulur.
- Yabancı sermayenin gelmesi ile aynı zamanda yabancı firmanın getirmiş olduğu teknolojik, teknik gibi birçok yenilik ilgili ülkeye gelmiş olur.
- Gelişmiş teknolojinin ülkeye gelmesi durumunda ülke var olan teknolojisi geliştirir.

[12] Fırat kalkınma ajansı "Yap İşlet Devret Modelinde Uygulanan Usul Ve Esasların Kalkınma Ajansları Açısından Analizi, s. 19

- Yeni gelen ya da mevcut teknolojinin yenilenmesi durumunda nitelikli elemanlar yetişir.
- Yapılan yatırımlarda yeni iş sahaları açılacağından işsizlik azalır. Buda ülkenin refahı için olumlu bir durumdur.

### 1.6. YİD Modelinin Olumsuz Yönleri

Ancak yukarıda saydığımız olumlu etkilerinin yanında YİD modelinin olumsuz yanları da vardır. Örnek verecek olursak[13],

- YİD modelinde devlet kamunun önceliği ne ise o yatırımları yapmak isterken, özel sektör ise daha çok karlı yatırımlara öncelik vermektedir. Bu da toplumda ister istemez yatırımlarda sanki karlı yatırımlara öncelik verildiği hissiyatına kapılmasına neden olur.
- Yatırımı gerçekleştirecek olan özel sektör firmaları karı arttırmak için maliyeti düşürmeye çalışabilirler. Buda yapılan yatırımın kalitesini, kamu yatırımından faydalanma süresini azaltabilir.
- Özel sektör firmanın yatırımdan sonraki işletme döneminde istediği karı elde edememesi riskine karşılık devletten teminat ya da aradaki farkın kendisine ödenmesini talep edebilir.
- YİD modelini gerçekleştirecek olan özel sektörün sermayesinin yetersiz kalması durumunda kredi kullanması gerekebilir. Bu durumda kullanılan kredinin faizi de ayrı bir maliyet olacağından dolayı, özel şirketin karını düşürecektir.
- YİD modelinde yer alan özel şirket yurt dışındaki bir firma ise kendi ülkesinin mimar ya da mühendisiyle çalışmak isteyecektir. Ancak imtiyazı veren devlet ise kendi mimar ya da mühendisinin görev almasını, bu alanda yetişmesini ister. Dolayısıyla bu konuda yabancı özel sektör şirketi ile devlet arasında bir olumsuzluk çıkabilir.

[13] Fırat kalkınma ajansı "Yap İşlet Devret Modelinde Uygulanan Usul Ve Esasların Kalkınma Ajansları Açısından Analizi, s. 19

- YİD modelinde taraflar arasında farklı dil ve kültürlere mensup yabancıların bulunması durumunda bazı sorunlar yaşanabilir. Örneğin; iletişim sorunu gibi.

Sayılan bu olumsuzluklara alınacak çeşitli tedbirlerle çözümler bulunabilir. Örneğin, karlı yatırımları YİD modeli ile yapılırken, diğer yatırımlar devlet tarafından yapılabilir. YİD modeli kapsamından yapılan yatırımlar devlet tarafından kontrol edilebilir. Yapılacak yatırımların belli standartlara uygun malzemelerle yapılması öngörülebilir. YİD modelinde devletin esas görevi YİD modeli kapsamında gerçekleştirilen projeleri denetlemek, bu projelerin yapılması için gerekli organizasyonları sağlamaktır. Devlet yapılan yatırımın her döneminde aktif olarak rol almaktadır. Ayrıca YİD kapsamında gerçekleştirilen hizmet sözleşmelerinde her ne kadar kamu-özel sektör ortaklığında iki taraf söz konusu ise de birde sözleşmede imzası bulunmayana ancak hizmeti kullanacak olan vatandaşlar da bu kapsamda üçüncü taraf olmaktadır.

## 1.7. YİD Modelinde Yer Alan Riskler

YİD Modeli avantajlar içermesi rağmen bazı riskleri de bünyesinde barındırmaktadır. Genellikle bu riskler projenin yürütülmesi için gerekli finansmanın sağlanması aşamasında ortaya çıkmaktadır. Bu riskleri sırayla açıklayalım.[14]

### 1.7.1. Finansman Sağlanmasında Yer Alan Riskler

YİD modelinde projenin yapım aşamasında gereken finansman sağlanırken aldığı riskleri ifade eder. Özel sektör yapmış olduğu yatırımdan elde edeceği gelirin yapım aşamasında kullandığı finansmandan daha fazla olmasını ister. Ancak YİD modeli uzun bir dönemi kapsadığı için, sağlanan finansman kur riski, faiz riski gibi riskleri içerir.[15] Kur riski ülkenin bulunduğu ekonomik koşulları dövizin oynaklığından dolayı katlanmak zorunda kalabileceği risklerdir. İşletme kur riskini forward, swap, opsiyon sözleşmeleri gibi araçlarla kendisini koruyabilir. Faiz ise para arz ve talebine bağlı olarak ortaya çıkan kullanılan fonların karşılığında ödenen bedeldir.

[14]Sibel Saltaş Sakça, Türkiye Karayollarında Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013, s.23
[15] a.g.e., s.33

Yüksek faizle borçlanılması durumunda işletmeyi zor durumda bırakabilir, hatta işletmeyi iflasa dahi sürükleyebilir. Yüksek faizin varlığı durumunda imtiyazı veren kamu kuruluşu proje için azami faiz oranı belirleyerek daha düşük oranda faizle işletmenin fon sağlamasını sağlayabilir. YİD sözleşmesi yapılırken işletme yönetimi yapılacak yatırım tutarı ile elde edilecek gelir tutarını zaman ve faiz kavramlarını da ön planda tutmalıdır. Gelirin yatırımdan fazla olmasına dikkat etmelidir. Aksi takdirde işletme nakit akışlarında sıkıntı yaşayacaktır.

### 1.7.2. Ekonomik Açıdan Ortaya Çıkabilecek Riskler

Ekonomik açıdan işletmenin karşı karşıya kalabileceği riskler ise yatırım için gerekli olan hammadde, iş gücü, enflasyon gibi unsurlardır.[16] Özellikle hammadde fiyatlarının sürekli artış gösteriyorsa işletme yönetimi tedarikçi firmayla sözleşme yapıp kendisini fiyat artışlarından koruyabilir.

### 1.7.3. Politik Açıdan Karşılaşılabilecek Riskler

Bir ülkede var olan siyasi istikrarsızlık durumunda ortaya çıkan risktir.[17] Hükümetin sürekli değişmesi durumunda daha evvel alınan imtiyazın iptal edilmesi gibi ortaya çıkabilecek risklerdir. Bu risklerin önüne geçmek içinde mevcut hükümet imtiyazı tanıdığı özel sektöre çeşitli garantiler verebilir. Bu nedenle YİD modelinde imtiyaz almak isteyen özel sektör firmaları ülkenin bulunduğu siyasi durumu da göz önünde bulundurmak zorundadır.

### 1.7.4. Teknik Açıdan Ortaya Çıkabilecek Riskler

Teknik açıdan ortaya çıkabilecek riskler ise YİD modelinin yapım aşamasında yapılacak yatırımın zeminin uygun olmaması, yatırımın planlanan zaman diliminde bitirilememesi gibi durumlarda ortaya çıkan risktir.[18] Aynı zamanda kullanılan hammaddenin, makine ve ekipmanların istenilen verimliliği sağlayamaması gibi

[16] Sibel Saltaş Sakça, Türkiye Karayollarında Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013, s.34
[17] Gizem Vardar ÇOPUR, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları, Doktora Tezi, Ankara 2013, s.66
[18] a.g.e., s.67

durumlarda da ortaya çıkabilir. Bu riskten korunmak için firma yönetimi makine ve ekipmanları tedarik ettiği firmalarla sözleşme yaparak söz konusu ekipmanların gerekli verimliliği sağlamaması durumunda cezai şart koyabilir.

### 1.7.5. Girdap/Tayfun Olması Riski

YİD modeliyle ilgili alınmış olan kararlar bir tarafı olumlu etkilerken diğer tarafı ise aynı oranda olumsuz etkilemesidir.[19] Model yapısı itibariyle uzun bir süreyi kapsadığından dolayı karar alacakların öngörülerinde dikkatli olmaları gerekmektedir.

### 1.7.6. Deneyimsizlik Riski

YİD modelini gerçekleştirecek olan özel şirketin bu alanda daha önce faaliyet göstermemiş olması, bu alanda yetişmiş mimar ya da mühendisin olmaması durumunda ise yapılacak olan yatırım istenilen kalitede olamayabileceği gibi, işletmeye artı maliyet olarak yansıyabilir.[20]

### 1.7.7. Uzun ve Karmaşık Bir Süreç İçermesi Riski

YİD modelinde birden fazla tarafın çok sayıda belgelerin üzerinden anlaşmaya varmalarını gerektirecektir.[21] Çünkü işin uzmanı kişilerin bulunup, bu kişilerin toplanıp müzakere etmeleri ciddi bir maliyet gerektirir.

Özel sektörün YİD modeli kapsamında kendi arasında yapacağı sözleşmelerde de yukarıdaki riskleri içermektedir.

## 1.8. YİD Modeli ve YİD Modeline Benzer Sözleşme Türleri

YİD modeli kapsamında yer almamasına rağmen bazı sözleşmeler uygulama bakımından YİD modeline benzemektedir. Ancak bu sözleşmeler her ne kadar

[19]Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanı Teminal Binalarında Yap-İşlet-Devret Modeli, s.35
[20]Ebru TURAN, Yap İşlet Devret Modelinde Muhasebe Düzeni, Yüksek Lisans Tezi, Malatya 2009, s.53
[21] a.g.e., s.50

uygulama bakımından YİD modeline benzese de, YİD modeli çeşitli açılardan söz konusu sözleşmelerden farklıdır. Bu sözleşme türleri ise aşağıda sıralanmıştır.[22]

### 1.8.1. Hizmet Sunulması Şeklinde Yapılan Sözleşmeler

Bu sözleşme türü genelde kısa bir süreliğine yapılan bir sözleşme türüdür. Genellikle özel sektör tarafından bir yerin kiralanması, işletilmesi, bir varlığı temin etmesi veyahut bakımı yaptığı sözleşme türüdür. Genellikle özel sektör tarafından maliyet+kar yöntemi uygulanır.[23] Sözleşme süresi kısa olduğu için özel sektör bir yandan maliyetlerini minimum seviyeye indirmek, diğer yandan hem kamu kuruluşunun istediği standartlara uymak hem de karını maksimize ermek istemektedir. Örnek olurak, hava limanında bir kafeteryanın özel sektöre kiraya verilmesi gösterilebilir.

### 1.8.2. Yönetimin Özel Sektörde Olması Şeklinde Yapılan Sözleşmeler

Bu sözleşme türünde kamu tarafından kamu hizmetlerinin bir kısmının ya da bütününün özel sektörün idaresine bırakılması şeklindeki sözleşmelerdir. Kamu sektörünün sorumluluğu devam etse de, günlük iş ve işlemlerin yönetilmesi, işletilmesi özel sektöre devredilmektedir. Ayrıca kamu sektörünün yatırım ve finansal riski devam etmekte, özel sektör ise sadece işletme aşamasında sermaye temin etmektedir. [24] Yapım aşamasında ise özel sektörün bir katkısı bulunmamaktadır. Bir başka ifade ile yönetim şeklindeki sözleşmeler kapsamında yapım için gerekli olan sermaye, ekipmanlar ve tesisleri yapacak olan kamu kurumudur. Özel sektör burada sadece yönetim kısmında yer alır. Yönetim sözleşmelerin kamu tarafından olumlu yanı ise özel sektöre varlıklarını özel sektöre devretmeden özel sektörün bilgi ve becerisini kullanarak faaliyet kazancı sağlamaktır. Çünkü özel sektör işçilik maliyetini düşürerek daha az personelle daha çok işi yapıp karını maksimize etmek ister.

[22] Gizem Vardar ÇOPUR, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları, Doktora Tezi, Ankara 2013, s.35
[23] a.g.e., s.35
[24] a.g.e., s.36

### 1.8.3. Kiralama Şeklinde Sözleşmeler

Bu sözleşme türünde özel sektör işin yapımından ve işletilmesinden sorumlu olmakla beraber, büyük yatırımlara katlanmaz. Söz konusu sözleşmelerde özel sektör faaliyet ve finansal riski üstlenmiş olur.[25] Özel sektör yatırımı gerçekleştirdikten sonra aldığı imtiyazın bir kısmını kiraya verebilir. Bu sözleşme türünün özel sektör için en büyük avantajı özel sektör kiraya vereceği için karını maksimize edebileceği hususudur. Burada dikkat çeken bir diğer husus özel sektör yine başka bir özel sektör temsilcisine kiraya verirken, kiracının kirayı ödeyip ödememesi kamu sektörünü bağlamaz.

### 1.8.4. İmtiyaz Sağlanması Şeklinde Sözleşmeler

İmtiyazlı sözleşmelerde kamu ile özel sektör arasında daha önce yapılmış bir yatırımın bakımı, onarımı veyahut değiştirilmesi, belirli bir süre işletilmesi ve sürenin sonunda kamu sektörüne devredildiği sözleşmelerdir. En önemli özelliği ise özel sektör tarafından sermaye finansmanının sağlanmasıdır.[26] Her ne kadar özel sektör imtiyaz kapsamında söz konusu yatırımın gerçekleştirilmesinden sorumlu olsa da söz konusu varlıklar kamu sektörüne aittir. Kamu sektörü verdiği imtiyaz kapsamında söz konusu yatırımın istenilen standartlarda gerçekleştirilmesini denetlemekle sorumludur. İmtiyaz sözleşmelerinde iki tarafta birbirine ödeme yapabilir. Özel sektör kamuya imtiyaz hakkı için ödeme yaparken, kamu sektörü de projeyi cazip hale getirmek ve özel sektörün riskini düşürmek için yapar. Sözleşmelerde fiyat genellikle bellidir, ödemelerin nasıl ve ne şekilde, hangi aralıklarla ödeme yapılacağı, yapılacak işin kalitesi, standartları gibi hususlar sözleşmeyle bellidir. Sözleşmelerde süre ise genellikle 20-30 yıl gibi uzun süreleri kapsamaktadır. Bu süre zarfında kamu sektörü tarafından özel sektörü teşvik etmek amacıyla ekstra ödemeler yapabileceği gibi, işletme aşamasında elde edilen gelirin bir kısmını da alabilir. İmtiyaz sözleşmelerinin kamu açısından en büyük avantajı ise proje için gerekli sermaye, ekipman, bakım, onarım gibi hususlarda bütün risk ve

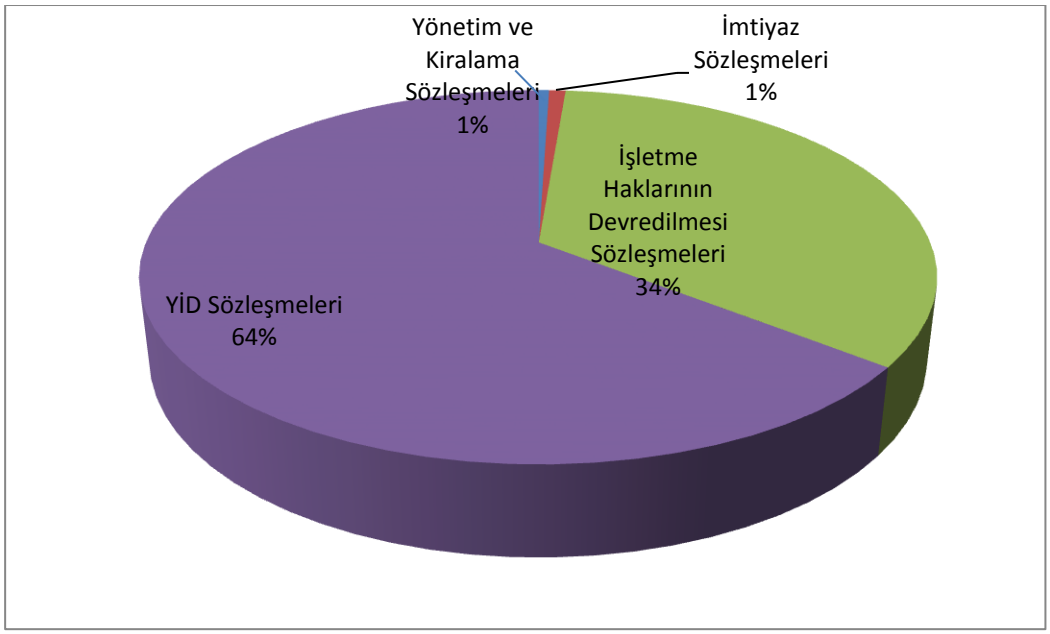
[25] Gizem Vardar ÇOPUR, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları, Doktora Tezi, Ankara 2013, s.38
[26] a.g.e., s.40

sorumluluk özel sektöre devredilir. Kamu sektör burada sadece denetleyici konumundadır.

### 1.8.5. YİD Sözleşmeleri

YİD sözleşmeleri kapsamında kamu sektörü tarafından ilk defa yapımı gerçekleştirilecek olan yatırımlar için kamu sektörü ile özel sektör tarafından yapılan sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin diğer sözleşmelerden en büyük farkı ise bir mal/hizmetin sıfırdan yapılıp, hizmete sunulması gerek yapım aşamasında gerekse işletme aşamasında sermayenin özel sektöre ait olmasıdır. Bu sayede kamu sektörü tarafından yapılması planlanan mal/hizmet yapılmış olacak, kamu tarafından ayrıca finansman ayrılmamış olacaktır. Ayrıca özel sektör tarafından yeni istihdam sağlanmış olacak, nitelik gerektirecek işlerde nitelikli personelin yetişmesine katkı sağlanmış olacaktır. Kamu sektörü ise özel sektör tarafından YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek yatırımın denetimden sorumlu olacağı da unutulmamadır.

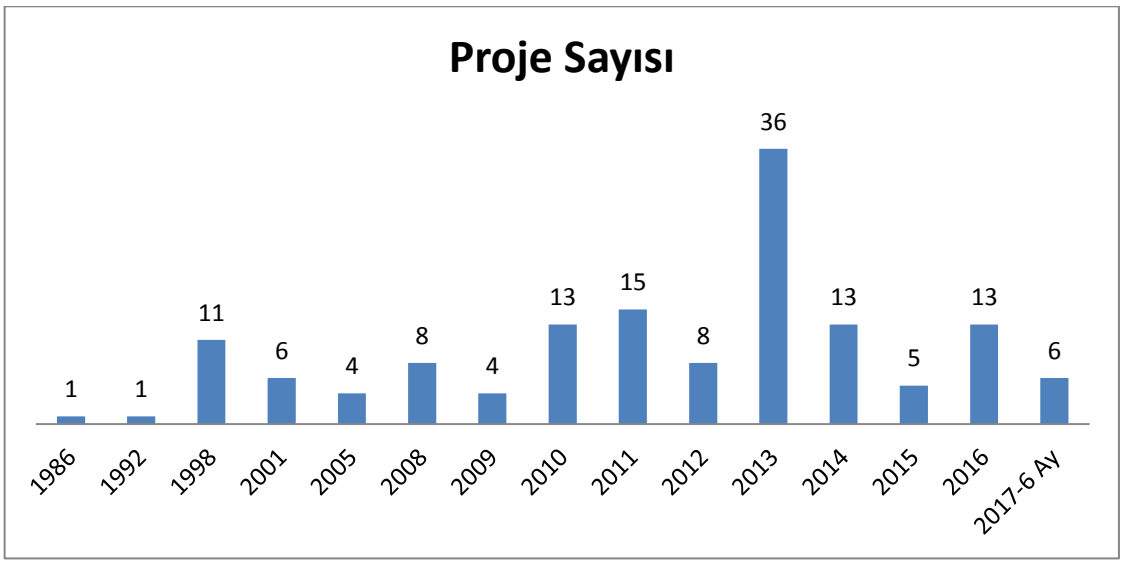
Buraya kadar anlattığımız sözleşme türlerini bir şekille ifade edecek olursak;




**Şekil 1.** Türlerine Göre Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansal Kapanışı Yapılan Kamu-Özel Sektör İşbirliği Projelerinin Dağılımı (1990-2017)

**Kaynak:** Dünya Bankası PPI Database

Türkiye'de YİD kapsamında kamu – özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen projeleri grafik halinde sunacak olursak;




**Şekil 2.** Yıllara Göre Gerçekleştirilen Kamu-Özel Sektör Projeleri(1986-2017)

**Kaynak:** T.C. Kalkınma Bakanlığı

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre; kamu – özel sektör işbirliği kapsamında 1986 yılından 2017 yılın yarısına kadar toplamda 187 proje işletme aşamasında, 34 proje ise halen yapımı süren projeyle birlikte toplam 221 proje hayata geçirilmiştir. 2017 yılının ilk 6 ayında ise toplam 6 proje gerçekleştirilmiştir. YİD kapsamında yapılan yatırımların toplam büyüklüğü ise 60,7 milyar ABD doları, 2017 ilk altı ayında yapılan yatırımların tutarı toplamıysa yaklaşık 4,5 Milyar ABD doları olarak hesaplanmıştır.[27] Ayrıca yine Kalkınma Bakanlığı verilerine göre; YİD modeli kapsamında 105 proje, 90 proje İşletme hakkının devri, 21 proje Yap-Kirala-Devret, 5 proje ise Yap-İşlet kapsamında gerçekleştirilmiştir.[28]

### 1.9. YİD Modelinin Türkiye'de İşleyişi

YİD modelini incelediğimizde iki tarafın olduğunu görmekteyiz. Modele göre kamu kesimi proje sahibi olurken, diğer taraf ise yatırımı gerçekleştirecek olan özel sektördür. Bir projenin YİD kapsamında yapılması için şartlar; projeyi

[27] T.C. Kalkınma Bakanlığı, 11. Kalkınma Planı (2019-2013) Kamu Özel İşbirliği Özel İhtisas Komisyonu Ön Raporu s.32
[28] a.g.e., s.34

gerçekleştirecek olan şirketlerde bulunması gereken şartlar, sözleşmelerin kapsamı, yatırım kapsamında gerçekleştirilecek mal ve hizmetlerin fiyatlarının ve diğer gerekli hususların belirlenmesinde Hazine ve Maliye, Bayındırlık ve İskan, Ulaştırma, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı ve Dış Ticaret Müsteşarlığınca müştereken hazırlanarak Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulur.[29] Söz konusu kanun maddesi göre; 6/8/1994 tarih ve 94/5907 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenlenmeler yapılmış, daha sonra ise 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 118 inci maddesinde yapılan düzenlemelere göre, "Bakanlar Kurulu" ibaresinin yerine "Cumhurbaşkanı" ibaresi eklenmiş ve yine aynı kanununda yer alan "Hazine ve Maliye, Bayındırlık ve İskan, Ulaştırma, Enerji ve Tabii Kaynaklar bakanlıkları, Devlet Planlama Teşkilatı müsteşarlığı, Hazine müsteşarlığı ve Dış Ticaret müsteşarlığınca müştereken hazırlanarak Bakanlar Kurulu Kararı ile" ibaresinin yerine de "Cumhurbaşkanınca" ibaresi gelmiştir.[30]

Kamu kuruluşu ilk olarak projeyi tasarlar, yatırım için gerekli finans kaynaklarını ihaleyi kazanan özel sektör tarafından oluşturulur ve yatırıma başlanır. İnşaat bittikten sonra sözleşmeyle belirlenen süreye göre işletir ve en sonunda da bedelsiz olarak devreder.

