

BİR OTOFİNANSMAN ARACI OLARAK TAŞINMAZ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI

THE EXEMPTION OF IMMOVABLE PROPERTY SALE GAIN
AS AN AUTOFINANCING INSTRUMENT



Fatih SARAÇOĞLU*



Kübra BÖLÜKBAŞ**

ÖZ

İşletmeler, iç ya da dış kaynaklardan finansman ihtiyaçlarını karşılayabilirler. Ancak dış kaynak bulmanın ortaya çıkaracağı yükler, işletmeleri otofinansman yoluna yöneltmektedir. İşletmelerin otofinansman yoluna gitmeleri vergi düzenlemeleriyle de desteklenebilmekte olup, bu açıdan Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan taşınmaz satış kazançları istisnası önem taşımaktadır. İstisna tutarları incelendiğinde, kurumlar vergisi mükellefleri tarafından oldukça etkin biçimde kullanıldığı ifade edilebilir. Bu açıdan neden olduğu vergi kaybına rağmen, bu düzenlemeyle kanun koyucunun işletmeleri otofinansmana teşvik ettiği ifade edilebilir.¹

Anahtar Kelimeler: Otofinansman, Vergi, Taşınmaz Satış Kazancı, İstisna, Kar Dağıtımı.

ABSTRACT

Businesses can meet their financing needs from internal and external sources. However, the difficulty of finding an external source would inevitably divert businesses to the ways of self-financing. Businesses seeking self-financing opportunities are also supported by tax regulations, and in this respect, the exemption of immovable property sale gains included in Corporate Tax Law becomes more important. When closely examined, it can be stated that they are used efficiently by corporate taxpayers. In this regard, albeit tax losses, it can be expressed that lawmaker aims at encouraging businesses to seek self-financing ways with this regulation.

Keywords: Auto financing, tax, immovable sale gain, exemption, distribution of dividend

* Doç. Dr., Gazi Üniversitesi, İİBF, Maliye Bölümü

** Gazi Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü

¹ Değerli hocamız Prof. Dr. Nami Çağan anısına ithaf ettiğimiz bu makale, "2. Uluslararası Ekonomi Yönetimi ve Pazar Araştırmaları Kongresi", Başiskele/Kocaeli'de 24.03.2017 tarihinde sunulan bildirinin genişletilmiş halidir.

1- GİRİŞ

Ekonomik ve teknolojik gelişmeler, rekabet ortamı, varlıkların hızla yıpranması, maliyetlerdeki artış ve pazar paylarını koruyabilme isteği işletmeleri yeni fon kaynakları bulmak zorunda bırakmaktadır. Bu açıdan iç kaynaklardan yararlanılabileceği gibi dış kaynaklara da başvurulabilecektir.

İşletmenin ihtiyaç duyduğu fon kaynaklarını kendi içinden karşılaması anlamına gelen otofinansman, işletmenin varlıklarını verimli biçimde kullanarak sağladığı ekonomik faydanın dağıtılmayıp işletmede tutulması yoluyla oluşmaktadır.

Otofinansman, dış kaynak arama ve faiz ödemeleri, teminat gibi yükümlülükler, fonlara daha çabuk ulaşabilme, işletme değerinin yükselmesi ve itibarının artması, borçlanmanın riskleri, yatırım kararları alınması, kamuoyuna açıklama yapılması gerekmemesi gibi yönlerden faydalar sağlamaktadır.

KVK'nın 5/1-e maddesiyle kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. İstisna, kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi ve sahip olunan taşınmazların daha etkin bir şekilde kullanılmasına yöneliktir. Kurumların sahip oldukları taşınmazları satarak elde edecekleri kazançların belirli şartlar altında vergiden istisna tutulması, otofinansman açısından büyük öneme sahiptir.

KVK'daki istisnalar içinde en yüksek vergi harcamasına neden olacağı öngörülen söz konusu istisnanın otofinansman açısından analizi çalışmamızın temel amacıdır.

Bu amaç doğrultusunda öncelikle otofinansman tanımlanarak, nedenleri, türleri, faydaları ve sakıncaları ortaya konulacak, izleyen bölümde taşınmaz satış kazancı istisnasına yönelik KVK hükmü açıklanacak, son bölümde ise taşınmazların satışından doğan kazançlarda istisna tutarlarından hareketle bir otofinansman aracı olarak söz konusu istisna değerlendirilecektir.

