

YENİ GELİR VERGİSİ KANUN TASARISINA GÖRE GAYRİMENKUL ve İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞLARINDA İSTİSNALAR

EXEMPTIONS IN IMMOVABLE PROPERTY AND SUBSIDIARY
SHARE SALES ACCORDING TO NEW INCOME TAX BILL



Ali Yakup SAYAN*

ÖZ

Gelir Vergisi Kanun Tasarısı ile 193 sayılı Gelir Vergisi ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunları yürürlükten kaldırılmakta, bunların yerine ise gelir üzerinden alınan vergileri düzenleyen tek bir kanun getirilmektedir. Mevcut haliyle Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen istisnalardan biri olan gayrimenkul ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnası, tasarının genel ilkeleri doğrultusunda süre ve oran kısıtlarıyla daraltılmaktadır. Diğer taraftan istisna, ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişileri de kapsayacak şekilde genişletilmektedir. Tasarı diğer gerçek kişiler açısından ise konuyu, değer artış kazançlarında istisnalar başlığı altında düzenlemekte ve yürürlükte bulunan düzenlemeye göre önemli farklılıklar içermektedir.

Anahtar Kelimeler: İstisnalar, Gelir Vergisi Kanun Tasarısı, Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası

ABSTRACT

Income Tax Bill is to repeal Income Tax Law, no. 193, and Corporate Tax Law, no. 5520, instead, bring a single law that involves taxes on income. According to the Bill, the current exemption of immovable property and subsidiary share sales is, as per the general principles, going to be constrained in terms of duration and rate. The exemption, on the other hand, gets broader by also involving real persons that are subject to balance sheet basis. The Bill regulates the issues regarding the other real persons under capital gains title, and substantially differentiates from the current legislation.

Keywords: Exemptions, Income Tax Bill, immovable property or subsidiary share sales income exemption

* Vergi Müfettişi

1- GİRİŞ

Türk vergi sisteminde 1949 yılında yapılan Vergi Reformu ile Kazanç Vergisi kaldırılmış, onun yerine Gelir¹ ve Kurumlar² Vergileri ile birlikte Esnaf Vergisi kabul edilmiştir. Yaklaşık 10 yıllık bir gelir vergisi uygulaması sırasında 5421 sayılı Kanunun, gelir vergisi sisteminin dayandığı prensiplere aykırı hükümler içermesi, bir kısım hükümlerin yetersizliği, belirsiz ve açıklayıcı olmaması sebebiyle; devamlı olarak ihtilaflara, mükellefler arasında farklı uygulamaların yapılmasına ve dolayısıyla haksızlık ve adaletsizliklere yol açtığı müşahede edilmiştir.³ Bu gerekçelerle 1960 yılında kabul edilen 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu 06.01.1961 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup; bugüne kadar uygulanagelmıştır. Diğer taraftan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ise 21.06.2006 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Türk vergi sisteminde yeni bir reform amacıyla hazırlanan Yeni Gelir Vergisi Kanun Tasarısı (Bundan sonra tasarımı ibaresi kullanılacaktır) ise, T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü'nün 12.06.2013 tarih ve 3138 sayılı yazısı ile TBMM Başkanlığına sunulmuş olup; tasarımı ilgili yasama döneminde yasalaşmadığı için hükümsüz hale gelmiştir. Bunun üzerine 05.01.2016 tarih ve 15 sayılı yazı ile tasarının yenilenmesi sağlanmıştır.

Tasarımı ile 193 sayılı Gelir Vergisi ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunları yürürlükten kaldırılarak, gerçek kişilerin gelirleri ile kurumların kazançları üzerinden alınan gelir vergisine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Gelir vergisi sisteminin yeniden yapılandırılmasında basitlik, sadelik, kolay anlaşılabilirlik, vergiye uyum maliyetinin azaltılması ve verginin tabana yayılması ilkeleri esas alınmıştır. Bu çerçevede tasarıda gelir üzerinden alınan vergiler tek kanunda toplanmakta; beyannameli vergileme ve vergi tabanı genişletilmekte, **istisnalar ise daraltılmaktadır**. Diğer taraftan yatırım, üretim ve istihdamı teşvik edici düzenlemeler yapılmakta, vergi güvenliği ve vergiye uyum güçlendirilmekte; sosyal ve çevresel politikalarla uyumlu düzenlemeler yapılmaktadır.