Modele göre gerçekleştirilecek olan yatırım tek bir özel sektör temsilcisi tarafından gerçekleştirilebileceği gibi, ortak girişim şirketi şeklinde yerli ve/veya yabancı şirketler tarafından da gerçekleştirilebilir. YİD kapsamında gerçekleştirilecek proje için yapılacak sözleşme yerli ve/veya yabancı firmalar olabileceği gibi kamu kesimi de ortak girişim şirketinde yer alabilir. Bu durumda kamu kesimini kurumun temsilcisi temsil eder. Ortak girişim şirketinin altında taşeronlar, sigorta şirketleri gibi şirketlerde yer alabilir.

Modelde proje sahibi kamu kuruluşu ile ortak girişim şirketi arasında üretilecek/gerçekleştirilecek mal veya hizmete ait satın alma sözleşmesi yapılır. Özel sektör projeyi gerçekleştirirken, devlet ise üretilecek mal ve/veya hizmetin fiyatını belirler.

[29] 3996 Sayılı Kanun Md.4
[30]700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname 7 Temmuz 2018 Tarihli ve 30471 Sayılı Resmî Gazete - 2. Mükerrer

YİD modelinde denetim ise proje sahibi kamu kurumunun bağlı bulunduğu bakanlık ya da bakanlığın uygun gördüğü kuruluşlar tarafından yapılır. Tarafların sözleşmeye uymaması durumunda ise ilgili bakanlık sözleşmeyi feshedebileceği gibi YİD modeli kapsamındaki tesislere de el koyma hakkı vardır.

YİD modelinin en önemli kısmı ise işletme süresi sonunda tesislerin devredilmesidir. Devir işlemi birkaç şekilde olabilir. Bunlar; süre sonunda devir, sürenin bitmesini beklemeden devir, indirimli ve tam fiyatla devir şeklinde olabilir. Ayrıca sözleşmede hüküm bulunması şartıyla şirket hisselerinin bir kısmı sermayedarlara, diğer kısmı ise hisse senedi gibi sermaye piyasası araçlarıyla halka arz edilebilir. Bu durumda tesisin değil mülkiyetin devri yapılmış olur. Böylelikle hem tasarruflar yatırıma yöneleceği gibi aynı zamanda enflasyonun da yükselmesi engellenmiş olur.

YİD modeli kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan yatırımların usul ve esasları daha öncede belirtildiği üzere 3996 sayılı kanunla düzenlemeler yapılmış, en son yasal düzenleme 2011 yılında 2011/1807 sayılı BKK ile yapılmıştır. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararına göre YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek yatırımın aşamaları aşağıdaki gibidir.

### 1.9.1. YİD Modelinin Hazırlık Aşaması

YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek yatırım için idare, ihale ile ilgili usul ve esasları, şartnamenin belirlenmesi gerekmektedir. İdarenin bu şartnameyi ve gerekli diğer belge ve bilgileri ihaleye katılmak isteyenlere ulaştırmak zorundadır. İdare gerekli gördüğü takdirde şartnameyi belirlediği gibi isteklilere bir bedel karşılığında isteklilere verebilir.[31] Proje kapsamında yatırımı gerçekleştirmek isteyen firmalar tekliflerini idareye verirler. İdare tekliflerle beraber geçici teminatta talep eder. YİD kapsamında yatırımı gerçekleştirmek isteyen firmalar zarfla idarenin istemiş olduğu belge, bilgi ve dökümanlar ile idarece istenecek mali verileri (Bilanço, Gelir Tablosu, Nakit Akım Tablosu) de hazırlayıp idareye teslim etmek zorundadır.

[31] 2011/1807 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Md. 9

### 1.9.2. YİD Modelinin İhale Aşaması

Bu aşamada ise idare tarafından yapılan ihalede başarılı olan firmaya imtiyazın tanınması ve görevlendirilmesi aşamasıdır. Bu aşamada idare gerek gördüğü takdirde ihaleyi kazanan firmayla ilgili ön yeterlilik komisyonu kurup firmanın incelenmesine karar verebilir. Komisyon ve inceleme ile ilgili usul ve esasları idarece belirlenir.[32] İdare tarafından ihale gerekli prosedürleri yerine getirmiş en az üç firmayla kapalı zarf usulü ile ihale yapılır. Ancak bazı durumlarda üç istekli bulunamaması durumunda mevcut isteklilerden teklif alınır. Ancak buda bakanın onayına tabidir.[33] Kapalı zarf usulü ihale yapılamaması durumunda ise pazarlık usulü ihale yapılır. Bu durumda tekliflerin yazılı alınması zorunlu olup, idarece değerlendirilir. Görevlendirilecek firma pazarlık sonucunda belirlenir. Pazarlığın nasıl, hangi hususlarda yapıldığı ise görevlendirme kararında belirtilir. [34] Hangi usulle görevlendirme yapılırsa yapılsın mutlaka bir görevlendirme komisyonu kurulur, komisyon görevlendirilecek firmayı gerekçeli kararı ile başkan ve komisyon üyeleri tarafından imzalandıktan sonra onaylanmak üzere ilgili bakanlığa ya da bakanlıklara gönderilir. Onaylandıktan sonra imza karşılığında ilgili firmaya bildirilir. Bildirimden sonra firmayla idare arasında imtiyaz sözleşmesi imzalanır.

### 1.9.3. YİD Modelinin Uygulama Aşaması

Sözleşme imzalandıktan sonra imtiyazı alan firma YİD kapsamında gerçekleştirilecek yatırım için faaliyete başlar. Aynı zamanda imtiyaz veren idareye yatırım tutarının yüzde biri oranında kesin teminat verir.[35] Ancak YİD modelinin uygulanmasına geçmek için diğer sözleşmelerin imzalanması gerekiyorsa bu takdirde diğer sözleşmelerin imzalanması gerekmektedir. Örneğin; sigorta, yangın, bakım-onarım gibi hususlarda sözleşme imzalanması öngörülmüşse bu sözleşmelerde imzalanır.

[32]2011/1807 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Md. 10
[33]2011/1807 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Md. 14
[34]2011/1807 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Md. 15
[35]2011/1807 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Md. 24

### 1.9.4. YİD Modelinin Yapım Aşaması

YİD modelini kapsamasında yapılacak yatırımın fiilen inşasına başlanıldığı aşamadır. Bu aşamada özel sektör firması, imzalamış olduğu şartnameye uygun olarak yatırımı gerçekleştirmeye başlar ve gerçekleştirir. Gerçekleştirildikten sonra idarece geçici kabul tutanağı imzalanır. Varsa düzeltilmesi gereken hususlar firma tarafından düzeltilir. İdarece herhangi bir sorun bulunmadığı takdirde artık YİD modelinin işletme aşamasına geçilir.

### 1.9.5. YİD Modelinin İşletme Aşaması

Bu aşamada artık firma YİD modeli kapsamında gerçekleştirdiği yatırımı kamuya açar ve hasılat elde etmeye başlar. Diğer bir ifade ile firma bu aşamada gelir elde etmeye başlar.

### 1.9.6. YİD Modelinin Devir Aşaması

Bu aşamada ise firma sürenin dolması, idarenin gerekli gördüğü durumlarda (firmanın iflas etmesi, konkordato ilan etmesi gibi) sözleşmeyi feshetmesi ya da mahkeme kararı gibi nedenlerle söz konusu yatırımı idareye devretmesidir. Ancak hangi şekilde devir yapılırsa yapılsın, firma tarafından yatırım kullanılabilir, sözleşme şartlarına uygun şekilde devredilmesi gerekir.[36]

YİD modelinin özel sektör tarafından kendi arasında uygulanması durumunda ise firmaların kendi belirledikleri anlaşmalar ve prosedürler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

### 1.9.7. YİD Sözleşme Kapsamında Uyulacak Hususlar

Yapılan her sözleşme gibi YİD modeli kapsamında imzalanan sözleşmelerde taraflara çeşitli borç yükümlülükler yükler. Sözleşme imzalayan şirketin yükümlükleri; projede belirlenen yatırımları ve/veya hizmetleri belirlenen sürede gerçekleştirip, belli bir süre işlettikten sonra devlete bedelsiz devretmektir. Devlet

[36] 3996 Sayılı Kanun, Md.9

veya görevlendirdiği kamu kurumu ise; projeleri hazırlamak, denetlemek, yatırım, işletim ve devir süresinin belirlenmesi, varsa çeşitli istisnaları belirlemektir. Unutulmamalıdır ki, yapılan bu projelerin yeri hazine malı olduğudur. Sözleşmenin kapsamına konu edilebilecek yatırımlara örnek verecek olursak; yol, köprü, baraj, demiryolu gibi yatırımlardır.

YİD modelinde her proje farklı özellikler taşıdığından kesin sözleşme modeli yoktur. Projenin türüne göre taahhütte bulunan firmadan çeşitli teminatlar, belirli bir mali büyüklüğünün olması gibi kriterler aranabilir. Özellikle finansal açıdan güçlü olması gerekmektedir. Çünkü gerek projelerin gerçekleştirilmesi hem yüksek finansmanı gerektirirken, öte yandan yapılan harcamaların geri dönüşü ise yıllar alacaktır. Şirketin aynı zamanda deprem, sel, hasar gibi risklere karşı tedbir alması yani sigorta yaptırması gerekecektir. Dolayısıyla şirketin yatırım için sözleşme imzalarken bu maliyetleri de göz önünde bulundurması gerekir.

Şirketin sözleşme kapmasında uymak zorunda olduğu ilk borç, işi sadakatle yapma borcudur. Yapılacak projede kullanılacak malzemenin tamamen ya da kısmen kamu kurumu tarafından verilmesi halinde şirket bu malzemeleri en doğru ve verimli şekilde kullanmak, kullanımları ile ilgili rapor vermek, eğer kalan malzeme olursa iade etmek zorundadır. Aynı zamanda projenin gerçekleştirilmesi veya işletilmesinde ortaya çıkabilecek her türlü tehlike ve olumsuzlukları ise kamu kurumuna bildirmek zorundadır. Sözleşmede aksine hüküm yoksa proje kapsamında gerekli ekipmanlar şirket tarafından tedarik edilecektir.

Şirket almış olduğu projeye göre yapılacak tesisi özenle yapmak zorundadır. Aynı zamanda gerek projenin işletilmesi gerekse devri zamanında gereken özeni göstermek zorundadır. Şirket almış olduğu projeyi bizzat yapmak zorundadır. Ancak yasada ve/veya sözleşmede yasak olmaması şartıyla alt taşeronlar vasıtasıyla projenin bir kısmı taşeronlara yaptırılabilir. Bu durumda şirket taşeronların yaptıkları işi sürekli denetlemekle yükümlüdür. Bir diğer husus ise yatırıma sözleşmede belirlenmiş olan sürede başlanılmalıdır. Başlanıldıktan sonra ise devamı sağlanması gerekmekte olup, belirlenen sürede bitirilmesi, işletme süresince işletilmesi ve sürenin sonunda ise devredilmesi gerekmektedir.

Sözleşme kapsamında iki tarafın da borçlarını yerine getirmeleri halinde sözleşme sona ereceği gibi, taraflar istedikleri zaman karşılıklı anlaşmayla zaman sona erdirebilirler.

### 1.10. YİD Modelinde Uygulanan Yöntemler

YİD modelinin finansal ve ekonomik olarak değerlendirilmesinde ise çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Bu yöntemler ise; Puanlama, Net Bugünkü Değer, Fayda-Maliyet Oranı ve Çeşitli Borç Oranları yöntemleridir.[37]

#### 1.10.1. YİD Modelinde Net Bugünkü Değer Yöntemi

YİD modelini uygulayan ülkelerden bazıları YİD kapsamında yapılan olan yatırım ile ilgili nakit akışlarına belirli bir iskonto oranı uygulayarak projenin net bugünkü değerini hesaplarlar. İskonto oranı ise piyasa faiz oranı olup, sermayenin maliyetini göstermektedir. Dolayısıyla YİD modelinde yapılacak olan yatırımın NBD hesaplanarak projede yer almak isteyen işletmelere kara almalarında yardımcı olacaktır. Projenin kârlı olup olmadığı hakkında işletmelere yol gösterecektir. Net Bugünkü Değeri hesaplanan yatırımdan sağlanacak olan gelirin, katlanılacak olan maliyetlerden yüksek olması durumunda işletmeler için yatırımda yer almak kârlı olacak, tam tersi durumda ise işletmeler için yatırımın cazibesi olmayacaktır.

#### 1.10.2. YİD Modelinde İç Kârlılık Oranı Yöntemi

YİD modelinde iç kârlılık oranı ise; işletmeden yatırım döneminde yapılacak nakit çıkışı ile işletme döneminde elde edilecek nakit girişlerini birbirine eşitleyen orandır. Başka bir ifade ile iç karlılık oranı Net Bugünkü Değeri sıfıra eşitleyen oran olarak ta tanımlayabiliriz.[38] Ayrıca bazı işletmeler YİD modeli kapsamında yapılacak olan yatırımın maliyeti için gerekli olan sermaye üzerinden belirli bir kâr marjını sağlamasını istemektedirler.

[37] Muhammed KARABULUT, Dünyada ve Türkiye'de Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, s.44
[38] a.g.e., S.46

### 1.10.3. YİD Modelinde Fayda-Maliyet Oranı Yöntemi

YİD modelinde yer alan taraflardan gerek kamu sektörü gerek se özel sektör yapılacak olan yatırımın fayda-maliyet analizini yapıp faydası maliyetinden yüksek olan projelere öncelik vermektedirler. Fayda-maliyet analizi ise işletme aşamasında elde edilecek olan nakit girişlerinin belirli bir iskonto uygulanarak nakit tutarlarının bugünkü değerlerinin hesaplanmasıdır.[39]

### 1.10.4. YİD Modelinde Puanlama Yöntemi

YİD modelinde yapılacak olan yatırımların içerdiği finansal yapılar, önceden belirlenmiş olan kıstaslara göre puanlanır, en yüksek puanı alan proje yatırım için cazip olur. NBD yönetiminde sadece işletmeden yapılacak olan nakit çıkışı esas alınırken, puanlama yönteminde ise birçok kıstas göz önünde bulundurulur. Bu yöntemlerden en çok puanlama ve NBD kullanılırken, yöntemler ülkeden ülkeye göre değişebilmektedir. [40]

[39] Muhammed KARABULUT, Dünyada ve Türkiye'de Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, s.46
[40] a.g.e., s.47

# 2. YİD MODELİNDE VERGİ UYGULAMALARI

Bu çalışmamızda YİD modeliyle ilgili vergi uygulamalarında karşılan sorunlara yer verilmiştir. Gelir ve Kurumlar vergisi kanunlarımızda inşaat işlerinin vergilendirilmesi ile ilgili düzenleme yapılmış iken; YİD modelinin vergilendirilmesi ile ilgili özel bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak Katma Değer Vergisi yönünden ise 60 nolu sirküler ile düzenleme yapılmıştır. Düzenlemeyle KDV açısından uygulama biraz daha netlik kazanmışsa da hala eksik kalan yönleri mevcuttur. Dolayısıyla YİD modelini uygulayan işletmeler modelin uygulaması ile ilgili tereddüt ettikleri hususlarda Gelir İdaresinden özelge alarak uygulamalarını yapmışladır. Nitekim Vergi Usul Kanunu'nun 413. Maddesinde yer alan düzenlemeye göre; mükellefler Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan veya Gelir İdaresi Başkanlığının yetkili kıldığı makamlardan verginin nasıl ve ne şekilde uygulanacağıyla ilgili tereddüt duydukları konularda bilgi isteyebileceği belirtilmiştir.

Özelgeler mükelleflere tereddüt ettikleri hususlarda yol göstermekle birlikte ilerleyen zamanlarda yapılacak vergi incelemelerine karşı vergi cezalarına karşı koruyacaktır. Ancak vergi aslına karşı özelgeler mükellefleri korumamaktadır.[41]

Çalışmamızın bu bölümünde kamu-özel sektör YİD modelinde vergi uygulamaları ile özel sektörün kendi arasında YİD modelinde vergi uygulamalarına değinilmiş ve karşılaşılan sorunlara yer verilmiştir. Özellikle özel sektörün kendi arasında yİD modeli uygulamalarıyla ilgili İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın "07.08.2013 tarih ve 62030549-120[94-2013/391]-1213 sayılı özelgesine kadar yapılan uygulamalarda önemli bir sorun ortaya çıkmamışken, söz konusu özelge bütün uygulamaları değiştirmiştir. Söz konusu özelgeye göre gelir, kurumlar, ve katma değer vergileri açısından karşılaşılacak sorunlar incelenecektir.

## 2.1. YİD Modelinin Kamu-Özel Sektör Ortaklığında Vergi Uygulamaları

YİD modelinin kamu-özel sektör ortaklığıyla yerine getirilmesiyle ilgili vergi kanunlarımızda bazılarında özel düzenlemeye tabi tutulmuş, bazı kanunlarımızda ise

[41]Bülent Ak, Sorumlu Vergicilik, Özelge Uygulaması: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, s.73

ayrı bir dezenlemeye tabi tutulmamıştır. Söz konusu vergi uygulamaları çalışmamızın bu kısmında yer almaktadır.

### 2.1.1. YİD Modeli Kapsamında İmtiyaz Alan Şirketin Anonim Şirket Olması Zorunluluğu

YİD modelinde göre yatırımı gerçekleştirecek olan özel sektör işletmesinin anonim şirket statüsünde kurulması zorunludur. 3966 sayılı kanunun 3. maddesinde YİD modelinde yatırımı gerçekleştirecek olan özel sektör işletmesiyle ilgili "Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş veya kurulacak olan ve gerektiğinde kamu kurum ve kuruluşlarının da (kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) ortak olduğu ve bu Kanunun 4 üncü maddesinde belirtilen Cumhurbaşkanı kararında öngörülen şartları taşıyan anonim şirketi" olarak kurulması gerektiği yer almıştır. Dolayısıyla YİD kapsamında yatırımı gerçekleştirmek isteyen işletmeler anonim şirket statüsünde kurulacak ve gerektiğinde kurulan anonim şirkete gerektiğinde kamu kurum ve kuruluşları da ortak olabilecektir. Anonim şirket ise Anonim şirket, sermayesi belirli ve paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumlu bulunan şirkettir. [42] Anonim şirketler kanunen yasaklanmamış her türlü faaliyette bulunabilirler.[43] Ayrıca faaliyette bulunulacağı hususların unvanlarında yer alması zorunlu değildir.[44] Ancak 2011/1807 sayılı "3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Karar"ın 17. maddesinde yer alan düzenlemeye göre, her YİD projesi için ayrı bir şirket kurulacağı gibi, kurulan anonim şirketlerin faaliyet konularında YİD olarak belirtilmesi zorunludur.

### 2.1.2. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Vergi Mükellefiyeti

Anayasamızın 73. Maddesine göre herkesin mali gücüne göre vergi ödemekle yükümlü olduğu hususu düzenlenmiştir. Vergiyle ilgili ödevleri düzenleyen kanunumuz olan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'n 8. maddesinde *"Mükellef, vergi kanunlarına göre kendisine vergi borcu terettübeden gerçek veya tüzel*

[42]6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Md. 329
[43]6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Md. 331
[44]6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Md. 125

*kişidir"*hükmü yer almaktadır. Buna göre gerçek kişilerin elde etmiş oldukları gelirler Gelir Vergisi Kanunu'na, tüzel kişilerin elde etmiş oldukları gelirler ise Kurumlar Vergisi Kanunu'na hükümlerine göre vergilendirilecektir. YİD modelinde kurulan işletme anonim şirket olacağından dolayı vergilendirme Kurumlar Vergisi Kanunu hükümlerine göre yapılacaktır. Kurulan anonim şirketin yurt içindeki yerli sermayeyle kurulması halinde anonim şirket kurumlar vergisi açısından tam mükellef olacak, merkezi yurt dışında olan bir şirket tarafından kurulması halinde ise dar mükellef olacaktır. Nitekim 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 3. maddesinde tam ve dar mükellefiyet şartları sayılmış, kanunî ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye'de bulunmayanların dar mükellef olacağı ve sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden, tam mükellef kurumların ise Türkiye içinde ve Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı vergilendirileceği hükme bağlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun6. Maddesine göre kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safî kurum kazancının hesaplanmasında ise Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazancın vergilendirilmesiyle ilgili hususların esas alınacağını belirtilmektedir.

### 2.1.3. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Vergi Usul Kanunu'na Göre İncelenmesi

YİD modeli kapsamında kurulan anonim şirket için VUK'ta yer alan hususlara baktığımızda değerleme, sermayenin itfası, amortisman ve enflasyon düzeltmesi/yeniden değerleme hususları karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu kavramlara ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Değerleme; vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.[45] Değerleme ölçütleri ise,maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, vergi değeri, rayiç bedel, emsal bedeli ve ücretidir.[46] Dolayısıyla YİD modeli kapsamında kurulan anonim şirketin iktisadi kıymetlerini değerlemesi gerekmektedir.