2- OTOFİNANSMANIN TANIMLANMASI, NEDENLERİ, TÜRLERİ ile FAYDALARI ve SAKINCALARI

2.1- Otofinansmanın Tanımlanması

İşletmeler, iç ya da dış kaynaklardan finansman ihtiyaçlarını karşılayabilirler. Bu açıdan dış kaynaklardan fon sağlanması ticari bankalardan kredi kullanma biçiminde olabileceği gibi, tahvil ihraç ederek sermaye piyasasında pazarlanması biçiminde de olabilir. Ancak özellikle faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde dış kaynaklardan fon sağlanması işletme açısından pahalıya mal olabileceğinden iç kaynaklardan fon sağlanması yoluna gidilebilir.² Bu çerçevede işletme karından gelir ve kurumlar vergileri ödendikten sonra kalan kısmın ortaklara dağıtılmadan işletmede bırakılması en yaygın yöntem olarak karşımıza çıkmakla birlikte, örneğin sahip olunan taşınmazların satışı yoluyla elde edilen fonların işletmede kullanılması gibi yöntemler de söz konusu olabilir.

İşletmelerin karlarını kısmen dağıtarak ya da dağıtmadan işletme bünyesinde bırakması ya da taşınmazların satılmasından elde edilen kaynakların işletmede kullanılması otofinansman açısından en yaygın yöntemlerdir. Anlaşılacağı üzere, işletmenin kendi kendini finanse etmesi,³ kendi kendine kaynak yaratması⁴ ya da kendi gücü ile özsermaye yaratması anlamına gelen⁵ otofinansman, iş-

² <http://www.nedir.com/otofinansman>, Erişim tarihi: 04 Mart 2017.

³ Haydar Kazgan, Otofinansman: Tek Bir Firma Yönünden Otofinansman Sebep ve Şekilleri Hakkında Bir Deneme, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi, İşletme İktisadi Enstitüsü Yayını, İstanbul 1962, s. 1.

⁴ http://www.ekodialog.com/konular/otofinansman_nedir.html, Erişim tarihi: 04 Mart 2017.

⁵ Öcal Usta, İşletme Finansı ve Finansal Yönetim, Detay Yayıncılık, Ankara 2011, s. 246.

letmenin varlıklarını verimli biçimde kullanarak sağladığı ekonomik faydanın dağıtılmayıp işletmede tutulmasıyla oluşan kaynaklardır.⁶

Uzun vadeli fon sağlama yöntemlerinden biri olan otofinansman, bir işletmenin üçüncü kişilere başvurmadan ve işletme sahiplerinin yeniden sermaye getirmelerine gerek kalmadan, faaliyet süresi boyunca ihtiyaç duyduğu sermayeyi kendi içinden karşılaması olup; karın dağıtılmayıp, tamamen ya da kısmen işletmede alıkonulması ile olmaktadır.⁷

Otofinansman tutarı, vergi sonrası net kar ile kar dağıtımını sonrasındaki pozitif farkla belirlenmekte olup;⁸ otofinansman kaynakları ise, işletmenin özsermayesi dışında kar yedekleri, sermaye yedekleri, geçmiş yıl karları ve dönem net karı gibi kendi faaliyeti ve varlıkların değerlendirilmesiyle oluşan fonları kapsamaktadır.⁹

2.2- Otofinansmanın Nedenleri

Bir finans tekniği olarak otofinansman; ekonomik gelişme nedeniyle özkaynaklara olan ihtiyacın artması, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra sermaye piyasalarının zayıflaması nedeniyle işletmelerin kendi kendilerini finanse etme zorunluluğunun doğması, kardan alınan vergiler yüksek boyutlara ulaşırken otofinansmana dönüşen fonların belli koşullar altında vergi dışı bırakılması nedeniyle önem kazanmaktadır.¹⁰

Otofinansmanın temel amacı, işletmenin mali yapısının güçlendirilmesidir.¹¹ Değişen ekonomik koşullar, teknolojiadaki gelişme, rekabet ortamı, maddi duran varlıkların hızla yıpranması, maliyetlerdeki artış gibi etkenler işletmeleri pazar paylarını koruyabilmek ve artırabilmek açısından yeni fon kaynakları bulmak zorunda bırakmaktadır. Bu noktada büyük ve tanınmış işletmeler daha düşük maliyetle ve uzun vadeli olarak fon kaynaklarına ulaşabilirken; küçük ve orta büyüklükteki işletmeler ve yeni kurulan işletmeler aynı imkanlara sahip olmadıklarından otofinansman yoluna gitmek zorunda kalmaktadır.

Otofinansman yoluyla finansman gücü artan, yeni bir maliyete katlanmak zorunda kalmayan ve geri ödeme zorunluluğu da olmayan söz konusu işletmeler bu yolu tercih etmektedir.¹²

Ticari hayatta var olmak ve gücünü kaybetmek istemeyen işletmeler açısından ekonomik ve teknolojik gelişmelere uyum sağlanması zorunluluktur. Teknolojik gelişmeler, emek yoğun üretimden sermaye yoğun üretime geçilmesi, üretim araçlarının ömrünü kısaltmakta, üretim araçlarının da yenilenmesini ve daha nitelikli üretim araçlarının alınmasını gerektirmektedir. Bu durum rekabet şartlarını korumak isteyen işletmeler açısından bir zorunluluk olmaktadır. Üretim araçlarının yenilenmesinde eskiyen üretim araçları için ayrılmış olan amortismanların yetersiz kalması durumunda ise yeni fon kaynaklarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu amaçla, işletmenin kardan pay ayrılması ya da diğer yollarla kendi kendine kaynak yaratması otofinansmanın önemini ortaya koymaktadır.