Mevcut haliyle kurumlar vergisi kanununda düzenlenen istisnalardan biri olan gayrimenkul ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnası, tasarının genel ilkeleri doğrultusunda süre ve oran kısıtlarıyla daraltılmaktadır. Diğer taraftan istisna, ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişileri de kapsayacak şekilde genişletilmektedir. Tasarımı diğer gerçek kişiler açısından ise konuyu, değer artış kazançlarında istisnalar başlığı altında düzenlemiştir.

Bu çalışmada genel olarak tasarıyla ticari kazancını bilanço esasında tespit eden gerçek kişiler ve kurumlar için getirilen gayrimenkul ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnası incelenmiş olup; son bölümde ise konunun diğer gerçek kişiler açısından nasıl düzenlendiği irdelenmiştir.

2- YASAL DÜZENLEME

2.1- Yürürlükte Bulunan Mevzuattaki Düzenleme

Mevcut durumda gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasına ilişkin düzenleme, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yapılmıştır. Buna göre kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle

¹ 5421 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu, 09/06/1949 tarih ve 7228 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

² 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu, 10/06/1949 tarih ve 7229 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

³ 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu Gereğiçesi Umumi İzahatı.

sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Diğer taraftan taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

Söz konusu bendin izleyen diğer alt bentlerinde ise aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir.

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

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

Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.

Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.”

2.2- Yeni Gelir Vergisi Kanunu Tasarısında Yer Alan Açıklamalar

Tasarıda gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasına ilişkin düzenleme ‘İstisnalar’ başlıklı 21’inci maddenin 1’inci fıkrasında yer almakta olup; söz konusu madde aşağıdaki gibidir:

“İstisna kazançlar

MADDE 21- (1) Ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler ile kurumların aktiflerindeki taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlar aşağıda belirtilen süre, oran ve şartlar çerçevesinde gelir vergisinden müstesnadır:

- a) Yukarıda sayılan mal ve hakların elde tutma süresine bağlı olarak, satışından doğan kazançta uygulanacak istisna oranları aşağıdaki gibidir:
 - 1) İki tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %40.
 - 2) Üç tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %50.

3) Dört tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %60.

4) Beş tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %75.

b) Tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında 49 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi hükümleri uygulanır.

- c) Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için süre şartı aranmaz. Ancak, söz konusu taşınmazların, kaynak kuruluş, kiracı tarafından veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hali hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kirama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.
- ç) İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlar tarafından ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç aynı süre içinde işletmenin tasfiyeye girmesi halinde de bu hüküm uygulanır.
- d) Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibari değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.
- e) Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışındaki sürelerin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.
- f) Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan mükelleflerin bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.”

Söz konusu tasarının gerekçesine bakıldığında, kurumlar ile ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişilerin gayrimenkul ve iştirak hissesi satışlarından doğacak kazancın, *kıymetin elde bulundurma süresine bağlı olarak*, belli bir kısmını gelir vergisinden istisna eden yukarıdaki düzenlemenin amacının, işletmelerin bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve işletmelerin mali bünyelerinin güçlendirilmesi olduğu anlaşılmaktadır. Bu çerçevede söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, takası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir. Ancak, bu tür kıymetlerin mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri, işletmelerin finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında bulunmaktadır.⁴

⁴ Gelir Vergisi Kanun Tasarısı Gerekçesi

3- GAYRİMENKUL ve İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞ KAZANÇLARI İSTİSNASINA İLİŞKİN TASARIDA YER ALAN DÜZENLEME ile MEVCUT DÜZENLEMENİN MUKAYESELİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

3.1- İstisnadan Yararlanacak Olanlar

Tasarıyla ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler istisnadan yararlanabilecekler arasına dahil edilmektedir. Buna göre kurumlar ile ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler, aktiflerindeki taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançları için tasarıda yer alan süre, oran ve şartlar çerçevesinde istisnadan yararlanabileceklerdir.

3.2- İstisna Uygulamasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler

Tasarı'da istisna uygulamasına konu olacak iktisadi kıymetler olarak taşınmazlar iştirak hisseleri, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları sayılmıştır. Dolayısıyla tasarı istisnaya tabi kıymetler konusunda yürürlükteki düzenlemede herhangi bir değişiklik öngörmemektedir.

İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medenî Kanunu'nda yer alan ve taşınmaz olarak tanımlanan, esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır. Bunlar Türk Medenî Kanunu'nun 704'üncü maddesinde; arazi, tapu siciline aynı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır. Taşınmazların bu istisnaya konu edilebilmesi için Türk Medenî Kanunu'nun 705'inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş ve aktive alınmış olması ya da ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler için tapuya tescil ettirilerek işletme aktifine alınmış olması gerekmektedir.

İştirak hisseleri; anonim şirketlerin pay senetlerini, limited şirketlere ait iştirak paylarını, sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin komanditer ortaklarına ait ortaklık paylarını ve iş ortaklıkları ile adi ortaklıklar ve kooperatiflerin ortaklık paylarını ifade eder. Esasen iştirak kazancı içerisinde yer alan ve kârdan pay alma amacı taşıyan kurucu senetleri ile intifa senetleri bentte ayrıca sayılmak suretiyle konuya açıklık getirilmiştir.

Anonim şirketler ile eshamlı komandit şirketlerin sermaye artırımına gitmeleri durumunda, bu şirketlerin hisse senetlerini aktifinde bulunduran kurumlar, bedelli veya bedelsiz olarak yapılan bu sermaye artırımına katılabilecekleri gibi yeni hisse senedi rüçhan hakkı kuponlarını (öncelikli alım hakkı) başkalarına da satabilmektedirler. İşte söz konusu rüçhan hakları da istisna uygulamasına konu olacak iktisadi kıymetler arasında sayılmıştır.

Tasarıyla tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında, değer artış kazançlarında istisnalar başlıklı 49'uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle anonim şirketlerin halka açılmasını ve sermayenin tabana yayılmasını teşvik etmek amacıyla, tam mükellef anonim şirketlere ait pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasından doğacak kazancın vergiden istisna edilecek oranları diğer pay senetlerine göre daha yüksek olarak tespit edilmektedir. Örneğin maddede yer alan diğer şartların sağlanması koşuluyla aktifte 2 yıl süreyle bulundurulan taşınmazlarda istisna oranı %40 iken, bu düzenlemeye göre tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında istisna oranı %60 olarak uygulanacaktır.

3.3- İstisna Uygulamasına İlişkin Şartlar

3.3.1- Belli Bir Süre ile Aktifte Bulundurulma

İstisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların gelir vergisinden istisna edilebilmesi için bu kıymetlerin ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler ile kurumların aktiflerinde belli bir süre ile bulunmuş olması gerekmektedir. Tasarının mevcut uygulamadan farklılaştığı *bu noktada*, taşınmaz ve iştirak hisseleri satışından elde edilecek kazancın gelir vergisinden istisna edilecek kısmı, satış gününde kıymetin aktifte bulunduğu süreye göre artacak şekilde belirlenmektedir. Bu çerçevede istisnaya konu kıymetlerin elde tutma süresine bağlı olarak, satışından doğan kazançta uygulanacak istisna oranları aşağıdaki gibi belirlenmektedir:

- 1) İki tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %40
- 2) Üç tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %50
- 3) Dört tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %60
- 4) Beş tam yıldan sonra satıştan doğan kazançlarda %75

Örnek: 1 Ocak 2015 tarihinde iktisap edilmiş ve aktife alınmış bir taşınmazın, 1 Ocak 2017 tarihinden sonra (bu tarih dahil) satılması ve diğer şartların da gerçekleşmesi halinde bu satıştan doğan kazancın %40'ı gelir vergisinden istisna edilecektir. Söz konusu taşınmazın 1 Ocak 2018 tarihinden sonra satılması halinde %50, 1 Ocak 2019 tarihinden sonra satılması halinde %60 ve nihayet 1 Ocak 2020 tarihinden sonra satılması halinde istisna %75 olarak uygulanacaktır. Dolayısıyla istisnaya tabi kazancın aktifte bulunduğu süre, satışından doğan kazancın gelir vergisinden istisna edilecek kısmını doğrudan belirleyen bir unsur olmaktadır.

Mevcut uygulamada ise kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde bulunan istisnaya tabi kıymetlerin satışından doğan kazancın %75'i kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Dolayısıyla tasarı bu haliyle istisnayı süre ve oran kısıtlarıyla daraltmaktadır.