[45]213 Sayılı Vergi Usul Kanunu Md. 258
[46]213 Sayılı Vergi Usul Kanunu Md. 261

Amortisman; duran varlıkların, aşınma, yıpranma veya eskime payını ifade etmektedir.[47]VUK'un 313. maddesinde ise YİD modelinde yatırımı gerçekleştirecek olan anonim şirketler için özel düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre; "*İlgili mevzuat gereğince sözleşme süresinden sonra bedelsiz olarak Devlete veya Devletçe tensip olunan bir teşekküle veya belediyeye intikali öngörülen amortismana tabi iktisadi kıymetlerden (sözleşme süresinde yenilenmesi gerekenler hariç), sermayenin veya özel maliyet bedellerinin itfası hükümlerine göre amortismana tabi tutulanlar, genel hükümler uyarınca ayrıca amortismana tabi tutulamazlar"* hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla YİD modelinde yatırımı gerçekleştirecek olan anonim şirket amortismanın genel hükümlerinden yararlanamayacaktır. Anonim şirketin amortisman uygulamasından yararlanamama nedeni ise şirketin imtiyazlı şirket olmasıdır.

Sermayenin itfası; Vergi kanunlarımıza göre sermayenin itfası ise işletmeye konulmuş olan sermayenin vergi kanunlarına göre bedelsiz devredilecek olan yatırımların, sözleşmede belirtilen süre içinde oran ya da miktarlara göre dönem sonundaki kurum kazancından düşülmesini ifade eder.[48]YİD modelinde yer alan anonim şirketlerin amortisman uygulamasının gelen hükümlerinden yararlanamadığını belirtmiştik. VUK'un 325. maddesinde ise YİD modelinde yer alan anonim şirketlerin sermaye iftası için özel düzenlemeler yapılmıştır. Ancak sermaye itfasından yararlanılabilmesi için aşağıdaki şartların sağlanması gerekmektedir:

- Anonim şirketin imtiyazlı bir anonim şirket olması,
- İmtiyaz süresi sonunda yatırımın devlete bedelsiz devredilmesi,
- İmtiyazlı şirketin imtiyaz sözleşmesinde yıllık belirli bir bedel veya miktarın belirtilmiş olması gerekmektedir.[49]

Ancak sermayenin itfasında anonim şirketin kuruluşundaki sermaye mi yoksa süre sonunda bedelsiz devredilecek olan yatırımın tutarı mı olduğu hakkında kanunlarımızda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Maliye

[47]https://www.muhasebedersleri.com/genel-muhasebe-1/amortismanlar.html
[48]Tolga AVŞAR, Sivil Havacılık Sektöründe Yap-İşlet-Devret Modeli Uygulamalarının Mali Açıdan İncelenmesi ve Değerlendirilmesi, s.82
[49]213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, Md. 325

Bakanlığı'nın25.01.1991 tarih ve 6309 sayılı verdiği özelgeyegöre itfa edilecek sermaye tutarı ortakların koymuş oldukları itibari/nominal sermaye üzerinden itfa edilmesi gerekmektedir. Yine söz konusu özelgeye göre sermayenin itfası için şirketin kar elde etmesi zorunlu olmayıp, her yıl dönem sonunda hesaplama yapılıp kayıtlara intikal ettirilmesi gerekmektedir.

Özel Maliyetlerin İtfası; VUK'un 327. maddesinde özel maliyetlerin itfası hükümleri yer almaktadır. Söz konusu düzenlemeye göre; "272 nci maddede yazılı özel maliyet bedelleri, kira veya işletme hakkı süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilir. Kira veya işletme hakkı süresi dolmadan, kiralanan veya işletme hakkı alınan şeyin boşaltılması veya işletme hakkının herhangi bir sebepten sona ermesi halinde henüz itfa edilmemiş olan giderler, boşaltma veya hakkın sona erdiği yılda bir defada gider yazılır" hükmü yer almaktadır. YİD yatırımını gerçekleştirecek anonim şirketin özel maliyete konu olan kiralama yapması durumunda VUK 327. maddesi hükümlerine göre itfa uygulaması yapacaktır.

Enflasyon düzeltmesi ve yeniden değerleme; 2004 yılında enflasyon muhasebesi yürürlüğe girene kadar yeniden değerleme ile ilgili düzenlemeler VUK'un 298. maddesi hükümlerine göre yapılmaktaydı. Ancak 2004 yılında yapılan enflasyon muhasebesi düzenlemesiyle birlikte yeniden değerleme müessesesi daha işler bir yapıya kavuşmuştur. Yapılan düzenlemeyle kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması halinde malî tablolarını enflasyon düzeltmesine tâbi tutacakları, hükme bağlanmıştır. Ayrıca bu kapsamda yer alanmükellefler, geçici vergi dönemlerinin sonu itibarıyla malî tabloları düzenlemek ve enflasyon düzeltmesi yapmak zorundadırlar. Geçici vergi dönemlerinde yukarıda belirtilen oranların tespitinde, son üç hesap dönemi yerine üçer aylık dönemlerin son ayı dahil önceki otuzaltı ay ve içinde bulunulan hesap dönemi yerine son oniki ay dikkate alınır. Bir hesap dönemi içindeki geçici vergi dönemlerinin herhangi birinde düzeltme yapılması halinde takip eden geçici vergi dönemlerinde ve içinde bulunulan hesap dönemi sonunda da düzeltme yapılır.[50] YİD modelini gerçekleştirecek olan anonim şirkette bilanço usulüne göre defter tutmalarından ve kurumlar vergisi

[50]213 Sayılı VUK Mükerrer Md. 298

mükellefi olmalarından dolayı yukarıda sayılan şartların varlığı halinde enflasyon muhasebesi uygulaması yapmaları zorunludur.

### 2.1.4. YİD Modelinde Yatırımı Gerçekleştirecek Olan Anonim Şirketin Kurumlar Vergisi Kanunu'na Göre İncelenmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6. maddesinde safi kurum kazancı ile ilgili düzenlemeler yapılmış ve safi kurum kazancının tespitinde ise Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazancı ilişkin hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. GVK'nın 40. maddesinde ise ticari kazançtan indirilecek giderler düzenlenmiştir. Ticari kazançtan indirilecek giderler arasında ise amortisman giderleri de yer almaktadır. Ancak YİD yatırımını gerçekleştirecek anonim şirketlerde amortismana tabi iktisadi kıymetin itfa süresi, imtiyaz sözleşmesinden uzun olması durumunda söz konusu iktisadi kıymetlere amortisman ayıramayacaklardır. [51] Diğer taraftan amortismana tabi iktisadi kıymetlerin itfa süresinin imtiyaz süresinden daha az olması durumunda iktisadi kıymetlere amortisman ayırabileceklerdir. YİD yatırımını gerçekleştirecek anonim şirketlerin ayrıca sermaye itfalarını da safi kurum kazancında indirim konusu yapabileceklerine değinmiştik. Dolayısıyla amortisman gideri ile sermayenin itfası ilgili dönemin kurum kazancının tespitinde gider olarak yer alacaktır.

Kurumlar vergisi mükellefi olan YİD anonim şirketi aynı zamanda geçici vergi mükellefidir. GVK'nun mükerrer 120. maddesinde geçici vergi mükellefleri sayılmıştır. Dolayısıyla YİD yatırımı için kurulan anonim şirket ticari kazanç sahibi sayıldığından geçici vergi uygulamasına dâhil olacaktır. Ödenen geçici vergiler ise ilgili dönemin kurumlar vergisi beyannamesinde tahakkuk eden vergiden mahsup edilir.

YİD modeli kapsamında yatırımı gerçekleştirecek anonim şirkete ortak olan şirketlerin dikkat etmesi gereken hususlardan birisi de transfer fiyatlaması yoluyla örtülü kazanç dağıtımıdır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesine göre; şirketle ilişkili kişiler arasında emsallerine uymayan bedel üzerinden alım ya da satım yapılması durumunda bu kazanç tamamen ya da kısmen örtülü kazanç sayılır

[51] 213 Sayılı VUK Md. 313

ve örtülü kazanç ile ilgili hükümler uygulanır. Şirketle ilişkili sayılan kişiler; kurumların kendi ortakları, kurumların veya ortaklarının ilgili bulunduğu gerçek kişi veya kurum ile idaresi, denetimi veya sermayesi bakımından doğrudan veya dolaylı olarak bağlı bulunduğu ya da nüfuzu altında bulundurduğu gerçek kişi veya kurumları ifade eder. Ortakların eşleri, ortakların veya eşlerinin üstsoy ve altsoyu ile üçüncü derece dâhil yansoy hısımları ve kayın hısımları da ilişkili kişi sayılır. Söz konusu ilişkili kişilerle emsallerine uygun olmayan alım, satım, kiralama kiraya verme, ödünç para alma ve verme, ücret, ikramiye vb. ödemeler varlığı halinde bu kazançlar tamamen veya kısmen örtülü kazanç sayılır ve KVK'nun 11. maddesine göre kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamaz.

YİD modeli kapsamında kurulan anonim şirketin ortakları arasında holding de olabilir. Holdingin tanımını yapacak olursak; üretim ve satış gibi faaliyetlerde bulunmayan, şirketlere iştirak eden ve çoğunlukla şirketlerin büyük ortağı durumunda olan veya başka yollarla hâkimiyetini elinde bulunduran şirketler olarak tanımlanır.[52] Holdingler, kendilerine bağlı şirketlere finansman ihtiyacını giderme, planlama, pazarlama, dağıtım, yatırım projelerinin hazırlanması, personel eğitimi vb. konularında hizmetler verebilirler.[53] Holdinglerin ortak oldukları şirketlerle ilgili gider dağıtımı yaparken dikkat edecekleri hususların yer aldığı tek düzenleme 33 Seri nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 2. Kısmıdır. Söz konusu düzenlemeye göre;

"Holding tarafından verilen bu tür hizmetlerin bağlı şirketlere gider yazılabilmesi için:

- Hizmetin mutlaka verilmiş olması
- Kesilen faturada hizmet türünün ayrıntılı olarak belirtilmesi
- Tek faturada birden fazla hizmet bedelinin bir arada yer alması durumunda ise her hizmet bedelinin ayrı ayrı gösterilmesi şarttır."

[52]Koray Ateş, Dr., Holding ve Holdingleşme Hakkında Bilinmesi Gerekenler, http://www.muhasebetr.com/yazarlarimiz/koray/0282/
[53]Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., Sirküler No: 2331 Holding Şirketler Tarafından Yapılan Giderlerin Bağlı Şirketlere Dağıtımı http://www.saymmas.com.tr/?wpfb_dl=932

hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla bu kapsamda yer alan işlemlerin yer alması halinde emsallerine uygun olması şartıyla bu giderler YİD modelini gerçekleştiren anonim şirket tarafından gider olarak kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılacaktır.

YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek olan ihalenin, özel sektör işletme tarafından henüz kazanılıp kazanılmayacağı belli olmadığından ve YİD modeli kapsamında henüz anonim şirketin kurulmamış olduğundan işletmeler mevcut şirketle ihalelere girebilir ve mevcut işletmelerle gider yapabilirler. Bu durumda ise YİD modeli kapsamında kurulan anonim şirketin kuruluşundan sonra, mevcut şirket tarafından yapılmış olan giderler yeni kurulan anonim şirkete aktarılacak, ihalenin alınamaması durumunda ise mevcut şirket bu giderlerini kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alacaktır.[54]

YİD modeli kapsamında gerçekleştirilen yatırımın devri ile KVK'nda yer alan devir işlemleri birbirinden farklı hususlardır. YİD modeli kapsamında kurulan şirketin yatırım devretmesiyle faaliyetinin son bulması söz konusu değildir. Şirket başka bir konuda da faaliyet gösterebilir veya faaliyetine son verme kararı da alabilir. KVK'nun 19. maddesine göre devir; infisah eden kurum ile birleşilen kurumunda kanuni veya iş merkezlerinin Türkiye'de bulunması ve devir yapılacak kurumun bilançosunun devir alan kurumun bilançosuna aynen geçirilmesidir. Ancak imtiyazlı şirketlerde devir ise YİD kapsamında yapılan yatırımın devredilmesidir. Dolayısıyla imtiyazlı şirket gerçekleştirmiş olduğu yatırımın devri söz konusu olacağından KVK'nun 19. Maddesi uygulamasından söz edilemez. Ayrıca yapılan devir tesisin devri söz konusu olduğundan dolayı kazanç hesaplanması da söz konusu değildir.[55] Sözleşme süresinin sona ermesine rağmen amortismana tabi iktisadi kıymetlerden henüz itfası yapılmamış olnalar varsa kalan kısımlar da VUK'nun 328. Maddesi kapsamında gider yazılacaktır

### 2.1.5. YİD Modelinde Yer Alan Anonim Şirketin Katma Değer Vergisi Kanunu Karşısındaki Durumu

[54]Muhammed Koçer, İnşaat Sektöründe YİD (Yap-İşlet-Devret) Modeli Sözleşmeler ile Yapım İşleri Sözleşmelerinin Karşılaştırılması: DHMİ, DLH ve TCK Uygulama Örnek Sözleşmeleri, Yüksek Lisans Tezi S.55
[55] a.g.e., s.59

YİD modeli ile ilgili Gelir ve Kurumlar vergisi kanunlarımızda YİD modeliyle özel bir düzenleme bulunmazken, Katma Değer Vergisi yönünden ise 60 nolu sirküler ile düzenleme yapılmıştır. Düzenlemeyle KDV açısından uygulama biraz daha netlik kazanmışsa da hala eksik kalan yönleri mevcuttur. Dolayısıyla YİD modelini uygulayan işletmeler modelin uygulaması ile ilgili tereddüt ettikleri hususlarda Gelir İdaresinden özelge alarak uygulamalarını yaptıklarını belirtmiştik. Daha önce de belirtildiği üzere özelgeler mükelleflere tereddüt ettikleri hususlarda yol göstermekle birlikte ilerleyen zamanlarda yapılacak vergi incelemelerine karşı vergi cezalarına karşı koruyacak, ancak vergi aslına karşı korumayacaktır.

YİD modeli ile ilgili 08.08.2011 tarihinde yayımlanan 60 nolu Katma Değer Vergisi Kanunu Sirkülerinin 1.5. "*Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Kurulan, Belirli Bir Süre İşletilen Tesislerin İşletme Süresi Sonunda İlgili Kuruma Devrinde KDV"* başlıklı kısmında düzenleme yapılmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre;

> *"KDV Kanununun 27/1 inci maddesinde, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın, işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu, 27/2 nci maddesinde bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücretinin esas alınacağı hükmüne yer verilmiştir.*
>
> *3996 sayılı Kanun kapsamındaki yap-işlet-devret modelinde ilgili kurumca süre sonunda tesisin kendisine devri karşılığında işleticiye doğrudan bir bedel ödenmemektedir. Bir finansman türü olan bu modelde işletici tesisin devrine ilişkin bedeli, tesisi sözleşme ile öngörülen süre içinde işletmek suretiyle elde ettiği kazanç ile karşılamaktadır.*

*Bu çerçevede, yap-işlet-devret modelinde, süre sonunda tesisin işletici tarafından ilgili kuruma tesliminde emsal bedel üzerinden KDV aranılmayacaktır*." açıklaması yapılmıştır. Her ne kadar sirkülerle bir düzenleme yapılmışsa da sirkülerle yapılan bu düzenleme Anayasa'ya aykırıdır. Nitekim Anayasamızın 73. maddesine göre;

- Herkes, kamu giderlerinin karşılanması amacıyla mali durumuna göre vergi ödemekle yükümlü kılınmış,
- Ancak vergi, resim, harçlar vb. yükümlülüklerin kanunla yürürlüğe konulup, yine kanunla yürürlükten kaldırılacağı hükme bağlanmış,
- Vergi, resim, harçlar vb. yükümlülüklerde uygulanacak muaflık, istisna ve oranlarının kanuni sınırlar içerisinde aşağıya indirmeye ve yukarıya çıkarmaya Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu belirtilmiştir.

Gelir İdaresi, KDVK'da yer alan eksiklikten dönmüş ve 6228 Sayılı "*Katma Değer Vergisi Kanunu İle Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunda Ve Kamu İhale Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"* ile Katma Değer Vergisi Kanununa eklenen geçici 29. Madde ile düzenlemeler yapmıştır. Söz konusu düzenlemelere YİD modelinin uygulamasında düzenlemeler yapılmış, YİD modeli 31.12.2023 tarihine kadar tam istisna kapsamına alınmıştır. Ayrıca kanunun yayımlanmasından önce YİD modeline göre gerçekleştirilecek projeler ise, görevli şirketin ya da yüklenicinin 3 ay içerisinde başvurması halinde bu madde kapsamından yararlanması mümkün kılınmıştır.[56] Böylelikle söz konusu düzenleme ile YİD modelini uygulayacak olan firmaların finansman yükü azaltılmak istenmiş, YİD modelini cazip hale getirilmesi ve projenin daha hızlı bitirilmesi amaçlanmıştır. Ancak düzenleme YİD modelinin yapım aşamasına kadar olan alımları kapsamakta, işletme aşamasındaki alımları ise kapsamamaktadır. İstisna kapsamına sadece YİD modelinin gerçekleştirilmesi için gerekli olan mal ve hizmet alımları girmekte, akaryakıt, yedek parça gibi dolaylı giderler ise girmemektedir. İstisnadan yararlanmak için gerekli usul ve esasları ise Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır. KDVK'nunda yer alan YİD modeli istisnaları ise şunlardır:

- Limanlara bağlantı sağlayan demiryolu hatları, limanlar ve hava meydanlarının inşası, yenilenmesi ve genişletilmesi işlerini fiilen kendisi

[56]6288 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu İle Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunda Ve Kamu İhale Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 3065 Sayılı KDV Kanunu'na eklenen geçici 29. maddesi

yapan veya yaptıran mükellefler ile genel bütçeli idarelere bu işlere ilişkin olarak yapılan mal teslimleri ve inşaat taahhüt işleri[57],

- Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler.[58]

YİD modelinde yapılan tesislerin işletilmesi süresince tahsil ettikleri KDV bedellerini, YİD kapsamında yüklenmiş oldukları KDV'leri indirim konusu yapacaklardır. Bu uygulama da KDV açısından herhangi bir sorun bulunmamakla birlikte, asıl sorun süre sonunda tesisin idareye devri sırasında oluşmaktadır. Ortaya çıkan sorunlar;

1. Süre sonunda yapılan devirde KDV'ye tabi olacak mıdır?
2. Yapılacak bu teslim KDV'ye tabi ise KDV uygulanacağı matrah ne olacaktır?
3. Teslim sonunda işletmenin YİD kapsamında yüklendiği KDV mevcutsa işletmenin bu KDV'yi düzeltmesi gerekir mi?
4. Özel sektörün kendi arasında yapmış oldukları YİD sözleşmeleri KDV'den istisna mıdır?

Yukarıdaki sorularla ilgili mevzuatımızda düzenleme bulunmazken, Ankara 6. Vergi Mahkemesinin oybirliği ile almış olduğu 18.11.2015 tarih ve Esas 2015/340 ve Karar 2015/2243 sayılı kararında bulabiliriz. Bahsi geçen davada;

> *"Karar veren Ankara 6 ıncı Vergi Mahkemesince, dava dosyası incelenerek gereği görüşüldü:*
>
> *3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu belirtilmiş; 20 nci maddesinin 1 inci fıkrasında, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin*

[57] KDVK, Md. 13/e
[58] KDVK, Md. 17/p

*karşılığını teşkil eden bedel olduğu öngörülmüş; 27 inci maddesinde ise, bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu ve emsal bedeli ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı düzenlenmiştir.*

*60 No.lu KDV Sirkülerinin "Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Kurulan, Belli Bir Süre İşletilen Tesislerin İşletme Süresi Sonunda İlgili Kuruma Devrinde KDV başlıklı 1.5 inci maddesinde, "3996 sayılı Kanun kapsamındaki yap-işlet-devret modelinde ilgili kurumca süre sonunda tesisin kendisine devri karşılığında işleticiye doğrudan bir bedel ödenmemektedir. Bir finansman türü olan bu modelde işletici tesisin devrine ilişkin bedeli, tesisi sözleşme ile öngörülen süre içinde işletmek suretiyle elde ettiği kazanç ile karşılamaktadır. Bu çerçevede, yap-işlet-devret modelinde, süre sonunda tesisin işletici tarafından ilgili kuruma tesliminde emsal bedel üzerinden KDV aranılmayacaktır." açıklamasına yer verilmiştir.*

*13.06.1994 tarihinde yürürlüğe giren 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, kanunu amacının kamu kurum ve kuruluşlarınca (kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) ifa edilen ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılmasını sağlamak olduğu öngörülmüş, "Kapsam" başlıklı 2 inci maddesinde, yurtlar da kanun kapsamında yaptırılabilecek yatırım ve hizmetler arasında sayılmıştır.*

*Dava dosyasının incelenmesinde;*

*03.03.1993 tarihli protokolde, üniversite yerleşkesinde öğrenci yurtları inşa edecek ve 15 yıl süreyle işletecek olan davacının süre sonunda hiçbir bedel talep etmeksizin yapmış olduğu öğrenci yurtlarını üniversiteye devredeceği hususunda sözleşildiği, protokol kapsamında yapılan yurtların 2014 yılı sonlarında üniversiteye bedelsiz olarak devredildiği, devredilen yurtlar için maliyet bedeline %5 kâr ilavesi suretiyle bulunan emsal bedelin %18'i oranında hesaplanan katma değer vergisinin 2014/12 dönemine ilişkin olarak 20150126014030000093 numaralı tahakkuk fişi karşılığında ihtiraz beyan*

*edilerek ödediği, "yap-işlet-devret" sözleşmesi uyarınca yapılan bedelsiz teslimlerin katma değer vergisine tabi olmadığı ileri sürülerek ödenen tutarın yasal faiziyle birlikte iadesi talebiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*

*Anılan üniversite ile davacı arasında imzalanan sözleşme 3996 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden önce imzalandığından sözleşme öncesi 3996 sayılı Yasa ve bu Yasanın verdiği yetkiye istinaden belirlenen usullere uyulması, Yasanın 3 üncü maddesinde öngörülen Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması mümkün değildir.*

*Söz konusu protokol bir yasa hükmüne dayanılarak düzenlenmemiş ise de, 3996 sayılı Yasanın amacı doğrultusunda yurt yapımı işletilmesi ve bedelsiz devri öngörüldüğünden ve sözleşme uyarınca yapılan yurtlar bedelsiz olarak üniversiteye devredildiğinden sözleşmenin yap-işlet-devret sözleşmesi olduğunun kabulü gerekmektedir.*

*Davalı idare tarafından dosyaya sunulan 09.03.2015 tarihli savunma dilekçesinde, davacı ile üniversite arasında akdedilen protokolün "yap-işlet-devret" sözleşmesi kapsamında değerlendirilemeyeceği belirtilmiş ise de, bu sonuca ne şekilde ulaşıldığına dair bir açıklama yapılmamıştır.*

*Bu durumda, "yap-işlet-devret" sözleşmesi kapsamında yapılan ve süre sonunda bedelsiz olarak iade edilen öğrenci yurtları için yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri uyarınca emsal bedeli üzerinden katma değer vergisi aranılması mümkün bulunmadığından, 2014/12 dönemine ilişkin olarak düzenlenen 20150126014030000093 numaralı tahakkuk fişinin iptali ile yersiz tahsil edilen 377.218,33 TL'nin ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte iade edilmesi gerekmektedir.*

*Açıklanan nedenlerle; davanın kabulüne, dava konusu tahakkuk fişinin iptali ile yersiz tahsil edilen 377.218,33 TL'nin ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davacıya iadesine, aşağıda dökümü yapılan 78,80 TL yargılama giderinin ve 750,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine, artan posta avansının istemi halinde davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay nezdinde*

*temyiz yolu açık olmak üzere, 18.11.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi."*

Görüldüğü üzere mahkeme; henüz 3996 sayılı Kanun ortada yokken bile yap-işlet-devret içerikli bir sözleşme kapsamında üniversite kampüsünde yaptırılan öğrenci yurtlarının sözleşme süresinin bitiminde üniversiteye bedelsiz tesliminde, 60 No.lu katma değer vergisi sirkülerinde açıklandığı üzere, emsal bedeli üzerinden katma değer vergisinin hesaplanmayacağı ve emsal bedeli üzerinden hesaplanan ve ihtirazi kayıtla beyan edilerek ödenen katma değer vergisinin davacı kuruma yasal faiziyle birlikte iade edilesine karar verilmiştir.[59]

Uygulamada KDV açısından yasal düzenlemelerin yapılması açıktır. Yasal düzenlemeler yapılıncaya kadar aynı durumda olan mükelleflerin beyannamelerini ihtirazi kayıtla beyanname vermeleri gerekmektedir. Ayrıca YİD modelinde KDV istisnası 31/12/2023 tarihinde son bulacağından, istisna ile ilgili sürenin uzatılması ya da eğer istisna uygulamasında değişiklikler söz konusu ise bu düzenlemelerin bir an önce yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde YİD modelinde yer almak isteyen işletmeler modelin sürenin sonunda KDV ile ilgili sürenin uzatılıp uzatılmayacağı hususunda bir bilgileri olmadıkları için konusunda karar almakta zorlanacak, uzatılmaması durumunda ise şirketin üzerindeki finansal yükümlülük KDV tutarı kadar artacaktır.