⁶ Aydın Karapınar, Figen Zaif, Finansal Analiz, Gazi Kitabevi, Ankara 2016, s. 86.

⁷ Öcal Usta, a.g.e., s. 246.

⁸ Abdurrahman Fettahoğlu, İşletme Finansmanı, Umuttepe Yayıncılık, İzmit 2008, s. 244.

⁹ Aydın Karapınar, Figen Zaif, a.g.e., s. 86.

¹⁰ Öcal Usta, a.g.e., s. 246.

¹¹ Yavuz Akbulak, "Anonim Şirketlerde Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler", Vergi Dünyası Dergisi, S. 241, Eylül 2001, <http://vergi-dunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2680>, s. 2.

¹² Öcal Usta, a.g.e., s. 249.

Sermeye piyasalarındaki yetersizlik, dış kaynaklardan sağlanacak fonların pahalıya mal olması, ekonomik darboğazlar ve krizler de işletmenin yabancı kaynak bulmasını zorlaştırmaktadır. Dolayısıyla ekonomik faaliyetlerini sürdürmek isteyen işletmeler açısından da otofinansmanın önemini artırmaktadır. Zira dış kaynaklara yönelmek istemeyen ya da mevcut koşulları altında dış kaynak bulmakta zorlanan işletmeler ihtiyaç duydukları fonları otofinansman yoluyla sağlayabileceklerdir.

Vergi politikasındaki değişiklikler de işletmelerin otofinansman yoluna gitmelerinde etken olacaktır. İşletmenin kar dağıtımına gitmesi halinde ortaklar tarafından elde edilecek menkul sermaye iratları dolayısıyla ortaya çıkan vergi yükü ve karın dağıtılmayıp işletmede tutulması sonucunda hisse senetlerinin güçlendirilerek satılması durumunda karşılaşılacak vergi yükünün farklılık göstermesi, işletme yönetiminin kar dağıtım politikasını yönlendirmesinde etkili olmaktadır.¹³

Kar dağıtıldığında ortaya çıkacak vergi yükünün yüksek olması nedeniyle kar dağıtımına gidilmek istenmemesi ve karların dağıtılmayarak işletmede bırakılması yoluna gidilebileceği gibi; kar dağıtıldığında ortaya çıkacak vergi yükünün yüksek olmaması halinde karların dağıtılması yoluna gidilebilecektir. Yine dağıtılmayan karlara yönelik istisna uygulamaları işletmelerin kar dağıtımına gitmek istememelerine neden olabilecektir. Dağıtılmayan karlara istisnanın uygulanmaması durumunda ise karlar dağıtılmayarak otofinansman yoluna gidilebilecektir. Öte yandan işletmenin sahip olduğu başkaca varlıkların (örneğin taşınmazların) satılması durumunda uygulanacak yüksek oranlı bir istisna, işletmelerin dış kaynak aramak yerine mevcut kaynaklarını kullanarak otofinansman yolunu tercih etmelerine neden olabilecektir.

Öte yandan otofinansman, bir işletmenin kar gücünün belirlenmesinde en önemli ölçü kabul edildiğinde, fazla otofinansman yapan işletmelerin verimliliği en yüksek işletme olarak düşünülmesi¹⁴ de otofinansmanın nedenlerinden biri olarak değerlendirilebilecektir. Zira bu şekilde bir değerlendirme, işletmenin itibarının artması anlamına gelmektedir.

2.3- Otofinansmanın Türleri

Otofinansman türleri; kavram genişliğine göre (dar ya da geniş anlamda), zaman bakımından görünümüne göre, yasal zorunluluğu ya da sözleşme yükümlülüğüne göre, alıkonulan karın gösterilmesine göre (açık ya da gizli) otofinansman biçiminde sıralanmaktadır.¹⁵

Kavram genişliğine göre dar ya da geniş anlamda otofinansmandan söz edilebilecek olup; bu çerçevede dar anlamda otofinansman, sadece kar ile finansmanı ifade ederken; geniş anlamda otofinansman, her türlü iç finans yolları ile otofinansmanı kapsamaktadır.¹⁶

Zaman bakımından görünümüne göre otofinansman çerçevesinde geçici biriken otofinansman ile bilançoya dayalı otofinansmanı birbirinden ayırmak gerekmekte olup; oluşum anından dağıtımına kadar işletmede biriken karlar, geçici otofinansman olarak tanımlanmakta, geçici biriken karların tamamının ya da bir bölümünün işletmede bulunması rezervleri oluşturmaktadır.¹⁷

¹³ Nazmi Karyağdı, Kar Dağıtımı ve Vergilendirilmesi, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, İstanbul 2002, s. 84.