Diğer taraftan taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için yukarıda belirttiğimiz süre ve oran kısıtları bulunmamaktadır. Buna göre ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler ve kurumlar tarafından, aktiflerinde bulunan taşınmazların kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketine satışından doğan kazancın %100'ü gelir vergisinden istisna edilirken, bunun için kıymetin belli bir süreyle aktifte bulunması şartı da aranmamaktadır. Bu durum söz konusu taşınmazların varlık kiralama şirketlerince kaynak kuruluşlara devrinden doğan kazançlarda da aynı şekilde uygulanmaktadır.

Süre ve oran şartı aranmayan bir diğer durum ise 6111 sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesine eklenen ve sat-geri kirala yöntemi olarak da bilinen uygulamadır. Buna göre taşınmazların 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışından doğan kazançların %100'ü gelir vergisinden istisna edilirken, bunun için kıymetin belli bir süreyle aktifte bulunması şartı da aranmamaktadır. Bu durum taşınmazların, kira süresi sonunda finansal kiralama şirketi tarafından taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlarda da aynı şekilde uygulanmaktadır.

İstisnaya konu kıymetlerin aktifte bulunduğu sürenin hesabıyla ilgili olarak birtakım özel belirlemeler, mevcut kanuni düzenlemede olduğu gibi tasarıda da yer almaktadır. Buna göre istisnadan

yararlanabilecek mükelleflerin ellerinde bulunan rüçhan hakkı kuponları karşılığında itibari değeriyle yeni hisse senedi iktisap etmeleri halinde, yeni iktisap edilen söz konusu hisse senetleri açısından iktisap tarihi olarak, eski hisse senetleri ya da iştirak hissesinin iktisap tarihi esas alınacaktır. Aynı durum, iştirak edilen kurumun nedeni ne olursa olsun yapmış olduğu sermaye artışı dolayısıyla bedelsiz olarak iktisap edilen hisse senetleri açısından da geçerli olacaktır. Burada en önemli husus rüçhan hakkı kuponları karşılığında alınan hisse senetlerinin itibari değeri ile iktisap edilmiş olmasıdır. Aksi takdirde eski hisse senetleriyle ilişkilendirilmeksizin, fiilen aktife girdikleri tarih esas alınacaktır.

Yine aynı şekilde devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında sürelerin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

3.3.2- Satış Kazancının Fon Hesabında Tutulması

Tasarı söz konusu istisnayı, gerçekleşmesi halinde o güne kadar yararlanan hakların kaybedilmesi sonucunu doğuracak şartlara bağlamaktadır. Bu şartlardan biri satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması, bir diğeri ise satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın sonuna kadar tahsil edilmesidir.

Buna göre kazanç satış işlemi ile birlikte doğacağından satış işlemi ister peşin isterse vadeli olarak yapılmış olsun istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır. Ancak istisna dolayısıyla elde edilen hakkın (satış kazancının belli bir kısmının vergilendirilmemesi) devam edebilmesi için, satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının pasifte özel bir fon hesabına alınması ve satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar söz konusu hesapta tutulması gerekmektedir. Fon hesabına alınan kazanç tutarının mükelleflerce sermayeye ilavesi mümkün bulunmaktadır. Ancak, fon hesabına alınan kazanç tutarının sermayeye ilave dışında, beş yıl içinde başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması ya da işletmenin tasfiyesi halinde, istisna uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

İstisna, satış kazancının belli bir oranına uygulandığından, kazancın tamamının fon hesabına alınma şartı bulunmayıp, sadece istisnadan yararlanan kazanç kısmının söz konusu fon hesabına alınması yeterlidir.

Diğer taraftan satış bedelinin tamamının, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

3.3.3- Menkul Kıymet veya Taşınmaz Ticareti ile Uğraşılması

Tasarı yürürlükteki mevzuatta olduğu gibi menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan mükelleflerin bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançları istisnanın kapsamı dışında tutmaktadır. Buna göre tasarının gerekçesinde da açıklandığı üzere *‘istisna uygulaması esas itibarıyla gerçek kişiler ve kurumlar açısından geçerlidir. Ancak, esas faaliyeti menkul kıymet veya taşınmaz ticareti veya kiralanması olan gerçek kişiler ve kurumların bu amaçla, diğer bir ifadeyle ticari faaliyet çerçevesinde iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir. Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl işletme aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, sat-*

mak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen ve kiralama veya başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir.’

