



## TAŞINMAZLAR ve İŞTİRAK HİSSELERİ ile KURUCU SENETLERİ, İNTİFA SENETLERİ ve RÜÇHAN HAKLARI SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI ile İLGİLİ ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

*SPECIAL ISSUES ON THE EXEMPTION OF GAINS DERIVED FROM SALE OF IMMOVABLE PROPERTY AND PARTICIPATION SHARES, FOUNDER SHARES, PREFERRED SHARES AND PREEMPTIVE RIGHTS*

Burak DEMİRKAN<sup>(\*)</sup>

### ÖZET

Bilindiği üzere Kurumlar Vergisi Kanunu 5'inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (e) bendine göre; kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmaz ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı belli şartlar altında kurumlar vergisinden müstesnadır. Burada kanun koyucunun amacı kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi ve bazı kaynaklarının daha efektif olarak kullanılmasının sağlanmasıdır. Söz konusu istisna ile ilgili olarak; istisna uygulamasına konu olabilecek unsurlar, istisnanın uygulanmasında iki yıllık sürenin tespiti, özel fon hesabı, taşınmaz ticareti ve menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin istisna karşısındaki durumu, kamulaştırma, finansal kiralama ve istisnaya konu unsurların satışından doğan zarar hallerinde oluşabilecek hususlar gibi başlıklarda tartışmalı konulara yer verilmiştir. Ayrıca çalışmamızda, Yeni Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı'nda istisnanın ne şekilde uygulanacağına ilişkin açıklamalara da değinilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kurumlar vergisi istisnası, taşınmaz ve iştirak hissesi satış istisnası, yeni Gelir Vergisi Kanunu taslağı.

### ABSTRACT

As is known, 75% of gains derived from sale of immovable property and participation shares, founder shares, preferred shares and preemptive rights, which have been possessed at least for two years,

<sup>(\*)</sup> Vergi Müfettişi

are exempted from corporate tax under certain conditions according to the Corporate Tax Law, article 5, clause (1), subclause (e). The lawmaker, here, aims at strengthening financial structures of corporates and enabling a more effective use of corporate resources. This article discusses some controversial issues related to the aforementioned exemption, such as elements that could be subject to exemption, determination of the two-year period, special fund account, position of those who deal with trade of immovables and securities, nationalisation, financial leasing and sale of assets subject to exemption. This article also tries to explain how the exemption is carried out in the New Income Tax Law Draft.

**Key Words:** Corporate tax exemption, exemption of sale of immovable property and participation shares, the New Income Tax Law Draft

## 1- GİRİŞ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının (e) bendinde kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmaz ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmının belirli şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna edileceği hüküm altına alınmıştır. İstisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Kurumların istisna hükmünden yararlanabilmesi için özet olarak aşağıdaki koşulları yerine getirmesi gerekir;

- Satış konusunun taşınmaz, iştirak hissesi, kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakkı olması,
  - Satış konusu mal ve hakların iktisap tarihinden itibaren iki tam yıl (730 Gün) süreyle şirket aktifinde bulunması, kurumun bu değerlere iki tam yıl süreyle bilfiil sahip olması,
  - Kurumun esas faaliyet konusunun gayrimenkul ticareti veya kiralanması olmaması,
  - Satış işlemi sonucu kar oluşması,
  - Satış kazancının istisnaya isabet eden %75'lik kısmının (fon hesabına alınma işleminin, satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılması gerekmektedir) özel bir fon hesabına alınmış olması,
  - 6111 sayılı Kanunla 25/2/2011 tarihinden itibaren uygulanmak üzere taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların tamamı vergiden istisna edilebilecek ve satışta en az iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı aranmayacaktır.
  - Satışın yapıldığı hesap dönemini izleyen takvim yılından itibaren pasifte fon hesabına alınmış olan tutarın 5 yıl süre ile bu fonda tutulması,
  - Satışın vadeli yapılması halinde satış bedelinin tamamının satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın sonuna kadar tahsil edilmiş olması,
- gerekmektedir.

Makalemizin ilerleyen bölümlerinde, taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası ile ilgili özellik arz eden durumlara yer verilmiştir.

## 2- İSTİSNA UYGULAMASINA KONU OLABİLECEK UNSURLARA İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

KVK'nın 5. maddesinin (1-e) bendinde düzenlenen istisnanın uygulanmasına konu olabilecek iktisadi kıymetler taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarıdır.