¹⁴ Haydar Kazgan, a.g.e., s. 2.

¹⁵ Abdurrahman Fettahoğlu, a.g.e., s. 247.

¹⁶ Abdurrahman Fettahoğlu, a.g.e., s. 247.

¹⁷ Abdurrahman Fettahoğlu, a.g.e., s. 247 – 248.

Yasal zorunluluğu ya da sözleşme yükümlülüğüne göre otofinansman, isteğe bağlı ve zorunlu otofinansman olmak üzere iki biçimde uygulanabilmekte; yasalara dayanılarak oluşturulan yedek akçelerin ve karların alıkonması yasal otofinansman, sözleşmeye dayalı olarak karın alıkonulması durumunda ise sözleşmeye dayalı otofinansmandan söz edilmektedir.¹⁸

Alıkonulan karın gösterilmesine göre açık ve gizli otofinansman ayrımı yapılmakta olup; açık otofinansman, karın dağıtılmayıp bilançoda gösterilmesi iken; gizli otofinansman, gerçekleşmesi gereken karın yüksek amortisman, ihtiyatlar ve karşılık zararları yoluyla azaltılması sonucunda ortaya çıkmaktadır.¹⁹

2.4- Otofinansmanın Faydaları ve Sakıncaları

2.4.1- Otofinansmanın Faydaları

Otofinansman, dış kaynak arama ve faiz ödemeleri, teminat gibi yükümlülükler, fonlara daha çabuk ulaşabilme, işletme değerinin yükselmesi ve itibarının artması, borçlanmanın riskleri, yatırım kararları alınması, kamuoyuna açıklama yapılması gerekmemesi gibi yönlerden faydalar sağlamaktadır.

Otofinansman, işletmeleri dış kaynak aramaktan ve dış kaynakların neden olabileceği faiz ödemeleri, teminat gibi yükümlülüklerden kurtarmakta; sermaye artırımında oluşacak maliyetler ortadan kalkmaktadır. Otofinansman yoluna giden işletmeler dış kaynakların gerektirdiği yükümlülüklerden kurtulduğu gibi, istedikleri fonlara daha çabuk ulaşabileceklerdir.

Fazla otofinansman yapan işletmelerin verimliliği en yüksek işletme olarak düşünülmesi nedeniyle işletme değerinin yükselmesini ve itibarının artmasını sağlamaktadır. Özellikle ekonomik krizlerin söz konusu olduğu bir ortamda, sermaye piyasasından borçlanmak istemeyen işletmeler açısından sağlam bir kaynak olan otofinansman, işletmenin karşılaşılabileceği riskleri de azaltmaktadır.

Otofinansmanı tercih eden işletmelerin itibarının yükselmesi, yatırım kararlarını daha rahat alabilmesini sağlamakta, sektörde daha rahat hareket imkanı sağlamakta ve sektördeki rantlardan daha fazla yararlanma imkanı vermektedir.²⁰

Otofinansman yoluna gidilmesi, kamuoyuna açıklama yapılmasını gerektirmemekte, dış kaynaklarda olabileceği gibi sermaye verenin etkisini ortadan kaldırmakta ve ortakların söz hakkı ve çoğunluk ilişkilerini etkilememektedir.²¹

2.4.2- Otofinansmanın Sakıncaları

Otofinansman, yüksek getiri beklentisi içindeki işletme ortakları açısından maliyeti, kaynakların kötü kullanılabilir olmasına, ortakların kar paylarının azalması, işletmenin değerinin düşmesi, milli ekonomi yönünden kaynak israfına neden olması ve vergi gelirlerinin azalması yönlerinden sakıncalar taşımaktadır.

Otofinansman, işletme ortaklarının yüksek getiri beklentisi içinde olmaları halinde maliyeti yüksek bir yöntem olabilir. Yine otofinansman durumunda işletme yönetiminin kaynaklara daha rahat

¹⁸ Abdurrahman Fettahoğlu, a.g.e., s. 248.

¹⁹ Öcal Usta, a.g.e., s. 247-248.

²⁰ Osman Okka, İşletme Finansı, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara 2006, s. 228.

²¹ Abdurrahman Fettahoğlu, a.g.e., s. 254.

ulaşabilmesi, bu kaynakların kötü kullanılmasına neden olabilir. Ayrıca otofinsmanın süreklilik arz etmesi, ortakların kar paylarının azalmasına ve işletmenin değerinin düşmesine neden olarak itibarını sarsabilir.