Örneğin, inşaat faaliyetinde bulunan bir işletmenin satın aldığı arsayı en az iki yıl geçtikten sonra satması halinde ya da faaliyet konusu, alışveriş merkezleri inşa etmek ve kiraya vermek olan şirketin bu amaçla inşa ettiği taşınmazları en az iki yıl geçtikten sonra satması halinde, söz konusu işletmelerin bu istisnadan yararlanması mümkün olmayacaktır.

Aynı doğrultuda tasarının gerekçesinde holding şirketler açısından yapılan değerlendirme ise dikkat çekici niteliktedir:

“Holding şirketleri, esas itibarıyla başka şirketlere iştirak etmek amacıyla kurulmaktadır. Bu çerçevede, holding şirketlerinin ellerinde tuttukları iştirak hisselerinin satışı dolayısıyla istisnadan faydalanmaları mümkün değildir.”

4- DİĞER HUSUSLAR

Tasarının 20’nci maddesinin 5’inci fıkrası hükmüne göre iştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların gelir vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez. Yürürlükte bulunan düzenlemede de aynı şekilde yer alan bu hükmün, taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarından zarar doğması durumunda ne şekilde uygulanacağını daha açık biçimde düzenlenmesinin daha doğru olacağını düşünmekteyiz. Nitekim bu konuda idare tarafından verilen özgelelerde yer alan çelişkili açıklamalar dolayısıyla karmaşık bir hal alan zarar durumunun daha net bir şekilde düzenlenmesi elzemdir.

Tasarının 87’nci maddesinin 3’üncü fıkrası hükmüne göre ise satış kazancının istisnadan yararlanacak kısmına ilişkin oranları %100’e kadar artırma ve %0’a kadar indirme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmektedir.

Son olarak tasarının geçici 1’inci maddesinin 6’ncı fıkrası hükmüne göre ‘kurumların aktiflerine kayıtlı iktisadi kıymetlerden bu Kanunun yayımı tarihi itibarıyla iki yıl süreyle elde bulundurulmuş olanların, Kanunun yayımı tarihinden sonra elden çıkarılmasında anılan fıkranın (a) bendinde yazılı istisna oranları %75 olarak uygulanır.’ Yani Kanun’un yayımı tarihinden önce iktisap edilmiş olup; Kanunun yayımı tarihi itibarıyla iki yıl süreyle elde bulundurulmuş olanların, Kanun’un yayımı tarihinden sonra elden çıkarılmasında yürürlükte bulunan düzenlemede olduğu gibi satış kazancının %75’i gelir vergisinden istisna edilecektir.

5- DİĞER GERÇEK KİŞİLER AÇISINDAN GAYRİMENKUL ve İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI

Önceki bölümlerde detaylı olarak açıklandığı üzere ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişiler ile kurumlar açısından aktiflerine kayıtlı gayrimenkul ve iştirak hissesi satışlarında istisna uygulaması, tasarının 21’inci maddesinde düzenlenirken; diğer gerçek kişiler açısından ise konu ‘değer artış kazançlarında istisnalar’ başlıklı 49’uncu maddesinde düzenlenmiştir:

“Değer artış kazançlarında istisnalar

MADDE 49- (1) Aşağıda yazılı değer artış kazançları gelir vergisinden müstesnadır:

- a) İkamet amacıyla satın alınan ve fiilen ikamet edilen tek konutun elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Bu istisnaya arsa payının devri sonucu tek konut alan arsa sahiplerinin, arsa payının

devri sonucu doğan değer artış kazançları da dâhil olup bu bendin uygulanmasında mükellef ile eş ve çocuklar birlikte dikkate alınır.)