### 2.1.6. YİD Modeli Kapsamındaki Sözleşmelerde Damga Vergisi Uygulaması

YİD modeli kapsamında imzalanan sözleşmeler 3996 Sayılı Kanunun 12. maddesine göre damga vergisi ve alınan harçlardan muaf tutulmuştur. Bu kapsamında imzalanan sözleşmelerden damga vergisi muaf tutulduğu gibi her türlü harçtan da muaf tutulmuştur.

### 2.1.7. YİD Modelinde Emlak Vergisi Uygulamaları

YİD modeli uygulanırken inşaatın başlangıcından inşaat bitimine kadar geçen sürede emlak vergisi mükellefiyeti ilgili kamu kuruluşuna aittir. İşletme aşamasına

[59]Ahmet KAVAK, Dr., YMM, Yap- İşlet-Devret Modelinde İlgili Kurumlarca Süre Sonunda Yapılan Teslimlerde Katma Değer Vergisi Uygulama Sorunu, Vergi Sorunları Dergisi, Ekim 2017 Sayısı

geçildiğinde ise işletme süresince emlak vergisi mükellefiyeti işleten firmaya aittir. İşletme süresinin bitirilip yapılan yatırım idareye devredildiği tarihte ise işletmenin emlak vergisi yönünden mükellefiyeti sona ermekte, idarenin mükellefiyeti ise başlamaktadır.

### 2.1.8. Serbest Bölgelerde Gerçekleştirilen YİD Yatırımlarının Vergilendirilmesinde Karşılaşılan Sorunlar

Serbest bölgeler, bir ülkenin siyasi sınırları içerisinde olmakla beraber, gümrük hattı dışında bırakılan ve ihracatın arttırılması amacıyla ülkenin diğer kesimlerine kıyasla bazı sınai ve ticari faaliyetler için daha geniş teşviklerin tanındığı bölgelerdir[60]. Serbest bölgeler her ne kadar ülke sınırları içinde bulunsa da gümrük sınırları dışında sayılır ve özel gümrük rejimlerinin hükümleri uygulanır. Ülkemizde 1985 yılında yayımlanan 3218 sayılı "Serbest Bölgeler Kanunu" ile serbest bölgelerin kurulması ve işleyişi düzenlenmiştir. Türkiye faaliyette bulunan tam ve dar mükellef gerçek ve tüzel kişilere ait işletmelerinden serbest bölgelerdeki faaliyetlerinden dolayı elde etmiş oldukları kazanç ve iratlar, Türkiye'ye getirildiğinin kambiyo mevzuatına göre tevsik edilmesi halinde de, gelir ve kurumlar vergilerinden muaf tutulmuştur[61]. Oysa imtiyazlı şirketlere YİD modeliyle ilgili vergi avantajlarının haricinde herhangi bir vergi ayrıcalığı tanınmamaktadır[62]. Ayrıca serbest bölgelere yapılan teslimler KDV'den istisna edilmiştir[63]. Ancak serbest bölgelerdeki yatırımlarda kullanılmak üzere alınan mal/hizmetler KDV istisnası kapsamında olmayıp KDV'ye tabi tutulacaktır. Serbest bölge yatırımı için ödenen bu kapsamdaki KDV'ler indirim konusu yapılmayacak, gerçekleştirilen yatırımın maliyetine eklenmesi gerekecektir. YİD kapsamında serbest bölgede yatırım yapan ve işleten işletmeler içinse herhangi bir istisna düzenlemesi yapılmamıştır. Serbest bölgelerde tutulacak defterler ile düzenlenecek belgelerle ilgili hususları ise düzenlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır[64].

[60]Antalya SerbestBölgeler Bölge Kurucu ve İşleticisi A.Ş.
https://www.asbas.com.tr/asbas_serbest_bolge_nedir.asp
[61]Serbest Bölgeler Kanunu Md.2
[62]Sakıp Şeker, Serbest Bölgelerde Yap İşlet Devret Modeli Uygulaması ve İmtiyazlı Şirketler, Yaklaşım Dergisi, S.7
[63]Katma Değer Vergisi Kanunu, Md.16
[64]Serbest Bölgeler Kanunu, Md.6

## 2.2. YİD Modelinin Özel Sektörün Kendi Arasında Uygulanmasında Vergi Uygulamaları

YİD modeli kamu-özel sektör işbirliği şeklinde uygulandığı gibi özel sektör taraflarınca da uygulanmaktadır. Modelinin özel sektör temsilcileri tarafından kendi uygulamasında ortaya çıkan vergisel sorunlar tezimizin bu kısmında anlatılacaktır.

### 2.2.1. YİD Modelini Uygulayan Özel Sektör İşletmelerinin Vergi Usul Kanunu'na Göre İncelenmesi

YİD modelini kendi aralarında uygulayan özel sektör işletmeleri için VUK'a baktığımızda özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla YİD modelinde Kamu-Özel sektör ortaklıklarını için düzenlenmiş olan sermayenin itfası hükümlerinden yararlanamayacaklardır. Özel sektör için değerleme, amortisman ve enflasyon düzeltmesi/yeniden değerleme hususlarına bakacak olursak, söz konusu kavramların uygulanışı ile bilgiler aşağıda verilmiştir.

Değerlemeyi; işletmenin elinde bulunan ve vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerinin takdir ve tespiti olduğunu daha önce belirtmiştik. Dolayısıyla YİD modelini kendi arasında uygulayan özel sektör işletmelerinin iktisadi kıymetlerinin bulunması durumunda maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, vergi değeri, rayiç bedel ve emsal bedel seçeneklerinden uygun olanı ile değerleme yapması gerekmektedir.

Amortismanı; işletmenin aktifinde yer alan duran varlıklarını aşınma, yıpranma veya eskime payını olduğunu ifade etmiştik. Dolayısıyla YİD modelini kendi arasında uygulayan özel sektör işletmelerinin amortismana tabi iktisadi kıymetlerinin bulunması durumunda amortisman uygulamasına tabi tutulur. Özel sektör işletmelerinin kendi arasında uyguladığı YİD modelinin kamu-özel sektör ortaklığından farkı ise imtiyazlı şirket statüsünde yer almamasıdır. Özel sektör temsilcileri amortisman uygulaması yaparken, arazide amortisman, normal amortisman, azalan bakiyeler usulüyle amortisman, madenlerde amortisman ve fevkalade amortisman yöntemlerinden kendisine uygun olanını seçip uygulayacaktır. Ancak özel sektör işletmeleri iktisadi ve teknik bakımdan bir bütün olan amortismana tabi iktisadi kıymetleri için normal veya azalan bakiyeler amortisman

usullerinden yalnızca birini seçeceklerdir.[65] Ayrıca amortismana tabi iktisadi kıymet için normal amortisman yöntemi seçilmişse daha sonra azalan bakiyeler usulü amortisman uygulamasına geçilemez. Ancak işletme amortismana tabi iktisadi kıymeti için azalan bakiyeler usulü uygulamışsa, daha sonra isterse normal amortisman yöntemini uygulayabilir.

Özel maliyetlerle ilgili düzenlemelere gelecek olursak; YİD modelini kendi arasında uygulayan özel sektörün, kamu-özel sektör ortaklığı işletmelerinden farkı yoktur. Dolayısıyla özel maliyetler kapsamında yer alan iktisadi kıymetler VUK Md. 327'ye göre itfa uygulaması yapılır.

Enflasyon düzeltmesi ve yeniden değerleme uygulaması ise kamu-özel sektör ortaklığında açıklandığı gibi uygulama yapılacaktır.

### 2.2.2. YİD Modelinde Gelir Vergisi Yönünden Karşılaşılan Sorunlar

YİD modelini özel sektör temsilcileri kendi aralarında da uygulanmaktadır. İşletmeler boş arsayı kiralayıp üzerine kendi kullanımına göre yapılar inşaat etmekte, kira süresi sonunda ise bedelsiz olarak arsa sahibine devretmektedirler. Örnek olarak; arsanın bedelsiz olarak bir hastaneye kiraya verilip, kira sonunda arsaya yapılan binanın arsa sahibine bedelsiz olarak devredilmesini verebiliriz. Bu kiralamalar ise genellikle 15-20 yıl ya da daha uzun zamanları kapsamaktadır. Söz konusu durumdaki işletmeler gelir/kurumlar vergisi açısından yasal düzenleme olmadığından dolayı Gelir İdaresi Başkanlığı'na başvurup özelgelerle yasal yükümlülüklerini yerine getirmektedirler. Mevcut özelgelerde verilen görüşlerin bazıları şöyledir:

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2007 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01/ GVK-94/5-14037-14765 sayılı özelgesi.

> "*Şahsa ait arsa üzerine şirketiniz tarafından inşa edilen işyerlerinin kiralanmak suretiyle belli bir süre (5 ile 10 yıl) işletildikten sonra arsa sahibine devredilmesi durumunda, gayrimenkulün iktisadi kıymetini artırıcı nitelikteki harcamaların, arsa sahibi şahıs tarafından Gelir Vergisi Kanunu'nun 70.maddesi uyarınca gayrimenkul sermaye iradı olarak*

[65] 213 Sayılı VUK Mükerrer Md. 320

*değerlendirilerek, kira süresinin sonunda yapılan "işyerlerinin emsal bedelinin" gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.*

*Diğer taraftan, şirketiniz tarafından inşa edilen ve belli bir süreyle işletilecek olan işyerleri için nakden veya hesaben bir kira ödemesi söz konusu olmadığı için şirketiniz tarafından gelir vergisi tevkifatı da yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Ayrıca binanın arsa sahibine devrinde de tevkifat yapılmayacaktır."*

Verilen özelgelere göre; kiralık arsa üzerine yapılan binanın arsanın değerini arttırıcı nitelikte olmasından dolayı bina için yapılan harcamaların "Özel Maliyetler" hesabında izlenmesi gerektiğini belirtmiştir. Aynı zamanda özel maliyetler hesabında kira sözleşmesi süresine göre amortisman yoluyla giderleştirilmekteydi. Kira sözleşmesinin bitiminde gayrimenkulün devri sırasında binanın emsal bedel değeri üzerinde fatura düzenlemekte ve %18 KDV hesaplanmaktaydı.

Arsasını YİD modeli kapsamında kiraya veren kişi/kişiler ise sürenin sonunda teslim aldıkları taşınmaz için gayrimenkul sermaye iradı verecektir.

Ancak İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2013 tarih ve 62030549-120[94-2013/391]-1213 sayılı özelgesi ile bütün uygulamalar değişmiştir. Söz konusu özelge'de sağlık sektöründe faaliyette bulunan şirketin YİD modeli kapsamında 8 seneliğine arsa sahibinden kiraladığı arsaya bina yapıp, işlettikten sonra bedelsiz devrilmesiyle alakalı vergi ve muhasebe uygulamalarının nasıl olacağı sorulmuş ve uygulama esasının özetle şu şekilde olacağı belirtilmiştir:

- Kiracının arsa üzerine yapmış olduğu bina için yaptığı harcamalar özel maliyet olarak dikkate alınmayacaktır. Aynı zamanda bina inşaatının tamamlanıp tapuda cins tashihi yapıldığı ve fiilen kullanıma başlandığı tarih ise binanın arsa sahibine teslim edildiği kabul edilecektir.
- Kiracı tarafından yapılacak bina için masraflara emsal bir kar marjı ilave edilerek mal sahibine fatura edilecek, faturaya % 18 KDV ilave edilecektir. Kesilen bu fatura mal sahibinin cari hesabına kaydedilecektir. Mal sahibinin cari hesabına kaydedilen bu tutar kira süresine bölünerek cari hesaptan çıkarılarak kira gideri olarak kaydedilecektir.

- Şirket tarafından kira gideri olarak yazılan tutar mal sahibi yapılmış kira ödemesi sayılacak ve mal sahibinin gerçek kişi olması durumunda 193 sayılı GVK'nun 94. Maddesine göre % 20 stopaj kesinti yapılacaktır.
- Kiralayan işletmenin kira gideri olarak kayıtlara alması için % 20 stopaj ödemesi yine işletmeyi finansal açıdan zor durumda bırakabilecektir. Bir nevi YİD kapsamında yapılan yatırımın maliyeti de % 20 artmış olacaktır.
- Yapılan harcamaların mal sahibine fatura edilmesi halinde işletme % 18 KDV yükümlülüğü altına girecektir. Bu ise işletmeyi finansal açıdan zor durumda bırakabilir. Burada yapılması gereken uygulama ise mal sahibine binanın teslimi sırasında rayiç bedel üzerinden % 18 KDV fatura edilmesi daha doğru olacaktır.

Söz konusu özelgeyle; daha önce yapılan, işletilen ve kira süresinin sonunda devret olarak işlerken, artık önce yap, sonra devret, daha sonra ise geri kiralayıp işlet'e dönüştürülmüştür. Ayrıca önceden arsa sahibine kira süresinin sonunda teslim edilecek binanın süre sonunda faturalanması öngörülüyorken bu özelgeyle artık işletme karşılığında da yapılan binanın önce devredilmesi sonrasında işletme amaçlı kiralanması öngörülmüştür.

### 2.2.3. YİD Modelinde Gelir ve Kurumlar Vergisi Yönünden Karşılaşılan Sorunlar

Verilen özelgeyle ilk olarak yapılan harcamaların net tutar olarak kabul edilip bu tutarın brütleştirip üzerinden % 20 stopaj hesaplanıp ödenmesidir. Bu durumda kiralayan işletme binayı kullandığı süre boyunca ek olarak % 20 stopaj ödeyecektir. Aynı zamanda kiralama sürerken işletme tarafından gider yazılan tutar arsa sahip/sahiplerine teslimi yapılmamış olmasına rağmen, arsa sahip/sahiplerinin gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi vermesi yükümlülüğü ortaya çıkmıştır. Özel sektör tarafından YİD modelinin bir cazibesi kalmadığı gibi YİD modeli kapsamında yer alan taraflara daha fazla vergi yüküyle karşı karşıya kalmışladır. Ayrıca arsa/arazisini YİD modeli kapsamında kiraya verenin ticari faaliyetinden dolayı vergi mükellefiyetinin bulunması durumunda, kiracının kira gideri yazdığı tutarı kendi

hesaplarında gelir olarak gösterecektir. Bu durumda Kiraya veren elde etmediği bir gelirini beyan edip vergisini ödeyecektir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1/1 maddesinde sayılan kurumların kazançlarının kurumlar vergisine tabi olduğu belirtilmiş ve 1/2 maddesinde ise kurum kazancının gelir vergisinin konusuna giren kazançlardan olduğu hüküm altına alınmıştır. Safi kurum kazancının tespitinde ise Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazancı ilişkin hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmış ve GVK'nın 40. maddesinde ise ticari kazançtan indirilecek giderler sayılmıştır. Özel sektör Ticari kazançtan indirilecek giderler arasında ise amortisman giderleri de yer almaktadır. Kurumlar vergisi mükellefi olan YİD anonim şirketleri gibi özel sektör işletmeleri de geçici vergi mükellefidir ve geçici vergi uygulamasına dâhil olacaklardır. Özel sektör tarafından geçici vergi dönemlerinde ödenen geçici vergiler ise yıllık kurumlar vergisi beyannamesinde tahakkuk eden vergiden mahsup edilir.

### 2.2.4. YİD Modelinde KDV Yönünden Karşılaşılan Sorunlar

YİD modeli için imtiyaz sahibi özel sektör işletmecisinin yapmış olduğu alımlar KDV'den istisna edilmişken, özel sektörün kendi arasında yapmış olduğu YİD sözleşmeleri ise KDV'den istisna değildir. Dolayısıyla özel sektörün kendi arasında uyguladığı YİD modeli KDV'ye tabi olacaktır.

Özel sektörde yaşanan bir başka sorun ise İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın verdiği özelgeye göre YİD modeli kapsamında arsa/arazisini veren, süre sonunda da arsa/araziyle beraber gayrimenkulü alacak olan kiracı vergi mükellefi ise kira geliri elde etmiş sayılacaktır. Yürürlükteki KDVK'ya göre gayrimenkul ve hakların kiralanması KDV'ye tabi olup, kiracının fatura düzenlemesi gerekmektedir. Ancak söz konusu özelgede kiracının fatura düzenlemesi gerektiği belirtilmemekle birlikte, kira geliri elde ettiği görüşü bildirilmiştir. Kiraya veren geliri beyan etmesine rağmen ilerleyen zamanlarda yapılacak incelemelerde fatura kesmediğinden işletme sorun yaşayabilir. Nedeni ise KDVK'nun 1. maddesine göre yapılan teslimlerin KDV'ye tabi olduğudur.

### 2.2.4. YİD Modelini Kendi Arasında Uygulayan Özel Sektör İşletmelerinYaptıkları Sözleşmelerde Damga Vergisi Uygulaması

YİD modeli kapsamında imzalanan sözleşmeler 3996 Sayılı Kanunun 12. maddesine göre damga vergisi ve alınan harçlardan muaf tutulmuş iken, özel sektör için uygulamadan muaf tutulmamıştır. Dolayısıyla YİD modelini kendi arasında uygulayan işletmelerin yapmış oldukları sözleşmeler damga vergisine tabi tutulacaktır. Nitekim YİD modelini kendi arasında uygulamak isteyen özel işletmeler tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'na yapmış oldukları sözleşmeyle ilgili ilk on yıl için ve ikinci on yıl için damga vergisi oranı sorulmuş ve uygulamayla ilgili;

"7 katlı binanın ihale şartnamesi ekinde bulunan onaylı mimari plan ve projeye göretamamlanmasına ve sonrasında kiralanmasına ilişkin kısmı yönünden, yapım işi ve kiralamayayönelik bu iki işlemin bir asıldan doğma akit ve işlem olarak kabul edilerek, yapım işine ilişkin7.302.000,00 TL üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrası hükmüne göre hesaplanantutar ile kiralamaya ilişkin ilk 10 yıl için ödenecek toplam kira bedeli (gelir (stopaj) vergisi dahil)üzerinden Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrasına göre hesaplanan tutarın karşılaştırılarak488 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince en yüksek vergi alınmasınıgerektiren işlem üzerinden,

- Yapım karşılığı kiralama süresi bittikten sonraki ikinci 10 yıllık süre için öngörülen kiralamaişleminin de, kiracı tarafından ödeneceği belirtilen ve kira bedelinin bir unsuru olan gelir (stopaj)vergisine ilişkin tutarın ilave edilmesi suretiyle bulunacak kira bedeli (KDV hariç) üzerinden 488sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-2 fıkrası gereğince,damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir" cevabı alınmıştır.[66] Dolayısıyla YİD modelini uygulayan özel sektör işletmelerinin bu kapsamda yapmış oldukları sözleşmeler damga vergisine tabi olacaktır.

[66] Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 06.02.2012 Tarihli ve B.07.1.GİB.4.34.18.01-002.01-448 Sayılı Özelgesi

# 3. YİD MODELİNDE MUHASEBE UYGULAMALARI

Çalışmamızın bu kısmında YİD modeliyle ilgili muhasebe uygulamalarına yer verilmiş olup, konu mevcut ve taslak Tek Düzen Hesap Planı ile Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına göre ele alınmıştır.

## 3.1. YİD Modelinin Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına Göre Değerlendirilmesi

YİD modelini uygulayan işletmelerin TFRS'ye göre nasıl muhasebeleştiilip raporlanmasıyla ilgili TFRS bize yol göstermektedir. TFRS'ye göre muhasebeleştirme ve raporlama yapılırken TFRS 12 Yorum standardı ve ona abğlı olarak aşağıdaki standartlar bize yol göstermektedir.