Otofinsmanın nedeniyle dağıtılmayan, sermaye sahiplerinin alamadığı ve dolayısıyla finansal piyasaya gelmeyen fonlar, finansal piyasaların rantabilite kontrolünden kaçmış olacağından milli ekonomi yönünden kaynak israfı olarak değerlendirilebilir.²² Ayrıca yine ülke ekonomisi yönünden vergi matrahının ve dolayısıyla vergi gelirlerinin azalmasına neden olabilir.

3- TAŞINMAZ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI

Vergi bir ekonomi politikası aracı olarak kullanılarak özel sektörün sermaye birikimini kolaylaştıracak düzenlemelere gidilebilecektir. Bu açıdan ekonominin gereklerine göre, işletme kazançlarının dağıtımının önlenmesi ya da teşvik edilmesi²³ mümkün olabileceği gibi, işletmelerde otofinsmanı teşvik etmek amacıyla istisna ve indirim uygulamalarına da yer verilebilecektir.

Vergi sistemimizde otofinsman açısından kar dağıtımı, istisnalar, yeniden değerlendirme, yenileme fonu, reeskont uygulaması, amortisman ayırma, maliyet bedeli artırımı gibi çeşitli düzenlemelerden söz edilebilecek olmakla birlikte, amacımız Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenmiş olan taşınmaz kazançları istisnasının otofinsman açısından değerlendirilmesidir.

Özel sektör karlarını yatırımlara tahsis etmek yoluyla büyüyecek olup, finansal piyasadan fon temini ise ancak iyice gelişip büyüdüktan sonra mümkün olabilecektir.²⁴ Dolayısıyla işletmelerin otofinsmanda kullanacağı kaynakların miktarının sınırlandırılmaması gerekir. Zira otofinsman konusunda getirilecek sınırlandırmalar işletmelerin normal gelişimlerini engelleyebilecektir.²⁵

İşletmelere otofinsman açısından sınır getirilmemesinin yanında başkaca uygulamalarla otofinsman yöntemlerinin geliştirilmesi de önem kazanmaktadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 5/1-e maddesinde düzenlenmiş olan taşınmazlar ile iştiraklerin elden çıkarılmasına yönelik istisna da kurumların otofinsman imkanlarını kullanmaları, yabancı kaynak maliyetinin kurum üzerindeki yükünün azaltılması veya ortadan kaldırılması amacıyla getirilmiş bir düzenlemedir.²⁶

KVK'nın 5/1-e maddesine göre, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

İstisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanmakta ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmaktadır. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılmaktadır.

Ayrıca istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan

²² Öcal Usta, a.g.e., s. 249.

²³ Rüştü Erimez, Şirketlerde Kar Dağıtımı Yedek Akçeler ve Vergileme, Temel Yayınları, İstanbul 1985, s. 189.

²⁴ Hüsnü Kızılyallı, Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Analizi, Ankara Üniversitesi SBF Maliye Enstitüsü Yayınları No: 286/33, Ankara 1969, s. 291.

²⁵ Hüsnü Kızılyallı, a.g.e., s. 291.

²⁶ Abdurrahman Akdoğan, Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi, Gazi Kitabevi, Ankara 2014, s. 407.

kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılmaktadır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi halinde de bu hüküm uygulanmaktadır.

Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazların satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınmaktadır.²⁷

Söz konusu düzenlemenin Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) ve Damga Vergisi Kanunu (DVK) çerçevesinde yer verilen düzenlemelerle desteklendiği görülmektedir. KDVK'nın 17/4-r maddesine göre kurumların aktifinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler katma değer vergisinden istisna tutulmaktadır. Ayrıca taşınmaz satışlarına ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna tutulmuştur.

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazları satışından doğan kazançlarının %75'lik kısmının vergiden istisna tutulması otofinsman açısından önemli bir imkan sağlamakta, kurumun yabancı kaynak aramaktansa öz kaynaklarıyla fon yaratmasına yardımcı olmaktadır.

Taşınmaz satışlarından elde edilen kazancın %75'i vergiden istisna tutulmuş olup, kalan kısmın yenileme fonuna alınması yoluna gidilebilecektir. Kurumların taşınmazlarını yerine yenisini almak amacıyla satması ile mali yapısını güçlendirmek ve bağlı değerlerini ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanmak amacıyla satması farklı anlamlar taşımakla birlikte, bir kurumun farklı amaçları aynı anda taşıyarak hareket etmesi de mümkündür. Dolayısıyla duruma ve olayın özelliğine göre değerlendirme yapılmalıdır. Örneğin, şehrin merkezî ve değerli bir yerindeki çok katlı binasını satarak daha mütevazı bir bölgesinde küçük ve az katlı ve dolayısıyla daha ucuz bir binayı şirket merkezi olarak satın almayı planlayan bir şirketin buradan elde edeceği kaynağı mali bünyesini güçlendirmek amacıyla kullanması, vadesi geçmiş ya da kısa vadeli borçlarını bu şekilde kapatmayı hedeflemesi halinde hem istisnadan yararlanmasına hem de istisna sonrası kazancın yenileme fonuna alınmasına engel bulunmamaktadır.²⁸

4- BİR OTOFİNANSMAN ARACI OLARAK TAŞINMAZ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Özellikle gelişmekte olan ülkelerde gelir ve kurumlar vergilerinin otofinsman olanakları sağlanması, işletme karlarının dağıtılmayarak teşebbüs içinde tutulması, otofinsmana giden işletmelerin istisnalarla desteklenmesi ve bu şekilde elde edilecek fonların verimli yatırımlara yönlendirilmesi gerekmektedir.