- b) 37'nci maddenin birinci fıkrasının (a), (b) (ç) ve (f) bentlerinde yazılı olan mal (motorlu yükleme ve boşaltma araçları ile gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai üretimde kullandıkları taşınmazlar dâhil) ve haklar ile tam mükellef kurumlara ait olan pay senetlerinin, ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasında (Bu bendin uygulanmasında, kooperatiflerin ortaklarına tahsis ettikleri taşınmazlar tahsis tarihinde; finansal kiralama yoluyla iktisap edilmiş taşınmazlar ise finansal kiralama sözleşmesinin imzalandığı tarihte iktisap edilmiş sayılır. Arsaya karşılık iktisap edilen bina veya bağımsız bölümlerde ise iktisap tarihi olarak, 14'üncü maddenin beşinci fıkrası hükmü hariç, 15'inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen tarihe itibar edilir.);
- 1) İki tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %40'ı,
2) Üç tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %50'si,
3) Dört tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %60'ı,
4) Beş tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %75'i.
- c) Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketine işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin, portföyünün sürekli olarak en az %51'i Borsa İstanbul Anonim Şirketine işlem gören pay senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma belgelerinin ilgili olduğu fona iadesi dışındaki yollarla elden çıkarılmasından elde edilen gelirler.
- ç) Tam mükellef anonim şirketlerde sahip olunan pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasında;
- 1) İki tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %60'ı,
2) Üç tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %70'i,
3) Dört tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %80'i,
4) Beş tam yıldan fazla süreyle elde tutulana elden edilen gelirlerin %90'ı.
- d) Bu fıkrada yer alan istisnalara ilave olarak bir takvim yılında elde edilen kazancın, menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar hariç, 77 nci maddenin birinci fıkrasındaki tarifinin birinci gelir diliminde yer alan tutar."

Tasarının 49'uncu maddesinde yapılan düzenlemeye göre, gerçek kişilerin taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarında istisnalar şu şekildedir:

- İkamet amacıyla satın alınan ve fiilen ikamet edilen tek konutun elden çıkarılmasından doğan kazançlar için tam istisna getirilmektedir.

Bu düzenleme ile 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80/6'ncı maddesinde yer alan 5 yıllık süre şartı fiilen ikamet edilen tek bir konut için kaldırılmaktadır. Dolayısıyla ikamet amacıyla alınan ve fiilen ikamet edilen tek konutun (ister 5 yıl içerisinde ister 5 yıl sonrasında) satışından doğan kazancın tamamı gelir vergisinden istisna edilmektedir. Ayrıca bu istisna arsa payının devri sonucu tek konut alan arsa sahiplerinin, arsa payının devri sonucu doğan değer artış kazançlarını da kapsamaktadır. Buna göre kat karşılığı inşaat olarak da ifade edilen yöntemle arsasını devreden ve karşılığında yalnızca bir konut alan arsa sahiplerinin bu arsa devrinden doğan değer kazançlarının da tamamı gelir vergisinden istisna edilmektedir.

- Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketine işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin, portföyünün sürekli olarak en az %51'i Borsa İstanbul

bul Anonim Şirketinde işlem gören pay senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma belgelerinin ilgili olduğu fona iadesi dışındaki yollarla elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için tam istisna getirilmektedir.

Mevcut uygulamaya paralel bir şekilde tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketinde işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılmasını doğan kazançların tamamı gelir vergisinden istisna edilmektedir. Yürürlükte bulunan geçici 67'nci maddeye göre, tam mükellef kurumlara ait olup, *İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında (İMKB) işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile portföyünün en az %51'i İMKB'de işlem gören hisse senetlerinden oluşan yatırım fonlarının bir yıldan fazla süreyle elde tutulan katılma belgelerinin elden çıkarılmasında tevkifat yapılmamaktadır. Yine aynı bendin devamında yer alan hükme göre tam mükellef kurumlara ait olup, İMKB'de işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için, Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80'inci madde hükümleri uygulanmaz. Dolayısıyla tasarinın mevcut uygulamayı söz konusu hisse senedi ve yatırım fonu katılma belgeleri açısından devam ettirdiği anlaşılmaktadır.*

- *37'nci maddenin birinci fıkrasının (a), (b) (ç) ve (f) bentlerinde yazılı olan mal ve haklar ile tam mükellef kurumlara ait olan pay senetlerinin, ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasında kıymetin elde bulundurma süresine bağlı olarak kademeli bir istisna uygulaması getirilmektedir.*

Tasarının 37'nci maddesi gayrimenkul sermaye iratlarını düzenlemektedir. Tasarının 49'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi ile yapılan düzenlemede ise 37'nci maddede belirtilen bina, arazi, madenler, taş ocakları, volü mahalleri, dalyanlar, taşınmaz olarak tescil edilen haklar ile gemi ve gemi paylarının elden çıkarılmasından elde edilen gelirlerin belli bir oranı gelir vergisinden istisna edilmektedir. Yine tam mükelleflere ait olan pay senetlerinin, ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasında da aynı durum söz konusudur.