Taşınmazlarla ilgili olarak istisnaya konu olan taşınmazların Türk Medeni Kanununun 705. maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple, istisnadan faydalanacak kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır. Tapu siciline kaydedilmeyen kıymetlerin istisna uygulamasına konu edilemeyeceği konusunda, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir:<sup>1</sup> “(...) Bu hüküm ve açıklamalara göre, Türk Medeni Kanuna göre kurumun adına, tapu siciline kaydedilmeyen maden işletme hakkı taşınmaz niteliğinde olmadığından bu hakkın satılması sonucu elde edilecek kazanç nedeniyle 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının e bendinde yer alan istisnadan yararlanması mümkün değildir.”

Takas suretiyle elden çıkarılan taşınmazlarda istisnanın uygulaması ile ilgili olarak; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 Seri No.lu Genel Tebliği'nde<sup>2</sup> istisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampa gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir. Kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır. Ancak konu ile ilgili olarak, İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir:<sup>3</sup> “(...) 1996 yılından bu yana aktifinizde kayıtlı bulunduğu ve tapu sicilinde de şirket adına kayıtlı olduğu belirtilen arsanın, ... Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 1. derecede doğal sit alanı olarak kabul edilmesi ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün arsaya biçtiği 602.000.000.000 TL bedeli gösterir 3591 sayılı belge ile yine Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün düzenleyeceği ihalelerden alınacak taşınmaz ile takas edilmesi işleminin satış olarak değerlendirilmesi ve bu işlemin mali yapıyı güçlendirici bir işlem olarak kabul edilmemesi nedeniyle söz konusu işlem dolayısıyla iktisap edilen yeni taşınmazların emsal bedeli ile aktifinizde kayıtlı olan taşınmazın maliyet bedeli arasındaki farkın tamamının takas işlemi tarihi itibarıyla kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmekte olup, takas işlemi sonucu edinilecek taşınmazın elden çıkarılması durumunda, bu taşınmazların 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesindeki istisna hükmünden yararlanabilmesi için gereken “en az iki yıl aktifte yer alma” şartının tespitinde, takas suretiyle elden çıkarılan taşınmazın, şirketinizce iktisap tarihinin esas alınması gerekmektedir.

İştirak hisseleri ile ilgili olarak; 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde anılan istisnanın uygulanmasına ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılmış olup, Tebliğin “5.6.2.2.2. İştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri” başlıklı bölümünde; “Maddede yer alan “iştirak hisseleri” deyimini, menkul

<sup>1</sup> İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 08.09.2006 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01/KVK-5/1-e-7225 / 17158 sayılı özalgesi.

<sup>2</sup> 03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır

<sup>3</sup> İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 11.08.2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.01-35-02-747 sayılı özalgesi

değerler portföyüne dahil hisse senetleri ile ortaklık paylarını ifade etmektedir. Bunlar, Anonim şirketlerin ortaklık payları veya hisse senetleri (Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım ortaklıkları hisse senetleri dahil), Limited şirketlere ait iştirak payları, Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin komanditer ortaklarına ait ortaklık payları, İş ortaklıkları ile adi ortaklıklara ait ortaklık payları, Kooperatiflere ait ortaklık payları olarak sıralanabilir. Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonların katılma belgeleri ise iştirak hissesi olarak değerlendirilmeyecektir.

### 3- İKİ YILLIK SÜRENİN TESPİTİNE İLİŞKİN OLARAK ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

İstisna uygulamasına konu edilecek taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde yer alması, diğer bir ifadeyle kurumun bu değerlere iki tam yıl süreyle bilfiil sahip olması gerekmektedir. **Örneğin;** 2 Ağustos 2011 tarihinde iktisap edilmiş ve aktife alınmış bir taşınmazın, 2 Ağustos 2013 tarihinden sonra satılması ve diğer şartların da gerçekleşmesi halinde bu satıştan doğan kazanç kurumlar vergisinden istisna edilecektir. Sürenin hesabı ile ilgili olarak, satış işleminin 2 Ağustos 2013 tarihinde gerçekleşmiş olması halinde istisna bu tarih itibarıyla da uygulanabilecektir.