### 3.1.1. TFRS Yorum 12 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları

Günümüzde bazı ülkelerde alt yapı yatırımları kamu sektörü tarafından gerçekleştirilirken bazı ülkelerde ise YİD modeliyle gerçekleştirilmektedir. YİD modelinin uygulanırken kamu ve özel sektör arasında imtiyazlı sözleşmeler düzenlenmektedir. YİD modelinde imtiyazlı sözleşmelerin konusu inşa edilecek olan varlıklardır. YİD modelinde gerçekleştirecek olan varlığın ilk şartı imtiyazı sağlayacak olan devlet ile hizmeti gerçekleştirecek ve hizmeti belli bir süre işletecek olan özel sektör arasındaki sözleşmelerdir. Sözleşmede hizmeti gerçekleştirecek olan özel sektör işletmesinin hangi şartlara uyacağı, kalite kontrolünün nasıl yapılacağı, devlet tarafından yapılacak ödemelerin tarihleri ve şartları, ihtilaflı durumlarda hukuki neler yapılacağı gibi hususlar yer alır.[67]

YİD modeli kapsamında yapılan hizmet anlaşmalarının en önemli özelliği, yapılacak hizmetin kamu hizmeti niteliğinde olması ve finansmanının özel sektör tarafından üstlenilmesidir. Kamu açısından ise önemli olan hizmetin kimin tarafından yapılıp işletildiği değil, hizmetin gerçekleştirilmiş olmasıdır. Kamu ve özel sektör tarafından

[67] 3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, Md.6

yapılan hizmet anlaşması, özel sektör tarafından kamu adına hizmetin sunulmasını yükümlü kılar.[68]

Özel sektör tarafından İmtiyazlı uygulamaya konu olan imtiyazlı sözleşmeler,imtiyazlı hizmet sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgili hususlar *TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları* kapsamında düzenlenmiştir. Ancak bu yorum aşağıdaki şartların varlığı halinde geçerli olacaktır.[69]

(a) İmtiyazı tanıyacak kamu sektörünün, özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan altyapı ile hangi hizmetleri vereceği, bu hizmetlerden kimlerin nasıl yararlanacağı ve hangi fiyattan sunulacağı, verilecek hizmetin denetlenmesi ve düzenlenmesi ile ilgili durumların varlığında,

(b) İmtiyazı tanıyacak kamu sektörünün; mülkiyet hakkı, intifa hakkı ya da diğer çeşitli vasıtalarla, anlaşma bittiği zaman altyapıya ait mevcut herhangi bir önemli hak/payı kontrol etmesi durumunda.

Kamu sektörü tarafından özel sektöre imtiyazlı hizmet sözleşmeleriyle verilen yararlı alt yapı (a) bendinde belirtilen şartları taşıması halinde bu standardın kapsamına girecektir. Aynı zamanda bu yorum;

(a) İşletme hakkını elde eden özel sektörün hizmet anlaşmasıyla gerçekleştirdiği veyahut veya üçüncü bir taraftan yine sözleşmeyle elde ettiği altyapının mevcut olması durumunda veya

(b) İmtiyazı veren kamu temsilcisinin yapılan hizmet anlaşması kapsamında işletmeciye imtiyaz hakkını verdiği mevcut altyapı hakkında da geçerlidir.[70]

Ancak bu yoruma göre; sözleşmeden önce işletme tarafından maddi duran varlık olarak elde tutulmuş ve kayıtlara alınmış varlıkların muhasebeleştirilmesi ile ilgili hususları düzenlemez. Böyle bir alt yapı mevcut ise bu durum TMS 16 – Maddi Duran Varlıklar Standardı hükümlerine göre muhasebeleştirilip mali tablolara

[68] TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, Md. 3
[69] TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, Md.5
[70] TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, Md.7

alınacaktır. Aynı zamanda bu yorum hükümleri imtiyazı veren kamu sektörü tarafından da uygulanmaz.[71]

Bu yorum aynı zamanda *TMS Yorum 29 İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları'*na paralel düzenlemeler yapmış ve aşağıdaki hususları da düzenlemiştir:

(a) Yapılan yatırımı işletecek olan firmanın altyapı üzerinde bulunan haklarını nasıl kullanacağının;

(b) Yapılan anlaşmaya göre belirlenen tutarların muhasebeleştirilip ve ölçülmesinin;

(c) İnşaatla veyahut yenileme hizmetlerinin;

(d) İşletme hizmetlerinin;

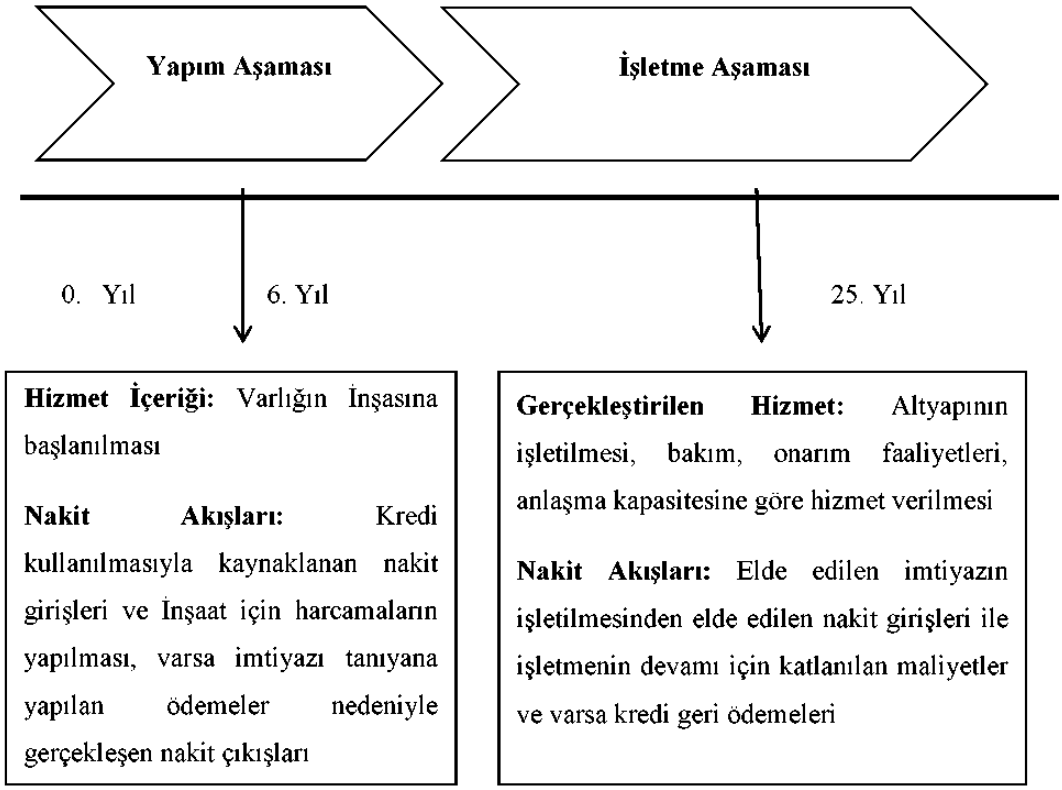
(e) Yapılacak alt yapı için katlanılacak borçlanma maliyetlerinin muhasebeleştirilmesinin;

(f) Maddi duran varlıklar ile maddi olmayan duran varlıkların sonraki muhasebeleştirme işleminin;

(g) Kamu tarafından özel sektör işletmecisine sunulan kalemlerin.

Bu yoruma göre; imtiyazlı sözleşme kapsamında yapılan alt yapı işletmenin maddi duran varlığı olarak muhasebeleştirilemez, çünkü sözleşme işletmeye sadece altyapının kullanım hakkını vermektedir. Aynı zamanda işletme altyapı hizmetini sunucusu konumundadır. Sözleşme boyunca alt yapının işletme hakkı ve bakımının sorumluluğu işletmeye ait olacaktır. Alt yapının işletilmesinden elde edilen hasılatın muhasebeleştirilmesi ileride açıklanacağı üzere *TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat* standardınagöre; alt yapı ile ilgili borçlanma maliyetleri ise *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* standardına göre yapılacaktır. Kısaca imtiyazlı hizmet sözleşmelerinin uygulanışını bir tablo haline getirecek olursak;

[71]TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, M.9




**Şekil 3.**İmtiyazlı Hizmet Sözleşmelerinin Aşamaları

**Kaynak:**KPMG, (2007), First Impression: Service Concession Arrangements, s.8

YİD kapsamında yapılan imtiyaz sözleşmeleri ile kiralama sözleşmelerinin benzer noktası ise her iki sözleşmede de kiralama haklarının belli bir süreliğine devredilmesidir. Her iki sözleşmeyi birbirinden ayıran husus ise kiralama sözleşmelerinde kiracı devredilen varlığın kontrol hakkını da alır. Ancak imtiyaz sözleşmelerinde ise kiralanan varlığı kontrol hakkının imtiyazı veren kuruluşta kalmasıdır. Yani kiracı kiraladığı varlık üzerinde kiralama süresince her türlü tasarrufa sahip iken, imtiyazlı sözleşmelerde ise kontrol kiralayanda olacağından kiralayan istediği tasarruf hakkına sahip değildir. Kiralama sözleşmeleri kapsamında bir varlığın kiraya verilmesindeki amaç ise, işletmenin kira geliri elde etmesidir. Standart YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek olan yatırımın yapımı için aşağıdaki konularda yol göstermektedir:[72]

[72]TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, M.10

- İşletmenin YİD kapsamında gerçekleştireceği hizmetin faydasını nasıl değerlendireceği,
- İşletmenin YİD kapsamında gerçekleştireceği hizmeti yapılması sırasında gerçekleşen maliyetleri ve hasılatı nasıl muhasebeleştireceği,
- İşletme, YİD kapsamında gerçekleştireceği hizmet için yapacağı maliyetleri borçlanma maliyetlerini nasıl muhasebeleştireceği,
- İşletme, kamu kuruluşundan YİD kapsamında aldığı kalemleri nasıl muhasebeleştirip, raporlayacağı gibi hususlarda yol gösterir.

Buraya kadar anlatmaya çalıştığımızı bir tablo haline getirirsek;

**Tablo 1.** TFRS Yorum 12 Kapsamında YİD Modelinin Uygulanışı

| **Uygulamanın Konusu** | **TFRS Yorum 12 Hükümleri** |
|---|---|
| İşletmecinin imtiyazlı hizmet varlığı üzerindeki hakları | İmtiyaz kapsamında kiralanan hizmet varlığı işletenin finansal varlığı olarak muhasebeleştirilmez. İşletmeci, kendisine imtiyazı tanıyan kamu kuruluşundan alacağı ödemelerin karşılığında; finansal varlık, maddi olmayan duran varlık veya her ikisini birden muhasebeleştirebilir. |
| İnşa/geliştirme hizmetinin muhasebeleştirilmesi | İmtiyazı alan işletme yapım aşamasında ortaya çıkan maliyetler ile elde etmiş olduğu hasılatı TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına göre muhasebeleştirilir. |
| Katlanılan Borçlanma Maliyetleri | İşletme alms olduğu imtiyaz kapsamındaki yatırımı gerçekleştirmek için katlanmış olduğu borçlanma maliyetlerinin TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardına göre muhasebeleştirilir. Yapım aşamasında katlanılan maliyetler yatırımın maliyetine eklenirken, finansal varlık olması durumunda aktifleştirilmez. |
| İmtiyazı tanıyanın isletmeci firmaya sağlamış olduğu kalemler | İmtiyazı tanıyan kamu kuruluşunun işletmeye kiraladığı, mülkiyetini ve riskini devretmediği maddi duran varlıklar işletme tarafından muhasebeleştirillemeceği gibi işletmenin finansal tablolarında yer almaz. |
| İşletme tarafından imtiyazı veren kamu kuruluşuna yapılan ödemeler | İşletme tarafından imtiyazı tanıyana yapılan ödemeler TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre muhasebeleştirilir ve finansal tablolarda gösterilir. |

**Kaynak:** Gizem Çopur Vardar, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları Doktora Tezi, Ankara 2013 S.120

YİD kapsamında gerçekleştirilen yatırımın işletilmesi aşamasında ve eğer varsa bakım/onarım ile hizmetlerinin nasıl muhasebeleştirileceği hakkında TFRS Yorum 12 işletme aşamasında ise aşağıda yer alan hususlarda yol göstermektedir:[73]

- YİD kapsamında gerçekleştirilen yatırımdan elde edilen gelirlerin işletme tarafından nasıl muhasebeleştirilecek ve nasıl ölçülecek?
- İşletmenin sözleşmeden doğan bakım/onarımlarla ilgili bir hüküm ve yükümlülüğü varsa bu yükümlülükler nasıl muhasebeleştirilecek?
- Özel sektör tarafından yapım aşamasında muhasebeleştirilen finansal varlıkların durumu işletme aşamasında kayıtlara ve mali tablolara nasıl olacak?
- Yapım esnasında kayıtlarda maddi olmayan duran varlıklar olarak yer alan varlıklar, işletme döneminde nasıl muhasebeleştirilecek?
- İşletme aşaması geçildiğinde işletme tarafından temin edilen borçlar için muhasebe uygulaması nasıl olacak?

Yukarıdaki soruların cevabı ise aşağıda verilmiştir. Buna göre;

- İşletme döneminde elde edilen gelirler ve maliyetler TFRS15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı"na göre muhasebeleştirilir. Örneğin; işletme aşamasında 4.000.000 hasılat kayda alınacağı zaman aşağıdaki kayıt yapılacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 120ALICILAR[74] | 4.000.000 | |
| | 600 YURT İÇİ SATIŞLAR | | 4.000.000 |
| | İşletme aşamasında hasılatın elde edilmesi | | |

- Bakım/onarım yükümlüğünün bulunması halinde ise TMS 37 "Koşullu Karşılıklar, Koşullu Borçlar Ve Koşullu Varlıklar Standardı"na göre muhasebeleştirilir. İşletme bakım onarım ile yükümlülüğünden dolayı bir maliyete katlanmışsa bunu yapılan yatırımın maliyetine ilave eder, değilse

[73]TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları, Md.10
[74] Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No:45) Kamu Özel Sektör İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri Md.8

dönemin giderine kayıt eder. Örneğin; bakım-onarım ile 1.500 TL. maliyete katlanılmışsa aşağıdaki yevmiye kaydı yapılır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ[75] | 1.500 | |
| | 102 BANKALAR | | 1.500 |
| | Bakım-Onarım Maliyetleri | | |

- İşletme aşamasında kullanılan yabancı kaynaklar ise TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri Standardı"na göre muhasebeleştirilir. İşletmenin işletme aşamasında kullandığı kredinin faizini de YİD modeli kapsamında yapılan yatırımın maliyetlerine ekleyecektir. Örneğin; işletme aşamasında 1.000.000 TL. kredi kullanılıp karşılığında 75.000 TL. faiz ödenmişse, kullanılan kredi ve ödenen kredi faizi aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 102BANKALAR | 1.000.000 | |
| | 300 BANKA KREDİLERİ | | 1.000.000 |
| | İşletme aşamasında kredi kullanımı | | |
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ | 75.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 75.000 |
| | İşletme aşamasında kullanılan kredinin faiz ödemesi | | |

- İşletme aşamasından önce muhasebeleştirilen finansal varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar ise TFRS 9 "Finansal Araçlar Standardı"na göre muhasebeleştirilir. Buna göre elde edilen finansal varlıklar gerçeğe uygun değeri ile kayda alınıp raporlanacaktır. İşletmenin finansal varlığının gerçeğe uygun değerinin artması ve ya da düşmesi durumunda yapacakları kayıtları da yine bu standart kapsamında muhasebeleştirilecektir. Örneğin; (X) işletmesi alım satım amacıyla (Y) işletmesine ait olan ve piyasada işlem gören 5.000 adet hissesini 01.10.2018 tarihinde pay başına 25 TL. üzerinden toplam 125.000 TL. ye satın almış ve 900 TL. komisyon ödemiştir. (Y) işletmesinin hisse senetlerinin değeri ise

[75] Hasan KAVAL, Prof. Dr., Gizem Çopur, Arş. Gör., Yap-İşlet-Devret Sözleşmelerinin Ifrıc 12 İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, Hesap Planına İlişkin Öneriler ve Örnek Bir Uygulama, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Aralık 2015 Sayısı, s.713

30.11.2018 tarihinde 20 TL.

31.12.2018 tarihinde 30 TL. olmuştur. (X) işletmesi almış olduğu hisse senetlerini ise 15.01.2019 tarihinde hisse başına 35 TL. den satmıştır.

Alım satım amacıyla hisse senetlerinin Alınması:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 110 HİSSE SENETLERİ | 125.000 | |
| | 770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ | 900 | |
| | 102 BANKALAR | | 125.900 |
| | Alım satım amacıyla finansal varlık alımı | | |

Finansal varlık itfa edilmiş maliyet bedeli üzerinden ölçülemediği müddetçe gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.[76] Örneğimizde yer alan hisse senetleri alım satım amaçlı alındığından gerçeğe uygun değeri ile ölçülecek ortaya çıkan farklar kar ya da zarara yansıtılacak olup, alım sırasında katlanılan maliyetler ise doğrudan gider yazılacaktır.[77]

30.11.2018 tarihinde hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin düşmesi durumunda yapılacak kayıt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR | 25.000 | |
| | 110 HİSSE SENETLERİ | | 25.000 |
| | Finansal varlığın gerçeğe uygun değerinin düşmesi | | |
| | 5.000 adet x ( 25 TL – 20 TL) | | |

[76] TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı, Md.4.1.4

[77] Emine Çına BAL, Türkiye Finansal Raporlama Standardı-9 Finansal Araçlar Standardına Göre Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Uygulama Örnekleri, İşletme Araştırmaları Dergisi, Ankara s.54

30.12.2018 tarihinde hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin artması durumunda yapılacak kayıt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 110 HİSSE SENETLERİ | 50.000 | |
| | 649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR | | 50.000 |
| | Finansal varlığın gerçeğe uygun değerinin artması | | |
| | 5.000 adet x ( 30 TL – 20 TL) | | |

15.01.2019 tarihinde hisse senetlerinin satılması durumunda yapılacak kayıt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 102 BANKALAR | 175.000 | |
| | 110 HİSSE SENETLERİ | | 150.000 |
| | 649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR | | 25.000 |
| | Hisse senetlerinin satılması | | |
| | 5.000 adet x ( 35 TL – 30 TL) | | |

İlk defa muhasebe kayıtlarına alınan finansal varlıklardan alım satım amacıyla elde tutulmayan, özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlarda ilerleyen tarihlerde meydana gelen değişlikliklerin diğer kapsamlı gelirde sunulması hususunda geri dönülemeyecek tercihlerde bulunabilir.[78]

### 3.1.2. TFRS 16 Kiralamalar Standardı

YİD modelinde kapsamında yatırımın gerçekleşmesi ve hizmetin sağlanması amaçlanırken; yapım ve gerçekleşme arasında nakit akışının bulunduğu bir modeldir. Hizmetin sunulmasında ise ayrı standarda gerek bulunmamakla birlikte yapım aşamasında en uygun standart ise kiralamalar standardıdır. Ancak yapılan bu kiralama faaliyet kiralaması mı yoksa finansal kiralamamı olacağı konusunda sıkıntı olmaktadır. Nedeni ise sözleşmelerde risk ve faydanın paylaşımı konusundadır. TRFS 12 Yorum Standardına göre mali tablolara alınmasının nedeni ise TFRS 12 Yorum standardının kontrol durumunu esas almasıdır. Kiralama sözleşmelerinde

[78]TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı, Md.5.7.5

kiralayan taraf, kiralanan varlığı kullanım hakkıyla birlikte varlığın üzerinde kontrol hakkını da devralmış olur. Ancak imtiyazlı hizmet sözleşmeleri kapsamında kiralanan varlığın kullanımıyla ilgili kontrol hakkı, imtiyazı tanıyan tarafta kalmaktadır.[79]Başka bir ifade ile finansal kiralama yoluyla elde ettiği varlık ile üretip satacağı mal/hizmeti kimler için, ne zaman ve hangi fiyattan satacağına kendisi karar verirken, YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek yatırımda ise kontrol hakkı, fiyat belirleme gibi haklar ise imtiyazı verende yani devlettedir. YİD modelinde devletin amacı, yatırımı gerçekleştirmek ve belli bir süreye kadar özel sektöre işletme hakkı vermek iken, finansal kiralama da ise kiralama yoluyla işletmenin gelir etmesidir.[80]

Finansal kiralama (leasing) bir varlığı satın alınması alternatif olarak doğmuş, orta ve uzun vadeli bir satın alma yöntemidir. YİD modeli kapsamında gerçekleştirilen özel sektör işletmesi sözleşme kapsamında bir bölümünü kiraya verebilir. Örneğin; hastane inşaatı gerçekleştiren işletmenin hastane kantinini kiraya verilmesi gibi. Böyle bir durumda ise kantinden elde edilen gelir artık finansal kiralama olarak mali tablolara alınamaz. Çünkü bu gelir işletme için artık ek bir gelirdir. İşletmenin YİD projesinde kullanmak için kiraladığı varlıklar sabit kıymetlere kaydedilirken, kantinin kiralamasından dolayı elde edilen gelirler finansal kiralama olarak değil hasılat olarak kayıtlara alınır.[81] Örneğin; işletme 25.000 TL. leasing kapsamında varlık kiralamış, işletme aynı zamanda esas faaliyet konusu olmayan kantinini kiraya vermesi sonucunda ise 10.000 TL. gelirelde etmişse aşağıdaki kayıtları yapacaktır.