Kurumların geçmişte izledikleri finansman politikası çerçevesinde taşınmazları yüksek tutarlara ulaştırmış²⁹ ve içinde buldukları dönemde ise yabancı kaynakların maliyeti dolayısıyla taşınmazlarını nakde çevirme ihtiyacı ortaya çıkmış olabilir. Taşınmazların nakde çevrilmesi durumunda kar-

²⁷ 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına veya 6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine devredilen taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında, aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınmaktadır.

²⁸ Bumin Doğrusöz, "Yenileme Fonu – Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi", http://www.muhasabetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=6509, Erişim tarihi: 16 Haziran 2017.

²⁹ Abdurrahman Akdoğan, a.g.e., s. 407.

şılaşılabilir vergi düzenlemeleri, kayıtlı değer ile elden çıkarma değeri arasındaki fark üzerinden ortaya çıkabilecek kurumlar vergisi ve diğer vergisel yükümlülükler, işletmenin taşınmaz satışından vazgeçmesine neden olabilecektir.³⁰ Bu durum ise yabancı kaynaklara yönelmesi ya da hedeflediği yatırımlardan vazgeçmesi anlamına gelecektir. Dolayısıyla belirli şartlar altında istisna hükmüne yer verilmiş olması kurumların otofinsmanı açısından büyük öneme sahiptir.

İstisnanın amacı, kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi ve teşviki olup, sahip olunan taşınmazların ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına ve mali yapılarının güçlenmesine imkan sağlamaktadır.³¹ Otofinsman olanaklarını kolaylaştıran taşınmaz kazançları istisnası gibi uygulamalar, kurumların ihtiyaç duydukları finansal kaynakların sağlanmasında, karşılaştıkları finansal darboğazların açılmasında, yatırımlarının yönlendirilmesinde, yeniden yapılanmalarında etkili olabilecektir. Nitekim kendi imkanlarıyla kaynak yaratabilen bir işletme, dış kaynakların yol açabileceği yüklerden kurtulurken, vergi yoluyla da desteklenmiş olmaktadır.

Özellikle küçük ve orta büyüklükteki işletmeler ve yeni kurulan işletmeler açısından otofinsman yoluyla fon sağlanması önem taşımaktadır. Zira büyük şirketler dış finansman olanakları daha fazla olup; sermaye piyasasından kolaylıkla ya da küçük işletmelerden daha kolay kredi bulabilmelerine rağmen, küçük şirketlerde sermaye piyasasından kredi alma olanaklarının zayıf olması büyüme-lerine engel oluşturmaktadır; dolayısıyla otofinsman olanakları belirleyici olabilmektedir.

Taşınmaz, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarda istisna tutarları incelendiğinde de söz konusu istisnanın pratikte büyük değer taşıdığı görülmektedir.

Aşağıda yer alan tablodaki rakamlar KVK'nın 5/1-e maddesinde yer alan "Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlar" da istisna kapsamında yararlanılan istisna tutarlarını göstermektedir.³²

Tablo 1: Taşınmaz, İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğan Kazançlarda İstisna Tutarları (TL) ve İstisnadan Yararlanan Şirket Sayıları (Adet) – (2011-2015 Dönemi)

Yıllar	Toplam İstisna Tutarı (TL)	İstisnadan Yararlanan Şirket Sayıları (Adet)
2011	7.837.508.535	909
2012	4.636.864.676	1.010
2013	8.403.759.917	1.181
2014	8.250.445.522	1.523
2015	14.895.866.081	1.685
Genel Toplam	44.024.444.731	6.308

Kaynak: Maliye Bakanlığı verilerinden yararlanılarak tarafımızca düzenlenmiştir.

³⁰ Abdurrahman Akdoğan, a.g.e., s. 407.

³¹ Doğan Şenyüz, Türk Vergi Sistemi, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2007, s. 443.

³² Söz konusu tutarlar sadece kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlardan oluşmamaktadır. Yani söz konusu tutarlar; taşınmaz satış kazançları, iştirak hissesi satış kazançları, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satış kazançları istisnasının toplamını göstermektedir.

Tablo 1'den görüleceği üzere 2011 yılında 7.837.508.535 TL olan istisna tutarı, 2012'de azalmakla birlikte izleyen 2014'te 8.250.445.522 TL olarak gerçekleşirken, 2015 yılında 14.895.866.081 TL'ye yükselmiştir.