Buna göre yukarıda sayılan mal ve hakların elde tutma süresine bağlı olarak, elde edilecek gelire uygulanacak istisna oranları aşağıdaki gibidir:

- 1) İki tam yıldan fazla süreyle elde tutulmalardan elde edilen gelirlerin %40'ı,
- 2) Üç tam yıldan fazla süreyle elde tutulmalardan elde edilen gelirlerin %50'si,
- 3) Dört tam yıldan fazla süreyle elde tutulmalardan elde edilen gelirlerin %60'ı,
- 4) Beş tam yıldan fazla süreyle elde tutulmalardan elde edilen gelirlerin %75'i.

Tasarının 45'inci maddesiyle yukarıda belirtilen kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan gelirlerin değer artış kazancı olarak gelir vergisinin konusuna girdiği düzenlenmiş olup; yukarıda yer alan istisna hükmüyle ise bu gelirlerin kıymetlerin elde tutulma süresine göre belli bir oranını gelir vergisinden istisna etmektedir. Örneğin; A gerçek kişisi 1 Ocak 2015 tarihinde iktisap etmiş olduğu, (XYZ) A.Ş. nin hisse senetlerini ve (ABC) limited şirketinin ortaklık paylarını 1 Ocak 2017 tarihinden sonra satması halinde bu satıştan doğan gelirin %40 gelir vergisinden istisna edilmektedir. *Söz konusu hisse senedi ve ortaklık haklarının 5 yıl elde tutulduktan sonra satılması halinde elde edilen gelirin %75'i gelir vergisinden istisna edilmektedir.*

Bu düzenleme ile mükerrer 80/1'de yer alan ve Türkiye'de kurulmuş anonim şirketlerin hisse senetlerinin 2 yıl elde tutulduktan sonra satılması halinde ortaya çıkacak kazancın vergilendirilmemesi uygulamasından vazgeçilmektedir. Aynı zamanda mevcut kanunda yer alan hisse senetleri ile limited şirket ortaklık payları arasındaki farklılık da ortadan kaldırılmış olmaktadır. Nitekim tasarinın 45/1-c

maddesi ile ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak verginin konusuna dahil edilmiştir.

- *Son olarak yukarıda belirtilen istisnalara ilave olarak bir takvim yılında elde edilen kazancın, 77'nci maddenin birinci fıkrasındaki tarifinin birinci gelir diliminde yer alan tutar (10.700 Türk Lirası) kadar kısmı da gelir vergisinden istisna edilmektedir. Ancak bu istisna, menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar için söz konusu değildir.*

6- SONUÇ

Esas olarak işletmelerin bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve işletmelerin mali bünyelerinin güçlendirilmesi amacıyla getirilen gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, gelir vergisi uygulamasında yeni bir reform amacıyla hazırlanan Gelir Vergisi Kanun Tasarısı'nda da yer almaktadır. Tasarıda yer alan düzenleme mevcut uygulamayı özü itibarıyla devam ettirmekle birlikte, istisnayı ticari kazancını bilanço esasına göre tespit eden gerçek kişileri de kapsayacak şekilde genişletmekte; diğer taraftan gelir vergisinden istisna edilecek kazancın oranını istisnaya konu kıymetlerin elde bulundurulma süresine bağlamaktadır. Bunların dışında istisnaya tabi kazancın 5 yıl süreyle fon hesabında bulundurulması, bu süre içerisinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba aktarılması ve işletmeden çekilmemesi ile satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şartları, olduğu gibi korunmuştur. Tam mükellef anonim şirketlere ait pay senetlerinin halka arz edilmek suretiyle elden çıkarılmasından doğacak kazançlarda istisna oranını daha yüksek belirlemesi ise, tasarının anonim şirketlerin halka açılmasını ve sermayenin tabana yayılmasını teşvik etmek amacıyla olduğunu gösteren önemli bir düzenlemedir.

Tasarıyla diğer gerçek kişiler açısından, ikamet amacıyla satın alınan ve fiilen ikamet edilen tek konutun elden çıkarılmasından doğan kazançlar ile tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul Anonim Şirketinde işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı gelir vergisinden istisna edilmektedir. Diğer taraftan taşınmaz ve taşınmaz olarak tescil edilen haklar ile tam mükellef kurumlara ait pay senetleri, ortaklık hakları veya hisselerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlara ise elde tutulma süresine bağlı olarak değişen oranlarda istisna uygulaması getirilmektedir.

KAYNAKÇA

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- Gelir Vergisi Kanun Tasarısı
- Gelir Vergisi Kanun Tasarısı Gerekçesi