İşletmenin leasing kapsamında kiralama yapması

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 260 HAKLAR | 25.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 25.000 |
| | İşletmenin Sabit Kıymet Kiralaması | | |

İşletmenin esas faaliyet konusu dışında kira geliri elde etmesi

[79]TFRS Yorum 12, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri, KG 22-24
[80]Gizem Vardar ÇOPUR, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları, Doktora Tezi, Ankara 2013, S.109
[81]TFRS 16 Kiralamalar, Standardı, Md.61

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 102 BANKALAR | 10.000 | |
| | 649 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR | | 10.000 |
| | İşletmenin kantin kirası elde etmesi | | |

### 3.1.3. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre bir maddi duran varlığın bu kapsama girmesi için; maddi duran varlığın işletmenin kontrolünde olması, gelecekte işletmeye fayda sağlamasıdır ve geçmişteki bir olaydan kaynaklanması gerekmektedir. Ayrıca işletme tarafından YİD kapsamında satın alınan maddi duran varlıklar yine bu kapsamda yer almaktadır. Ancak, YİD kapsamında geliştirilen imtiyazlı duran varlıklar bu kapsama girmez. Çünkü kontrol hakkı işletmeye ait değildir. Bu durumda YİD modelinin gerçekleştirilmesinde bu standart uygulanmaz, sadece yatırımı gerçekleştirmek için işletme tarafından satın alınan maddi duran varlıklar bu standardın kapsamına girer. Ancak yatırım gerçekleştirildikten sonra özelleştirme yapılır ve işletme tarafından satın alınırsa bu durumda satın alınan varlık yine TMS 16 kapsamında değerlendirilecektir[82]. Örneğin işletmenin satın aldığı dozer 50.000 TL., YİD kapsamında yaptığı yatırımın maliyeti 1.000.000 TL ise muhasebe uygulamaları şu şekilde olacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 254 TAŞITLAR | 50.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 50.000 |
| | İşletmenin dozer satın alması | | |
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ | 1.000.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 1.000.000 |
| | İşletmenin YİD kapsamındaki varlığı yapması | | |

[82]TFRS Yorum 12, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri, Md. 8

### 3.1.4. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

YİD modeli kapsamında gerçekleştirecek olan yatırımdan elde edilecek hasılatın muhasebeleştirilmesinde TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı"na göre muhasebeleştirme yapılacaktır.

İşletme finansal tablolarını bu standarda göre sunumu yaparken, müşterilerle olan sözleşmelerin nitel ve nicel bilgileri ile önemli değer ve yargıları mali tablolarda açıklamalıdır. Örneğin; işletme farklı (X) YİD projesinden 2.000.000 TL. (Y) YİD projesinden ise 2.000.000 TL. hasılat elde etmişse bu hasılatları ayrı ayrı muhasebeleştirip raporlayacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 120 ALICILAR<br>(X) Projesinden Elde Edilen Alacaklar<br>600 YURT İÇİ SATIŞLAR<br>----(X) Projesinden Elde Edilen Hasılat<br>(X) Projesinden hasılatın elde edilmesi | 1.000.000 | <br>1.000.000 |
| | 120ALICILAR<br>(Y) Projesinden Elde Edilen Alacaklar<br>600 YURT İÇİ SATIŞLAR<br>---(Y) Projesinden Elde Edilen Hasılat<br>(Y) Projesinden hasılatın elde edilmesi | 2.000.000 | <br>2.000.000 |

### 3.1.5. TMS 23 Borçlanma Maliyetleri

YİD modeli kapsamında gerçekleştirilecek olan yatırım için işletme yabancı kaynak kullanabilir. Kullanılan yabancı kaynaklara ilişkin ortaya çıkan maliyetlerin muhasebeleştirilmesi TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri Standardı"na göre yapılacaktır. Bir özellikli varlığın yapılması, inşa edilmesi veya elde edilmesiyle ilgili doğrudan ilişki kurulabilen borçlanma maliyetleri söz konusu varlığın maliyetinin bir unsurunu oluşturur. Bu kapsamda yer almayan borçlanma

maliyetleriyse gider olarak muhasebeleştirilir.[83]Diğer bir ifade ile varlığın inşası, üretimi veya elde edilmesiyle ilgili ortaya çıkan borçlanma maliyetleri o varlığın maliyeti olarak değerlendirilir ve muhasebeleştirilir. Bu kapsama girmeyen diğer borçlanma maliyetleri ise dönemin gideri olarak kayıtlara alınır. Borçlanma maliyetleri ise; yapılan borçlanmalara karşı katlanılan faiz ve diğer ödemeleri ifade etmektedir.

İşletme YİD kapsamında gerçekleştireceği yatırımı maddi olmayan duran varlığın özellikli varlık olup olmadığına bakması gerekir. Özellikli varlıklar; kullanılması veya satışa hazır halde getirilmesi uzun bir zamanı gerektiren varlıklardır.[84]

YİD sözleşmeleri kapsamında yapılacak olan yatırımlar genellikle özellikli varlıklardır. YİD kapsamında gerçekleştirilecek olan varlıklardan işletme aşamasına geçinceye kadar kullananlar bedel tahsil edememekte, inşaat bitinceye kadar kullanılamamaktadır. Dolayısıyla kullanılan yabancı kaynaklara ilişkin ödenecek faiz ve diğer ödemeler bu standart kapsamında muhasebeleştirilecektir.

İşletme tarafından kullanılacak yabancı kaynak YİD sözleşmesinden önce elde edilmiş olabilir. Bu durumda ise gerçekleştirilecek varlığa ait harcama yapılana kadar kullanılan bu fonların nemalandırılması amacıyla değerlendirilmiş olabilir. Bu şekilde nemalandıra sonucu elde edilen gelirler borçlanma maliyetlerinden indirilecek muhasebeleştirilir.

Kullanılan ya da kullanılacak olan yabancı kaynakların bir kısmı YİD kapsamında gerçekleştirilecek olan yatırımlar için de kullanılabilir. Söz konusu durumunda varlığının maliyetine ilave edilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı ise, ilgili varlığa ait yapılmış harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımıyla belirlenecektir. Aktifleştirme oranı ise, işletmenin ilgili dönemiyle ilgili mevcut olan tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Bununla birlikte işletme, bilhassa özellikli varlık alımı için yapılmış borçlanmalara ilişkin borçlanma maliyetlerini, bu varlığın kullanımına veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli tüm faaliyetler tamamlanıncaya kadar bu hesaplamadan hariç tutar. Bir dönem boyunca aktifleştirilecek olan borçlanma maliyetlerinin toplam tutarı, ilgili

[83]TMS 23 Borçlanma Maliyetleri, s.1
[84]TMS 23 Borçlanma Maliyetleri, s.1

dönem ait katlanılmış olan borçlanma maliyetleri tutarından fazla olamaz[85]. Aktifleştirmeye başlanacağı tarih ise işletmenin söz konusu varlık için harcama yapmaya başladığı, borçlanma maliyetlerinin ortaya çıkmaya başladığı, başka bir ifade ile söz konusu varlık için fiili olarak harcama yapıldığı tarihtir. Yatırımın gerçekleştirilmesine çeşitli nedenlerle ara verilmişse bu durumda aktifleştirmeye de ara verilir. Aktifleştirmenin biteceği tarih ise söz konusu varlığın kullanıma veyahut satışa hazır olduğu tarihtir.[86] Örneğin; yapım aşamasında 500.000TL. kredi 30.000 TL. faiz, işletme aşamasında ise 500.000 TL. kredi kullanılıp karşılığında 45.000 TL. faiz ödenmişse aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 102 BANKALAR<br>300 BANKA KREDİLERİ<br>Yapım aşamasında kredi kullanımı | 500.000 | 500.000 |
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ<br>102 BANKALAR<br>Yapım aşamasında kullanılan kredinin faiz ödemesi | 30.000 | 30.000 |
| | 102 BANKALAR<br>300 BANKA KREDİLERİ<br>İşletme aşamasında kredi kullanımı | 500.000 | 500.000 |
| | 780 FİNANSMAN GİDERLERİ<br>102 BANKALAR<br>Yapım aşamasında kullanılan kredinin faiz ödemesi | 45.000 | 45.000 |

### 3.1.6. TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanışı

Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk kez uygulayacak işletmelerin dikkat etmesi gereken hususlar TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanışı standardında düzenlenmiştir. Dolayısıyla YİD modeli için kurulan anonim şirkette söz konusu finansal raporlarını düzenlerken TFRS 1 standardı hükümlerini göz önünde bulundurulacaktır. YİD modeli için kurulan anonim şirket

[85]TMS 23 Borçlanma Maliyetleri s. 2
[86]TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Md. 22

TFRS'ye geçiş tarihi itibariyle TFRS açılış finansal durum tablosu düzenleyecek ve sunacaktır.[87] TFRS 1 kapsamında düzenlenmiş ilk mali tablolar şirketin TFRS uygulamasına başlangıç teşkil edecektir. YİD modeli kapsamındaki anonim şirketin TFRS uygulamasına geçmeden önceki finansal tablolarında yer alan varlıklar, borçlar ve özkaynak kalemleri TFRS uygulamasına geçilmesiyle birlikte yeniden sınıflandırılır.[88] Daha önceden finansal tablolarda yer alan bir finansal varlığın TFRS'nın ilk uygulanışı sırasında ortaya çıkan farklar kar veya zarara yansıtılarak yeniden ölçülür ve yeniden tanımlanır. Bu durumda önceki finansal tablolar ile yeniden düzenlenen finansal tabloların sınıflandırmaları ve defter değerleri dipnotlarda açıklanır.[89]

### 3.2. YİD Modelinin Mali Tablolarda Raporlanması

YİD modeli kapsamında faaliyette bulunan işletmeler hesap planını uygulamaları ile mali tablolar olan bilanço ve gelir tablosu raporlamaları ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir.

#### 3.2.1. YİD Modelinin İşletmelerde Bilanço Hesaplarında Gösterilmesi

Bilanço usulüne göre defter tutan işletmelerin faaliyetlerine göre çeşitli hesap grupları ağırlıklı olur. Örneğin; alım satım yapan işletmeler için stoklar ve ticari alacaklar hesap grupları önemli bir yer tutarken, üretim işletmeleri için stoklar, ticari alacaklar ve maddi duran varlıklar hesap grupları önemli bir yer tutar. YİD sözleşmesi kapsamında faaliyette bulunan işletmelerde ise ticari alacaklar ve YİD maliyetlerinin takibinin yapıldığı hesap grupları önemli yer tutar. İşletmenin YİD kapsamında yapmış olduğu sözleşmelerden doğan alacağı Ticari Alacak kapsamında olacağından, TDHP'de yer alan ve vadesine göre, 12/22. Ticari Alacaklar hesap grubunda yer alması gerekmektedir.

[87]TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, Md. 6
[88]TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, Md. 10/c
[89]TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, Md. 29

### 3.2.2. YİD Modelini Uygulayan İşletmelerde Gelir Tablosunda Gösterilmesi

YİD kapsamında faaliyet gösteren işletmelerin Gelir Tablolarında, elde etmiş oldukları gelirler 600 Yurtiçi Satışlar hesabında izlenecektir. İşletmenin YİD kapsamında katlanmış olduğu maliyetler ise 622 Satılan Hizmet Maliyeti Hesabında izlenecektir.

### 3.2.3. YİD Modelinin Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına Göre Raporlanması

YİD modelinin finansal durum tablosunda (bilanço) gösterilmesi için ayrı bir hesap grubu öngörülmemiştir. Finansal durumunun anlaşılması açısından ihtiyaca uygun olması durumunda işletme, finansal durum tablosunda ek kalemler, başlıklar ve ara toplamlar sunar.[90]YİD modelinin yapım aşamasından devir aşamasına kadar olan dönem, uzun bir dönemi kapsadığından Duran Varlıklar'ın altında Yap-İşlet-Devret Modeli Kapsamında Yer Alan Sözleşme Varlıkları hesap grubunun altından olması önerilmiştir. Bu sayede hem finansal tablo hazırlayıcıları ve kullanıcıları, YİD kapsamında yer alan sözleşmelerin finansal tabloda yer alan etkilerini dipnotları bakmaksızın görebilecek, analizlerini yapabilecek hem de finansal tablolar amacına uygun şekilde hazırlanmış olacaktır. YİD modelinin işletilmesi aşamasında kısa vadeye dönüşen alacaklar ise Ticari Alacaklar kısmında Yap-İşlet-Devret Modeli Kapsamında Yer Alan Alacaklar şeklinde hesaplar kullanılabilir. YİD kapsamında kullanılan yabancı kaynaklar geri ödemelerine, başka bir ifade ile vadelerine göre kısa vadeli ve uzun vadeli ayrımı yapılarak YİD Modeli Kapsamında Borçlar şeklinde gösterilebilir. Eğer yükümlülüklerin tutarı finansal sonuç tablosu içinde önemli bir tutar ise bu durumda hesap grubu açılarak ta raporlama yapılabilir.

Finansal Sonuç Tablosunun (Gelir Tablosu) raporlanmasına gelecek olursak, YİD işletmenin esas faaliyet konusu olması halinde mal/hizmet sunan diğer işletmelerden bir farkı olmayacağından dolayısı elde edilen gelirler 600 Yurt İçi Satışlar Hesabı'nda gösterilecek, söz konusu hasılata ilişkin maliyetler ise 622 Satılan Hizmet Maliyeti Hesabı'nde gösterilecektir.

[90]TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu, Md. 57

### 3.2.4. YİD Modelinin Yeni Tek Düzen Hesap Planı Taslağına Göre Raporlanması

Kamu Gözetimi Kurumu; gelişen piyasa koşullarına göre mevcut hesap planının yetersiz kaldığını görmekte bunun için yeni bir hesap planı taslağı yayınlamıştır. Söz konusu hesap planı taslağı **"Finansal Raporlama Standartlarına Uygun"** olarak düzenlenmiştir. Nitekim Kurumdan yapılan açıklamaya göre yeni hesap planı taslağı ile işletmelerin finansal durumları ve faaliyet sonuçlarının daha sağlıklı ölçülmesi amaçlanmış, muhasebe kayıtlarının ve finansal tablolarının finansal raporlama standartlarına göre düzenlenmesini sağlayacak muhasebe sistemi kurmaları oluşturmaları ve finansal raporların ihtiyaca uygun, anlaşılabilir, doğrulanabilir ve karşılaştırılabilir olma özelliklerinin arttırılması düşünülmüştür. Ayrıca denetimin kolaylaştırılması amaçlanmıştır. [91] Yeni hesap planı taslağında YİD modeli kapsamında faaliyet gösterecek firmalar için hesap kodları da oluşturulmuştur. Taslağa göre kısa ve uzun vadeli olmasına göre;

"14/24 Devam Eden İnşa (Taahhüt), Proje Veya Hizmet Sözleşmelerinden Varlıklar İle İmtiyazlı Hizmet Anlaşmalarına İlişkin Finansal Varlıklar" hesap grubunun altında "142/242 İmtiyazlı Sözleşmelere İlişkin Finansal Varlıklar" hesabında izlenecektir.

YİD modeli kapsamında yer alan yükümlülükler ise yine vadesine göre;

"34/44 Devam Eden İnşa (Taahhüt), Proje Veya Hizmet Sözleşmelerinden Yükümlülükler hesap grubunun altında yer alan "341/441 Devam Eden Proje veya Hizmet Sözleşmelerinden Yükümlülükler" hesabında izlenecektir.

Ancak yeni hesap planı taslağına göre alınacak avanslar için ayrı bir hesap oluşturulmamış, bunun yerine vadesine göre "Alınan Sipariş Avansları"nın kullanılması düşünülmüştür. Gelir tablosu hesapları için bir değişiklik yapılmamıştır. Taslağa göre elde edilen hasılat "600 Yurt içi Satışlar Hesabı"nda izlenecek, maliyetler ise "622 Sunulan Hizmet Maliyeti" hesabına aktarılacaktır.

[91] Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Kurulu Standartları Kurumu Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Tek Düzen Hesap Planı Taslağı, http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/EK2_Finansal%20Raporlama%20Standartlar%C4%B1na%20Uygun%20Hesap%20Plan%C4%B1%20Tasla%C4%9F%C4%B1.pdf

### 3.3. YİD Modelini Kendi Arasında Uygulayan Özel Sektör İşletmelerinin Muhasebe Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar

YİD modelini uygulayan işletmelerde eski uygulamaya göre; binayla ilgili harcamalar yapıldığında ve kira giderleri gider yazılırken muhasebe uygulamaları aşağıdaki şekilde olmaktaydı:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 264 ÖZEL MALİYETLER | XXXX | |
| | 191 İNDİRİLECEK KDV | XXX | |
| | 102 BANKALAR | | XXXX |
| | Bina inşaatı için yapılan maliyetler | | |
| | 740 Hizmet Üretim Maliyeti | XXXX | |
| | 268 Birikmiş Amortismanlar | | XXXX |
| | İlgili yılın kira gideri | | |

Ancak İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2013 tarih ve 62030549-120[94-2013/391]-1213 sayılı özelgesiyle önceki uygulamalar değiştirilmiş ve muhasebe uygulamalarının aşağıdaki kayıtların yapılması istenmiştir:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR | XXXX | |
| | 191 İNDİRİLECEK KDV | XXX | |
| | 102 BANKALAR | | XXXX |
| | Bina inşaatı için yapılan maliyetler | | |
| | 740 Hizmet Üretim Maliyeti | XXXX | |
| | 136 Diğer Çeşitli Alacaklar | | XXXX |
| | İlgili yılın kira gideri | | |

- Her ne kadar kiracı tarafından yapılan harcamaların mal sahibinin cari hesabına alınması gerektiği belirtilmesi doğru bir yaklaşım değildir. Çünkü buradaki alacak fiili bir alacak değildir. Cari hesaba alınması aynı zamanda mali tabloların yorumlanmasında hatalara neden olacaktır. Çünkü ister ticari alacaklar grubu olsun, isterse diğer çeşitli alacaklar grubu olsun işletmenin alacaklarını göstermektedir. Cari hesaba kaydedilmesi aynı zamanda Tek Düzen Hesap

Planının yapısına da aykırıdır. Nitekim TDHP'nda yer alan açıklamalara göre kısa vadeli alacaklar;

> *"Bir yıl içinde nakde dönüşmesi düşünülen ve işletmenin ticari ilişkileri nedeniyle ortaya çıkan senetli ve senetsiz olan alacaklar bu grupta gösterilir. Ticari ilişkilerden nedeniyle ortaya çıkmış ana kuruluş, iştirak ve bağlı ortaklıklardan alacakların bulunması halinde de bu grupta yer alan hesaplarda ayrıntılarla açıkça gösterilir…" denilmiştir.*

Uzun vadeli ise ticari alacaklar;

> *"Bu grupta yer alan ve nakde dönmesi bir yıldan fazla uzun vadeli senetli ve senetsiz ticari alacaklar yer alır. Alacaklardan vadesi bir yılın altına düşmüş olanlar, dönen varlıklar içerisindeki ilgili hesaplara aktarılırlar. Ticari ilişkilerden nedeniyle ortaya çıkmış ana kuruluş, iştirak ve bağlı ortaklıklardan alacakların bulunması halinde de bu grupta yer alan hesaplarda ayrıntılarla açıkça gösterilir[92]…"*

ifadeleri yer almaktadır. Dolayısıyla bina için yapılan harcamaların bilançoda cari alacak olarak kaydedilmemesi, özel maliyet olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

- Söz konusu özelgeyle vergisel olarak kira süresinin sonunda yapılması gereken işlemler, kiralama süresinin en başına çekilmiş ve vergileme öne çekilmiştir. Böylece kiracı açısından önceden çok avantajlı olan YİD modelinin cazibesi bütünüyle sona erdirilmiştir.[93]
- Ayrıca özelgeye göre kira ödemeleri net kabul edilecek olup, kira tutarının brütleştirilmesi ve brüt tutar üzerinden stopaj yapılması gerekecektir. Özelgeye göre işletme yaptığı bu harcamaları alacak olarak kabul edildiği için mal sahibine keseceği fatura da % 18 KDV'de yer alacaktır. Bu ise vergi mevzuatımıza aykırıdır. Nedeni ise vergiden vergi alınmasına neden olmasıdır.

---

[92] Hesap planı açıklamaları,
http://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/eski/muhsisteb1ekmuh5c.htm

*93* Yasemin YILDIZ, Yap İşlet Devret Modelinden Yap Devret Sonra İşlet Modeline Geçiş http://www.verginet.net/dtt/1/yap-islet-devret-vergi.aspx

- İdarenin vermiş olduğu bu özelge YİD modelinin cazibesini kaybetmesine neden olacağı gibi işletmeleri finansal açıdan zor durumda bırakacağı da açıktır. Ayrıca idarenin vermiş olduğu özelge ile kiracı işletmeyi bir nevi müteahhit olarak kabul etmiş olmaktadır.
- Öte yandan kiracının gider yazmış olduğu tutarı arsasını YİD modeli kapsamında kiraya veren işletme de mali tablolarında gelir yazacaktır. İşletme fiilen gerçekleşmemiş bir geliri mali tablolarında gösterecek ve finansal tablolarının yanlış yorumlanmasına neden olacaktır.

**Danıştay 3.Dairesinin** vermiş olduğu, E.1998/150, K.2000/1961 sayılı kararında özetle; kiralanan arazinin mülkiyetinin kiralayana ait olduğu, üzerine inşa edilen binalar ve diğer tesislerin arazinin mütemmim cüzü olduğu, gayrimenkulün değerini devamlı olarak artıran veya genişleten değerler manzumesi içinde kaldığından, arazinin maliyetine ilave edilmesi ve VUK'un 272.maddesinde belirtilen özel maliyet bedelini oluşturması nedeniyle 327.madde hükmü uyarınca kira süresine göre eşit yüzdelerle amorti edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kararda, kiralanan arsaların üzerine yapılacak binalara ilişkin harcama bedellerinin gayrimenkulün değerini devamlı olarak artıran veya genişleten giderler olarak kabul edilmesi, dolayısıyla bina harcamalarının kiracı tarafından peşin ödenen kira olarak değil de, özel maliyet olarak hesaplara intikal ettirilmesi gerektiği belirtilmekle, peşin kira bedeli sayılmayan bu tür devirler için stopaj yapılamayacağını belirtmiştir.[94]

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere verilen özelgeye göre uygulama tamamen değişmiş, YİD modelini uygulamak isteyen firmalar için cazibesini kaybetmiş ve firmalar vergisel açısından daha fazla finansal yük binmiştir.

[94] Cihangir ÖZKÖK, YMM, Yap İşlet Devret Modelinde Stopaj ve KDV Sorunu, http://www.alomaliye.com/2014/11/26/yap-islet-devret-modelinde-stopaj-ve-kdv-sorunu/

# 4. YİD MODELİYLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA

Çalışmamızın bu kısmında ise kamu-özel sektör ortaklığı ile özel sektörün kendi arasında YİD modelinin muhasebe uygulamalarına yer verilmiştir.