İki yıllık sürenin tespitine ilişkin olarak; aynı kuruma ait değişik tarihler itibarıyla iktisap edilen iştirak hisselerinin bir kısmının satışı durumunda, söz konusu iştirak hisselerinin iki tam yıl aktifte yer alma şartını sağlayıp sağlamadığının tespitinde ilk giren ilk çıkar (FIFO) yönteminin kullanılması gerekmektedir. **Örneğin,** (X) kurumu, aktifinde kayıtlı olan (Y) A.Ş.'ye ait 30.000 adet hisse senedinden 20.000 adedini 27.10.2011 tarihinde 70 TL/adet bedelle satmıştır. Söz konusu hisse senetlerinin 16.000 adedi 14.07.2009 tarihinde 30 TL/adet, 14.000 adedi ise 16.11.2009 tarihinde 40 TL/adet bedelle satın alınmıştır. İki yıl aktifte bulundurma şartının gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespitinde FIFO yöntemi kullanılacağından dolayı; (X) Kurumu tarafından satışı gerçekleştirilen 20.000 adet hisse senedinin, 16.000 adedinin 14.07.2009 tarihinde alınan hisse senetlerinden, kalan 4.000 adedinin ise 16.11.2009 tarihinde alınan hisse senetlerinden olduğu kabul edilecektir. Dolayısıyla satılan toplam 20.000 adet hisse senedinin 16.000 adedi için iki yıl aktifte bulundurma şartı sağlanmış, kalan 4.000 adet içinse şart sağlanmamıştır. Buna göre 16.000 adet hisse senedi için satış kârının hesaplanarak istisna tutarının tespit edilmesi gerekir. Satış Kârı = 16.000 x (70 - 30) = 640.000 TL İstisna Tutar = 640.000 x %75 = 480.000 TL

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde, cins tashihiyle ilgili olarak; fiiliyatta kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabildiğine ilişkin açıklamalar yer almaktadır. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığına, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir. Konu ile ilgili olarak, Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir;<sup>4</sup> "(...) Şirketiniz, 16.07.2008 tarihinde vergi dairesinin tespitine istinaden muhasebe kayıtlarında "Yapılmakta Olan Yatırımlar" hesabından "Binalar" hesabına devredilerek aktife alınan fabrika binasının, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünce düzenlenen 24.07.2008 tarih ve 20083723/4006 sayılı yok-

<sup>4</sup> Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 13/06/2011 tarih ve B.07.1.GİB.4.41.15.01-KVK-2010/12-66 sayılı özalgesi

lama fişi ile 16.07.2008 tarihinden itibaren fiilen işyeri olarak kullanılmaya başlanıldığı tespit edildiğinden, söz konusu taşınmazın *tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yazılı istisnadan yararlanılabilmesi için maddede yazılı "iki tam yıl süre ile aktifte bulundurma" şartının uygulanmasında, iki yıllık sürenin başlangıcı olarak fabrika binasının fiilen kullanıldığına tespit edildiği 16.07.2008 tarihinin esas alınması gerekmektedir.*

Devir ve bölünme hallerinde iktisap tarihi ile ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'ne göre, Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20'nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devir, tam ve kısmi bölünme hallerinde, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının iktisap tarihi olarak, devir alınan veya bölünen kurumdaki iktisap tarihi esas alınacaktır. Örneğin, bölünen veya devralınan şirketin 11.10.2008 tarihinde satın aldığı bir iştirak hissesi, 17.07.2011 tarihinde tescil edilen devir veya bölünme yoluyla başka bir şirket tarafından edinildiğinde, bu edinimin tarihi devir veya bölünmenin tescil tarihi değil, devralınan veya bölünen şirketin bu iştirak hissesini edindiği tarih olan 11.10.2008 tarihi kabul edilecektir. Nevi değişikliği devir hükmünde olduğundan dolayı, yeni nev'e dönen şirket aktifindeki, nevi değişikliği öncesinde iktisap edilmiş iştirak hisselerine ilişkin olarak bu eski edinim tarihleri dikkate alınmaktadır.

#### 4- ÖZEL BİR FON HESABINDA TUTULMA İŞLEMİNE İLİŞKİN OLARAK ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışında kazanç, satış işlemi ister peşin isterse vadeli olarak yapılmış olsun, istisna satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır. İstisnadan faydalanılabilmesi için, satıştan doğan kazancın istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması gerekir. Burada pasifte tutulması gereken tutar satıştan doğan kazancın tamamı değil, istisnadan yararlanan kısmıdır. Yani, bir kurumun iştirak hisselerinin satışından elde etmiş olduğu kazanç 1.000.000 TL ise, istisnadan yararlanılabilmesi için bu tutarın % 75'lik kısmı olan 750.000 TL'nin pasifte özel bir fon hesabında beş yıl süre ile tutulması gerekir.