Söz konusu istisna tutarlarının kurumlar vergisi tahsilat rakamlarına oranlanması durumunda da istisna uygulamasının oldukça işlevsel olduğu görülmektedir. Zira istisna tutarlarının beş yıllık süreç içinde ortalama olarak kurumlar vergisi tahsilatının %26,7'sine karşılık geldiği görülmektedir.

İstisnadan yararlanan şirket sayısı incelendiğinde de 2011'de 909 şirket yararlanırken, 2012'de 1.010 şirket, 2013'te 1.181 şirket, 2014'te 1.523 şirket ve 2015'te 1.685 şirket istisnadan yararlanmıştır. Dolayısıyla kurumlar vergisi mükellef sayısı içinde çok yüksek olmamakla birlikte, çok sayıda şirketin bu istisnadan yararlandığı ifade edilebilecektir.

Söz konusu istisna taşınmaz, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlara yönelik olup, bu istisnalardan yararlanan şirketlerin sayısı ve istisna türü itibarıyla ayırım 2015 yılı itibarıyla yapılmaktadır. Önceki yıllarda bu ayırım gözetilerek veriler alınmamıştır. Bu açıdan sadece taşınmaz satış kazançları istisnasından yararlanan şirket sayısı 2015 yılında 1.417 olup, o yıl söz konusu istisnadan yararlanan şirketler içindeki payı %84'tür. Bu şirketlerin yararlandıkları istisna tutarı ise 4.264.306.789 TL'dir. 2015 yılında KVK'nın 5/1-e maddesi çerçevesinde yararlanan toplam istisna tutarı 14.895.866.081 TL'dir. Dolayısıyla taşınmaz satış kazançları istisnasının KVK'nın 5/1-e maddesi çerçevesinde yararlanan toplam istisna tutarına oranı da yaklaşık %29 olmaktadır.

Tablo 2: Taşınmaz, İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğan Kazançlarda İstisna Nedeniyle Vazgeçilen Verginin Kurumlar Vergisi Tahsilatına Oranı (%) (2011-2015 Dönemi)

Yıllar	Kurumlar Vergisi Tahsilatı	Toplam İstisna Tutarı	İstisna Dolayısıyla Vazgeçilen Vergi	İst. Dol. Vaz. Vergi / KV Tahsilatı
2011	29.233.725.000	7.837.508.535	1.567.501.707	5,4
2012	32.111.820.000	4.636.864.676	927.372.935	2,9
2013	31.434.581.000	8.403.759.917	1.680.751.983	5,3
2014	35.163.517.000	8.250.445.522	1.650.089.104	4,7
2015	37.009.625.000	14.895.866.081	2.979.173.216	8,0
Genel Toplam	164.953.268.000	44.024.444.731	8.804.888.945	5,3

Kaynak: T.C. Maliye Bakanlığı: 2017 Yılı Bütçe Gerekçesi, Ekim 2016, Ankara, s. 19.

İstisna dolayısıyla vazgeçilen vergi tutarları 2011 yılında kurumlar vergisi tahsilatının %5,4'ü kadar iken 2012'de %2,9'una kadar gerilemiş, ancak 2013 yılında %5,3'üne ve 2015 yılında ise %8'ine kadar yükselmiştir. Beş yıllık süreç içinde ortalama olarak ise kurumlar vergisi tahsilatının %5,3'üne karşılık geldiği görülmektedir.

Dolayısıyla KVK'da öngörülen istisnalar içinde en yüksek vergi harcamasına neden olacağı öngörülen³³ taşınmaz, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından

³³ Bkz. T.C. Maliye Bakanlığı, Vergi Harcamaları Raporu 2016, T.C. Maliye Bakanlığı Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 2016, s. 302-303.

doğın kazançlarda istisnanın kurumların ofinansmanı açısından oldukça önemli olduğu, istisna düzenlemesinin amaçlarını gerçekleştirebildiği ifade edilebilecektir. Çünkü kurumların söz konusu istisnadan oldukça yüksek oranlarda yararlandıkları görölmektedir.

Maliye Bakanlığı Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan Vergi Harcamaları Raporu 2016'da da 2016 yılı ve gelecek yıllar için söz konusu istisnadan kaynaklanabilecek vergi harcamalarına yer verilmiştir.

2016-2019 yılları için 2017 Yılı Bütçe Gerekçesi'nde öngörülen kurumlar vergisi tahsilatı tutarları ile taşınmaz ve iştirak hisseleri satış kazancından kaynaklanan vergi harcamaları karşılaştırıldığında da, istisna dolayısıyla vazgeçilen vergi tutarlarının (vergi harcamalarının) kurumlar vergisi tahsilatına oranının %9 seviyesine çıkmasının beklendiği görölmektedir.

Tablo 3: Taşınmaz, İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğın Kazançlarda İstisna Nedeniyle Vazgeçilen Verginin Kurumlar Vergisi Tahsilatına Oranı (%) (2016-2019 Dönemi)

Yıllar	Kurumlar Vergisi Tahsilatı (Tahmin)	İstisna Dolayısıyla Vazgeçilen Vergi (Tahmin)	İst. Dol. Vaz. Vergi / KV Tahsilatı
2016	40.681.509.000	3.697.284.000	9,1
2017	46.158.383.000	4.137.882.000	9,0
2018	51.510.317.000	4.622.822.000	9,0
2019	57.223.328.000	5.140.368.000	9,0
Genel Toplam	195.573.537.000	17.598.356.000	9,0

Kaynak: T.C. Maliye Bakanlığı: 2017 Yılı Bütçe Gerekçesi, Ekim 2016, Ankara, s. 68 ve T.C. Maliye Bakanlığı, Vergi Harcamaları Raporu 2016, T.C. Maliye Bakanlığı Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 2016, s. 302.

Bu durum da kurumların söz konusu istisnadan yararlanarak ofinansman açısından desteklenmeye çalışıldığını göstermektedir. Nitekim 2017-2019 yılları için öngörülen vergi harcamaları tahminlerinde tahmin kalitesi "çok iyi" olarak ifade edilmiştir.

5- SONUÇ

İşletmeler, dış kaynak bulmanın güçlüğü, riskleri, neden olabileceği faiz ödemeleri, istedikleri fonlara daha çabuk ulaşabilme isteği, işletme değerinin ve itibarının artmasını sağlamak, yatırım kararlarını daha rahat alabilmek, daha rahat hareket imkanı sağlamak gibi nedenlerle ofinansman yoluna gitmektedir.

Bu açıdan özellikle dağıtılmayan karlar bir kaynak oluşturmakla birlikte, taşınmaz satış kazançlarına yönelik vergi düzenlemeleri de dikkat çekmektedir.

Neden olduğu vergi kaybına rağmen söz konusu istisna düzenlemesi ile işletmelerin ofinansmanı tercih etmelerinin sağlanmaya çalışıldığını ifade edilebilir. Nitekim 2015 yılı itibarıyla 1.417 şirketin bu istisnadan yararlandıkları görölmektedir.

Böylece işletmeler mali yapılarını güçlendirebilecek, yatırımlarına daha kolay kaynak bulabilecek, yeniden yapılanma açısından ihtiyaç duydukları fonları da daha rahat elde edebileceklerdir.

KAYNAKÇA

- AKBULAK, Y. (2001). Anonim Şirketlerde Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler”. Vergi Dünyası Dergisi, S. 241, Eylül, <http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2680>.
- AKDOĞAN, A. (2014). Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi. Gazi Kitabevi. Ankara.
- DOĞRUSÖZ Bumin, “Yenileme Fonu – Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi”, http://www.muhasabetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=6509, Erişim Tarihi: 16 Haziran 2017.
- ERİMEZ, R. (1985). Şirketlerde Kar Dağıtımı Yedek Akçeler ve Vergileme. Temel Yayınları. İstanbul.
- FETTAHOĞLU, A. (2008). İşletme Finansmanı. Umuttepe Yayıncılık. İzmit.
- KARAPINAR, A., ZAFİ, F. (2016). Finansal Analiz. Gazi Kitabevi. Ankara.
- KARYAĞDI, N. (2002). Kar Dağıtımı ve Vergilendirilmesi. Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını. İstanbul.
- KAZGAN, H. (1962). Otofinsman: Tek Bir Firma Yönünden Otofinsman Sebep ve Şekilleri Hakkında Bir Deneme. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi. İşletme İktisadi Enstitüsü Yayını. İstanbul.
- KIZILYALLI, H. (1969). Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Analizi. Ankara Üniversitesi SBF Maliye Enstitüsü Yayınları No: 286/33. Ankara.
- OKKA, O. (2006). İşletme Finansı. Nobel Yayın Dağıtım. Ankara.
- ŞENYÜZ, D. (2007). Türk Vergi Sistemi. Yaklaşım Yayıncılık. Ankara.
- T.C. Maliye Bakanlığı. (2016) Vergi Harcamaları Raporu 2016. T.C. Maliye Bakanlığı Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü Yayını. Ankara.
- T.C. Maliye Bakanlığı. (2016). 2017 Yılı Bütçe Gerekçesi, Ankara.
- USTA, Ö. (2011). İşletme Finansı ve Finansal Yönetim. Detay Yayıncılık. Ankara.
- http://www.ekodialog.com/konular/otofinsman_nedir.html. Erişim Tarihi: 04 Mart 2017.
- <http://www.nedir.com/otofinsman>. Erişim Tarihi: 04 Mart 2017.