## 4.1. YİD Modelinde Kamu-Özel Sektör Ortaklığında Muhasebe Uygulamaları

YİD modelini muhasebe uygulamasıyla ilgili 08.07.2015 tarihli ve 29410 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No: 45)Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri" tebliği ile yapılmıştır. Söz konusu tebliğe göre; yapılan YİD yatırımıyla ilgili maliyetler ilgili muhasebe standartları çerçevesinde belirlenen hesaplara kaydedilir.[95] Yatırım tamamlandıktan sonra ise oluşan maliyetler 256 Hizmet İmtiyaz Varlığı Hesabına borç, ilgili maliyet hesabının alacak kaydedilir.[96] İşletme aşamasında ise tahakkuk eden gelir 120 Gelirlerden Alacaklar Hesabının borcuna, 600 Yurt İçi Satışlar Hesabının alacağına kaydedilir. Tahakkuk eden gelir tahsil edildiğinde ise 120 Gelirlerden Alacaklar Hesabının alacağına, 102 Bankalar Hesabının borcuna kaydedilir.[97] Son olarak işletme süresinin sonunda yatırımın devredilmesinde ise 256 Hizmet İmtiyaz Varlığı Hesabına alacak, 257 Birikmiş Amortismanlar hesabına borç kaydedilir.[98]

Yukarıda anlattığımız hususları muhasebe kayıtlarıyla gösterecek olursak:

Şirketin kuruluş sermayesinin taahhüt edilmesi ve ödenmesi:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE | 2.000.000 | |
| | 500 SERMAYE | | 2.000.000 |
| | Sermaye Taahhüdü | | |

[95]Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No: 45)Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri" Md.4
[96]Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No: 45)Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri" Md.7
[97]Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No: 45)Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri" Md.8
[98]Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sıra No: 45)Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarının Muhasebe İşlemleri" Md.10

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 102 BANKALAR | 2.000.000 | |
| | 501 ÖDENMEMİŞ SERMAYE | | 100.000 |
| | Sermaye Taahhüdünün Yerine Getirilmesi | | |

YİD modeli için şirketin 1.000.000 TL. inşaat maliyetine katlanması

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ | 1.000.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 1.000.000 |
| | Şirketin Yatırım Maliyetine Katlanması | | |
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ | 1.000.000 | |
| | 741 HİZMET ÜRETİM | | 1.000.000 |
| | MALİYETİ YANSITMA HESABI | | |
| | Maliyetlerin ilgili hesaba Devri | | |
| | 741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA | 1.000.000 | |
| | HESABI | | 1.000.000 |
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ | | |
| | HESABI | | |
| | Maliyet Hesaplarının Kapatılması | | |

Yapılan maliyetler yansıtma hesapları vasıtasıyla 213 YİD Projesi Yapılmakta Olan Yatırımlar hesabına aktarılacaktır.[99] Yatırım tamamlandıktan sonra ise 256 Hizmet İmtiyaz Varlıkları Hesabına aktarılacaktır.[100]

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 256 HİZMET İMTİYAZ VARLIKLARI | 1.000.000 | |
| | 213 YİD PROJESİ MALİYETLERİ | | 1.000.000 |
| | Yatırımın tamamlanması | | |

İşletme aşamasında ise 1.500.000 TL. gelir tahakkuk ettiğinde ve tahsil edildiğinde muhasebe kayıtları:

[99] Hasan KAVAL, Prof. Dr., Gizem Çopur, Arş. Gör., Yap-İşlet-Devret Sözleşmelerinin Ifrıc 12 İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, Hesap Planına İlişkin Öneriler ve Örnek Bir Uygulama, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi Aralık 2015 Sayısı, S.713

100 Tarihli ve 29410 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Muhasebat Genel Müdürlüğü Genel Tebliği (Sira No: 45) Kamu Özel İş Birliği Uygulamalarinin Muhasebe İşlemleri

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 120 ALICILAR HESABI<br>---YİD Projesinden Alacaklar<br>600 YURT İÇİ SATIŞLAR<br>İşletme Aşamasında Gelir Tahakkuk Etmesi | 1.500.000 | 1.500.000 |
| | 102 BANKALAR<br>120 ALICILAR HESABI<br>---YİD Projesinden Alacaklar<br>Maliyetlerin ilgili hesaba Devri | 1.500.000 | 1.500.000 |

İşletme süresinin sona ermesiyle birlikte yatırımın devredilmesi halinde muhasebe kayıtları:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR<br>256 HİZMET İMTİYAZ VARLIKLARI | 1.000.000 | 1.000.000 |

Örnek: (X) A.Ş. imtiyazlı hizmet sözleşmesi kapsamında 10 yıl işletme hakkını almış olduğu yatırım kapsamında 5.000.000 TL. maliyete katlanmıştır. Şirket yatırımı 2017 yılında bitirmiş, 2018 yılında ise işletme aşamasına geçmiştir. Şirket 2018 yılında ise söz konusu yatırımın bakımı için de 59.000 (18 KDV dahil) masraf yapmıştır.

(X) A.Ş'nin 2017 yılındaki yapım aşamasındaki yevmiye kayıtları şöyle olacaktır.

Yatırımın Yapım Aşaması:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ<br>102 BANKALAR<br>Şirketin Yatırım Maliyetine Katlanması | 5.000.000 | 5.000.000 |
| | 213 YİD SÖZLEŞMESİ MALİYETLERİ<br>741 HİZMET ÜRETİM<br>MALİYETİ YANSITMA HESABI<br>Maliyetlerin İlgili Hesaba Devri | 5.000.000 | 5.000.000 |
| | 741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI<br>740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ<br>HESABI<br>Maliyet Hesaplarının Kapatılması | 5.000.000 | 5.000.000 |

(X) A.Ş'nin 2017 yılındaki yapım ve işletme aşamasındaki yevmiye kayıtları, sermaye itfası, kurumlar vergisi ve mali tabloları ise şöyle olacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 256 HİZMET İMTİYAZ VARLIKLARI | 5.000.000 | |
| | 213 YİD PROJESİ MALİYETLERİ | | 5.000.000 |
| | Yatırımın tamamlanması | | |

Sermaye İfta Payı = Yatırımın Değeri – Önceki Dönemlerde Ayrılan Amortisman[101]
Kalan İmtiyaz Süresi

Dolayısıyla (X) A.Ş.'nin 2018 yılı için itfa edeceği sermaye ifta payını hesaplayacak olursak;

Sermayenin İtfası Payı = 5.000.000 – 0 = 500.000 TL. olarak hesaplanır.
10 Yıl

2019 ve 2020 yıllarına ait sermaye itfa paylarını hesaplayacak olursak;

2019 Sermayenin İtfası= 5.000.000 – 500.000 = 500.000 TL. olarak,
9 Yıl

2020 Sermayenin İtfası= 5.000.000 – 1.000.000 = 500.000 TL. olarak hesaplanır.
8 Yıl

(X) A.Ş.'nin yıllar itibariyle sermaye itfa paylarını tablo ile gösterecek olursak;

[101]Ebru Turan, Yap İşlet Devret Modelinde Muhasebe Düzeni Yüksek Lisans Tezi, Malatya 2009, s.74

**Tablo2.** (X) A.Ş. Yıllar İtibariyle Sermaye İtfa Payı Hesaplaması

| Yıllar | Yatırım Değeri | Amortisman Oranı | Ayrılan Amortisman | Yatırımın Kalan Değeri |
|---|---|---|---|---|
| 2018 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 4.500.000 |
| 2019 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 4.000.000 |
| 2020 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 3.500.000 |
| 2021 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 3.000.000 |
| 2022 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 2.500.000 |
| 2023 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 2.000.000 |
| 2024 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 1.500.000 |
| 2025 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 1.000.000 |
| 2026 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | 500.000 |
| 2027 | 5.000.000 | % 10 | 500.000 | --------- |
| **TOPLAM** | | | **5.000.000** | |

(X) A.Ş., 2018 yılında işletme aşamasında 1.000.000 TL. gelir elde etmiş,100.000 TL. genel yönetim giderine katlanmış, 50.000 TL. faiz ödemiştir. Şirketin sermayesi ise 4.500.000 TL. Kasa Hesabında 100.000 TL. Bankalar Hesabı 250.000 TL. olup, (X) A.Ş.'nin kurumlar vergisi hesaplaması, muhasebe kayıtları ve mali tabloları şöyle olacaktır.

**2018 Yılı Kurumlar Vergisi Hesaplaması**

**Dönem İçinde Elde Edilen Hasılat: 1.000.000 TL.**

**İndirilecek Giderler: 650.000 TL.**

Sermaye İtfa Payı: 500.000 TL.

Genel Yönetim Gid: 100.000 TL.

Faiz Giderleri: 50.000 TL.

**Kurumlar Vergisi Matrahı : 350.000 TL.(1.000.000. TL. – 650.000. TL.)**

**Kurumlar Vergisi %22 : 77.000 TL.**

(X) A.Ş.'nin 2018 yılıyla ilgili sermaye itfa payına ait muhasebeleştirmesi

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ | 500.000 | |
| | 257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR 2018 Yılı Sermaye İtfa Payının Muhasebeleştirilmesi | | 1.000.000 |

**Tablo 3.** (X) A.Ş.'NİN 2018 Yılı Gelir Tablosu (1 TL.)

| | |
|---|---|
| **BRÜT SATIŞLAR** | **1.000.000** |
| Yurt İçi Satışlar | 1.000.000 |
| **SATIŞ İNDİRİMLERİ** | **0,00** |
| **NET SATIŞLAR** | **1.000.000** |
| **SATIŞLARIN MALİYETİ** | **(500.000)** |
| Satılan Hizmet Maliyeti | (500.000) |
| **BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI** | **500.000** |
| **FAALİYET GİDERLERİ** | **(100.000)** |
| Genel Yönetim Giderleri | (100.000) |
| **FAALİYET KARI VEYA ZARARI** | **400.000** |
| **FİNANSMAN GİDERLERİ** | **(50.000)** |
| Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri | (50.000) |
| **OLAĞAN KAR/ZARAR** | **350.000** |
| **OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR** | **0,00** |
| **OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR** | **0,00** |
| **DÖNEM KARI VEYA ZARARI** | **350.000** |
| **DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER KARŞ.** | **(77.000)** |
| **DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI** | **273.000** |

2018 yılıyla ilgili (X) A.Ş.'nin dönem sonu muhasebe kayıtları ise şu şekilde olacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 622 SATILAN HİZMET MALİYETİ<br>741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ<br>YANSITMA HESABI<br>Maliyet Hesaplarının Gelir Tablosu Hesaplarına Aktarılması | 500.000 | <br>1.000.000 |
| | 741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI<br>740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ<br>HESABI<br>Maliyet Hesaplarının Kapatılması | 500.000 | <br>500.000 |
| | 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI<br>622 SATILAN HİZMET MALİYETİ<br>632 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ<br>660 KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ<br>Gider Hesaplarının Kapatılması | 650.000 | <br>500.000<br>100.000<br>50.000 |
| | 691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER. YAS. YÜK. KARŞILIĞI<br>370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YÜKÜMLÜLÜKLER KARŞILIĞI<br>Kurumlar Vergisi Karşılığı Ayrılması | 77.000 | <br>77.000 |
| | 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI<br>691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YAS. YÜKÜMLÜLÜKLER<br>692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI<br>Dönem Net Karının Belirlenmesi | 350.000 | <br>77.000<br>273.000 |
| | 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI<br>590 DÖNEM NET KARI<br>Dönem Net Karının Bilanço Hesabına Devri | 273.000 | <br>273.000 |

**Tablo 4.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait Bilançosu (1 TL.)

| **AKTİF** | | **PASİF** | |
|---|---|---|---|
| **1. DÖNEN VARLIKLAR** | **350.000** | **3.KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR** | **77.000** |
| **10. HAZIR DEĞERLER** | **350.000** | 37.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI | 77.000 |
| 100 KASA | 100.000 | 370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YAS. YÜK. | 77.000 |
| 102 BANKALAR | 250.000 | | |
| **2. DURAN VARLIKLAR** | **4.500.000** | **5. ÖZ KAYNAKLAR** | **4.423.000** |
| 25 MADDİ DURAN VARLIKLAR | 4.500.000 | **5. ÖZ KAYNAKLAR** | **4.423.000** |
| 256HİZMET İMTİYAZ VARLIKLARI | 5.000.000 | 50. ÖDENMİŞ SERMAYE | 4.500.000 |
| 257. BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR | (500.000) | 500. SERMAYE HESABI | 4.500.000 |
| | | 59. DÖNEM NET KARI | 273.000 |
| | | 590 DÖNEM NET KARI | 273.000 |
| **AKTİF TOPLAMI** | **4.850.000** | **PASİF TOPLAMI** | **4.850.000** |

**Tablo 5.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait TFRS'ye Göre Düzenlenmiş Finansal Durum Tablosu (1 TL.)

| **VARLIKLAR** | | **KAYNAKLAR** | |
|---|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | | Dönem Karı Vergi Yükümlülükler | 77.000,00 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 350.000,00 | **Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler** | **77.000,00** |
| **Toplam Dönen Varlıklar** | **350.000,00** | Özkaynaklar | |
| **Duran Varlıklar** | | Ödenmiş Sermaye | 4.500.000,00 |
| Maddi Duran Varlıklar | 4.500.000,00 | Net Dönem Karı | 273.000,00 |
| **Toplam Duran Varlıklar** | **4.500.000,00** | **Toplam Öz Kaynaklar** | **4.773.000,00** |
| **Toplam Varlıklar** | **4.850.000,00** | **Toplam Kaynaklar** | **4.850.000,00** |

**Tablo 6.** (X) A.Ş.'nin 2018 Yılına Ait TFRS'ye Göre Düzenlenmiş Finansal Sonuç Tablosu (1 TL.)

| **Hasılat** | **1.000.000,00** |
|---|---|
| Satışların Maliyeti | (500.000,00) |
| **Brüt Kar/Zarar** | **500.000,00** |
| Genel Yönetim Giderleri | (100.000,00) |
| **Esas Faaliyet Karı/Zararı** | **400.000,00** |
| Finansman Giderleri | (50.000,00) |
| **Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/Zararı** | **350.000,00** |
| -Dönem Vergi Gideri | (77.000,00) |
| **Dönem Karı/Zararı** | **273.000,00** |

## 4.2. YİD Modelinin Özel Sektör Tarafından Uygulanmasında Muhasebe Uygulamaları

YİD modelinin özel sektör tarafından uygulanmasıyla ilgili vergisel sorunları yukarıda açıklamıştık. Şimdi konuyu muhasebesel olarak örnek uygulamalarla açıklayalım.

**Örnek:** HKS A.Ş. vergi mükellefi olmayan Bay (A) dan arsasını hastane yapıp işletmek amacıyla YİD modeli kapsamında 10 yıllığına kiralamıştır. Kira sözleşmesi sonunda yapılan anlaşmaya göre bina arsa sahibine bedelsiz olarak devredilecektir. HKS A.Ş. hastane yapımı için 1.000.000 TL. + % 18 KDV ödemiştir.

Eski uygulamaya göre:

1. HKS A.Ş. tarafından yapılan 1.000.000 TL. bedel 264 ÖZEL MALİYETLER hesabına borç kaydedilecektir.
2. HKS A.Ş. ödemiş olduğu 1.000.000 TL. yi 10 yıla süre zarfında gider yazacaktır. Bir başka ifade ile 1.000.000 TL. / 10 yıl = 100.000 TL. ilgili dönemde amortisman gideri olarak kayıtlara alınacaktır.
3. 10 yıllık kira süresi bittikten HKS A.Ş. yapmış olduğu binayı emsallerine uygun olarak Bay (A) ya fatura edecektir. Bizim örneğimizdeki binanın emsal değerini 1.250.000 olduğunu varsayarsak HKS A.Ş. Bay (A)' ya 1.250.000 TL. + ( 1.250.000 x 0,18 ) = 1.475.000 TL. fatura kesecektir.

4. Ayrıca HKS A.Ş. kira bitiminde binaya yapmış olduğu harcama üzerinden stopaj hesaplayıp vergi dairesine ödeyecektir.
5. Bay (A) ise kira bitiminde elde etmiş olduğu bina için emsal bedel üzerinden gayrimenkul sermaye iradı beyanı verecek, HKS A.Ş. tarafından vergi dairesine ödenen % 20 stopajı mahsup edip kalan tutarı ise vergi dairesine ödeyecektir.

Muhasebe kayıtları ise şu şekilde yapılmaktaydı:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 264 ÖZEL MALİYETLER<br>191 İNDİRİLECEK KDV<br>102 BANKALAR<br>Bina inşaatı için yapılan maliyetler | 1.000.000<br>180.000 | <br><br>1.180.000 |
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ<br>268 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR<br>Bina amortisman kaydı | 100.000 | <br>100.000 |

Yeni uygulama:

1. HKS A.Ş. tarafından yapılan 1.000.000 TL. bedel 264 ÖZEL MALİYETLER hesabına kaydedilmeyecektir.
2. HKS A.Ş. tarafından yapılan 1.000.000 TL. bedelle yapılan binanın emsallerine uygun olarak örneğin 1.500.000 TL. + % 18 KDV 1.770.000 TL. Bay (A) fatura edilecek ve Bay (A) nın cari hesabına kaydedilecektir.
3. Kesilen faturadaki emsal bedeli ile maliyet bedelinin arasındaki fark gelir tablosu hesaplarına intikal ettirilip, bu tutarın% 22 Kurumlar Vergisi ödenecektir.
4. HKS A.Ş. tarafından binanın inşaatı 2. yılın sonunda bitirilip cins tashihi yapıldıktan veya fiilen kullanılmaya başlanıldığı kabul edersek, kira süresi 10 yıl değil 8 yıl olarak dikkate alınacaktır.
5. HKS A.Ş. 8 yıllık süre boyunca her eşit şekilde 1.770.000 TL. / 8 = 221.250 TL. kira gideri olarak kayıtlara intikal ettirilecektir.

6. HKS A.Ş. kira gideri olarak kayıtlara intikal ettirdiği 221.250 TL. yi net olarak kabul edip, bu tutarı brütleştirip % 20 stopajını ödeyecektir. HKS A.Ş. bu durumda verginin vergisini ödemek durumunda kalacaktır.
7. Bay (A) ise, HKS A.Ş. tarafından gider yazılan tutarı her yıl gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi ile beyan edecek, HKS A.Ş. tarafından beyan edilen stopajı ise tahakkuk eden vergiden düşecektir.
8. Arsa sahibi gerçek kişi olan Bay (A)'nın vergi mükellefi ya da kiraya verenin şirket olması durumunda ise HKS A.Ş. nin kira giderini kendi kayıtlarında gelir olarak kaydedip kurumlar vergisini ödeyecektir.

Muhasebe kayıtları ise şu şekilde yapılacaktır:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR | 1.000.000 | |
| | 191 İNDİRİLECEK KDV | 180.000 | |
| | 102 BANKALAR | | 1.180.000 |
| | Bina inşaatı için yapılan maliyetler | | |

Söz konusu özelgede Özel Maliyetler Hesabının kullanılmaması gerektiği belirtildiği için 136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabı kullanılmıştır.

Binanın bitirilip kullanıma başladığı zaman yapılacak kayıt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 136 Diğer Çeşitli Alacaklar | 770.000 | |
| | 391 Hesaplanan KDV | | 270.000 |
| | 649 Diğer Faaliyetlerden Ol. Gel. Kar. | | 500.000 |
| | Kar Marjına göre hesaplanan bina değeri* | | |

*Örneğimizde hesaplamanın kolay olması açısından kar marjının %50 olduğu varsayılmış ve (1.000.000 x %50)+1.000.000=1.500.000 TL olduğu hesaplanmıştır.

Yine uygulama örneğimizde 10 yıl için yapılan sözleşmede binanın 2 yıl içinde bittiği ve tapuya cins tashihi yapıldığından dolayı kira gideri 10 yıl üzerinden değil 8 yıl üzerinden hesaplanacaktır. Dolayısıyla;

1.770.000 / 8 = 221.250 TL. her yıl kira gideri olarak kayıtlara alınacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ* | 276.562,50 | |
| | (730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ) | | |
| | 360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR | | 55.312,50 |
| | 136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR | | 221.250 |
| | Bina amortisman kaydı | | |

*Örneğimizde yapılan bina hizmet sektöründe kullanılacağı için amortisman giderleri 740 Hizmet Üretim Maliyeti hesabının borcuna kaydedilmiştir. Yapılan binanın mal üretilmesi amacıyla yapılan bir fabrika olması durumunda 730 Genel Üretim Giderleri Hesabı'nın borcuna, yapılan binanın işletmenin idaresinin kullanılması amacıyla yapılması durumunda ise 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabının borcuna kayıt yapılacaktır.

Burada dikkat çeken bir başka husus bina bedelinin Özel Maliyetler Hesabı değil de Diğer çeşitli Alacaklar Hesabına alınması durumunda Birikmiş Amortismanlar hesabının kullanılamayacağıdır. Eğer Birikmiş Amortisman Hesabına kayıt yapıldığı takdirde 25. Maddi Duran Varlıklar Grubu veya 26. Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hesap Grubu'nun hem negatif bakiye vermesi hem de mali tablolarda yer alan Maddi Duran Varlıkların / Maddi Olmayan Duran Varlıkların net tutarının yanlış beyan edilmesi söz konusu olacaktır. Bu durumda Tek Düzen Hesap Planı'nın mantığına aykırıdır.

Diğer taraftan emsal bedel üzerinden kesilen faturadan dolayı çıkan 500.000 TL. karın vergisi olan 110.000 TL. firma tarafından kurumlar vergisi olarak vergi dairesine ödenecektir.

Ayrıca firma tarafından kayıtlara kira gideri olarak alınan 221.250 TL. net kabul edilecek, brütleştirilip stopajı ödenecektir.

221.250 / 0,80 = 276.562,50 TL.

276.562,50 – 221.250 =55.312,50 TL. firma tarafından ilgili dönemin stopaj beyannamesinde beyan edilip ödenecektir.