1 Seri Numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde, 20.11.2008 tarihinde yayımlanan 3 Seri Numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile, 1 no.lu Tebliğin "Satış kazancının fon hesabında tutulması" başlıklı bölümü değiştirilmiş ve fon hesabına alınma işleminin, satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği tarihe kadar yapılması gerektiği belirtilmiştir. Tebliğde satıştan doğan kazancın fon hesabına alınması işlemi için belirli bir tarih aralığı öngörülmüş; bu tarih aralığının ilk günü olarak satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başı; son günü olarak ise beyannamenin verildiği tarih belirlenmiştir. Tebliğle yapılan bu değişiklikten, satışın gerçekleştirildiği hesap dönemi içerisinde kazancın fon hesabına aktarılmaması, hesap döneminin kapanmasının beklenmesi gerektiği sonucu çıkmaktadır. Örneğin, 2012 yılında yapılan bir satış için kazancın fon hesabına alınma zamanı, 01.01.2013 tarihinden beyannamenin fiilen verildiği tarihin son günü olan 25.04.2013 tarihi mesai saati bitimine kadar olan süre olacaktır.

İki yıldan fazla süreyle şirket aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazın satışından doğan kazancın % 75 tutarındaki kısmının beş yıl geçtikten sonra şirket ortaklarına dağıtılması halinde, söz konusu istisnadan yararlanma şartı ihlal edilmemiş olacaktır. Ancak, fon hesabında tutulan kazancın beş yıl geçtikten sonra ortaklara dağıtımı kar dağıtımı sayılacağından, dağıtım yapılacak kazançların, dağıtım yapılan ortağın durumu (kurum, gerçek kişi veya dar mükellef olması) dikkate alınmak suretiyle, Gelir Vergisi Kanununun 94'üncü maddesi veya Kurumlar Vergisi Kanununun 15 ve 30'uncu maddeleri hükümleri gereğince kesinti yapılmak suretiyle vergilendirilmesi gerekmektedir.

### **5- ESAS FAALİYET KONUSU ile İLGİLİ OLARAK ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR**

1 Seri Numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliğine göre, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir. Benzer bir şekilde, menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin de ticari amaçla olmayıp doğrudan veya dolaylı olarak diğer şirketlerin yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılmak üzere edindiği iştirak hisseleri de bu istisna uygulaması kapsamındadır.

Ana faaliyet konusu taşınmaz ticareti olarak değiştirilen şirketin, değişiklikten önce aktifine kaydettiği taşınmazları, değişiklikten sonra satması durumunda istisnanın uygulamasıyla ilgili olarak, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir:<sup>5</sup> "(...) *Arsaların satışının yapıldığı tarihte şirketinizin ana sözleşmesinde yer alan faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti bulunduğundan, bilançoda duran varlıklar arasında kayıtlı olan ve 1994-2003 yılları arasında tescil edilen taşınmazların satışından elde edilen kazancın, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan istisnadan faydalanması mümkün bulunmamaktadır.*"

Şirket ana sözleşmesinde yer alan faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti bulunan kurumlar fiilen taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunmuyor olsalar bile söz konusu istisnadan yararlanamayacaklardır. Konu ile ilgili olarak, Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı tarafından verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir:<sup>6</sup> "(...) *Bu itibarla, Şirketinizin ana faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti ve kiralanması faaliyetinin bulunması halinde, (faaliyetinizin yürütülmesine tahsis ettiğiniz taşınmazın satışı hariç) taşınmaz satışından elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.*"

### **6- KAMULAŞTIRMA ve FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN OLARAK ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR**

Taşınmazlar ve iştirak hisselerinin var olan borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemlerinin, kurumların finansman olanaklarını artıracığından is-

<sup>5</sup> İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-703 sayılı özalgesi.

<sup>6</sup> Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 04.05.2010 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-KVK-5-4-333 sayılı özalgesi.

tisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'ne göre, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gerektiğinden ve kamulaştırma işlemleri ile ilgili özel bir belirleme yapılmadığından, kamulaştırma işlemlerinde satış bedeline ilişkin uyumsuzlukların maddede yer alan iki yıllık tahsil süresi içinde sonuçlandırılarak, varsa ek olarak alınan bedelin %75'inin de (geç ödeme dolayısıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç) bu süre içinde fon hesabına aktarılması şartıyla, uyumsuzluğun son bulunduğu dönemde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün bulunmaktadır.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 290. maddesinde finansal kiralama işlemlerinde değerlendirme işlemleri düzenlenmiştir. Maddede yer alan açıklamalara göre, finansal kiralamaya konu edilen taşınmaz, kiracı tarafından işletmenin aktifine alınmakta ve fiilen kullanılmaktadır. Ancak taşınmazın mülkiyeti kiralayanda olduğundan kira süresince, kiracı adına tapuya tescil işlemi yaptırılamamaktadır. Tapuya tescil ancak, finansal kiralama sözleşmesi bitiminde ve tüm ödemeler gerçekleştirildikten sonra yapılmaktadır. Bu sebeple iki yıllık elde bulundurma süresi yönünden, finansal kiralama yoluyla elde edilen taşınmaza ilişkin olarak, kiracı adına tapuda tescil edildiği tarih dikkate alınmaktadır. Konu ile ilgili olarak Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özeldede şu açıklamalara yer verilmiştir.<sup>7</sup> "(...) Buna göre; 03.06.2003 tarihinde ...'den finansal kiralama yoluyla alınan gayrimenkul iki yıldan fazla süredir anılan şirketin kullanımında olsa dahi, şirket adına tapuda tescil işlemi 03.07.2007 tarihinde yapıldığından, tescil tarihinden itibaren en az iki tam yıl geçmeden satılması halinde, satıştan elde edilen kazançtan dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının e bendindeki istisnadan yararlanılması mümkün değildir."

## 7- İSTİSNAYA KONU UNSURLARIN SATIŞINDAN DOĞAN ZARARA İLİŞKİN OLARAK ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançların düzenlendiği 5. maddesinin (3) numaralı fıkrasına göre, iştirak hissesi alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin kabul edilmeyeceği hükmedilmiştir. Söz konusu hüküm uyarınca istisna kazançlara ilişkin giderler kurum kazancından indirilemeyeceğinden dolayı, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasına ilişkin giderlerin de istisna kazançta isabet eden kısmı kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacaktır. Örneğin: (X) Kurumu, 20.06.2008 tarihinde 400.000 TL bedelle satın almış olduğu arsayı, 1.200.000 TL bedelle 14.08.2012 tarihinde müteahhit Bay (Y)'ye satmıştır. Arsanın devir işlemi için şirket tarafından 18.000 TL tapu harcı ödenmiş ve kayıtlara gider olarak intikal ettirilmiştir. Söz konusu verilere göre; Satış kârı = 1.200.000 - 400.000 = 800.000 TL - İstisna tutarı = 800.000 x %75 = 600.000 TL. İstisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı için 600.000 TL'lik istisna 2012 hesap dönemi kurum kazancından düşülebilecektir. Diğer yandan satış işlemi ile ilgili olarak kurum tarafından 18.000 TL tutarında gider yapılmıştır. Bu giderin istisna kazançta isabet eden kısmı (%75'i) olan 13.500 TL ilgili hesap döneminde KKEG olarak dikkate alınacaktır.

<sup>7</sup> Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın Temmuz 2007 tarih ve B.07.1.GİB.4.06.16.01 / sayılı özelgesi.

Şirketin aktifinde kayıtlı taşınmazın satılmasından doğan zararın KVK-5/1(e) maddesi kapsamında değerlendirilerek gider yazılıp yazılmayacağı konusunda da idarenin görüşü aynı yöndedir. Konu ile ilgili olarak İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nca verilen bir özalgede şu açıklamalara yer verilmiştir.<sup>8</sup> "(...)Bu açıklamalara göre, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca istisna kapsamında bulunan taşınmazın satışı durumunda taşınmaz satışından kazanç doğması halinde, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) % 75'inin, kanunen kabul edilmeyen gider sayılarak Şirketinizin diğer faaliyetlerinden doğan kazançlarından indirilmesi mümkün olmayacaktır. Kalan % 25'inin ise kurumlar vergisi matrahının tespitinde dikkate alınabilmesi mümkün bulunmaktadır.

## **8- YENİ GELİR VERGİSİ KANUNU TASARISINA GÖRE İSTİSNADA ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR**

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nu tek bir kanun altında düzenleyen "Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı" Bakanlar Kurulunca onaylanarak TBMM'ye sunulmuştur. Söz konusu tasarıda "gelir vergisi" ve "kurumlar vergisi" ayrımı terk edilmiş olup, bunların yerine "gerçek kişilerin gelir vergisi" ve "kurumların gelir vergisi" şeklinde bir ayrıma gidilmiştir. Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası ile ilgili olarak, Yeni Gelir Vergisi Kanunu Tasarısının "İstisna kazançlar" başlıklı 21 inci maddesinin (1) numaralı fıkrasında; ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler ile kurumların aktiflerindeki taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlara ilişkin istisna düzenlenmiştir. Görüldüğü gibi, tasarı ile istisna uygulamasından yararlanabilecek mükelleflerin kapsamı genişletilmiş ve sadece kurumlara değil, birinci sınıf tacir gerçek kişilere de bu istisnadan yararlanabilme olanağı getirilmiştir.

Söz konusu tasarıda istisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisselerinin aktifte yer alma süresine göre kademeli olarak istisnadan yararlanma olanağı getirilmiş olup; bu unsurların elde tutma süresine bağlı olarak, satışından doğan kazançta uygulanacak istisna oranları aşağıdaki gibidir:

- İki tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %40
- Üç tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %50
- Dört tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %60
- Beş tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %75

Görüldüğü üzere, mevcut düzenlemede iki yıl ve %75 olan süre ve oranlar; tasarıda iki ilâ beş yıl ve %40 ilâ %75 olarak değiştirilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı'nın 21'inci maddesinin taşınmaz ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnasının düzenlendiği (1) numaralı fıkrasının (b) bendinde; tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında, söz konusu tasarının 49'uncu maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. 49'uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi hükmüne göre: Tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında;

<sup>8</sup> İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2011 ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-683 sayılı özalgesi



- 1) İki tam yıldan fazla süreyle elde tutulanaından elde edilen gelirlerin %60'ı,
- 2) Üç tam yıldan fazla süreyle elde tutulanaından elde edilen gelirlerin %70'i,
- 3) Dört tam yıldan fazla süreyle elde tutulanaından elde edilen gelirlerin %80'i,
- 4) Beş tam yıldan fazla süreyle elde tutulanaından elde edilen gelirlerin %90'ı.

gelir vergisinden müstesnadır. Yani, tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında 21'inci madde hükümleri değil, bu konu ile ilgili daha avantajlı bir düzenleme içeren 49'uncu maddenin (ç) bendinde düzenlenen istisna uygulanacaktır.

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı hükümlerine bakıldığında, taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası ile ilgili olarak özel geçiş hükümlerine ve geçici maddelere de yer verilmediği görülmektedir. Eğer tasarı mevcut haliyle yasalırsa, geçiş hükümleri ve geçici maddeler olmadığı için bir taşınmaz veya iştirak hissesi ne zaman satın alınmış olursa olsun (yani kanunun yürürlük tarihinden önce satın alınsa dahi), kanunun yürürlük tarihinden sonra satılır ise yeni hükümlere tabi olacaktır. Örnek vermek gerekirse, 2012 yılında alınan bir arsa iki yıl elde tutulduktan sonra 2014 yılında satıldığında işlem yeni düzenlemelere tabi olacak ve kurum açısından istisna oranı %75 değil %40 olacaktır.

## 9- SONUÇ

Bu çalışmamızda, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesi gayesiyle vergi literatürüne girmiş olan, taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası ile ilgili olarak özellik arz eden durumlar ele alınmıştır. İdare tarafından verilmiş olan çeşitli özgelgeler temel alınarak; istisna uygulamasına konu olabilecek unsurlar, istisnanın uygulanmasında iki yıllık sürenin tespiti, özel fon hesabı, taşınmaz ticareti ve menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin istisna karşısındaki durumu, kamulaştırma, finansal kiralama ve istisnaya konu unsurların satışından doğan zarar hallerinde oluşabilecek hususlar irdelenmeye çalışılmıştır. Ayrıca söz konusu istisna açısından, önümüzdeki günlerde yürürlüğe girmesi beklenen gelir vergisi kanunu tasarısının getirdiği yeniliklere de değinilmiştir.

## KAYNAKÇA

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu.
- 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği
- 3 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği
- Beyanname Düzenleme Rehberi, Vergi Müfettişleri Derneği, 2013
- Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı
- VURAL İrfan, Kurumlar Vergisi Rehberi, Vergi Sorunları Dergisi, Nisan 2013 Özel Eki
- VURAL İrfan, Yeni Gelir Vergisi Kanunu Tasarısına Göre Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası, Vergi Sorunları Dergisi, Ağustos 2013
- [www.gib.gov.tr/fileadmin/ozelgesistemi/](http://www.gib.gov.tr/fileadmin/ozelgesistemi/)