Son olarak arsasını YİD Modeliyle kiraya veren Bay (A) ise firma tarafından kira gideri yazılan tutarı her yıl Gayrimenkul Sermaye İradı Beyannamesi ile vergi dairesine beyan edecek, firma tarafından ödenen stopajı mahsup edip kalan tutarı vergi dairesine ödeyecektir. Arsasını YİD modeliyle kiraya verenin Şirket olması durumunda söz konusu kira giderini kendi kayıtlarına gelir olarak alacak ve kurumlar vergisini ödeyecektir. Örneğimizde 276.562,50 TL. hesaplanan kira gideri, diğer şirket tarafından 276.562,50 kira geliri olarak kaydedecek ve diğer faaliyetlerden dolayı kar ya da zarar olmadığı düşünüldüğünde 60.843,75 TL. kurumlar vergisi hesaplayıp, kiracının ödemiş olduğu stopaj tutarı olan 55.312,50 TL.'yi mahsup edecek, geriye kalan 5.513,25 TL.'yi kurumlar vergisi olarak ödeyecektir. Aynı zamanda elde etmediği geliri mali tablolarında göstereceği için mali tablo kullanıcılarının yanlış karar almalarına neden olacaktır. Yukarıdaki uygulamada yer alan kiracının hesaplamış olduğu 276.562,50 TL. kira giderini, kiracı da gelir yazacak ve aşağıdaki muhasebe kaydını yapacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR* | 221.250 | |
| | 193 PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR | 55.312,50 | |
| | 649 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR | | 276.562,50 |
| | Kira Gelirinin Muhasebe Kaydı | | |

Kiraya veren işletmenin kiracının ödemiş olduğu tutarı 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabına alınması daha doğru olacaktır. Çünkü kiraya veren işletme arsa/arazisinin karşılığında kira müddeti sonunda bina sahibi olacaktır. Bu nedenle kiracının gider yazmış olduğu tutarı kiraya veren 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar Hesabında izleyecek, kira müddeti sonunda da 252 Binalar Hesabına devredecektir.

Kiraya verenin diğer faaliyetlerinden gelir/gideri olmadığında dönem gelirinden kurumlar vergisi karşılığı ayrılacak, kiracının ödemiş olduğu stopajı mahsup edecek, bilanço ve gelir tablosunu ilgililere raporlayacaktır. Kiraya verenin mali tabloları şöyle olacaktır ( hesaplamanın kolay olması açısından söz konusu dönemde işletmenin hiçbir faaliyette bulunmadığı ve bilançosunun da kira verilerinden oluştuğu varsayılmıştır) .

Dönem Geliri : 276.562,50 TL.

Kurumlar Vergisi Karşılığı : 60.843,75 TL.

Dönem Net Karı : 215.718,75 TL.

**Tablo 7.**Kiraya Verenin Gelir Tablosu (1TL.)

| | |
|---|---|
| **BRÜT SATIŞLAR** | **0,00** |
| **SATIŞ İNDİRİMLERİ** | **0,00** |
| **NET SATIŞLAR** | **0,00** |
| **SATIŞLARIN MALİYETİ** | **0,00** |
| **DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR** | **276.562,50** |
| Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar | 276.562,50 |
| **DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR** | **0,00** |
| **FİNANSMAN GİDERLERİ** | **0,00** |
| **OLAĞAN KAR/ZARAR** | **276.562,50** |
| **OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR** | **0,00** |
| **OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR** | **0,00** |
| **DÖNEM KARI VEYA ZARARI** | **276.562,50** |
| **DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER KARŞ.** | **(60.843,75)** |
| **DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI** | **215.718,75** |

İşletme kiracının ödemiş olduğu ve 193 Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar Hesabında yer alan 55.312,50 TL.'yi dönem sonunda 371 Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler Hesabına devredecek ve dönem sonunda aşağıdaki muhasebe kayıtları yapacaktır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 371 DÖNEM KARININ PEŞİN ÖD. VERGİ VE DİĞ. YÜKÜMLÜLÜKLER | 55.312,50 | |
| | 193 PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR | | 55.312,50 |
| | Ödenen VergilerinİIgili Hesaba Devri | | |
| | 691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER. YAS. YÜK. KARŞILIĞI | 55.312,50 | |
| | 370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YÜKÜMLÜLÜKLER KARŞILIĞI | | 55.312,50 |
| | Kurumlar Vergisi Karşılığı Ayrılması | | |
| | 649 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR/KARLAR | 276.562,50 | |
| | 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI | | 276.562,50 |
| | Gelir Hesaplarının Kapatılması i | | |
| | 690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI | 276.562,50 | |
| | 691 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YAS. YÜKÜMLÜLÜKLER | | 60.843,75 |
| | 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI | | 215.718,75 |
| | Dönem Net Karının Belirlenmesi | | |
| | 692 DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI | 215.718,75 | |
| | 590 DÖNEM NET KARI | | 215.718,75 |
| | Dönem Net Karının Bilanço Hesabına Devri | | |

**Tablo 8.** Kiraya Veren İşletmenin Bilançosu (1TL.)

| **AKTİF** | | **PASİF** | |
|---|---|---|---|
| **1. DÖNEN VARLIKLAR** | **0,00** | **3.KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR** | **5.531,25** |
| **2. DURAN VARLIKLAR** | **221.250** | 37.BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI | 5.531,25 |
| 25. MADDİ DURAN VARLIKLAR | 221.250 | 370 DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞ. YAS. YÜK. | 60.843,75 |
| 258 YAPILMAKTA OLAN YAT. | 221.250 | 371 DÖNEM KARININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE FONLAR | (55.312,50) |
| | | **5. ÖZ KAYNAKLAR** | **215.718,75** |
| | | 59. DÖNEM KARI (ZARARI) | 215.718,75 |
| | | 590 DÖNEM NET KARI | 215.718,75 |
| **AKTİF TOPLAMI** | **221.250** | **PASİF TOPLAMI** | **215.718,75** |

YİD modeli kapsamında arsa/arazisini kiraya veren işletmenin mali tablolarında yer alan bilgilerinin gerçeği yansıtmadığı gibi işletme bir de 5.531,25 TL. kurumlar vergisi ödeyecektir. Verilen özelgeyle hem kiraya veren hem de kiracı vergi yükümlülüğü altına girmiş, aynı zamanda mali tablolarında yer alan gerçek olmayan işlemlerden dolayı finansal tablo kullanıcılarının kararlarını önemli ölçüde etkileyecektir. Çünkü mali tablolarını hazırladığımız kiraya veren işletme gerçekte böyle bir gelir ve kar elde elde etmemiştir.

# SONUÇ

Günümüzde kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için gerekli olan sermayede kamu sektörü yetersiz kalmakta, özel sektör ile işbirliği yapılarak yerine getirilmektedir. Bu durum artık büyük alt yapı yatırımları için neredeyse olmazsa olmaz hale gelmiştir. Bu sayede devlet mal/hizmeti üreten taraf olmaktan çıkmış, mal/hizmetin üretilmesini ve işletilmesini düzenleyen taraf olmaya başlamıştır. Devlet burada kontrol mekanizmasını kullanan taraf olmuştur. YİD modelinde devlet sadece maddi açıdan rahatlamamakta, alt yapının gerçekleştirilmesi için var olan riskleri de özel sektör ile paylaşmaktadır. Özel sektör de kendi arasında YİD modelini uygulamaktadır. Arsanın mal sahibinden kiracı tarafından kiralanıp üzerine bina yapılması, kira sözleşmesi sonunda binanın arsa sahibine teslimi YİD kapsamına girmektedir. YİD sözleşmeleri kiralayana imtiyaz vermesi nedeniyle imtiyazlı hizmet sözleşmesi olarak adlandırılır. Ancak YİD modeli kapsamının vergi ve muhasebe açısından özel bir rejime tabi tutulmamış olması sistemin uygulanışını zorlaştırmaktadır. Gerek finansal tabloların muhasebeleştirilmesi gerekse vergi uygulamaları yönünden sistemin zorlaştırmıştır. Her ne kadar vergi bakımından tereddüt edilen hususlarda özelge talep edilerek işlemler yapılsa da incelemelerde özelgenin sadece vergi cezalarından korumakta, vergi aslından ise korumamaktadır. Yapılacak yasal düzenlemelerle YİD modeli daha uygulanabilir ve cazip hale getirilebilirken, meslek mensupları da muhasebeleştirme ve mali tabloları düzenleme hususunda yol gösterecektir. Örneğin, Gelir İdaresi tarafından yapılacak düzenlemelerle özel sektörün kendi arasında yapacağı YİD sözleşmelerinin istisna edilebilir. Ancak istisna uygulamasında Gelir İdaresi ,YİD modelinden yararlanmak isteyen firmalardan teminat alınması, YİD Modeli kapsamında istisnadan yararlanmak isteyen firmalar için Yeminli Mali Müşavir (YMM) raporu düzenlenmesi, YİD modelini uygulayanlar için Vergi inceleme raporu (VİR) düzenlemesi, şeklinde tebdirler alabilir. Aynı zamanda mali tablo kullanıcılarının da işletmeyle ilgili karar almalarına da yardımcı olacaktır.

YİD sözleşmelerini yapım ve işletme aşamaları olarak ikiye ayrılsa da her iki aşamada birbiri ile ilişkilidir. Devlet ile özel sektör arasında yapılan YİD sözleşmesinin yapım aşamasında işletme nakit akışlarını yapımı gerçekleştirmesine

bağlı olarak devletten sağlamakta, işletme aşamasında ise mal/hizmeti kullananlardan sağlamaktadır. YİD sözleşmesi nakit akımı bakımından burada kendi içinde ikiye ayrıldığını söyleyebiliriz. Ancak her iki durumdan da işletmenin mal/hizmet sunumu söz konusu olduğudur.

YİD kapsamında yapılacak yatırım için işletme her ne kadar imtiyaz sağlanmış olsa da söz konusu varlık üzerinde kontrol ve denetim hakkı olmayacaktır. Bu nedenle mali tablolar açısından işletmenin gerçekleştireceği mal/hizmet işletme açısından bir varlık değildir. Keza standartlara açısından da bu durumun yansıması olarak YİD kapsamındaki büyük yatırımlar finansal varlık ve/veya maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirilmektedirler. Söz konusu durum ise Türkiye'deki muhasebe uygulamalarına ters düşmektedir.

YİD modelinin en zayıf yönü ise sözleşmelerin uzun vadeli olmasından dolayı değişikliğe uğrama ihtimalinin yüksek oluşudur. Buda işletmeyle ilgili mali tablo kullanıcılarının kararlarına önemli ölçüde etkileyebilir. Öte yandan YİD modelini uygulamasının yapılacağı ülkenin ekonomik durumu, tercihler, gelişen piyasa şartları gibi hususlarında göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Yapılacak düzenlemelerle gerek devlet açısından gerekse özel sektör açısından YİD modelinde sıkıntılar çözülmüş olacaktır.

# KAYNAKÇA


1 Sıra No' Lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği

117 No'lu Katma Değer Vergisi Sirküleri

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

2 Sıra No' Lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği

2011/1807 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

2018/11597 Sayılı B.K.K. Sayılı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

3218 Sayılı Serbest Bölgeler Kanunu

3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin YİD modeli çerçevesinde Gerçekleştirilmesi Hakkında Kanun

4283 Sayılı Yap-İşlet Modeli İle Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması Ve İşletilmesi İle Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

6288 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu İle Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet- Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunda Ve Kamu İhale Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 3065 Sayılı KDV Kanunu'na eklenen geçici 29. Maddesi

700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname 7 Temmuz 2018 Tarihli ve 30471 Sayılı Resmî Gazete - 2. Mükerrer

Acar Elif, Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Evrimsel Algoritma Kullanımı Yap İşlet Devret Modeli Altyapı Projesi Üzerine Bir Uygulama, Eskişehir 2014

Açdoyuran S. Burak, Arş. Gör. Selçuk Üniversitesi, Yap - İşlet - Devret Sözleşmelerinin Hukuki Mahiyeti Ve Yargısal Denetimi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi 2. Sayı

Akçay Emre Caner, Monte Carlo Benzetimi Ve Çok Aracılı Sistem Kullanılarak Yap-İşlet-Devret Modeli İle İhale Edilen Hidroelektrik Santral Projelerinin Finansal Fizibilite Analizi: Türkiye'den Bir Vaka Çalışması, Doktora Tezi, Aralık 2014

Akıllı Hüsniye, Yrd. Doç. Dr. Kamu Hizmeti İmtiyazından Yap-İşlet-Devret Yöntemine,

Alternatif Bağımsız Denetim ve Y.M.M. A.Ş. Yap-İşlet-Devret Veya Kiralama Karşılığı Yaptırılan Projelerde KDV İstisnası Uygulamasına Ve 43 İle 117 Seri No.lu KDV Genel Tebliğlerinde Yapılan Değişikliklere İlişkin Açıklamaların Yer Aldığı 118 Seri No.lu KDV Genel Tebliği Sirküleri,

Ankara 6. Vergi Mahkemesinin oybirliği ile almış olduğu 18.11.2015 tarih ve Esas 2015/340 ve Karar 2015/2243 sayılı kararı

Arıoğlu Erdem ve ARIOĞLU Ergin, Enerji Sektöründe Yap – İşlet – Devret Modelinin İrdelenmesi, Yapı Merkezi

Arslan Erdoğan-YMM, Yap İşlet Devret (YİD) Modeli ve Vergilendirilmesi, Vergi Dünyası, Temmuz 2014 Sayısı

Ateş Koray, Yap-İşlet -Devret Modelinde KDV İstisnası Nasıl Uygulanır?

Avşar Tolga, Sivil Havacılık Sektöründe Yap-İşlet-Devret Modeli Uygulamalarının Mali Açıdan İncelenmesi ve Değerlendirilmesi, Doktora Tezi, Ankara 2012

Aymir Kaya Gamze, Türkiye'de Y.İ.D. modeliyle Otoyol Projelerinin Yapılması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010

Deloitte, Elektrik Piyasasına Özgü Vergisel Konular, Sektörel Vergi Rehberleri Serisi, İstanbul, Şubat 2015

Deloitte, Vergi Sirküleri, No:2012/64

Duran Latif, Yap-İşlet-Devret Modeli, https://dergipark.org.tr/download/article-file/38218

Dursun Hasan, Dr. Planlama Uzmanı, Yeni Bir Yetkilendirme (İmtiyaz) Sözleşmeleri Kanunu Yapılmasına Mutlaka Gereksinim Vardır, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2016-125-1586

Durucasu Hasan, Prof. Dr.-Acar Elif, Dr. Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli, Tarafları, Önemli Sözleşme Unsurları ve Belirsizlikleri, Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, Haziran 2015 Sayısı

Eğilmez Mahfi, Yap İşlet Devret ve Hazine Garantisi, http://www.mahfiegilmez.com/2014/04/yap-islet-devret-ve-hazine-garantisi.html

Ekonomik Göstergeler, Yap-İşlet-Devret Nedir? https://ekonomikgostergeler.com/news/index/4132-yap-islet-devret-nedir

Erdoğan Hasan, Okt. Dr. Belediye Yatırımlarının Finansmanında Yap-İşlet-Devret Alternatifi: Antalya Sarısu Mesire Alanı Örneği, S. Demirel Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Y. 2010, C.15, S.3 s. 471-486

Erekmekci Müge, Türk Özel Hukuku'nda Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli Çerçevesinde Üst Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2012

Erol Mikail – Prof. DR. Uluslararası Muhasebe ve Denetim Standartlarının Gelişmesi, Muhasebe ve Finans Tarihi Araştırmalar Dergisi, Ocak 2017

Fırat Kalkınma Ajansı "Yap İşlet Devret Modelinde Uygulanan Usul Ve Esasların Kalkınma Ajansları Açısından Analizi" https://fka.gov.tr/sharepoint/userfiles/Icerik_Dosya_Ekleri/FKA_ARASTIR

MA_RAPORLARI/YAP%20%C4%B0%C5%9ELET%20DEVRET%20MODEL%C4%B0.pdf

Finansal Raporlama İlişkin Kavramsal Çerçeve

Gülen Fikret, Özelleştirme, Yap-İşlet-Devret, Kamu Özel Sektör İşbirliği, Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği, http://www.yayed.org/id81-incelemeler/ozellestirme-yap-islet-devret-kamu-ozel-sektor-isbirligi.php#.XTxEm-gzaM8

Gümrük ve Turizm İşletmeleri, Türkiye'den Dünya'ya Örnek Model Yap-İşlet-Devret, http://www.gtias.com.tr/tr/yap-islet-devret

Günaydın Yunus Emre, Türkiye'de YİD (Yap-İşlet-Devret) Modeliyle Otoyol Projelerinin Yapılması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015

Hesap planı açıklamaları, http://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/eski/muhsisteb1ekmuh5c.html

http://www.acikogretimadalet.com/idarenin-ozel-hukuk-sozlesmeleri-konusu.html

http://www.muratguzel.net/makale/36/arastirma-muhasebenin-tarihcesi-ve-gelisimi

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2013 tarih ve 62030549-120[94-2013/391]-1213 sayılı özelgesi.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 11.07.2007 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01/ GVK-94/5-14037-14765 sayılı özelgesi.

İzgiş Gülten, "Yap – İşlet – Devret Modelinin Mali Açıdan İncelenmesi" Yüksek Lisans Tezi, 1997, s. 3

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Kurulu Standartları Kurumu Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Tek Düzen Hesap Planı Taslağı

Karabulut Muhammed, Dünyada ve Türkiye'de Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2017

Kavak Ahmet-Dr., YMM, Yap – İşlet – Devret Modelinde İlgili Kurumlarca Süre Sonunda Yapılan Teslimlerde Katma Değer Vergisi Uygulama Sorunu, Vergi Sorunları Dergisi Ekim 2017 Sayısı

Kayaalp Emre, Yap İşlet Devret Modeli Nedir? https://www.bizimkose.com/10/19/yap-islet-devret-modeli-nedir/

Kır Okay-SMMM, Yurtdışı İnşaat, Onarım, Montaj İşleri İle Teknik Hizmetlerden Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi https://www.muhasebenet.net/haber.php?haber_id=3094

Kulaçoğlu Hukuk Bürosu, İdari Sözleşmelerden Kaynaklanan Davalar, https://kulacoglu.av.tr/idari-sozlesme-davalari/

Manisalı Ekrem, Kaplanoğlu S. Burçin, Yap – İşlet – Devret Modelinde Karşılaşılan Riskler ve Değerlendirilmesi, 2 Yapı Kongresi 15-16- 17 Haziran 2000, İzmir

Muhasebe dersleri, http://www.muhasebedersleri.com/butce-vergi/butce.html

Öğrendik Giray, Kiralanan Arsa Üzerine Kiracı Tarafından Yapılan Binaya İlişkin Harcamaların Vergi Mevzuatı Açısından Değerlendirilmesi, Lebib Yalkın Dergisi , Nisan 2014

Özdoğrular S. M. M. M. Ltd. Şti. Yap-İşlet-Devret modeli uyarınca işletilen tesislerin kamuya devri,

Reçber Nuh, Türkiye'de Özelleştirme Uygulamaları Ve Yap İşlet Devret Modeli Bağlamında Özelleştirmenin Kars İli Bazında Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Kars 2015

Sakça Saltaş Sibel, Türkiye Karayollarında Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2013

Sözgün Orhan, "Bağış Olarak Yapılan Okulların Vergisel Açıdan Değerlendirilmesi" Vergi Raporu Ağustos 2012 Sayısı

Sözgün Orhan, "İhraç Kayıtlı Mal Teslimleri Ve Doğrudan Yapılan İhracatların KDV Uygulamaları" Vergi Dünyası Dergisi Nisan 2015 sayısı

Süryay Yayınları, Yap-İşlet-Devret Modeline Göre Yaptırılan Projelerde KDV İstisnası Uygulamasının Esasları, http://www.suryay.com.tr/mevzuat/yap-islet-devret-modeline-gore-yaptirilan-projelerde-kdv-istisnasi-uygulamasinin-esaslari/54416

Şeker Sakıp, Serbest Bölgelerde Yap İşlet Devret Modeli Uygulaması ve İmtiyazlı Şirketler, https://www.kanitymm.com.tr/makale/1994-04

T.C. Kalkınma Bakanlığı 11. Kalkınma Planı (2019-2023) Kamu Özel İşbirliği Özel İhtisas Komisyonu Ön Raporu

Tan Turgut-Prof. Dr. Kamu Hizmeti İmtiyazından "Yap-İşlet-Devret" Modeline, http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/42/457/5215.pdf

TFRS 12 Yorum İmtiyazlı Hizmet Anlaşmaları Standardı

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı

TFRS 16 Kiralamalar Standardı

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standardı

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı

TMS23 Borçlanma Maliyetleri Standardı

TMS38 Maddi olmayan duran varlıklar Standardı

Turan Ebru, Yap İşlet Devret Modelinde Muhasebe Düzeni Yüksek Lisans Tezi, Malatya 2009

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB), Enerji Sektöründe Yap-İşlet-Devret Modelinin İrdelenmesi, TMMOB 1. Enerjı Sempozyumu-12-14 Kasım 1996 Ankara

Türkiye sigorta birliği https://www.tsb.org.tr/tmsk.aspx?pageID=833

Uçar Serkan E. Hesap Uzmanı, Özkan Gülşen E. hesap uzmanı, Özel Hukuk Kişileri Arasında Yapılan Yap-İşlet-Devret Sözleşmelerinin Hukuki Boyutu Ve Sözleşme Süresinin Sona Ermesinin Vergisel Sonuçları, Vergi Dünyası, Ağustos 2008 Sayısı

Vardar Gizem Çopur, İmtiyazlı Hizmet Sözleşmeleri Ve Yap-İşlet-Devret Modeli Muhasebe Sorunları Doktora Tezi, Ankara 2013 S.117

Yalçın Hüseyin, Yıllara Sari İnşaat İşlerinin Muhasebe Kayıtları, http://www.muhasebevergi.com/makale.aspx?id=170

Yetkiner Erkan, Limanlar Ve Hava Meydanlarının İnşası, Yenilenmesi Ve Genişletilmesi İşlerinde KDV, Denge Akademi, http://www.dengeakademi.com/Files/Article/Erkan2006LimanlarV.pdf

Yıldız Yasemin, Yap İşlet Devret Modelinden Yap Devret Sonra İşlet Modeline Geçiş, http://www.verginet.net/dtt/1/yap-islet-devret-vergi.aspx,

Yılmaz Baki, Muhasebe Standartlarının Oluşumu ve Uygulanma Alanı Selçuklu Üniversitesi, Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi