

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI
MALİ HUKUK BİLİM DALI

**KURUMLARIN TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSELERİNİN
KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN
MADDE 5/1-E VE MADDE 5/1-F
KAPSAMINDA SATIŞINA YÖNELİK İSTİSNALAR**

Yüksek Lisans Tezi

ÖZNUR ONAT

İstanbul, 2019

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI
MALİ HUKUK BİLİM DALI

**KURUMLARIN TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSELERİNİN
KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN
MADDE 5/1-E VE MADDE 5/1-F
KAPSAMINDA SATIŞINA YÖNELİK İSTİSNALAR**

Yüksek Lisans Tezi

ÖZNUR ONAT

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi AHMET BUMİN DOĞRUSÖZ

İstanbul, 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

MALİYE Anabilim Dalı MALİ HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi Öznur Onat'nın KURUMLARIN TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSELERİNİN KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN MADDE 5/1-E VE MADDE 5/1-F KAPSAMINDA SATIŞINA YÖNELİK İSTİSNALAR adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 27.06.2019 tarih ve 2019-19/15 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 1.....8.....2019.....

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

1.	Tez Danışmanı	Dr. Öğr. Üyesi A. BUMİN DOĞRUSÖZ	
2.	Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi BAŞAR SOYDAN	
3.	Jüri Üyesi	Prof. Dr. DİLEK YILMAZCAN	

ÖZ

Türk vergi sisteminde, gerek ekonomik gerekse sosyal amaçlı, vergi harcaması olarak tanımlayabileceğimiz vergi istisna, muafiyet, indirim ve teşviklerine yer verilmiştir.

Söz konusu vergi harcamalarından birisi olan taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, kurumların atıl durumda olan bir kısım kıymetlerinin satışından elde edilecek kazancın belirli şartlar çerçevesinde vergiden istisna edilerek, şirketlere finansal kaynak yaratılması ve bu suretle şirketlerin mali yapılarının güçlendirilmesini amaçlanmaktadır. Bu istisna 1984 yılından bu yana vergi uygulamamızda yerini almakta olup, geniş bir mükellef grubunun yararlanabilmesi ve yarattığı ekonomik sonuçlar itibariyle vergi sistemimizde en çok uygulanan istisnalardan birisidir.

Çalışmamızda, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e ve 5/-f maddesi kapsamında inceleme konusu edilmiştir. Çalışmada ilk olarak, istisnanın düzenleniş amacı ve 1984 yılından bu yana geçirdiği tarihi süreç izah edilmiş, sonrasında ise istisna uygulama usul ve esasları irdelenmiştir. Çalışmada söz konusu istisnanın uygulamasına ilişkin olarak, istisna kapsamındaki kıymetlerin satışında ortaya çıkan diğer vergilere ilişkin olarak ilgili mevzuatlarında yer verilmiş olan istisna düzenlemeleri de kısaca değerlendirilmiştir.

İstisna uygulaması uzun yıllardır vergi uygulamasında yer almakla beraber, istisnanın uygulama şartları, yararlanabilecek mükellefler, istisna kapsamındaki kıymetler ve istisna kapsamındaki işlemler konusunda süregelen ihtilaflar bulunmaktadır. Ayrıca, konuya ilişkin olarak yayımlanmış muhtelif özeldeler de istisna uygulamasında tereddütlere ve ihtilaflara yol açabilecek açıklamalar içermektedir. Çalışmamızda, incelememiz konusu istisna Yasa ve Tebliğ düzenlemeleri esas alınarak değerlendirilirken, konuya ilişkin yayımlanmış özeldeler ve yargı kararları da inceleme ve değerlendirme konusu edilmiştir.

ABSTRACT

The Turkish taxation system includes tax exemptions, tax exonerations, tax reliefs and tax incentives for social and economic purposes, which could be defined as tax expenditures.

The participation exemption on the transfer of shares or immovable property is one of the many that are mentioned above and it aims to create financial resource for companies and to strengthen their financial structure by means of partially exempting the gain realized by the sale of the idle assets of the company under some conditions. This exemption is part of our tax system since 1984 and it concerns a large number of taxpayers and has important economic consequences, thus being one of the most applied tax exemptions.

In our study, we will be analyzing the participation exemption on capital gains from the transfer of shares and immovable property under the scope of the articles 5/1-e and 5/1-f of Corporate Tax Law. Firstly, we will explain the purpose and historical background of the exemption since 1984 and secondly we will focus on the principles and the conditions of the application of this exemption. This study will also briefly include other taxes arising due to the sale and transfer of assets which are under the scope of the exemption.

Although the participation exemption is a part of the tax system for a very long time, there are still ongoing disputes regarding the conditions of the exemption, taxpayers that can benefit, the assets and transactions that fall into its scope. In addition to this, the tax rulings include explanations that may lead to doubts and disputes. In our study, our subject matter is analyzed under the Law and administrative regulations as well as published court decisions and tax rulings.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
KISALTMALAR	iv
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI TARİHÇESİ VE AMACI

1. İstisnanın Tarihçesi	4
1.1. 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Dönemi	4
1.2. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Dönemi	7
2. İstisnanın Amacı	12

İKİNCİ BÖLÜM

İSTİSNAYA KONU EDİLEBİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER VE YARARLANABİLECEK MÜKELLEFLER

1. Taşınmazlar	15
1.1. Arazi	17
1.2. Tapu Sicilinde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar	18
1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	18
1.4. Bütünleyici Parçalar ve Eklenti	18
1.5. Organize Sanayi Bölgesinde Tahsis Edilen Taşınmazların Durumu	20
1.6. Yurt Dışındaki Taşınmazların Durumu	21

2. Menkul Kıymetler	22
2.1. İştirak Hisseleri	23
2.2. Kurucu İntifa Senetleri ve Diğer İntifa Senetleri	25
2.3. Rüçhan Hakkı	27
3. İstisnadan Yararlanabilecek Mükellefler	27
3.1. Yapı Kooperatiflerinin İstisna Uygulamasındaki Durumu	28
3.2. Holdinglerin İstisna Uygulamasındaki Durumu	29
3.3. Menkul Kıymet ve Taşınmaz Ticareti İle	
Uğraşanların İstisna Uygulamasındaki Durumu	31
3.3.1. Ortaklık Gayesi ile Elde Bulundurulanan Menkul Kıymetlerin Satışı	31
3.3.2. İşletme Faaliyetlerinin Yürütülmesine	
Tahsis Edilmiş Taşınmazın Satışı	32
3.3.3. Kiraya Verilmek Suretiyle Değerlendirilen Taşınmazların Satışı	34
3.3.4. Hasılat Paylaşım Sözleşmesi İle Taşınmaz Satışı	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İSTİSNADAN YARARLANMA ŞARTLARI VE UYGULANMASI

1. İstisnaya Konu Kıymetin En Az İki Tam Yıl Aktifte	
Yer Alması ve Sürenin Hesabı	46
1.1. Aktifte Olma Hali	46
1.2. Satışa Konu İktisadi Kıymetin Bedelsiz Veya Rüçhan Hakkı	
Kullanılarak Elde Edilmiş Olması Halinde İki Yıllık Sürenin Hesabı	47
1.3. Devir, Bölünme veya Nev'i Değişikliği Suretiyle İktisap	
Edilmiş Olması Halinde İki Yıllık Sürenin Hesabı	48
1.4. Sat-Kirala-Geri Al İşlemine veya Kiralama Sertifikası	
İhracına Konu Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satışında Sürenin Hesabı	52
1.5. Aynı Kuruma Ait Farklı Tarihlerde İktisap Edilen	

İştirak Hisselerinde Sürenin Hesabı	64
1.6. Tapuda Arsa Olarak Gözüken İnşa Halindeki Binaların Satışında Sürenin Hesabı	64
1.7. Cins Tashihi Ve Tapuya Tescil Tarihinde Gecikmelerde Sürenin Hesabı ...	65
2. İstisnanın Satış Yoluyla Gerçekleşen Mali Yapıyı Güçlendiren İşlemlere Uygulanması	69
2.1. İktisadi Kıymetin Satılmış Olması Koşulu / Kazanç Elde Edilmesi	69
2.2. Gayrimenkul Ve İştirak Hisselerinin Para Karşılığı Olmaksızın Devir Ve Temlik Halinde İstisna Uygulanması	69
2.3. Şirket Borçları Karşılığında Taşınmaz ve İştirak Hissesi Devri Halinde İstisna Uygulanması	72
2.4. Grup Şirketler Arasında Yapılan Satışlarda İstisna Uygulanması	72
2.5. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satış Yapılması Halinde İstisna Uygulanması	75
2.6. Kamulaştırma Halinde İstisna Uygulanması	77
2.7. Elde Edilen Kazancın Benzer Bir İktisadi Kıymetin Alınmasında Kullanılması Halinde İstisna Uygulanması	78
3. Satış Kazancının İstisnaya Konu Edilebilir Kısmı	85
4.Satış Bedelinin Tahsili Ve İstisnadan Yararlanma Dönemi	86
5. İstisna Kazancın Fon Hesabında Tutulması	89
5.1. Özel Fon Hesabına Alınan Tutarın Beş Yıl Süreyle Fon Hesabına Tutulması	89
5.2. Devir, Tasfiye Ve Bölünme Halinde İstisna	92
5.3. İstisna Kazancın Sermayeye Eklenmesi Sonrasında Sermaye Azaltımı	93
6. İstisna Dışındaki Kazancın Yenileme Fonuna Konu Edilmesi	97
7. İstisna Konusu Kazanca Ait Giderler Ve İktisadi Kıymetin Satışından Zarar Edilmesi Halinde İstisna	101

8. İstisnada Uygulamasında YMM Tasdik Raporu	111
--	-----

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BANKALARA, FİNANSAL KİRALAMA YA DA FİNANSMAN ŞİRKETLERİNE VEYA TMSF'YE BORÇLU OLANLARIN, KEFİLLERİN VEYA İPOTEK VERENLERİN TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSELERİNİN BANKALARA VE TMSF'YE DEVRİ VE BANKALARIN, FİNANSAL KİRALAMA YA DA FİNANSMAN ŞİRKETLERİNİN SÖZ KONUSU KIYMETLERİ SATIŞINDA İSTİSNA

1. İstisnanın Tarihçesi ve Amacı	113
2. İstisnada Uygulama Esasları	115
2.1. Bankalara, Finansal Kiralama Ya Da Finansman Şirketlerine Borçları Nedeniyle Kanuni Takibe Alınmış Veya TMSF'ye Borçlu Kurumlar Ve Bunların Kefil Ve İpotek Verenlerine Tanınan İstisna	115
2.2. Bankaların, Finansal Kiralama Veya Finansman Şirketlerinin Alacakları Karşılığı Elde Ettikleri Kıymetleri Satışlarından Doğan Kazançlara Tanınan İstisna	117

BEŞİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞINDA İSTİSNA İLE BAĞLANTILI OLABİLECEK DİĞER YASAL DÜZENLEMELER

1. Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışında KDV İstisnası	120
2. Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışında	

Lehe Kalan Paralarda BSMV İstisnası	127
--	------------

3. Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satışına İlişkin

Düzenlenen Kâğıtlarda Damga Vergisi İstisnası	127
--	------------

SONUÇ	129
--------------------	------------

KAYNAKÇA	136
-----------------------	------------



KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
BSMV	: Banka Ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DVK	: 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
FFFK	: 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
FİFO	: İlk Giren İlk Çıkar Yöntemi
GdVK	: 6802 sayılı Gider Vergisi Kanunu
GVK	: 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
KDVK	: 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KK	: 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
KVKGT	: Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliği
KVK	: 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
mFKK	: 3226 sayılı (mülga) Finansal Kiralama Kanunu
mKVK	: 5422 sayılı (mülga) Kurumlar Vergisi Kanunu
mTTK	: 6762 sayılı (mülga) Türk Ticaret Kanunu
OSBK	: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
RG	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
SPK	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TMSF	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	: ve benzeri
VUK	: 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Devletler hem kamu giderlerinin finanse edilebilmesi hem de sosyal devlet olmanın gereği olarak sosyal ekonomik dengeleyici, kalkınmaya yönelik politikaların uygulanabilmesi için finansal kaynaklara ihtiyaç duyar. Bu finansal kaynakların en önemlilerinden birisi de yine devlet otoritesi tarafından mükellef olarak tanımlanmış toplum bireylerinden toplanan vergilerdir.

Devlet otoritesi, vergilemede adaleti sağlamak için, bireyin mali gücünü esas alarak vergi alınmasını sağlamaya yönelik müdahaleler yapabilmektedir. Ekonomik kriz dönemlerinde ve/veya genel olarak ekonominin kalkınması ve iyileştirilebilmesi için veya sadece siyasi gayelerle, vergilendirme işleminde genel uygulamanın dışına çıkan, potansiyel vergi kaynaklarını vergi dışında bırakan düzenlemeler de yapabilmektedir.

Vergi harcaması olarak da tanımlayabileceğimiz, belli niteliklere haiz mükellefleri, faaliyetleri desteklemek gayesiyle veya bireyleri ülke genel ekonomik koşullarından, kriz süreçlerinin etkilerinden koruyucu, standart vergi uygulamasının dışına çıkan bu düzenlemeler; istisna, muafiyet, vergi oranında indirimler, vergi alacağının ertelenmesi, vergi matrahını azaltan indirimler, teşvikler şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Vergi istisnalarında devlet, verginin konusuna giren bir fiili, işlemi, belirli şartlar dâhilinde kısmen veya tamamen, kalıcı veya geçici bir süre ile vergi konusu dışında kabul etmektedir. Görüleceği üzere, vergi istisnası vergiyi ödeyene mükellefe yönelik değil, doğrudan verginin konusuna yönelik sınırlamalar içeren düzenlemelerdir.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası da şirketlerin finansman ihtiyaçlarını, şirket atıl kıymetlerinin elden çıkartılmasında ortaya çıkacak kurumlar vergisi maliyetlerine katlanmaksızın, şirket öz kaynaklarıyla finanse etmesini sağlayan bir istisna olup, 1984 yılından bugüne kadar vergi mevzuatımızda yerini bulan bir vergi harcamasıdır. Devlet bu istisna ile kurumlar vergisinin tahsilinden vazgeçmektedir.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, sermaye yapıları, sektör konumları farklı küçük veya büyük ölçekli son derece geniş bir mükellef grubuna,

yatırımları veya borç tasfiyeleri için nakit ihtiyaçlarını, kendi öz kaynaklarıyla finanse etme imkânı sağlayan bir istisnadır. Son olarak yayımlanan “2018 Yılı Vergi Harcamaları Raporu” verilerine göre, bu istisna, vergi harcamalarının %67,87’lik kısmını oluşturan ilk beş vergi harcaması içinde, KVK’nın 32/a maddesinde düzenlenen indirimli kurumlar vergisi desteği ve KVK’nın 5/d maddesinde düzenlenen portföy işletmeciliği kazancı istisnasından sonra %20,63’lük oranla üçüncü sırada yer almaktadır¹. Bu veriler, istisnanın vergi harcamaları içindeki önemini açıkça göstermektedir.

Bu çalışmada, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK) 5/1-e maddesinde düzenlenen, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasının, düzenleme usul ve şartları ve ayrıca uygulamada yaşanan genel problemlerle birlikte incelemesi ve değerlendirmesi yapılmıştır. Bu incelemeler yapılırken vergi idaresinin konuya ilişkin yayımlanmış olduğu özgelere de istisna uygulamasına etkisi değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında, bankalara, finans kuruluşlarına olan borçlanmaların tasfiyesinde mükelleflere ve ilgili kurumlara sağlanan, bu istisnanın paralel düzenlemesi niteliğindeki istisna ve son olarak bu istisnaya ilgili olarak diğer vergilendirmelerde yapılan istisnalar da değerlendirilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde, istisnanın ilk olarak yürürlüğe girdiği 1984 tarihinden bu yana geçirdiği tarihi süreç, istisna düzenlemesinde uygulamaya ilişkin olarak yapılan değişiklikleri de izahla aktarılmıştır. Çalışmanın bu bölümünde ayrıca, günümüzde de son derece etkili olan ve vergi idaresinin istisna uygulamasına ilişkin esaslarına da yön veren, istisnanın düzenleniş amacı izah edilmiştir.

İkinci bölümde istisna kapsamındaki kıymetler, yararlanabilecek mükellefler, genel kurallar ve faaliyet alanı itibarıyla istisnadan yararlanması kısmen sınırlananlar göz önünde bulundurularak açıklanmıştır.

¹ Hazine Ve Maliye Bakanlığı, Vergi Harcama Raporu, Aralık 2018, EK III- İlk Beş Vergi Harcama Maddeleri (Kurumlar Vergisi), s.370, <https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/01/Vergi-Harcamalar-Raporu-2018.pdf> (Erişim: 14.6.2019)

Üçüncü bölümde, istisnadan yararlanmanın şart ve usulleri izah edilirken, konu ile ilgili özellik arz eden hususlar ve vergi idaresinin görüşlerinin, istisnadan yararlanma şart ve uygulanma usulüne hukuki açıdan etkisinin değerlendirmesi de yapılmıştır.

Dördüncü bölümünde, KVK'nın 5/1-f maddesinde düzenlenen; bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na (TMSF) olan borçların, bu borçlarının taşınmazlarını ve iştirak hisselerini devri ile tasfiyesi suretiyle elde ettikleri kazançlara ve söz konusu kurumların bu işlemler neticesinde iktisap ettikleri kıymetleri satmalarından elde ettikleri kazançlara yönelik istisna izah edilmiştir.

İnceleme konumuzu oluşturan istisna düzenlemesi, sadece kurumlar vergisi ile sınırlı kalmamış, satış işlemine bağlı olarak ortaya çıkan diğer vergilere ilişkin olarak da istisna düzenlemeleri yapılmıştır. Çalışmanın son bölümünde, bu iki istisna düzenlemesine paralel olarak, Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK), Damga Vergisi Kanunu (DVK) ve Gider Vergileri Kanunu (GdVK) içerisinde düzenlenmiş olan istisna düzenlemelerine yer verilmiştir.

Çalışmanın sonucunda ise; tez konusu ile ilgili değerlendirme ve önerilerde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI TARİHÇESİ VE AMACI

1. İstisnanın Tarihçesi

1.1. 5422 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Dönemi

1984 öncesi dönemde, yüksek enflasyon dolayısıyla bir taraftan kredi maliyetlerinde artış söz konusu iken aynı zamanda şirket aktifine kayıtlı kıymetler de aşırı değerleniyordu. Kredi maliyetlerinin yüksekliği karşısında, şirket aktifindeki varlıkları satarak nakdi kaynak yaratmak isteyen şirketler bu defa da yüksek kurumlar vergisi yükü ile karşılaşıyorlardı.

Şirketlerin finansman kaynağı yaratmak konusundaki sıkıntısını gidermek amacıyla, şirketlerinin atıl kaynaklarının ek bir vergisel yükümlülük yaratılmadan kullanılması gayesiyle ilk olarak 4.1.1984 tarih ve 2970 sayılı Kanun'un² 6. maddesi ile 5422 sayılı (mülga) Kurumlar Vergisi Kanunu'na (mKVK) Geçici 10. madde eklenmiştir. Bu düzenleme ile tam mükellef kurumların ellerinde bulundurdıkları iştirak hisselerinin ve gayrimenkullerinin satışından doğan kazançlarının 1984'te tamamı, 1985'te de %80'i sermayelerine ilave edilmesi şartıyla kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Sermayeye eklenen kazançların 1990 yılı sonuna kadar herhangi bir surette işletmeden çekilmesi veya işletmelerin tasfiyesi halinde, bu kazançların o yılın kazancı sayılarak vergiye tabi tutulacağı düzenlemesine de yer verilmiştir.

3239 sayılı Kanun'un³ 80. maddesi ile mKVK Geçici 10. maddesinde yapılan bir kısım değişikliklerle 1986 ilâ 1988 yıllarında yapılan satışlara da istisnanın uygulanmasına imkânı sağlanmıştır. 3239 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, sermayeye eklenen satış kazancının beş yıl süre ile işletmeden çekilmemesi ve ayrıca kooperatiflere özel bir düzenleme olarak da istisnaya konu satış kazancının özel bir fon hesabında gösterilmesi şartı getirilmiştir.

² 14.1.1984 tarih ve 18281 sayılı Resmi Gazete (RG)

³ 11.12.1985 tarih ve 18955 sayılı RG

3332 sayılı Kanun'un⁴ 14. maddesi ile mKVK'nın Geçici 10. maddesinde yapılan değişikliklerle, istisnadan yararlanma süresi 1989 yılına kadar uzatılmış, yıllara göre azalan oran esasından da vazgeçilerek, sermayeye eklenme şartının yerine getirilmesi halinde, bu kazancın tamamının vergiden istisna edilmesi sağlanmıştır. Söz konusu yasa değişikliği ile anonim şirketler yönünden sermaye artırımını sonunda çıkartılacak hisse senetlerinin nama yazılı olması ve altı aylık süre içinde borsaya kota edilmesi şartı da öngörülmüştür. Satış bedelinin satışı takip eden iki tam yıl içinde ödenmiş nakdi sermayeye dönüştürülmemesi halinde ise istisnanın uygulanamayacağı düzenlenmiştir.

3689 sayılı Kanun'un⁵ 8. maddesi ile mKVK Geçici 10. maddesinin yürürlüğünün sona ermesi sebebiyle söz konusu istisna, 1990 ilâ 1992 yılında yapılan satışlara uygulanmak üzere mKVK'nın Geçici 18. maddesi olarak düzenlenmiştir. Söz konusu yasa hükmünde Geçici 10. madde düzenlemesinden farklı olarak satış kazancı tahsilatının 1992 yılı sonuna kadar gerçekleştirilmesi şartı öngörülmüştür.

3824 sayılı Kanun'un⁶ 10. maddesi ile mKVK'nın 8. maddesine 18 inci bent olarak eklenmek suretiyle istisna 1.1.1993 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere sürekli hale getirilmiştir.

Fakat bu madde hükmü, 3946 sayılı Kanun'un⁷ 30. maddesi ile pek çok istisna ile beraber yürürlükten kaldırılmıştır. Yasanın genel gerekçesinde; “(...) *Adil vergi sistemi, tüm gelir unsurlarını toplayıp bunların üzerinden vergilendiren (...), istisna ve muafiyetleri en aza indiren, zorunlu haller dışında istisna ve muafiyet hükümlerini taşımayan (...) tahakkuk eden vergilerin tamamını tahsile imkân veren, verginin zamanında, eksiksiz ödemeyenler ödemeye zorlayan, cezalandıran sistemdir.*⁸” açıklamasına yer verilmiştir. Bir başka ifadeyle, söz konusu istisnaların kaldırılması, genel bir vergilendirme politikası değişikliğidir.

⁴ 31.3.1987 tarih ve 19417 sayılı RG

⁵ 20.12.1990 tarih ve 20731 sayılı RG

⁶ 11.7.1992 tarih ve 21281 sayılı RG

⁷ 30.12.1993 tarih ve 21804 sayılı RG

⁸ Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri**, Aralık 2002, , s.118

Bununla beraber, yine 3946 sayılı Kanun'un 33. maddesi ile mKVK'ya eklenen Geçici 21. madde ile yürürlükten kaldırılmış olan mKVK'nın 8/18. maddesinde düzenlenen istisnanın 1.1.1994 tarihinden önce yapılan taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarına uygulanması düzenlenmiştir. Bu suretle, söz konusu istisna uygulaması 1994 ve 1995 yıllarında da devam etmiştir⁹.

4108 sayılı Kanun'un¹⁰ 32. maddesi ile de mKVK'ya istisna düzenlemesini içeren Geçici 23. madde eklenmiş, üretim tesislerinin ve ilgili gayrimenkullerin aynı sermaye olarak konulması halinde de istisnadan yararlanma imkânı sağlanmıştır¹¹. Bu düzenleme de 31.12.1998 tarihine kadar yürürlükte kalmıştır.

Ardından 4444 sayılı Kanun'un¹² 6. maddesi ile mKVK'ya eklenen Geçici 28/a maddesi ile istisna 1.1.1999 ilâ 31.12.2002 tarihleri arasında uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yasa hükmü, bir önceki düzenleme olan Geçici 23. maddenin stopaj uygulamasına dair düzenlemeleri haricinde, benzer hükümler içermektedir¹³. Söz konusu istisna, yürürlük tarihinin uzatılmasına ilişkin 4783 sayılı Kanun, 5035 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, kısmen yapılan değişikliklerle, 31.12.2004 tarihine kadar yürürlükte kalmıştır.

Nitekim 5281 sayılı Kanun'un¹⁴ 31. maddesi düzenlemesi ile mKVK'nın istisnalara ilişkin 8. maddesinin 12 no'lu bendinde düzenlenmek suretiyle, istisna 1.1.2005 tarihinden itibaren kalıcı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme ile bu zamana kadar sadece tam mükelleflere tanınan istisna, dar mükelleflere de uygulanmaya başlanmıştır. Satışın yapıldığı yılda sermayeye eklenmesi kararının alınması, istisnadan yararlanmak için yeterli görülmüş, sermaye artırımının izleyen iki yıl içinde gerçekleştirilmesi uygulamasına da son verilmiştir. Bankalara borçları olanlar ve bunların kefillerinin bu borçlarına karşılık bankalara devrettikleri hariç olmak üzere, satışa konu aktifin en az iki tam yıl aktifte olması şartı aynen geçerliliğini korumuştur.

⁹ Erdal Sönmez ve Garip Ayaz, "4444 sayılı Kanun'la Kurumlar Vergisi Kanunu'na Eklenen Geçici 28. Maddenin Uygulanması", **Vergi Dünyası**, Sayı:217 (Eylül 1999), s.93

¹⁰ 2.6.1995 tarih ve 22301 sayılı RG

¹¹ Yılmaz Özbacı, **En Son Kanun Değişiklikleri İle Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Ocak 2006, s.853

¹² 14.8.1999 tarih ve 23786 sayılı RG

¹³ Mehmet Maç, **Kurumlar Vergisi (4369 ve 4444 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler Dâhil)**, Geliştirilmiş Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul, Denet Yayınları, 1999, s.1043

¹⁴ 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı (3. Mükerrer) RG

Gayrimenkul ve menkul kıymet ticareti yapanların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde edilen kazancın istisna kapsamı dışında olduğu düzenlenerek, bu gaye dışında ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin satışından elde edebilecekleri kazancın istisnaya konu edilme imkânı sağlanmıştır. Sermayeye eklenen veya özel fonda tutulan kazançların beş yıl süre ile işletmeden çekilemeyeceği düzenlenmiş, devir, birleşme ve bölünme hallerinin ise işletmeden çekilme sayılmayacağı da Kanunda düzenlenmiştir.

1.2. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Dönemi

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası; 21.6.2006 tarihinde yürürlüğe giren KVK'nın istisnalara ilişkin 5. maddesinin 1-e bendinde düzenlenmiştir. KVK'nın 37. maddesi ile istisna ilişkin hükmün yürürlük tarihi 21.6.2006 olarak belirlenmiştir. KVK'nın geçici 1/10 maddesinde, kanunun yürürlük tarihi öncesi dönemler için mKVK'nın istisnaya ilişkin hükümlerinin uygulanmaya devam edileceği düzenlenmiştir.

Görüleceği üzere, 4.1.1984 tarihinde vergi uygulamasında yerini alan bu istisna içeriklerinde muhtelif değişiklikler olmakla beraber geçici madde düzenlemeleri ve sonrasında da kalıcı madde düzenlemesi olarak günümüze kadar kesintisiz uygulanmıştır.

KVK'nın taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancına ilişkin 5/1-e maddesinin ilk yürürlük haline göre;

- Tam ve dar mükellef ayırımı olmaksızın bütün mükellefler söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

- Mükellef türü açısından bir ayırım olmamakla beraber, taşınmaz ve menkul kıymet ticareti ile uğraşanların bu gaye ile ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin satışından elde edilen kazancın istisna kapsamı dışında olduğu yönündeki düzenleme aynen geçerliliğini korumuştur.

- İstisnaya konu edilecek kıymetler eski düzenlemelerde, taşınmaz ve iştirak hisseleri olarak ifade edilmiştir. KVK düzenlemesi ile istisnaya konu kıymetler

arasına rüçhan hakkı¹⁵, kurucu senetler, intifa senetleri de yasa düzeyinde eklenmiştir¹⁶. Söz konusu iktisadi kıymetin iki tam yıl şirket aktifinde olma şartı aynen geçerlidir.

- İstisnadan yararlanabilmek için sermayeye ilave şartı kaldırılmıştır. İstisnadan yararlanan kazancın, satış yılını takip eden beş yıl boyunca özel bir fon hesabında tutulması kuralı geçerliliğini korumuştur.

- İstisnaya konu kazancın beş yıl süre ile sermayeye ilave hariç işletmeden çekilmemesi kuralı da korunmuştur. Aynı süre içinde tasfiye hali de işletmeden çekilme sayılmıştır. KVK'ya göre yapılan devir ve bölünme işlemleri bu kuralın dışında bırakılmıştır.

- İstisna oranında değişiklik yapılmış ve satış kazancının %75'i ile sınırlandırılmıştır.

- İstisnanın, satışın yapıldığı yılda uygulanması düzenlemesi getirilmiştir. Satış bedelinin ise satışı takip eden iki yıl içinde tahsil edileceği kuralı öngörülmüştür.

KVK'nın 5/e maddesinde bugüne kadar; 25.2.2001 tarih ve 27857 (1. Mükerrer) Resmi Gazete'de (RG) yayımlanan 6111 sayılı Kanunla, 2.8.2013 tarih ve 28726 sayılı RG'de yayımlanan 6495 sayılı Kanunla, 9.8.2016 tarih ve 29796 sayılı RG'de yayımlanan 6728 sayılı Kanunla ve son olarak 5.12.2017 tarih ve 30261 sayılı RG'de yayımlanan 7061 sayılı Kanunla değişiklik yapılmıştır.

6111 sayılı Kanun'un 90. maddesi ile 5/1-e maddesinin birinci paragrafına, *“(Taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık 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.)”* parantez içi hüküm eklenmiştir. Bu düzenleme ile varlık Kiralama Şirketlerine veya Varlık Kiralama

¹⁵ 5422 sayılı KVK'nın 8/5. maddesinde rüçhan hakkı kuponların satışından elde edilen kazançla yönelik istisna yer almakta idi. Ancak, uygulamada kupona bağlanmamış rüçhan haklarının satışının istisna kapsamında olup olmadığı tereddüt yaratıyordu. 5520 sayılı KVK 5/1-e düzenlemesinde sadece rüçhan hakkı ibaresine yer verilerek bu hususa açıklık getirilmiştir.

¹⁶ Ayrıntılı açıklamalar, çalışmanın 2. Bölümünde “2.2. Kurucu İntifa Senetleri ve Diğer İntifa Senetleri” başlığı altında yapılmıştır.

Şirketlerinden yapılan satışlardan elde edilen kazanca, iki yıl elde bulundurma şartı aranmaksızın %100 olarak istisna uygulanması sağlanmıştır.

6495 sayılı Kanun'un 42. maddesi ile 5/1-e maddesinin birinci paragrafındaki parantez içi hüküm aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir;

“(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.”¹⁷

Bu düzenleme ile sat-kirala-geri al¹⁸ yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerine konu kıymetlerin de en az iki yıl aktifte olma şartı aranmaksızın istisnadan yararlandırılması imkânı sağlanmıştır.

Ancak, sat-kirala-geri al yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerinde istisna uygulamasına ilişkin parantez içi hüküm uygulamada, tereddütlere yol açmıştır. Bu nedenle, söz konusu parantez içi hüküm, 6728 sayılı Kanunla kaldırılmış ve uygulama esaslarına ilişkin ayrıntılı düzenlemelerle yine KVK'nın 5. maddesinde ayrı bir istisna olarak (j) ve (k) bentlerinde düzenlenmiştir.

6728 sayılı Kanun'un 56. maddesi ile maddenin beşinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır. 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı

¹⁷ 2.8.2013 tarih ve 28726 sayılı RG

¹⁸ Finansal Kiralama mevzuatında genel olarak sat-geri kiralama olarak tanımlanan bu usul, vergi mevzuatında sat-kirala-geri al olarak tanımlanmaktadır. Çalışmamızda vergi mevzuatında kullanılan sat-kirala-geri al ifadesi kullanılacaktır.

*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 alınır.*¹⁹”

Bu düzenleme ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu²⁰ (FFFK) kapsamında gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerinde ve sat-kirala-geri al işlemine konu edilmiş olan taşınmazların kiralama süresinin sonunda geri alınıp satılmasında, iki yıldır aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınması sağlanmıştır.

KVK’nın 5/1-e maddesinde son olarak, 5.12.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7061 sayılı Kanun’un 89. maddesi ile değişiklik yapılmıştır. Söz konusu yasa hükmü ile maddenin birinci cümlesi; *“Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50’lik kısmı.”* şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu düzenleme Kanun’un yürürlüğe ilişkin 123/h maddesi uyarınca, 5.12.2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir

Yapılan söz konusu değişikliklerle çalışmaya konu KVK’nın 5/1-e maddesinin şu an yürürlükte olan son hali şöyledir;

“e) (7061 sayılı kanunun 89 uncu maddesiyle değişen cümle; Yürürlük: 05.12.2017) Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50’lik kısmı.

¹⁹ 9.8.2016 tarih ve 29796 sayılı RG

²⁰ 13.12.2012 tarih ve 28496 sayılı RG

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 (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) 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.

(6728 sayılı kanunun 56 ncı maddesiyle değişen paragraf; Yürürlük 09.08.2016)Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır. 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 alınır.

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

KVK'nın 21.6.2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi sonrasında, Yasa'nın uygulamasına ilişkin olarak 1 seri no'lu KVK Genel Tebliği'nin²¹ (KVKGT) 5.6 ilâ 5.6.2.4.4 başlıklı bölümleri arasında ve ayrıca “5.17. Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara isabet eden giderlerin diğer kazançlardan indirilememesi” başlıklı bölümde, istisnanın uygulama usul ve esaslarına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

²¹ 3.4. 2007 tarih ve 26482 sayılı RG

İstisna uygulamasına ilişkin olarak; 3 seri no'lu²², 4 seri no'lu²³, 6 seri no'lu²⁴, 11 seri no'lu²⁵ ve 14 seri no'lu²⁶ KVKGT'lerinde de çeşitli düzenlemeler yapılarak 1 seri no'lu KVKGT'de değişiklikler yapılmıştır.

2. İstisnanın Amacı

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, vergi uygulamasına 1984 yılında dâhil olmuştur. 1984 yılında 2970 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile şirketlerin atıl değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılabilmesine imkân sağlamak için, bu kıymetlerin satışları halinde elde edilen kazançların 1990 yılına kadar şirketten çekilmemeleri koşulu ile kurumlar vergisinden istisna olması öngörülmüştür²⁷.

4108 sayılı Kanun'la mKVK'ya eklenen istisna düzenlemesine ilişkin geçici 23. madde gerekçesinde de şirket aktifinde atıl kalmış kıymetlerin enflasyonist ortamda kazandıkları değerlerin işletmeye kazandırılması amaçlandığı ifade edilmiştir. Böylelikle hem yüksek enflasyon ortamda şirket varlıklarının, satış suretiyle değerlendirilmesi hem de bu satıştan elde edilen kazançların vergi dışı bırakılarak satış kazancının ticari faaliyetlerinde kullanılması ve dolayısıyla şirket faaliyetlerinin borçlanma yoluna gidilmeden öz kaynaklarla devam ettirilmesi ve mali yapılarının güçlendirilmesi amacı öngörülmüştür.

4444 sayılı Kanun ile mKVK'ya eklenen Geçici 28. madde gerekçesinde de şirket sabit kıymetlerinin satış suretiyle elde edilecek kazançların vergilendirilmemesinin, ekonomik durgunluk zamanında şirketlere sağlanacak önemli bir destek olduğu vurgulanmıştır²⁸.

5281 sayılı Kanunla yapılan değişiklik gerekçesinde ise, istisnadan yararlanabilmek için bir satış işleminin ve elde edilmiş bir kazancın olması ve bu suretle

²² 20.11.2008 tarih ve 27060 sayılı RG

²³ 13.8.2009 tarih ve 27318 sayılı RG

²⁴ 5.5.2012 tarih ve 28283 sayılı RG

²⁵ 31.12.2016 tarih ve 29935 sayılı (3. Mükerrer) RG

²⁶ 23.12.2017 tarih ve 30279 sayılı RG

²⁷ Maliye ve Gümrük Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri Cilt 2**, 1988, s.253-254

²⁸ Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri**, Aralık 2002, s.639

şirket mali yapısında bir iyileşmenin olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu sebeple, yasa gerekçesinde, para karşılığı olmaksızın gerçekleştirilen devir, takas, temlik gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediği ifade edilmiştir²⁹.

Söz konusu istisna uygulamasına ilişkin 33 seri no'lu KVK Genel Tebliği'nde³⁰;

“İşletmelerin aktiflerinde yer alan sabit değerlerin enflasyon dolayısıyla olağanüstü değer kazanmaları ve bunların satışı halinde de firmaların büyük boyutlara varan vergi yükleriyle karşılaşmaları, işletmelerin bu tür aktif kıymetlerini elden çıkarmalarını engellemektedir. Bu durum özellikle nakit sıkıntısı içinde olan kurumlarda ciddi finansman sorunlarına yol açmaktaydı.

Kurumlar Vergisi Kanununa 2970 sayılı Kanunla eklenen geçici 10 uncu maddeyle tam mükellef kurumlara vergi avantajı sağlanarak bu engel ortadan kaldırılmış ve böylece tam mükellef kurumların aktiflerine dâhil gayrimenkul veya iştirak hisselerinin satışından elde edecekleri kazançlarını vergisiz olarak sermayelerine eklemelerine imkân sağlanarak kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesi ve finansman ihtiyaçlarının giderilmesi amaçlanmıştır. (...)

Sözü edilen maddenin gerekçesinden de anlaşılacağı üzere; istisna, tam mükellef kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkân sağlamak amacıyla getirilmiştir. Böylece kurumların iştirak hisseleriyle gayrimenkullerinin satışı suretiyle bağlı değerlerinin çözümü ve oluşan çözülmüş kaynakların kurumların ticari faaliyetlerinde kullanılması ve dolayısıyla kurumların borçlanma yoluna gitmeden kendi öz kaynaklarıyla ticari faaliyetlerini devam ettirebilmeleri amaçlanmıştır.”

açıklamasıyla, söz konusu istisnanın düzenleniş gayesine ilişkin ayrıntılı bir açıklamaya yer verilmiştir³¹.

KVK'nın 5/1-e maddesi gerekçesinde ise, istisna uygulaması ile şirket bağlı değerlerinin ekonomik faaliyette daha etkin kullanılmasının ve şirket mali yapısının güçlendirmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir³².

²⁹ Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri**, Aralık 2005, s.727,728

³⁰ 13.12.1986 tarih ve 19310 sayılı RG

³¹ Şenol Kocaer, “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Tarihsel Gelişimi ve Öneriler”, **Vergi Dünyası**, Sayı:338, Ekim 2009, s.60

³² https://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Gerekceler/5520_Sayili_Kanun.pdf (Erişim:18.5.2019)

İstisna düzenlemesinde günümüze kadar muhtelif değişiklikler yapılmış ise de görüleceği üzere, istisna düzenlemesi ile şirkete bağlı değerlerin yüksek enflasyon kaynaklı değer artışı kazanmaları ve bunların söz konusu satıştan kaynaklanan ek vergisel yüke maruz bırakılmadan, daha likit bir hale getirilerek³³, şirketin finansman ihtiyacına aktarılması ve şirket finansman ihtiyaçlarının şirket öz kaynaklarından sağlanarak, şirket mali yapısının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.



³³ şükrü Kızılot, **Kurumlar Vergisi Kanunu ve Uygulaması Cilt:2**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2003/1, s.794

İKİNCİ BÖLÜM

İSTİSNAYA KONU EDİLEBİLECEK İKTİSADİ KIYMETLER VE YARARLANABİLECEK MÜKELLEFLER

1. Taşınmazlar

Eşya, üzerinde tasarruf imkânı sağlanabilen, ekonomik belirli bir değeri olan varlıktır. Bir yerden bir yere özüne zarar vermeden taşınmayan eşyalar taşınmaz, kendi hareketi ile veya başka güç vasıtasıyla özüne zarar vermeden yer değiştirebilenler ise taşınır eşya olarak tanımlanır³⁴.

Taşınmaz mülkiyetinin konusunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 704. maddesi uyarınca, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. TMK'nın 705. maddesi uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille mümkündür. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılsa da malikin mülk üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için yine mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması şartı aranır.

Taşınmazlar üzerindeki hakların da yine TMK'nın 997. maddesi gereğince, tapu sicilinde tescil edilmesi gerekir. Taşınmazlar üzerindeki tasarruf imkânlarını sağlayan aynı ve sınırlı aynı haklar da tapu siciline tescille aleniyet kazanır. TMK'nın 1008. maddesinde ise mülkiyet hakkı, irtifak hakkı ve taşınmaz yüklerinin³⁵, rehin hakkı ve şerhler irtifak hakkı tapuya tescil edilecek haklar olarak sıralamıştır. TMK'nın 998. maddesinde de tapu siciline taşınmaz olarak arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin kayıt edileceği düzenlenmiştir.

³⁴ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2006, s.6-8

³⁵ TMK md. 839: “Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir. İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan veya yararlanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir.”

Taşınmaz ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnası kapsamındaki taşınmazlar, KVK'nın uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış 1 seri no'lu KVKGT'de, TMK'da taşınmaz olarak tanımlanan ve esas itibarıyla bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla sabit olan mallar olarak tanımlanmıştır. Bütün ilgili yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, istisnaya konu taşınmazlar TMK'nın 704. maddesinde sıralanmış olan;

- Arazi
- Taşınmazların üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler

olarak belirlenebilir. Taşınmazların satışları halinde kazancın, istisnaya konu edilebilmesi için, söz konusu taşınmazın TMK'nın 705. maddesi hükmü gereğince kurum adına tapuda tescil edilmiş olması gerekir³⁶.

Gerek TMK hükümleri gerekse 1 seri no'lu KVKGT düzenlemeleri uyarınca, tapuya kaydı yapılmamış olan taşınmazların, satışı halinde elde edilen kazancın istisnaya konu edilmesi kabul edilmemektedir³⁷.

İstanbul Vergi Dairesi Bakanlığı'nın B.07.1.GİB.4.34.16.01.KVK-5/1-e-7225/17158 sayı ve 8.9.2006 tarihli özelgesinde;

“Bu madde gerekçesinde, ‘İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda yer alan ‘taşınmaz’ olarak tanımlanan, esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır. Bunlar Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde, arazi, tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, olarak sayılmıştır. Taşınmazların bu istisnaya konu edilebilmesi için medeni Kanunun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olmaları gerekmektedir.’ İfadelerine yer verilmiştir. 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

³⁶ İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Mali Mevzuat Platformu, Aralık 2013, s.2, <http://www.istanbulymmo.org.tr/Data/Platform/98.pdf>, (Erişim 19.5.2019)

³⁷ Maliye Bakanlığı'nın 28.8.1996 tarih ve 40468 sayılı özelgesinde, kadaströ işlemleri yapılmadığı için henüz tapusu bulunmayan, köy sınırları içinde bulunan gayrimenkullerin satışından doğan kazançların istisnadan yararlanabileceği ifade edilmiştir. (Erdal Sönmez ve Garip Ayaz, “İştirak Hisseleri veya Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazançlara İstisna Uygulaması”, **Vergi Dünyası**, Sayı:232, Aralık 2000, s.143)

*edilecek kazanç nedeniyle 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 5. Maddesinin birinci fıkrasının e bendinde yer alan istisnadan yararlanması mümkün değildir.*³⁸”

şeklinde görüş belirtmiştir.

İstisna uygulamasında TMK hükümlerine atıf vurgusu, TMK kapsamında taşınmaz olarak tanımlanmamakla beraber, ilgili ve tâbi olduğu mevzuat hükümlerinde taşınmaz gibi işlem gören iktisadi kıymetlerin satışı halinde de istisnadan yararlanılamayacağını kabulünü gerektirmektedir³⁹.

Nitekim Vergi Usul Kanunu’nun (VUK) 269. maddesinin 2. fıkrasında tesisat ve makinelerin, gemilerin ve diğer taşıtların ve gayri maddi hakların taşınmaz gibi değerlendirileceği düzenlenmiştir. Ancak, söz konusu hükme istinaden söz konusu iktisadi kıymetlerin, satış kazancı istisnası konu edilmesi söz konusu değildir⁴⁰. Nitekim vergi idaresinin 8.12.1995 tarihli özelgesinde, gemi satışından elde edilen kazancın taşınmaz satış kazancı istisnasına konu edilemeyeceği ifade edilmiştir⁴¹.

1.1. Arazi

Arazi, TMK’da özel olarak tanımlanmamıştır. Sadece, TMK 998. maddesinde arazinin tapu sicil kaydının özel kanun hükümlerine tâbi olduğu ifade edilmiştir. Burada önemli olan sınırların belirlenmiş olmasıdır. Arazinin, hukuken mülkiyet konusu olabilmesi bu sınırlandırma ile mümkündür⁴².

³⁸ İrfan Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, İstanbul, Gelirler Kontrolörleri Derneği, Ocak 2009, s.203-204

³⁹ Erkan Aydın, “Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.236, Mayıs 2008, s.169

⁴⁰ Vural, **a.g.e.**, s.207

⁴¹ Gürol Ürel, “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi satış Kazancı İstisnası”, **E-Yaklaşım Dergisi**, S.149, Mayıs 2005 <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=5477> (Erişim: 19.5.2019)

Bununla birlikte, 4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 12. maddesi uyarınca, bu Kanun uyarınca oluşturulan Türk Uluslararası Gemi Siciline kayıtlı gemilerin işletilmesinden ve devrinden elde edilen kazançlar, gelir ve kurumlar vergileriyle fonlardan istisnadır.

⁴² Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, **a.g.e.**, s. 138

1.2. Tapu Sicilinde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar

TMK'nın 704 ve 998. maddeleri uyarınca, bir kısım hakların, teknik olarak taşınmaz niteliğine haiz olmasalar da sosyal veya iktisadi gerekçelerle, tapu siciline taşınmaz olarak tescil edilmesine imkân sağlanmıştır⁴³.

İrtifak hakkı TMK'nın 779. maddesi uyarınca, hak sahibine bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına özgü bazı yetkileri kullanma veya yararlanma imkânı sağlayan bir sınırlı ayni haktır.

Tapu kütüğünde taşınmaz olarak tescil edilebilecek olan haklar, taşınmaz üzerine tesis edilen bağımsız ve sürekli haklardır. Hakkın sürekliliği, TMK'nın 998/2. maddesinde; *“Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.”* ifadesiyle açıklanmıştır.

1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler

Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu⁴⁴ (KMK) hükümlerine tabidir. Kat mülkiyeti tesisi, tamamen taştan veya tuğladan yapılmış, tamamlanmış binalar için mümkündür. Tamamlanmış binada kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları⁴⁵ kat mülkiyeti kütüğüne bağımsız bölüm olarak tescil edilir.

634 sayılı KMK'nın 13. maddesi uyarınca, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen her bir bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanır⁴⁶.

1.4. Bütünleyici Parçalar ve Eklenti

TMK'nın 684/2. maddesi uyarınca bütünleyici parça; *“yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır”*.

⁴³ Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, **a.g.e.**, s.139

⁴⁴ 2.7. 1965 tarihli ve 12038 sayılı RG

⁴⁵ Filiz Keskin, **Kurumların Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışlarında Vergi İstisnaları**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006, s.12

⁴⁶ Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, **a.g.e.**, s.141

Madde tanımlamasından anlaşılacağı üzere, bir şeyin başka bir şeyin bütünleyici parçası sayılması iki koşulda mümkündür. İlk olarak, bir şeyin diğer şeyden ayrılmasının ancak söz konusu eşyaya zarar verilmesi veya yapısının değiştirilmesi ile mümkün olması gerekir. Örneğin, *“bir binanın tuğlaları o binanın bütünleyici parçasıdır”*. İkinci olarak da bağlanan şey, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru haline gelmiş olması gerekir.

TMK’nın 684/1. maddesi uyarınca, bir eşyaya malik olan o eşyanın bütünleyici parçasının da maliki olur.

Bir eşya üzerindeki aynı haklar, o eşyanın bütünleyici parçaları için de geçerlidir. Asıl şey üzerinde yapılan bütün tasarruf işlemleri ise bütünleyici parçayı da kapsar.

Eklenti, TMK’nın 686. maddesinde, *“asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleşme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan mal”* olarak tanımlanmıştır.

Madde hükmünden de anlaşılacağı üzere, eklenti sadece taşınır mal olabilir. Ayrıca, eklenti ilişkisi sadece iki mal arasında mümkündür⁴⁷. Eklentinin mülkiyet hakkının asıl şeyle ile birlikte aynı kişiye ait olması gerekmediği gibi, asıl şeyin mülkiyetinin devri, eklentinin mülkiyetinin devrini de kendiliğinden sağlamaz⁴⁸.

TMK’nın 686/1. maddesi uyarınca, asıl şey üzerindeki tasarruflar –aksi belirlenmediği sürece- eklentiye de kapsar. Eklentinin asıl şeyden bağımsız olarak tasarruf işlemlerine konu edilmesi, üçüncü kişi haklarına zarar verilmemesi kaydıyla mümkündür⁴⁹.

⁴⁷ Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, **a.g.e.**, s.243

⁴⁸ Keskin, **a.g.e.**, s.15

⁴⁹ Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, **a.g.e.**, s.245

Taşınmaz satışında taşınmazla birlikte satılan ve söz konusu taşınmazın bütünüleyici parçası sayılan şeylerin satışı da istisna kapsamındadır⁵⁰. 1 seri no'lu KVKGT'de de taşınmazın bütünüleyici parçaların satışının da istisna kapsamında olduğu kabul edilmiştir. Örneğin, sabit üretim aracı olarak kullanılan makinelerin sökülmesi halinde bina zarar görecektir veya tahrip olacak ise, söz konusu makineler satışa konu binanın bütünüleyici parçası kabul edilir, bunlara ait satış bedeli de istisna tutara dâhil edilir.

Asıl şeyden bağımsız olarak tasarruf konusu edilebilen ve ayrı ayrı veya tek parça olarak satışa konu edilebilen ve ayrılmaları ilgili taşınmazın kullanımında, vasfında değişiklik yapmayan eklenti nev'indeki kıymetlerin satış kazancı istisnaya konu edilemez.

Örneğin, makinelerin taşınmazdan bağımsız olarak satışa konu edilmesi halinde, bu satış menkul kıymet satışı olarak nitelendirilecek ve istisna kapsamı dışında kabul edilecektir⁵¹.

1.5. Organize Sanayi Bölgesinde Tahsis Edilen Taşınmazların Durumu

Organize Sanayi Bölgelerinde, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu (OSBK) kapsamında, “tahsis belgesi” veya “katılım belgesi” ile taşınmaz sahibi olunmaktadır. Tahsis belgesine istinaden kullanıma bırakılan bu taşınmazların, TMK hükümleri çerçevesinde tapuya tescili söz konusu olmadığından, tahsis belgesinin veya taşınmazın zilyetliğinin devri suretiyle satılmaları halinde de satıştan elde edilen kazanç için istisnadan yararlanmak mümkün olmayacaktır⁵².

1 seri no'lu KVKGT'nin “5.6.2.2.1. Taşınmazlar” başlıklı bölümünde de,

“organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda

⁵⁰ Soner Balantekin, “Kurumlar Vergisi Kanunu Kapsamında taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Dünyası**, S.404, Nisan 2015, s.184

⁵¹ Vural, **a.g.e.**, s.207

⁵² Berrak Atilla, “Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Arsa Tahsis Haklarının Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Karşısındaki Durumu”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.69, Eylül 2009, s.53

bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir.”

açıklaması ile organize sanayi bölgelerindeki taşınmazların, tahsis belgesine dayalı olarak satılması halinde istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir.

1 seri no’lu KVKGT düzenlemesinden görüleceği üzere, vergi idaresi, fiili kullanımın, tapuya tescil işlemi tamamlandıktan sonra iki yıl aktifte olup olmadığının tespitinde, dikkate alınacağını kabul edilmiştir.

1.6. Yurt Dışındaki Taşınmazların Durumu

Yasa düzenlemesinde, şirketlerin en az iki yıl süre ile aktiflerinde yer alan taşınmazların satışında elde edilen kazancın istisnaya konu edilebileceği düzenlenmiştir. 1 seri no’lu KVKGT’de de istisnadan yararlanılabilmesi için, söz konusu taşınmazın tapuda şirket adına tescil edilmiş olması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut yasal düzenlemelerde, şirketlerin aktiflerinde yer alan yurt dışındaki taşınmazların satışı halinde, bu satıştan elde edilen kazancın istisnaya konu edilip edilemeyeceği konusunda açık bir düzenleme yoktur.

Ne Yasada ne de Tebliğ’de bu durumu engelleyen bir ifadenin olmaması ve istisnanın düzenleniş gayesi nazara alındığında yurt dışındaki taşınmazların da istisnadan yararlanabileceği yönünde görüşler⁵³ mevcuttur. Bunun yanında, söz konusu iktisadi kıymetin taşınmazın hukuki niteliğinin sadece TMK hükümlerine göre belirlenebileceği, yabancı ülke mevzuatlarına göre taşınmaz olarak kabul edilmelerinin istisnadan yararlanmalarına imkân sağlamayacağı yönünde görüş de mevcuttur⁵⁴.

Tebliğ’de taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin olarak TMK’nın 705. maddesine atıf vardır. Kanaatimizce yurt dışındaki taşınmazlarla ilgili olarak bulundukları ülke yasal düzenlemelerine uygun olarak mülkiyeti kazanılmış ve tescil

⁵³ Vural, **a.g.e.**, s.245; aynı doğrultuda, Cem Tekin ve Emre Kartaloğlu, **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, İstanbul, DT Denetim Turkey, 2010, s.165

⁵⁴ Hande Tortop Bayraktar, “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Özellikli Konular”, **Vergi Dünyası**, S.451, (Mart 2019), s.81

edilmiş taşınmazların da mülkiyetin kazanıldığıının ve tescil edildiğinin ülkemiz mevzuatındaki tapu nev'inden belgelerle tevsik edilmesi halinde, istisna kapsamında kabul edilmesi gerekir.

2. Menkul Kıymetler

Vergi mevzuatında, menkul kıymetlerin vergilendirmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiş ise de menkul kıymetin bir tanımı yapılmamıştır.

Menkul kıymetler, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPK) 3/b maddesinde; yatırım aracı olarak kullanılan ve dönemsel gelir getiren, belli bir bedeli değeri temsil eden misli nitelikte seri halde çıkartılan, ortaklık veya alacaklılık sağlayan kıymetli evrak olarak ayrıntılı olarak tanımlanmıştır⁵⁵.

Menkul kıymetlerin başlıca türlerinden birisi hisse senetleridir. Şirketler, kısa süreli gelir elde etme gayesi ile hisse senetleri iktisap edebilmektedirler. Şirketlerin, uzun vadeli yatırım, ortaklık ve sermaye yapısında dâhil olma gayesi ile edindikleri hisse senetleri de mevcuttur. Elde tutma gayelerine göre hisse senetleri, şirket bilançosunda “-11 no'lu menkul kıymetler hesabında” veya “-24 no'lu duran varlıklar” hesabı içinde takip edilmektedirler.

İstisnaya konu menkul kıymetler mKVK'da iştirak hisseleri olarak ifade edilmiştir⁵⁶. KVK düzenlemesi ile ise vergi istisnasına konu edilecek menkul kıymetlere iştirak hisseleri beraberinde, kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkı da yasa düzeyinde dâhil edilmiştir⁵⁷.

İstisna, kurumun bağlı değerlerinin finansal kaynağa dönüştürülmesi ve bu kaynak yaratma gayesi ile elden çıkartılan kaynakların satış bedellerinin vergi dışı bırakılarak, mükelleflerin ek vergi yükü altında kalmamasını sağlama amacına yöneliktir. Bu sebeple, söz konusu kıymetlerin, şirket tarafından iktisap gayesi,

⁵⁵ Cem Tekin ve Emre Kartaloğlu, **Yeni Sisteme Göre Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2007, s.27

⁵⁶ 49 seri no'lu KVK Genel Tebliği'nde iştirak hisseleri, menkul değerler portföyüne dâhil tam mükellef kurumlara ait hisse senetleri ile ortaklık paylar olarak tanımlanmıştır.

⁵⁷ Kurucu ve intifa senetleri, ticaret hukuku ve sermaye piyasası hukuku açısından, hisse senetleri türlerindendir.

bilançoda hangi hesapta takip edildiği, satışları halinde istisnaya konu edilip edilemeyeceklerinin tespiti açısından önem arz etmektedir.

Menkul kıymet ticareti ile uğraşanlar ilke olarak istisna kapsamı dışında bırakılmıştır. Ancak, menkul kıymet ticaretiyle uğraşanların, doğrudan ticari faaliyetlerine yönelik olarak elde bulundurdıkları dışındaki menkul kıymetlerinin satışında, diğer şartlarda mevcut ise istisnadan yararlanmaları imkânı sağlanmıştır. Ticari faaliyete konu menkul kıymet ile istisnaya konu edilebilecek menkul kıymet ayrımındaki en önemli kriterin de açıklamalardan anlaşılacağı üzere, şirket bilançosunda “-240 no’lu bağlı menkul kıymetler” hesaplarında takip edilen kıymetler olduğu açıktır. Şirketlerin bu kapsama giren menkul kıymetleri, yasa maddesinde düzenlenen kurallar çerçevesinde, istisnaya konu edilebilirler.

2.1. İştirak Hisseleri

Kelime anlamıyla katılma, ortak olma olarak tanımlanan iştirak, ekonomik anlamda bir şirketin bir başka şirketin sermayesine; kazanç elde etme, sermayesine ve yönetime dâhil olmak gibi gayelerle ortak olmasıdır.

Tek düzen hesap planı açıklamalarında iştirakler, 240 no’lu Duran Varlıklar Hesabında ve 242-iştirakler hesabında takip edilmektedir⁵⁸. 242 no’lu hesap açıklamasına göre, iştirakler; işletmenin, doğrudan veya dolaylı olarak diğer şirketlerin yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılmak üzere edindiği, hisse senetleri veya ortaklık paylarını ifade eder⁵⁹. Bu hesaba %50’nin altında pay sahibi olunan iştirakler takip edilir. 245 no’lu “Bağlı Ortaklıklar Hesabı” da yine bir alt iştirak hesabı olup, %50 ve üzeri oranla ortaklık sahibi olunan iştirakler bu hesapta takip edilir⁶⁰.

⁵⁸ **240 no’lu Hesap:** “Uzun vadeli amaçlarla veya yasal zorunluluklar nedeniyle elde tutulan uzun vadeli menkul kıymetlerle veya paraya dönüşme niteliğini kaybetmiş uzun vadeli menkul kıymetler bu grupta izlenir. Ayrıca, diğer bir işletmeye veya bağlı ortaklığa ortak olmak amacıyla edinilen sermaye payları da bu grupta yer alır.” (Gelir İdaresi Başkanlığı, <https://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/eski/muhsisteb1ekmuh5c.htm>) (Erişim:24.5.2019)

⁵⁹ Gelir İdaresi Başkanlığı, <https://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/eski/muhsisteb1ekmuh5c.htm> (Erişim:24.5.2019)

⁶⁰ **245 no’lu Hesap:** “İşletmenin doğrudan veya dolaylı olarak yüzde 50 oranından fazla sermaye ya da oy hakkına veya en az bu oranda yönetim çoğunluğunu seçme hakkına sahip olduğu iştiraklerin sermaye paylarının izlendiği hesaptır. Bağlı ortaklığın sahipliğinin belirlenmesinde yukarıdaki kıstaslardan, yönetim çoğunluğunu seçme hakkı, esas alınır.” (Gelir İdaresi Başkanlığı <https://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/eski/muhsisteb1ekmuh5c.htm>) (Erişim:24.5.2019)

İstisna kapsamındaki iştirak hisseleri deyimi ise menkul değerler portföyüne dahil hisse senetleri ve 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 Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi fonların katılma belgeleri ise iştirak hissesi olarak değerlendirilmez.

Bununla beraber, Tek Düzen Muhasebe Hesap Planına göre 110 no'lu hesapta takip edilen, sadece ticari gaye ile kâr elde etme amacıyla kısa süreli elde bulundurulmuş hisse senetleri, istisna kapsamında değildir. Yasa gerekçesinde “iştirak amacı olmayıp ticari amaçla elde tutulan iştirak hisselerinin satışından elde edilen kazançlar da elde tutulma süresine bakılmaksızın istisna kapsamı dışında bulunmaktadır.” açıklamasıyla bu husus ifade edilmiştir.

Bu açıdan, Tek Düzen Muhasebe Planına göre “240 Bağlı Menkul Kıymetler”, “242 İştirakler” ve “245 Bağlı Ortaklıklar” hesaplarında takip edilen kıymetler, istisna kapsamındaki iştirak hisselerini ifade etmektedir.

1 seri no'lu KVKGT'de iştirak hisseleri arasında adi komandit şirket komanditer ortaklarına yer verilmemiştir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 304. maddesinin 3. fıkrasında, tüzel kişilerin sadece komanditer ortak olabilecekleri düzenlenerek, tüzel kişilerin de komandit şirkete ortak olabileceği kabul edilmiştir. Bu arada, istisnaya ilişkin yasa düzenlemesinde, iştirak hissesinin tanımı yapılmamış,

dolayısıyla iştirak hissesinden ne anlaşılması gerektiği konusunda yasal bir sınırlama da öngörülmemiştir. Tebliğ düzenlemesinde ise, yasal bir engel olmamasına rağmen, paylı komandit şirket komanditer ortaklık payları iştirak hissesi olarak sayılarak istisna kapsamına dâhil edilirken, adi komandit şirket komanditer ortaklık paylarının kapsam dışında bırakılması kanaatimizce verginin yasallığı ilkesine aykırılık teşkil etmektedir⁶¹.

2.2. Kurucu İntifa Senetleri ve Diğer İntifa Senetleri

TTK'nın 502. maddesi uyarınca, genel kurul ana sözleşme uyarınca veya ana sözleşme değişikliği yapmak suretiyle, bedelsiz olarak pay sahiplerine, alacaklılara, kuruculara veya bunlara benzer sebeplerle şirketle ilgili olan kişiler lehine intifa senetleri çıkartabilir. Kurucular için çıkartılanlar da dâhil olmak üzere intifa senetleri emre veya hamiline yazılı olarak çıkartılabilir.

İntifa senedi; sahiplerine, şirket kazancından (kâr payı olarak) veya tasfiye sonucundan pay alma veya çıkarılacak paylardan alma imkânı sağlanması şeklinde mali haklar sağlayan⁶², kıymetli evrak bazen de menkul kıymet niteliğine haiz bulunan senet⁶³ olarak kabul edilmektedir. İntifa senetleri, bedelsiz olarak çıkartılır ve şirket sermaye payını temsil etmez, şirket yönetimine katılma hakkı da sağlamaz. TTK'nın 503. maddesinde yer alan bu düzenleme uyarınca intifa senetleri ortağın temsile ilişkin hakları içermeyen mali haklar sağlayan kıymetli evrak niteliğinde senetlerdendir.

İntifa senetlerinin en yaygın çeşidi kurucu intifa senetleridir. Bunun haricinde bedel karşılığında çıkartılan ve yine sahibine mali haklar sağlayan katılma intifa senetleri de yaygın olarak kullanılan intifa senetlerindendir⁶⁴.

⁶¹ Adi komandit şirket komanditer ortaklık payları satış kazancın da istisna kapsamında olması gerektiği konusunda aynı doğrultuda; (Yılmaz Özbacı, **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Eylül 2010, s.165; Mustafa Burçin Dikmen ve Fatih Adanur, "Kurumların, Adi Komandit Şirketlerdeki Ortaklık Paylarını Satışında Elde Ettikleri Kazancın, KVK'daki İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Bakımından İncelenmesi", **Vergi Dünyası**, S.355 (Mart 2011), s.80-81)

⁶² Ahmet Erol ve A. Ercan Yıldırım, **Menkul Kıymetlerin Vergilendirilmesi**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, Şubat 2001, s.58

⁶³ Yavuz Akbulut, "Yeni TTK Hükümleri Çerçevesinde İntifa Senetleri", **Vergi Sorunları Dergisi**, S.287, Ağustos 2012, s.178

⁶⁴ Nazmi Karyagdı, **Tüm Yönleriyle Kâr Dağıtımı**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Kasım 2008, s.187-188

KVK'nın 5/1-e maddesinde, iştirak hisseleri beraberinde, kurucu senetleri ve intifa senetleri de sayılmak suretiyle, bu kıymetler yasa düzeyinde istisna kapsamına alınmışlardır. Şöyle ki;

mKVK uygulamasında kurucu senetlerinin ve intifa senetlerinin iştirak hissesi niteliğinde olduğu ve iştirak hisseleri gibi gerek iştirak kazançları gerekse iştirak hissesi satış kazancı istisnasına konu edilebilecekleri kabul ediliyordu. KVK'da yasa hükmünde net bir şekilde ifade edilmek suretiyle uygulamaya açıklık getirilmiştir⁶⁵. Nitekim KVK'nın 5/1-e maddesinin yasa gerekçesinde de;

“(...) İştirak hisseleri, anonim şirketlerin hisse senetlerini, limited şirketlere ait iştirak paylarını, sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin komanditer ortaklarına ait ortaklık paylarını ve iş ortaklıkları ile adi ortaklıklara ait 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.”⁶⁶

açıklamasına yer verilmiştir. 1 seri no'lu KVKG'nin istisnaya ilişkin “5.6.2.2.2. İştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri” başlıklı bölümünde de;

“Mülga 5422 sayılı Kanunun uygulamasında, kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinin elden çıkartılmasından doğan kazançlar anılan Kanunun 8 inci maddesinin (12) numaralı bendine göre kurumlar vergisinden istisna edilmekteydi. 5520 sayılı Kanunda yapılan düzenlemeyle konuya Kanunun lafzında da yer verilmek suretiyle uygulamaya açıklık kazandırılmıştır.”

ifadesine yer verilmiştir. Benzer ifadelere, yine Tebliğ'in iştirak hissesi kazançları istisnasına ilişkin 5.1. başlıklı bölümünde de yer verilmiştir⁶⁷.

⁶⁵ Vural, a.g.e., s.209

⁶⁶ https://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Gerekceler/5520_Sayili_Kanun.pdf (Erişim:18.5.2019)

⁶⁷ 1 seri no'lu KVKG'nin 5.1. ve 5.6.2.2.2. başlıklı bölümleri Tebliğ'in avans kâr payı dağıtımına ilişkin 15.6.6. başlıklı bölümüyle beraber, aktardığımız kısımları itibariyle, Hesap Uzmanları Derneği'nce iptali talebiyle dava konusu edilmiştir. Danıştay 4. Dairesi E.2007/2323, K.2008/1612 sayı ve 30.4.2008 tarihli Kararında, davanın Tebliğ'in 5.1. ve 5.6.2.2.2. bölümlerine ilişkin kısmının reddine karar vermiştir. Karar, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun E.2008/708, K.2010/201 sayı ve 16.4.2010 tarihli Kararı ile Tebliğ'in 5.1. ve 5.6.2.2.2. bölümlerine ilişkin kısmı itibariyle kesinleşmiştir. Kararlar için bkz. (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>, (Erişim: 1.6.2019)

2.3. Rüçhan Hakkı

Rüçhan hakkı TTK'nın 461. maddesinde düzenlenmiş olup, pay sahiplerinin sermaye artırımlarında şirket sermayesinde oranlarının korunması amacıyla   ng  r  lm  ş bir öncelikli yeni pay satın alma hakkıdır.

Rüçhan hakkında esas olan, şirket ortaklarının mevcut şirket sermayesindeki pay miktarı ile orantılı olarak, şirket yeni paylarını satın alma hakkına haiz olmasıdır. Rüçhan hakkı, şirket genel kurulunca haklı sebebin varlığı ve en az esas sermayenin yüzde altmışının olumlu oyu ile sınırlandırılabilir veya kaldırılabilir.

Rüçhan hakkının devredilebilirliği 6762 sayılı eski TTK'nın (mTTK) 394. maddesinde açık olarak düzenlenmemiş ise de doktrinde ve uygulamada kabul görmekteydi. Nitekim TTK'nın 461. maddesinin 3. fıkrasında rüçhan hakkının devredilebileceği açıkça d  zenlenmiřtir⁶⁸.

Rüçhan hakkı, ilk olarak 4108 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle mKVK'ya eklenen Geçici 23. maddede hisse senetlerinin iktisap tarihinin belirlenmesinde, bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılan iktisap edilen hisse senetlerinin iktisap tarihinin, sahip olunan eski hisse senetlerinin iktisap tarihi olduğu düzenlemesi ile yer almıştır. Ancak satışa konu edilebilir bir hak olarak istisnaya konu edilebilmesi KVK düzenlemesi ile mümkün olmuřtur⁶⁹.

3. İstisnadan Yararlanabilecek Mükellefler

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasında, dar ve tam mükellef ayırımı olmadan tüm kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabilir. İstisna, ilk yürürlüğe girdiği dönemde, sadece tam mükelleflerin yararlandığı bir müessese olarak düzenlenmiştir. 5281 sayılı Kanun'la mKVK'nın istisnalara ilişkin 8. maddesinin 12. bendinde yapılan düzenleme ile dar mükelleflerin de istisnadan yararlanmasına imkân sağlanmıştır.

⁶⁸   nal Tekinalp, **Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku**, Değişiklikler ve İkincil Düzenlemelerle Güncellenmiş 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s.310

⁶⁹ Rüçhan hakkı kuponlarının, satışından doğan kazançların KVK   ncesi konumu için 15 no'lu dipnotta yer alan açıklamaya bakınız.

Ancak, esas faaliyeti menkul kıymet veya taşınmaz ticareti olan kurumların bu amaçla, diğer bir ifadeyle ticari faaliyet çerçevesinde iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.

3.1. Yapı Kooperatiflerinin İstisna Uygulamasındaki Durumu

Yapı kooperatifleri, maddede düzenlenen diğer şartlara riayetle istisnadan yararlanabilir⁷⁰. Ancak, söz konusu satış kazancının, özel bir fon hesabında tutulması ve ortaklara dağıtılmaması ve sadece kooperatif amacına uygun olarak kullanılması gerekir⁷¹. Kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirdikten sonra kalan, fazla arsa veya konutu elden çıkarmaları halinde de söz konusu satışlardan doğan kazancın istisnaya konu edilmesi mümkündür.

1 seri no'lu KVKGT düzenlemesi uyarınca, kooperatiflerin istisnadan yararlanabilmeleri için tek şart, satış kazancını özel bir fon hesabında tutmaktır. Ancak, kooperatiflere ilişkin özel yasa hükümleri nazara alınınca, bu şartın nasıl yerine getirileceği belirsizdir⁷².

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun (KK) dağılma sebeplerine ilişkin 81. maddesinin 2. fıkrası uyarınca konut yapı kooperatifleri, ana sözleşmelerindeki kuruluş gayesinin gerçekleşip, tapuların şahıslara teslimi ile amacına ulaşmış kabul edilir ve dağılma prosedürü işletilir. Sadece bu durumun tescilinden itibaren altı ay içinde usulüne uygun olarak kooperatifin amacında değişiklik yapılır ise bu prosedür uygulanmaz.

Kooperatifin tasfiye sürecine girmesi halinde, fon hesabında tutulan satış kazancının işletmeden çekilmiş sayılıp sayılmayacağı veya kooperatifin ana sözleşmesinde değişiklik yapılarak konusunun değişmesi halinde de fon hesabında tutulan kazancın başka hesaba aktarılmış sayılıp sayılmayacağı hususları Tebliğ düzenlemesinde değerlendirilmemiş, bu konuda bir izahat yapılmamıştır.

⁷⁰ Gürol Ürel, **Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulaması Yorum ve Açıklaması**, Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, Mart 2009, s.132

⁷¹ Balantekin, **a.g.m.**, s.187

⁷² İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, "Kooperatif Şirketlerde Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası", Mali Mevzuat Platformu, 15 Ekim 2007, s.17, <http://www.istanbulymmo.org.tr/Data/Platform/867.pdf>, (Erişim: 22.5.2019)

3.2. Holdinglerin İstisna Uygulamasındaki Durumu

Holding şirketler, başka şirketlere iştirak gayesi ile kurulmuş şirketlerdir. Bu sebeple, holding şirketlerin esas faaliyet konusu taşınmaz ticareti değildir. Dolayısıyla, aktifindeki taşınmazların satışından elde edilen kazanç istisnaya konu edilebilir. Nitekim 1 seri no'lu KVKGT'de de bu yönde açıklama yapılmıştır.

Holding şirketlerin, sahip oldukları menkul kıymetlerle ilgili olarak istisnadan yararlanıp yararlanamayacağı hususunun ise, gerek son olarak KVK uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış 1 no'lu KVKGT gerekse mKVK uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış 51 ve 52 seri no'lu Genel Tebliği'nde yer verilen benzer nitelikli açıklamalar nazara alınarak, değerlendirilmesi gerekir⁷³.

1 seri no'lu KVKGT'de holdinglerin, aktiflerinde iştirak amacıyla iktisap edildiği ve elde tutulduğu ispat ve tevsik edilen iştirak hisselerinin satışında istisnadan yararlanabileceği kabul edilmektedir.

Tebliğde, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'ne atıfla, kısa vadeli fiyat değişimlerinden yararlanarak kâr elde etmek amacıyla, geçici bir süre elde tutulmak üzere alınan hisse senetleri veya ortaklık paylarının "11-Menkul Kıymetler" grubundaki hesaplarda izlendiği ve bunların satışından doğan kazançların istisnadan yararlandırılmayacağı, "24-Mali Duran Varlıklar" grubundaki hesaplarda izlemesi gereken iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların ise diğer şartların da sağlanmış olması halinde, sözü edilen istisnadan yararlanabileceği ifade edilmiştir.

Tebliğ düzenlenmesinde yer alan bu açıklamadan hareketler, holding şirketlerin iştirak hissesi satışlarında, istisnadan yararlanıp yararlanamayacağı, söz konusu menkul kıymetin şirket aktiflerinde hangi hesapta takip edildiğine göre belirlenmektedir.

Vergi idaresi özelgelerinde ise özellikle menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ile uğraşanların taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarında istisna uygulamalarına yönelik

⁷³ 5422 sayılı KVK uygulamasında, 51 seri no'lu Tebliğ düzenlemesi ile holdinglerin başka bir kurumun yönetimine ve ortaklık politikasına katılma gayesi ile ellerinde bulundurdıkları ortaklık paylarına ilişkin olarak istisnadan yararlanabileceği ifade edilirken, 52 seri no'lu Tebliğ ile bu sınırlama kaldırılmış ve holdinglerin "mali duran varlıklar" hesabında izledikleri menkul kıymetler için istisnadan yararlanabilecekleri düzenlenmiştir. (Özbalcı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması,, s.166)

olarak, söz konusu hissenin tek düzen hesap planına göre “-240 no’lu hesaplarda” takip ediliyor olmasını nazara alan açıklamalar da bulunmaktadır⁷⁴.

Bununla beraber, KVK’nın 5/1-e maddesinin 1. paragrafında sadece aktifte olma durumuna atıf yapıldığı, gerek menkul kıymetler gerekse duran varlıklar hesabının şirket bilançosunun aktifinde yer aldığı, Tebliğ düzenlemesi ile istisna uygulamasının sadece “Duran Varlıklar” hesabında takip edilen kıymetlerle sınırlandırılmasının, istisnanın yorum yoluyla⁷⁵ sınırlandırılması sonucunu doğuracağı görüşünde olanlar da vardır. Bu görüşe göre, söz konusu kıymetin iki yıldan uzun süre ile şirket aktifinde yer alması gerek holdingler ve gerekse menkul kıymet ticareti ile uğraşanların menkul kıymet satışlarında istisnadan yararlanmaları için yeterlidir⁷⁶.

Yasa düzenlemesinde, istisna kapsamı dışında bırakılanlara ilişkin olarak sadece, KVK’nın 5/1-e maddesinin 6. paragrafında, menkul kıymet ticareti ile uğraşanların bu gaye ile ellerinde bulundukları kıymetlerin satışında istisnadan yararlanamayacakları düzenlenmektedir. 1 seri no’lu KVKGT’de holdinglere ilişkin olarak da yukarıda belirttiğimiz gibi, iştirak amacıyla iktisap edildiği ve elde tutulduğu ispat ve tevsik edilen iştirak hisselerinin, istisna kapsamında olduğu ifade edilmiştir. Tebliğ düzenlemesinin devamında, tek düzen hesap planına yapılan atıf kanaatimizce sadece, tevsik ve belgeleme durumlarına bir örnektir.

Nitekim holding şirketler açısından istisna kapsamında sayılacak olan kıymetler belirlenirken sadece muhasebe kayıtlarına göre, 240 no’lu hesap ve alt hesaplarda takip edilecek kıymetlerin nazara alınacağı düşünülse idi, bu husus Tebliğ’de açıkça belirtilir, ayrıca parantez içi bir hükümle tevsik edici belgelere atıf yapılmazdı.

Kanaatimizce, envanter kayıtları holding şirketin söz konusu kıymeti elde bulundurma gayesini delillendiren önemli bir veri ise de muvazaalı durumlar hariç, holding şirketlerin iki yıldan uzun süre aktiflerinde bulunan kıymetlerin kısa vadeli kâr

⁷⁴İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 2.1.2012 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-32 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 24.5.2019)

⁷⁵ Sema Küçük, “Holding Şirketlerde İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasına Konu İştiraklerin Ayırımı”, **Vergi Dünyası**, Ekim 2001, S.242, <http://www.vergidunyasi.com.tr/Makaleler/2781> (Erişim:21.5.2019)

⁷⁶ Ürel, a.g.e., s.129

elde etmeye yönelik iktisap edilmediğinin başlıca göstergesi olup, başkaca belgelerle de delillendiriyor olması halinde, istisnadan yararlanabileceğinin kabulü gerekir.

3.3. Menkul Kıymet ve Taşınmaz Ticareti İle Uğraşanların İstisna Uygulamasındaki Durumu

İstisnadan kural olarak bütün kurumlar yararlanabilir. Ancak, menkul kıymet ve gayrimenkul ticareti veya kiralanması faaliyeti ile uğraşan kurumların bu amaç ile ellerinde bulundurdıkları taşınmaz veya iştirak hisselerini satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir. Ticari amaç dışında ellerinde bulundurdıkları menkul kıymet veya şirket faaliyetinin yürütülmesine tahsis edilmiş taşınmazların satışında istisnadan yararlanabilecekleri kabul edilmektedir.

Yasa hükmünün uygulamasına ilişkin olarak, söz konusu kurumların hangi iktisadi kıymetlerinin satışının istisna kapsamında kabul edileceği 1 seri no'lu KVKGT'de örneklerle izah edilmiştir. Uygulamada ise istisna kapsamı dışında kabul edilen işlemler genel olarak vergi idaresinin yayımlamış olduğu özelgeler çerçevesinde şekillenmektedir.

3.3.1. Ortaklık Gayesi ile Elde Bulundurulanan Menkul Kıymetlerin Satışı

Menkul kıymet ticareti ile uğraşanların istisnadan yararlanma koşulları holding şirketlerin yararlanma koşulları ile benzer özellikler göstermektedir. Menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin, ticari faaliyetleri kapsamında ellerinde bulundurdıkları kıymetler hariç, doğrudan ve dolaylı olarak diğer şirketlerin yönetiminde yer almak gayesi ile edindikleri ortaklık payların satışlarından elde edilen kazançlar, istisnaya konu edilebilir⁷⁷.

Menkul kıymet ticareti ile uğraşanların aktiflerinde yer alan taşınmazlarının satışından elde edilen kazancın istisnaya konu edilmesi de zaten esas faaliyet konuları taşınmaz ticareti olmadığından genel kurallar çerçevesinde mümkündür.

⁷⁷ Keskin, a.g.e., s.48; Vural, a.g.e., s.220; Ürel, a.g.e., s.120

3.3.2. İşletme Faaliyetlerinin Yürütülmesine Tahsis Edilmiş Taşınmazın Satışı

Taşınmaz ticareti veya kiralaması faaliyetiyle iştigal edenler de söz konusu ticari faaliyetlerine konu ticari mal niteliğindeki taşınmazlarının satışında, istisnadan yararlanamazlar. Söz konusu kurumlar, faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis etmiş oldukları taşınmazların satışından elde edilen kazanç için ise istisnadan yararlanabilirler.

1 seri no'lu KVKGT'nin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde, bu kuralın uygulamasına ilişkin olarak dört örnek verilmiştir. İlk üç örnekte, faaliyet konusu inşaat ve taşınmaz ticareti olan şirketlerin hangi koşullarda taşınmaz satışlarının istisna kapsamı dışında olacağı örneklenmiştir.

Birinci örnekte, bir inşaat şirketinin şirket merkezi olarak kullanmak üzere inşa ettiği binanın satışının, istisnadan yararlanılabileceği ifade edilmiştir. İkinci örnekte ise, alışveriş merkezi inşaa etme faaliyeti ile iştigal eden bir şirketin bu gaye ile inşa ettiği taşınmazın satışında istisnadan yararlanamayacağı ifade edilmiştir. Aynı şekilde, inşaat faaliyeti ile iştigal eden bir şirketin satın aldığı arsayı satışı da istisna dışında kabul edilmiştir. Üçüncü örnekte ise yine bir inşaat şirketinin inşa ettiği binayı kısmen kullanımına örnek verilmiş ve söz konusu binanın şirket faaliyetleri için kullanılan kısmının satışının istisna kapsamında olduğu ifade edilmiştir. Dördüncü örnek ise tamamen kiralama faaliyetine yöneliktir.

İlk üç örnekte görüldüğü üzere, Tebliğ açık bir şekilde faaliyetleri inşaat ve taşınmaz ticareti olan şirketlerin, ana sözleşmelerinde yer alan faaliyet konusunu dikkate almaksızın, satışa konu binanın ne gaye ile kullanıldığını fiili durum itibarıyla örneklemiş ve istisnayı bu fiili durumları esas alarak değerlendirmiştir.

İstisnanın yürürlüğe girdiği 1984 yılından bu yana, taşınmaz ticareti ile iştigal eden mükelleflerin faaliyetlerine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde edilen kazancın istisna konu edileceği kabul edilmektedir. Nitekim mKVK uygulamasıyla

ilgili olarak 26 ve 51 no’lu Genel Tebliğ düzenlemelerinde de benzer açıklamalara yer verilmiş, vergi idaresinin görüşleri de benzer nitelikte olmuştur⁷⁸.

Günümüz uygulamasında ise vergi idaresi, istisnanın menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ile uğraşanlara ne şekilde tatbik edileceği konusunda oldukça katı ve kanaatimizce Yasa ve hatta Tebliğ düzenlemesinde öngörülmeven sınırlamalarla bir değerlendirme yapmaktadır.

Vergi idaresinin özelgelerinde, ana sözleşmesinde şirket faaliyet konuları arasında inşaat faaliyetinin ve/veya taşınmaz kiralama faaliyetinin yer aldığı şirketler, fiilen bu işi yapıp yapmadıklarına bakılmaksızın, taşınmaz ticareti ile iştigal eden şirket olarak kabul edilmektedir. Bu kabulle, taşınmazın şirketin faaliyetlerinin sürdürülmesine tahsis edilmiş olup olmaması veya atıl durumda olup olmaması dikkate alınmaksızın, söz konusu kıymet iki yıldan uzun süre şirket aktifinde yer alsa dahi, satış kazançlarının istisnaya konu edilemeyeceği yönünde idari görüşler verilmektedir. Örneğin,

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı’nın bir özelgesinde; şirket ana sözleşmesinde iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti bulunmakla beraber bu işi fiilen yapmayan bir şirketin, iki yıldan uzun süre şirket aktifinde yer alan taşınmazının satışında,

*“şirketiniz her ne kadar taşınmaz ticaretini fiilen yapmasa da, şirketin ana sözleşmesinde iştigal konuları arasında taşınmaz ticareti bulunması dolayısıyla, bilançoda duran varlıklar arasında kayıtlı olan ve 13.09.2004 tarihinde tescil edilen taşınmazın satışından elde edilen kazancın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnadan faydalanması mümkün bulunmamaktadır.”*⁷⁹

şeklinde görüş belirtilmiştir.

⁷⁸ Bununla beraber, böyle bir ayırımın istisnadan yararlanabileceklerin kapsamını sınırladığı, esas itibariyle istisnadan “emtia” niteliğindeki varlıkların yararlanamayacağı, ancak “sabit kıymet” niteliğinde olanların yararlanabileceği, bu ayırımda ise niyete değil öncelikli olarak şirket kayıtlarındaki verilerin dikkate alınması gerektiği, örneğin inşa edilmiş bir binanın aktife dâhil edilip amortismanına tabi tutulmuş duran varlık niteliğindeki bir taşınmazın satışının da istisnaya konu edilebilmesi gerektiği yönünde de görüşler mevcuttur. (Maç, **a.g.e.**, s.1061)

⁷⁹ Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 5.9.2011 tarih ve KV-20-185-102 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 24.5.2019)

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın bir özelgesinde, kuruluş tarihinden bu yana, herhangi bir şekilde gayrimenkul inşaatı ve alım satımı yapmadığını belirten bir firmanın, 1967 yılında şirket binası inşaa etmek üzere satın aldığı bir arsanın hiç kullanılmadığını, 1969 yılında daha uygun olduğu için şirket merkezi olarak kullanmak üzere satın alınan binanın da kiralama suretiyle değerlendirildiğini belirtilmiş olmasına rağmen, şirketin her iki taşınmazının satışını, şirket ana faaliyet konusunun taşınmaz ticareti olduğu gerekçesiyle, satış kazançlarının istisnaya konu edilemeyeceği belirtilmiştir⁸⁰.

Erzurum Vergi Dairesi Başkanlığı'nın bir özelgesinde ise, şirketin inşaat malzemeleri, araç ve demirbaşlarının depolanması için kullandığı arsanın, kamulaştırılması neticesinde elde ettiği kazancın, şirketin ana sözleşmesinde faaliyet konuları arasında, kısaca inşaat faaliyetleri olduğu gerekçesiyle, 1 seri no'lu KVKGT'nin "5.6.2.3.4 Menkul kıymet ve taşınmaz ticaret ile uğraşılması" başlıklı bölüm açıklamalarına atıfla, istisnaya konu edilemeyeceği ifade edilmiştir⁸¹.

Vergi idaresinin konuya ilişkin pek çok özelgesinde, bu görüş yinelenmekte ve şirket ana sözleşmesinde taşınmaz ticaretinin, kiralanmasının veya inşaat işlerinin yapmasının yer alması, mükellefin fiili durumu dikkate alınmaksızın, istisnadan yararlanmasına engel teşkil eden bir durum olarak kabul edilmektedir.

3.3.3. Kiraya Verilmek Suretiyle Değerlendirilen Taşınmazların Satışı

mKVK istisna düzenlemesinde sadece taşınmaz ticareti ile iştigal edenlerin, bu amaçla ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin satışının istisnaya konu olmayacağı ifadesi yer almıştır. KVK'da ise *"(...)taşınmaz ticareti ve kiralanması faaliyetiyle uğraşan kurumların"* düzenlemesine yer verilmiştir.

Yasa gerekçesinde de; *"Taşınmaz ticareti, aynı zamanda söz konusu taşınmazların kiralanmasını da kapsamaktadır. (...)..."taşınmazların kiralanmasıyla*

⁸⁰ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 12.2.2008 tarih ve KVK-5/7944 sayılı özelgesi (Tekin ve Kartaloğlu, a.g.e., s.181-183)

⁸¹ Erzurum Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 25.6.2013 tarih ve 30094508-125[5-2013/1.13]-23 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:23.5.2019)

Özelgede görüldüğü üzere, kamulaştırmanın mükellefin iradesi dışında gerçekleşen bir durum olduğu dahi göz ardı edilmiştir.

uğraşan kurumların..." ifadesi konuya açıklık kazandırmak amacıyla bent hükmüne eklenmiştir." açıklaması yapılmıştır.

1 seri no'lu KVKGT'de taşınmaz ticareti ve kiralaması faaliyetiyle iştigal eden şirketlerin hangi koşullarda istisnadan yararlanabileceği belirttiğimiz üzere örneklerle izah edilmiştir. Tebliğ'de ilk üç örnek ilgili bölümde de ifade ettiğimiz üzere, doğrudan taşınmaz ticareti ile iştigal eden firmaların satış işlemlerine yöneliktir. Tebliğ'de yer alan dördüncü örnekte ise esas faaliyeti taşınmaz ticareti ve kiralaması olmayan bir mükellefin atıl durumda olan taşınmazını kiraya vermesinin, istisnadan yararlanmayı engellemeyen bir durum olduğu ifade edilmekle yetinilmiştir.

mKVK uygulama döneminde, Danıştay 4. Dairesi'nin bir kararında, mKVK'nın Geçici 28. maddesinde, taşınmaz ticareti ile bilfiil uğraşan kurumların bu istisnadan yararlanamayacağını düzenlendiğini, satışa konu taşınmazın şirket açısından emtia niteliğinde olması gerektiği ve dolayısıyla yıllar önce alınan bir taşınmaz üzerinde inşaa edilen iş hanındaki dairelerin kiraya verilmesinin gayrimenkul ticareti olarak tanımlanamayacağı gerekçesiyle, söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen kazancın diğer şartların gerçekleşmiş olması halinde istisnaya konu edilebileceği yönünde görüş belirtilmiştir⁸².

Söz konusu Karar her ne kadar, mKVK döneminde, kiralama faaliyetinin yasa düzenlemesinde yer almadığı mKVK Geçici 28. madde düzenlemesine atıfla verilmiş bir karar ise de kararda, söz konusu taşınmazın ticari mal (emtia) niteliğine haiz olup olmadığına bakılması gerektiği vurgulanmıştır.

Yasa maddesinde, taşınmaz ticareti ve kiralama faaliyeti ile iştigal edenlerinde bu gaye ile ellerinde bulundurdıkları taşınmazların satışından elde edilen kazancın istisna kapsamı dışında olduğu ifade edilmiştir. Tebliğ düzenlemesinde de kiralama ayrı bir ticari faaliyet türü olarak nitelendirilmemiştir. Tebliğ örnekleri arasında, taşınmaz ticareti faaliyeti ile iştigal eden kurumların kiraya verdikleri taşınmazların satışına ilişkin bir olay yer almamaktadır.

⁸² Danıştay 4. Dairesi'nin E.2004/607, K.2004/2090 sayılı ve 26.10.2004 tarihli Kararı, (**Kazancı İhtihat Bilgi Bankası**), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>, (Erişim: 24.5.2019)

Bu sebeple, ne yasa ve yasa gerekçesinde ne de 1 seri no'lu KVKGT düzenlemesinde “taşınmaz kiralama faaliyeti” kavramının ne bir tanımının mevcut olduğu⁸³, yine ne yasa ne de Tebliğ düzenlemesinde, istisnanın tatbikini engelleyen kiralama faaliyetlerine yönelik belirli sınırlar tespit edildiği⁸⁴ yönünde görüşler de mevcuttur.

Ancak, kanaatimizce Tebliğ’de verilen dördüncü örnek ile esas faaliyet konusu taşınmaz ticareti olmayan şirketlerin kiraya vermek suretiyle değerlendirdikleri taşınmazların satışında istisnadan yararlanacağını ifade edilerek, kiralama işleminin tek başına taşınmaz ticareti niteliği kazanmayacağı vurgulanmıştır. Bu örnek esasen, mVK geçici 28. maddesi uygulamasına ilişkin olarak verilmiş ve yukarıda da aktardığımız Danıştay 4. Dairesi Kararında gerekçeye esas alınan görüşle de uyumludur.

Vergi idaresi uygulamasında ise, şirketin atıl durumda kaldığı için kiralanmak suretiyle değerlendirilen taşınmazların satışında da benzer bir yaklaşımla, şirket ana sözleşmesinde konu olarak taşınmaz ticareti ve taşınmazların kiraya verilmesi hükmünün yer alması halinde, söz konusu taşınmazın satışına ilişkin olarak istisnadan yararlanılamayacağı yönünde görüş belirtilmektedir. Örneğin;

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın özelgesinde, otomotiv ve sanayide kullanılan her türlü filtrenin imalatı faaliyeti ile iştigal eden bir şirketin, 2007 yılında aktife aldığı 2008 yılından 2012 yılına kadar da faaliyetini sürdürdüğü, 2012 yılından sonra kiraya verdiği binanın satışında, şirket ana sözleşmesinde şirket amaç ve konuları arasında, her türlü inşaat taahhütleri yapmak, bina yapmak, satmak, kat karşılığı inşaat yapmak olduğu gerekçesiyle, istisnadan yararlanılamayacağı yönünde görüş verilmiştir⁸⁵.

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı’nın bir özelgesinde de, 1995 yılında satın alınan, 2008 yılına kadar şirket merkezi olarak kullanılan, sonrasında kiraya verilen binanın ortağa satışında, şirketin kat karşılığı inşaat işi yaptığı, faaliyet konuları

⁸³ Özbalcı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları, s.163

⁸⁴ Ürel, a.g.e., s.120

⁸⁵ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 23.7.2013 tarih ve 1072 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>, (Erişim:26.5.2019)

arasında taşınmaz ticareti bulunduğunun anlaşıldığı gerekçesiyle, istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir⁸⁶.

Ancak Vergi İdaresi sadece ana sözleşmesinde kiralama faaliyetine yer verenleri istisna kapsamı dışında bırakmamakta, uzun süreli kiralama faaliyetini de ana sözleşmesinde yer almasa dahi fiilen kiralama faaliyeti ile iştigal edildiğinin kabulünü gerektiren ve istisnanın kapsamı dışında bırakan bir durum olarak görmektedir⁸⁷.

Örneğin, 28.5.2014 tarihli ve 1474 sayılı bir özalgede, “şirketiniz bu faaliyetini durdurmuş olduğundan 1.1.20103 tarihinden itibaren kiraya verilen fabrika binası ve arsasının, bugüne kadar geçen süre zarfında kiralama suretiyle değerlendirilmesi taşınmaz kiralamasıyla uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, söz konusu taşınmazın satışından doğan kazancın 5-e uyarınca kurumlar vergisi istisnasına konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır”⁸⁸ açıklamasında bulunulmuştur.

Yine, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 25.2.2015 tarih ve 329 sayılı özalgesinde;

".....şirketinizin esas faaliyet konusu her ne kadar taşınmaz ticaretinden ziyade başka şirketlere iştirak etmek olsa da, şirketinizin çok sayıda gayrimenkul alım ve satımı faaliyetiyle uğraşması nedeniyle taşınmaz satışından doğan kazancınız için Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-(e) bendindeki istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır. Şirketinizin aktifinde bulunan çok sayıda taşınmazın alım ve satımı, bunların ticari amaçla aktifte bulundurulması olarak değerlendirileceğinden, ticari amaçla elde bulundurulan söz konusu taşınmazların tesliminde, bu taşınmazların iki yıldan fazla süredir aktifte bulundurulup bulundurulmadığına bakılmaksızın, Kanunun 17/4-r maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.”⁸⁹

açıklamasıyla, ana sözleşmede faaliyet konusu olarak belirtilmese dahi çok sayıda taşınmaz kiralaması yapılmasını, taşınmaz ticareti yapıldığına dayanak almıştır.

⁸⁶ Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 11.2.2012 tarih ve 203 sayılı özalgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:26.5.2019)

⁸⁷ Ali Güldalı, “Aktife Kayıtlı Taşınmazın Kiraya Veren Kurumları Aynı Taşınmazı Satmaları Halinde Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Faydalanabilir mi?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.143, (Kasım 2015), s.55

⁸⁸ Nadir Gülhan, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özalgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, **Vergi Dünyası**, S.438, (Şubat 2018), s.87

⁸⁹ Güray Öğredik, “Taşınmaz veya Menkul Kıymet Ticaretini Mutat şekilde Yapmadığı, Ana Sözleşmesinde de Bu Yönde Bir Madde olmadığı Halde, “Çok Sayıda” Taşınmaz veya Menkul Kıymet satışı Yapanlar Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnalarından Yararlanamazlar mı?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.143, (Kasım 2015), s.87-88

Özelgelerden görüldüğü üzere, gerek genel olarak taşınmaz ticareti yapılması gerekse atıl durumda olup kiraya verilen taşınmazın satışında vergi idaresi, ilk olarak şirket ana sözleşmesinde, taşınmaz ticareti ve benzeri faaliyetlerin yer alıp almadığını dikkate almaktadır. Kiralama faaliyetinde ise ayrıca, gayrimenkul sermaye iradının bir ticari organizasyon içinde elde edilen ticari kazanç olduğuna karine olarak kabul edilen devamlılık ve birden fazla olma hallerine atıf yapmaktadır.

Kanaatimizce şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları arasında taşınmaz satışı, kiralanması, inşaat yapılması gibi faaliyet konularının yer alması, tek başına, bir işletmenin taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanıp yararlanamayacağını delil olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Şöyle ki;

mTTK'nın 137. maddesinde, *“Ticaret şirketleri hükmi şahsiyeti haiz olup şirket mukavelesinde yazılı işletme mevzuunun çevresi içinde kalmak şartıyla bütün hakları iktisap ve borçları iltizam edebilirler.”* düzenlemesi yer almaktaydı. Bu düzenleme kısaca yetki aşımı olarak ifade edebileceğimiz ve şirketlerin, hak ve fiil ehliyetlerini şirket ana sözleşmesinde yazılı işletme konusu ile sınırlayan ultra vires ilkesinin sonucudur. Bu sebeple, mTTK hükümlerinin yürürlükte olduğu dönemde, şirketler üçüncü kişilerle olan ilişkilerinde bir ehliyet sorunu ile karşılaşmamak için, şirket ana sözleşmelerinde şirketin iştigal ettiği ana faaliyet konusu beraberinde pek çok işletmecilik faaliyetine de “işletme konusu”, “şirket faaliyeti” hükmünde, yer vermekteydi.

TTK düzenlemesi ile ise ultra vires ilkesinden vazgeçilmiş ve TTK'nın 371. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında;

“Madde 371: (1) Temsile yetkili olanlar şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işleri ve hukuki işlemleri, şirket adına yapabilir ve bunun için şirket unvanını kullanabilirler. Kanuna ve esas sözleşmeye aykırı işlemler dolayısıyla şirketin rücu hakkı saklıdır. (2) Temsile yetkili olanların, üçüncü kişilerle, işletme konusu dışında yaptığı işlemler de şirketi bağlar; meğerki, üçüncü kişinin, işlemin işletme konusu dışında bulunduğunu bildiği veya durumun gereğinden, bilebilecek durumda bulunduğu ispat edilsin. Şirket esas sözleşmesinin ilan edilmiş olması, bu hususun ispatı açısından, tek başına yeterli delil değildir.”

düzenlemesine yer verilmiştir.

Söz konusu düzenleme ile şirketlerin ticaret hukukuna özgü konular ayrık olmak üzere kısaca, şirket ana sözleşmelerinde faaliyet / işletme konusu olarak belirtilenler dışında da fiil ve hak ehliyetine haiz olduğu kabul edilmiştir. Ancak, neticede mTTK dönemindeki yasal düzenlemeler sebebiyle şirket faaliyet konuları şirket ana sözleşmelerinde, her türlü faaliyeti kapsayacak şekilde düzenlenmiş durumdadır. Yeni TTK döneminde de eski sözleşmelerinin, yeni TTK'ya uygun olarak revizesinde işletme konusunun ultra vires ilkesinin kaldırılmış olması dikkate alınarak revizesini yasal olarak zorunlu kılan bir düzenleme olmadığından, şirketin esas faaliyeti olsun olmasın şirket ana sözleşmesinde pek çok işletme konusunun/ faaliyetinin yer alması halen geçerliliğini koruyan bir durumdur⁹⁰.

Bu sebeple, sadece şirket ana sözleşmesinde iştigal konuları arasında taşınmaz alım-satımı olduğu gerekçesiyle, şirketin istisnadan yararlanamayacağı sonucuna ulaşılması doğru değildir. VUK'un 3/B maddesi uyarınca vergilemede, vergiyi doğuran gerçek olay esas olup, işlemin ve olayın gerçek mahiyetinin esas alınması gerekir. Asıl olan şirketin fiilen taşınmaz ticareti ile iştigal edip etmediğidir. Fiilen bu ve benzeri faaliyeti yürüten şirketlerin dahi, söz konusu taşınmazla ilgili olarak fiili durumu itibariyle söz konusu taşınmazı ticari amaçları dışında aktifinde bulunduruyorsa, istisnadan yararlandırılması gerekir⁹¹. Mükellefin söz konusu taşınmazı, ticari faaliyetinin yürütülmesi için tahsis etmiş olması halinde⁹² (depo, hizmet binası vb.) istisnadan yararlanmasını engelleyen bir durum yoktur.

⁹⁰ 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu'nun 15. maddesinde, Şirket sözleşmelerinde veya esas sözleşmelerinde 6762 sayılı Kanun'un 137. maddesine uygun olarak, şirketin hak ehliyetinin şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmesinde yazılı işletme konusu ile sınırlı olduğunu belirten hükümler bulunması hâlinde, bu hükümlerin Türk Ticaret Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yazılmamış sayılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu 6103 sayılı Kanunun 28. Maddesinde ise şirket ana sözleşmelerinin yeni TTK'ya aykırı hükümlerini 1.7.2013 tarihine kadar değiştirmeleri gerektiği, aksi takdirde sözleşme hükmünün geçersiz sayılacağı düzenlenmiştir. Ancak, bu hüküm temelde yeni TTK'nın bağlam hükümlerine ilişkindir. Ultra vires ilkesi zaten Yeni TTK ile kaldırıldığından ve 6103 sayılı Kanun'un 15. maddesi ile belirttiğimiz üzere ayrı bir düzenlemeye konu olduğundan, kısaca yasal bir zorunluluk olmadığından, yeni TTK döneminde de Şirketler ana sözleşme hükümlerinde, faaliyet konularına ilişkin olarak bir revizeye gitmemiştir.

⁹¹ Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası 24.8.2016 tarih ve 2014/153-03 sayılı Mevzuat İzleme ve Değerlendirme Komisyonu Kararı, s.19, <http://www.ankaraymmo.org.tr/#!/mevzuat> (Erişim. 25.6.2019)

⁹² Emrah Ak, "Kurumların Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Özellikli Konular", **Vergi Dünyası**, S.432, (Ağustos 2017), s.115

Danıştay 4. Dairesi'nin 8.6.2004 tarih ve E.2004/319, K.2004/1411 sayılı kararında⁹³; *“Ana sözleşmesinde gayrimenkul alıp satacağına dair hükümler bulunduğu halde kurulduğu tarihten itibaren böyle bir faaliyeti bulunmayan ve aynı zamanda gayrimenkul ticareti ile uğraştığına dair Maliye İdaresince hakkında herhangi bir tespitin olmadığı kurumun, taşınmaz satışında kurumlar vergisi istisnasından faydalanabileceği”* yönünde hüküm tesis edilmiştir.

Danıştay 4. Dairesi'nin bu Kararı, VUK'un 3/B maddesinde düzenlenen ekonomik yaklaşım ilkesinin yargı kararlarına yansımadır.

Danıştay 4. Dairesi'nin 30.11.2015 tarihli bir Kararında da;

*“10.09.1997 tarihinde iktisap ettiği taşınmazı; işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere edinilen ve tahmini yararlanma süresi bir yıldan fazla olan fiziki varlık kalemlerinin ve bunlarla ilgili birikmiş amortismanların izlendiği "25. Maddi Duran Varlıklar" hesabı altında, işletmenin her türlü binaları ve bunların ayrılmaz parçalarının izlendiği "252. Binalar" hesabında; 30.06.2010 tarihindeki satışından elde edilen kazancı da, işletmenin olağan faaliyetlerinden bağımsız olan ve bu nedenle arizi nitelik taşıyan duran varlıkların satışlarından elde edilen kârlar ile olağan dışı olay ve gelişmeler nedeniyle ortaya çıkan gelir ve kârların yer aldığı "67. Olağandışı Gelir ve Kârlar" hesabı altında, arizi bir karakter taşıyan duran varlık satışlarından doğan kârlar gibi gelir ve kârların yer aldığı "679. Diğer Olağandışı Gelir ve Kârlar" hesabında muhasebeleştirdiği, davacı şirketin ana sözleşmesindeki iştigal konuları arasında, taşınmaz alım-satımı yapmak ve kiraya vermek konularının bulunması nedeniyle faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettiği taşınmaza ilişkin olarak davacı şirketin kuruluşundan bu yana yaptığı bu ilk satıştan doğan kazancın ihtirazi kayıtla beyan edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, esasen taşınmaz alım-satımı yapmak ve kiraya vermek faaliyetinde bulunmayan ancak davacı şirketin ana sözleşmesindeki iştigal konuları arasında sayılması nedeniyle faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettiği taşınmazın satışından doğan kazancın istisna kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Bu itibarla, davacı tarafından ihtirazi kayıtla verilen 2010 yılı kurumlar vergisi üzerine fazladan yapılan tahakkukta hukuka uyarlık görülmemiştir.”*⁹⁴

yönünde hüküm tesis etmiştir.

⁹³ Ak, **a.g.m.**, s.117

⁹⁴ Danıştay 4. Dairesi'nin E.2012/1207, K.2015/6061 sayı ve 30.11.2015 tarihli Kararı, **Lebib Yalkın Dergisi**, https://www.lebibyalkin.com.tr/mevzuat/mevbank/dergi/lebib-yalkin-mevzuat-dergisi_mdergi_/2016-kasim-sayi-155_mdergi_8774a-00_/yargi-kararlari-genelge-ve-ozelgeler.html (Erişim:25.5.2019)

Yine Danıştay 4. Dairesi E.2010/7079, K.2013/10396 sayılı Kararında; aktife alınan bir taşınmazın 11 yıl sonra satılması halinde, farklı bloklardan yapılan satışların tek başına taşınmaz ticareti yapıldığını göstermeyeceği, ticaret yapmak gayesiyle elde bulundurulduğu ifade edilen bir taşınmazın 11 yıl boyunca giderlerine katlanılmasının ticari hayatın olağan akışına aykırı olacağı, görüşüyle, söz konusu taşınmazın satışında istisnadan yararlanılabileceği yönünde görüş belirtilmiştir⁹⁵.

İstisnadan yararlanma olasılıkları değerlendirilirken, sadece ana sözleşmesinde ana faaliyet konuların arasında taşınmaz ticaretinin olması istisnadan yararlanmaya engel olmamalı⁹⁶ fiili durum da dikkate alınmalıdır. Hatta ana sözleşmesinde taşınmaz ticareti faaliyet konusu olarak belirtilmiş olsa bile bu amaç dışında elde bulundurulan taşınmazın satışında da istisnadan yararlanılması mümkün olmalıdır⁹⁷.

“Özün önceliği ilkesi” ve VUK’un 3/B maddesinde ifadesini bulan “ekonomik yorum ilkesi”, bunu gerektirmektedir. Kaldı ki, şirket ana sözleşmelerinin “maksat ve mevzuu” başlıklı maddesinde faaliyet konusu olarak taşınmaz ticaretine yer verilmesi bile, şirketin esas faaliyet konusunun sürdürülebilmesi için bu amaç çerçevesinde yapılabilecek işlemlerde ayrı bir maddede düzenlenebilir ve bu maddede taşınmaz ticaretine yer verilmiş olabilir. Bu durumda, her koşulda istisnadan yararlanılabilmesi gerekir⁹⁸.

Ancak, idare tarafından verilen özetlerde, esas faaliyet konusu ve bu maksada ulaşılabilmek için yapılabilecek işlemler yönünde bir ayırım yapıldığına dair bir ifade görülmemektedir. Bu durum, vergi idaresinin görüşünün, ana sözleşmede maksat olarak veya maksada erişmek için bu faaliyetlerin yapılacağına dair bir ifade mevcut ise, istisnadan yararlandırmama yönünde olduğunu göstermektedir.

⁹⁵ Gülhan, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özelgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, s.88, dipnot:29

⁹⁶ Filiz Özdemir, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arzeden Durumlar”, *İzmir Yeminli Mali Müşavirler Odası Dergisi*, S.120, Mayıs-Haziran 2014, s.42

<http://www.izmirymmo.org.tr/usercontent/images/mayis-haziran-2014.pdf> (Erişim:27.5.2019)

⁹⁷ Eren Yeşilyurt, “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Taşınmaz Ticareti ve Kiralaması Faaliyetleri Bağlamında Değerlendirilmesi”, *Vergi Sorunları Dergisi*, S.280, (Ocak 2012), s.72-73

⁹⁸ Bumin Doğrusöz, “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası Ve Taşınmaz Ticareti”, *Dünya*, 25.5.2019, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmaz-satis-kazanci-istisnasi-ve-tasinmaz-ticareti/443900> (Erişim: 26.5.2019)

Taşınmazın uzun süredir kiraya veriliyor olması veya birden fazla taşınmazın kiraya veriliyor olmasının, ana sözleşmede faaliyet konusu olarak taşınmaz ticaretine yer verilmese bile, taşınmaz ticareti yapıldığını yönündeki özelge görüşlerine de katılmak mümkün değildir.

Vergi İdaresinin bu görüşü; gayrimenkul alım-satım işleminin, Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) 37. maddesi kapsamında ticari kazanç olarak vergilendirilmesine karine alınan kriterleri esas almaktadır. Ancak, istisnadan yararlanacak olanlar, kurumlar vergisi mükellefleri olup, elde etmiş oldukları kazançlar zaten ticari kazanç niteliğindedir. İstisna uygulamasında ise önemli olan kurumun esas faaliyet konusunun taşınmaz ticareti olup olmadığı ve satışa konu taşınmazın bu faaliyete özgülenmiş bir ticari mal olup olmadığıdır. GVK'nın 37. maddesinde düzenlenen kriterlerin, istisna uygulamasında nazara alınmasının yasal bir dayanağı yoktur.

Kaldı ki, Tebliğ örnekleri dahi vergi idaresinin özelge nezdindeki görüşleri ile çelişmektedir. Tebliğ örneklerinde, taşınmaz ticareti yapan şirketlerin taşınmaz satışlarına değinilmiştir. Bir başka ifadeyle, söz konusu şirketlerin ana sözleşmelerinde taşınmaz ticareti yapılacağına dair düzenlemelerin olduğu kabul edilmektedir.

KVK'nın 5/1-e maddesinde, söz konusu kıymetlerin ticareti ile uğraşanların, bu gaye ile ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin satışında, istisnadan yararlanamayacakları düzenlenmiştir. Dolayısıyla, belirli koşullar çerçevesinde ana sözleşmelerinde taşınmaz ve menkul kıymet ticareti faaliyetlerine yer verenlerin istisnadan yararlanabileceği kabul edilmiştir. Genel Tebliğ düzenlemesi de istisna uygulamasının lafzına ve ruhuna uygundur.

Vergi İdaresi ise, yasada açıkça fiilen bu faaliyetlerle iştigal edilmesine atıf yapılmış olmasına rağmen, sadece ana sözleşmeye atıfla istisna uygulamasını sınırlamaktadır. Vergi İdaresi özalgeler yoluyla, istisna uygulamasına gerek yasa gerekse tebliğ düzenlemesine aykırı bir şekilde daha fazla sınırlama getirmekte hatta ana sözleşmede faaliyet olarak belirtilmemesine rağmen, bu defa da sadece çok sayıda

satış / kiralama yapıldığı ve bu durumda taşınmaz ticareti yapıldığını gösterdiği gibi soyut bir belirleme ile istisnadan yararlanılmasını engellemektedir⁹⁹.

Oysaki KVK'nın 5/1-e maddesinin gerekçesinde, bu hüküm “esas faaliyet” ve “ticari faaliyet” olarak ifade edilmiştir. Yasa maddesinde, “taşınmaz ve menkul kıymet ticareti ve kiralanmasıyla uğraşanlar” ibaresi kullanılmış¹⁰⁰, tebliğ düzenlemesi de “uğraşanlar” ibaresi beraberinde faaliyet konusuna atıf yapmıştır. Yasa düzenlemesi ve lafzı ve yorumu açısından önem arz edecek tebliğ ve gerekçe ifadeleri esasen istisnanın düzenleniş gayesi ile de uyumludur. Söz konusu düzenlemelerin hiç birinde doğrudan şirketlerin ana sözleşmelerine atıf yoktur. Özelgelerde yer alan bu görüşler, kanaatimizce Kanuna, istisnanın düzenleniş amacına ve Tebliğ düzenlemesine aykırıdır.

3.3.4. Hasılat Paylaşım Sözleşmesi İle Taşınmaz Satışı

Mükelleflerin, aktiflerinde bulunan taşınmazların satışlarında, istisnadan yararlanıp yararlanamayacağı konusunda tereddüt yaratan bir diğer konuda şirket arsasının hasılat paylaşımı sözleşmesi ile satışdır.

Hasılat paylaşımı karşılığı taşınmaz satışı, kısaca arsa sahibinin arsasını, arsası üzerinde inşaat yapacak olan firmaya, inşaa edilecek bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan hasılatın belirli bir oranının, arsa satış bedeli olarak belirlendiği bir satış sözleşmesidir¹⁰¹. Bu sözleşmede, arsa sahibi arsası karşılığı inşaa edilen binadan bağımsız bölüm almamakta yani satış bedelini ayın olarak tahsil etmemektedir. Arsa sahibi, arsasının bedelini nakit olarak almakta olup, bu hali ile hasılat paylaşım sözleşmesi satış sözleşmesi niteliğindedir¹⁰².

⁹⁹ Güray Öğredik, “Taşınmaz veya Menkul Kıymet Ticaretini Mutat Şekilde Yapmadığı, Ana Sözleşmesinde de Bu Yönde Bir Madde olmadığı Halde, “Çok Sayıda” Taşınmaz veya Menkul Kıymet satışı Yapanlar Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnalarından Yararlanamazlar mı?”, s.90

¹⁰⁰ Okan Coşgun, “Ana Sözleşme Hükümlerinin Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasına Etkisi ve Konuya İlişkin Özelgelerin Eleştirisi”, **Vergi Dünyası**, S.419, (Temmuz 2016), s.147

¹⁰¹ Mehmet Maç ve Şenol Turut, “Hasılat Paylaşımı Kapsamında Arsa Satışı”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.87, (Mart 2011), s.252

¹⁰² Şükrü Kızılot, “Gerçek Kişilerin Arsayı Kat Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları”, **Yaklaşım Dergisi**, S.226, (Ekim 2011), s.18

Vergi İdaresi 18.4.2012 tarih ve 102 sayılı özelgesinde;

“(...) Şirketinizin aktifinde iki tam yıldan uzun süredir kayıtlı bulunan ve üzerinde üretim tesislerinizin de yer aldığı arsayı “hasılat paylaşımı” modeliyle, bir inşaat şirketine satmayı düşündüğünüz, bu modelde şirketiniz adına inşaat ruhsatının alınacağı ve bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulacağı, kat irtifaklarının nihai alıcıya her bir satışta ayrı ayrı olmak üzere tapu devirlerinin şirketiniz tarafından yapılacağı, tapu devirleri sonrasında inşaat şirketine hasılat paylaşımına göre arsa faturası kesileceği belirtilmiştir. Bu durumda, her ne kadar yapılan arsa tesliminde inşaa edilen bağımsız bölümler yerine bunların satışından elde edilen hasılatтан pay alınmış olsa da aslında, yapılan işin arsa karşılığı inşaat olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Buna göre, arsa satışında uygulayacağınız hasılat paylaşımı modeliyle, taşınmaz ticareti yapmış olacağınızdan, bu satış nedeniyle oluşacak kazanç, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. Maddesinin (e) bendinde yer alan istisnanın uygulanması mümkün değildir.”

açıklamasında bulunmuştur. Bu özelgeden de anlaşılacağı üzere vergi idaresi, hasılat paylaşımı usulü ile arsa satışını, arsa karşılığı inşaat işi olarak nitelendirmekte ayrıca, söz konusu satış işleminin bir taşınmaz ticareti olduğu kabulüyle istisnadan yararlanılmasının kabul edilemeyeceği görüşündedir¹⁰³.

Arsa karşılığı inşaat işinde, arsa sahibine arsa bedeli olarak inşaa edilen bağımsız bölümlerden verilmektedir¹⁰⁴. Hasılat paylaşım yönteminde ise, arsa sahibi bağımsız bölüm almamaktadır, dolayısıyla bir trampa işlemi söz konusu değildir¹⁰⁵. Ayrıca, söz konusu inşaa edilen bağımsız bölümlerin yapımı, pazarlama ve satış organizasyonu, tamamen inşaa eden firma tarafından gerçekleştirilmektedir. Arsa sahibi burada sadece arsasının satışını gerçekleştirmekte olup, ne bağımsız bölümlerin satışında ne de kiralanmasında katılımı bulunmaktadır¹⁰⁶.

Hasılat paylaşım yönteminde, arsa sahibinin arsasının karşılığı bağımsız bölüm alması ve söz konusu bağımsız bölümleri, ayrı ayrı satması söz konusu değildir. Söz konusu satış işleminin, nakit karşılığı arsa satış işleminden hukuki niteliği itibarıyla

¹⁰³ Abdullah Tolu, “Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası Uygulanabilir mi?”, **Yaklaşım Dergisi**, S.244, (Nisan 2013), s.116-117

¹⁰⁴ Şibli Güneş, “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Hasılat Paylaşımı Modelinin Dayanılmaz Cazibesi”, **Yaklaşım Dergisi**, Şubat 2012, S.230, s.155

¹⁰⁵ Maç ve Turut, **a.g.m.**, s.253

¹⁰⁶ Maç ve Turut, **a.g.m.**, s.255

herhangi farkı bulunmamaktadır¹⁰⁷. Dolayısıyla, arsa sahibinin, arsa satış işleminin sadece satış bedelinin tahsili usulündeki farklılık arz etmesinden dolayı¹⁰⁸, çoklu bağımsız bölümlerin satışının yapıldığı kabulüyle birden fazla taşınmaz satışı ticari faaliyeti olarak nitelendirilmesi de mümkün değildir.



¹⁰⁷ Mehmet Maç, “2 ve 5 Yıllık Sürelerin hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti, (Elektronik Versiyon), **Yaklaşım Dergisi**, S.229, (Ocak 2012) <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13496> (Erişim:1.6.2019); Tolu, “Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası Uygulanabilir mi?”, s.119-120

¹⁰⁸ Bayraktar, **a.g.m.**, s.81

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İSTİSNADAN YARARLANMA ŞARTLARI VE UYGULANMASI

1. İstisnaya Konu Kıymetin En Az İki Tam Yıl Aktifte Yer Alması Ve Sürenin Hesabı

1.1. Aktifte Olma Hali

KVK'nın 5/1-e maddesinde, satış kazançları istisnaya konu edilecek taşınmaz ve iştirak hisselerinin en az iki tam yıl aktiflerinde yer alması; kurucu senetlerine, intifa senetlerine ve rüçhan haklarına da en az aynı süre ile sahip olunması gerektiği kurala bağlanmıştır. Yasa maddesinde, hesap dönemi yerine tam yıl ifadesi kullanıldığından, söz konusu kıymetin en az 730 gündür şirket aktifinde olması gerekir. Örneğin, 20 Temmuz 2009 tarihinde aktife alınan bir taşınmaz 20 Temmuz 2011 (bu tarih dâhil) tarihinden sonra satılması halinde, diğer şartların da mevcudiyeti halinde, söz konusu satıştan elde edilen kazanç, istisnaya konu edilebilecektir¹⁰⁹.

İktisadi kıymetlerin değerlemesi, amortismanına tabi tutulması için önem arz eden aktifleştirmenin tanımına VUK'da yer verilmemiştir. Sadece VUK'un 320. maddesinde, iktisadi kıymetin aktife alındığı yıldan itibaren amortismanına tabi tutulacağı düzenlenmiş ancak, aktife almaya yönelik bir tanıma yer verilmemiştir.

Hesap Uzmanlar Kurulu Danışma Komisyonu'nun Bakanlık onaylı 18.4.1988 tarih ve 276/2 sayılı Kararı'nda¹¹⁰.

“Amortismanına tâbi bir iktisadi kıymetin aktife girmesi, o kıymetin iktisap edilerek defter kayıtlarına geçirilmesi, değerlendirilme gününde envantere dâhil olması ve kullanılmaya hazır halde bulunması olarak değerlendirilmesi gerekir. Kullanılmaya hazır halde bulunma kavramı ise, alındığı şekliyle kullanılacak iktisadi kıymetlerde sözleşme şartlarının, yerine getirilip kıymetin teslim alınmasını veya gümrükten çekilip işletmeye

¹⁰⁹ Aydın Koca, “Taşınmazlar ve İştirak Hisseleri ile Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları satış Kazancı İstisnası”, **E-Yaklaşım Dergisi**, Nisan 2012, S.232, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13881>, (Erişim: 28.5.2019)

¹¹⁰ T.C. Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu, **Danışma Komisyonu Kararları**, Ekim 2007, Ankara, s.410-411

dâhil edilmesini, kullanılması için montajı gerekli kıymetlerin montajının tamamlanmasını, inşa veya imal edilen kıymetlerde ise inşa veya imal işlemlerinin tamamlanarak inşaat veya imalat hesabından sabit kıymet hesabına alınmasını ifade eder.”

açıklamasıyla, iktisadi kıymetlerde envantere dâhil edilmeyi yeterli görmemiş aynı zamanda söz konusu kıymetin kullanıma hazır olmasını yani, alım, imal, inşa ve montaj aşamalarının tamamlanıp kullanıma hazır hale getirilmiş, şirkete ait bir sabit kıymet niteliği kazanmış olması¹¹¹ gerektiği ifade etmiş olup, fiilen kullanımı ise bir şart olarak öngörmemiştir.

KVK uygulamasına ilişkin yayımlanmış 1 seri no’lu KVKGT’nin 5.6.2.3.1. bölümünde ise aktifte olma hali, “bilfiil sahip olmak” olarak tanımlanmıştır.

1.2. Satışa Konu İktisadi Kıymetin Bedelsiz Veya Rüçhan Hakkı Kullanılarak Elde Edilmiş Olması Halinde İki Yıllık Sürenin Hesabı

Kurumların sahip oldukları hisse senetleri dolayısıyla ellerinde bulunan rüçhan hakkı kuponları karşılığında itibari değeriyle iktisap ettikleri hisse senetlerinin iktisap tarihi olarak, söz konusu hisse senedinin iktisabına dayanak teşkil eden eski hisse senedinin ya da iştirak hissesinin iktisap tarihi esas alınacaktır¹¹².

İştirak edilen kurumda yapılan sermaye artırımları neticesinde iktisap edilen bedelsiz hisse senetlerinde de aynı durum geçerli olup, yeni hisse senetlerinin iktisap tarihi bedelsiz hisse senedi iktisabına dayanak eski hisse senetlerinin iktisap tarihi olarak kabul edilecektir¹¹³.

Eski hisse senedi eğer iki yıldan uzun süre şirket aktifinde ise, bedelsiz olarak iktisap edilen hisse senedi veya iştirak hisseleri veya sermaye artırımını neticesinde

¹¹¹ Mehmet Maç, “Amortisman Ayırmaya Hangi Dönemde Başlanmalıdır?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.163, Temmuz 2017, s.50

¹¹² İbrahim Ercan, “Kurumlar vergisi ve KDV Yönünden Şirketlerde Devir ve Bölünme Halinde taşınmaz ve İştirak Hisseleri satış Kazancı İstisnası”, **Mali Çözüm Dergisi**, S.121 (Ocak-Şubat 2014), s.173

¹¹³ Gündoğan Durak, “5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Dünyası**, S.303, (Kasım 2016), s.67

bedelsiz iktisap edilen hisse senetlerinin satışında, istisnadan yararlanabilmek için ayrıca iki yıldan uzun süre şirket aktifinde olma şartı aranmayacaktır¹¹⁴.

Bununla beraber, rüçhan hakkı kullanılan hisse senedi itibari değerden farklı bir bedelle iktisap edilmiş ise, iktisap tarihi olarak eski hisse senedinin iktisap tarihi değil, rüçhan hakkı kullanılarak farklı bir bedelle iktisap edilen yeni hisse senedinin, fiilen kurum aktifine kaydedildiği tarih nazara alınacaktır¹¹⁵.

1.3. Devir, Bölünme veya Nev’i Değişikliği Suretiyle İktisap Edilmiş Olması Halinde İki Yıllık Sürenin Hesabı

KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmaz, iştirak hissesi, kurucu senedi ve intifa senedi ile rüçhan hakkı satışında, iki yıl yıllık aktifte bulunma süresinin hesaplanmasında, devir olunan veya bölünen kurum aktifinde geçen süre de dikkate alınır¹¹⁶.

Yasa madde ve gerekçesinde, devir ve bölünme işleminin KVK çerçevesinde gerçekleştirilmiş olması gerektiği yönünde bir sınırlayıcı düzenleme yoktur. Bununla beraber, 1 seri no’lu KVKGT’nin “5.6.2.3.1.2. devir ve bölünme hallerinde iktisap tarihi” başlıklı bölümünde, KVK’nın 19. ve 20. maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilen devir veya bölünme hallerinde aktifte bulunma süresinin, devralınan kurum aktifinde geçen sürenin dikkate alınacağı düzenlenmiştir.

GVK’nın 81. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, şahıs şirketinin sermaye şirketine devrolunması veya sermaye şirketine dönüşmesi halinde, söz konusu şirketin KVK’nın 5/1-e maddesi kapsamında taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasından yararlanabileceği açıktır. Ancak, şahıs şirketi aktifinden sermaye şirketi aktifine devrolunan iktisadi kıymetin en az iki yıl aktifte bulunma süresinin belirlenmesi açısından, devrolunan veya tür değiştiren şahıs şirketi aktifine geçen sürenin dikkate alınıp alınmayacağı hususunda, yasa da ve ilgili tebliğ düzenlemesinde açık bir düzenleme yer almamaktadır.

¹¹⁴ Keskin, a.g.e., s.51

¹¹⁵ Vural, a.g.e., s.211

¹¹⁶ Ürel, a.g.e., s.117

GVK'nın 81. maddesinin 2. fıkrasında, *“Kazancı bilanço esasına göre tespit edilen ferdi bir işletmenin bilançosunun bir sermaye şirketine aktif ve pasifiyle bütün halinde devrolunması, devir alan şirketin bilançosuna aynen geçirilmesi ve devredilen ferdi işletmenin sahip veya sahiplerinin şirketten, devir bilançosuna göre hesaplanan öz sermayesi tutarında ortaklık payı alması (Bu ortaklık payını temsil eden hisse senetlerinin nama yazılı olması şarttır.)”* halinde, değer artış kazancı hesaplanmayacağı düzenlenmiştir.

Söz konusu yasa hükmünde de şahıs şirketinin malvarlığının devrolduğu sermaye şirketinde aynen devam etmesi söz konusudur.

GVK'nın 80. maddesinin 3. fıkrasında, kollektif ve adi komandit şirketlerin nev'i değiştirmek suretiyle sermaye şirketine dönüşmesi, yine aynı maddesinin 2. fıkrasına atıfla ayrıca düzenlenmiştir.

TTK'nın 180. maddesinde; bir şirketin hukuki şeklini değiştirebileceği ve yeni türe dönüştürülen şirketin eskisinin devamı olduğu hükme bağlanmıştır. Yine TTK'nın 181. maddesinde kollektif veya komandit şirketin sermaye şirketine dönüşebileceği kabul edilmiştir. GVK'nın 81. maddesinin 2. fıkrasında ise belirttiğimiz üzere, şahıs şirketinin aktif ve pasif malvarlığının sermaye şirketine devrolunması öngörülmüştür.

Bu hükümler nazara alındığında, devirde bir külli halefiyet söz konusudur. Bir başka ifadeyle, devrolunan kurum devralan kurum bünyesinde devam etmektedir. Bu sebeple, devrolunan kurum aktifindeki varlıkların devralan kurum bünyesinde varlığı devam ettiğinde, söz konusu varlıkların iktisap tarihinin de devrolunan kurum aktifine girdiği tarihe göre belirlenmesi gerekir¹¹⁷.

Nitekim mKVK uygulaması döneminde de aynı görüş kabul görmüştür. Vergi İdaresi'nin mKVK döneminde vermiş olduğu bir özelgesinde *“Gayrimenkulü iki tam yıl aktifte bulundurma şartındaki sürenin hesabında, nev'i değişikliğinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 81. maddesinde yazılı şartlar dahilinde gerçekleşmiş olması halinde, söz konusu gayrimenkulün nev'i değiştiren şirketin bilançosunun aktifine kaydedildiği*

¹¹⁷ Abdullah Tolu, “Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından İki Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi”, **Yaklaşım Dergisi**, S.245, Mayıs 2013, s.117

tarihin başlangıç tarihi olarak dikkate alınması gerekir.” açıklamasında bulunmuştur¹¹⁸.

GVK’nın 80. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde gerçekleştirilen, bir şahıs şirketinin sermaye şirketine devri ve nev’i değişimlerinde de KVK’nın 5. maddesinin (e) bendinin beşinci fıkrası hükmünün uygulanabileceği¹¹⁹ yönünde görüş mevcuttur.

Bununla beraber, GVK’nın 81. maddesi kapsamındaki devir ve tür değişimlerinde de aynı uygulamanın kabul edilmesi gerekmektedir, KVK’nın 19. ve 20. maddelerine atıf yapılması sebebiyle, bu konuda vergi idaresi uygulaması konusunda görüş alınmasının uygun olacağı yönünde görüşlerde mevcuttur¹²⁰. KVK’ya göre yapılmayan devir ve bölünmelerin kapsam dışı olduğu ve söz konusu kurum aktifinde geçen sürenin dikkate alınmasının söz konusu olmadığı yönünde de görüş mevcuttur¹²¹.

Malvarlığının aynen devam etmesi açısından GVK’nın 81/2. maddesi KVK’nın 19. ve 20. maddeleri düzenlemelerine benzemektedir. Her iki yasa maddesi arasındaki önemli fark KVK’nın 19. ve 20. maddelerinde devrolunan ve devralan şirketlerin kurumlar vergisi mükellefi olmasının gerekmesidir.

KVK’nın 5/1-e maddesi yasa hükmü ve istisnanın amacı nazara alındığında¹²² bir şahıs şirketinin bütün aktif ve pasifleriyle sermaye şirketine devrinde, şahıs şirketinin aktifinde yer alan –istisna kapsamındaki- bir iktisadi kıymetin, devralan sermaye şirketi tarafından istisna kapsamında satışında, şahıs şirketi aktifinde geçen sürenin de dikkate alınması gerektiğinin kabulü gerekir.

Vergi İdaresi bir özelgesinde; *“Bu hüküm ve açıklamalara göre ...’nin aktifinde bulunan daha sonra devir yoluyla birleşme sonucu firmanızın aktifine geçen*

¹¹⁸ Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü’nün 27.12.2004 tarih ve 62681 sayılı; 5.2.2004 tarih ve 4709 sayılı ve 17.2.2005 tarih ve 7540 sayılı özelgeleri (Tolu, “Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından İki Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi”, s.119)

¹¹⁹ Ürel, **a.g.e.**, s.117

¹²⁰ Özbalcı, **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, s.166

¹²¹ Keskin, **a.g.e.**, s.51

¹²² Suat Çiçek, “Devir Yoluyla İktisap edilen Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi ve Bir Sorunun İrdelenmesi”, **E-Yaklaşım Dergisi**, Ağustos 2008, S.61, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9060> (Sayfa Numarası Belirtilmemiş.) (Erişim:2.6.2019)

gayrimenkulün iktisap tarihi olarak devralınan kurumdaki iktisap tarihinin dikkate alınması gerekir¹²³” yönünde görüş belirtmiştir

Yine vergi idaresi bir özelgesinde, gerçek usulde gelir vergisi mükellefi bir şahıs şirketinin TTK’nın 180 ilâ 193. maddelerine göre tür değiştirmek suretiyle, sermaye şirketine dönüşmesi sonrasında, devrolunan şirket aktifinde kayıtlı taşınmazın, şirketleri tarafından satışında KVK’nın 5/1-e maddesinden yararlanıp yararlanamayacağı yönündeki görüş talebine;

“(...)Tebliğin 5.6.2.3.1.2. Devir ve bölünme hallerinde iktisap tarihi başlıklı bölümünde; (...) 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. Bu hüküm ve açıklamalara göre, kazancı bilanço esasına göre tespit edilen ferdi işletmenin bilançosunda kayıtlı iken ferdi işletmenin Gelir Vergisi Kanununun 81 inci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendine göre aktif ve pasifiyle şirketinize devredilmesi sonucunda şirketiniz aktifine kaydedilen taşınmazın satışı durumunda, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisna uygulaması açısından iki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak, söz konusu taşınmazın şirket adına tapuda tescil edilmiş olması şartıyla, şirket aktifine kaydedildiği tarihin dikkate alınması gerekmektedir.”¹²⁴

açıklamasında bulunmuştur.

İstisna düzenlemesinde, devir ve bölünme yoluyla devralınan istisna kapsamındaki kıymetlere atıf yapılmaktadır. Tebliğ düzenlemesinde ise belirttiğimiz üzere KVK’nın 19. ve 20. maddesi kapsamında yapılan devir, tam ve kısmi bölünmeye atıf yapılmaktadır. Bu sebeple, KVK’nın 18. maddesi kapsamında gerçekleştirilen birleşme işlemlerinde, devir olunan kurum aktifinde geçen sürenin dikkate alınmayacağı ifade edilmiştir¹²⁵. KVK’nın birleşmeye ilişkin 18. maddesinin birinci fıkrasında, bir veya birkaç kurumun diğer bir kurumun bünyesinde birleşmesinin, birleşme nedeniyle infisah eden kurumlar açısından tasfiye hükmünde olduğu düzenlenmiştir. Kanaatimizce, gerek KVK 19 ve 20. madde uygulaması ve hatta GVK 81. maddesi

¹²³ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 22.8.2012 tarih ve 2660 sayılı özelgesi, (Ercan, **a.g.m.**, s.178)

¹²⁴ Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 14.2.2019 tarih ve 23239 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

¹²⁵ Keskin, **a.g.e.**, s.51

uygulamasından farklı olarak, bu madde kapsamında gerçekleştirilen birleşme işlemi genel olarak tasfiye hükmünde sayılmış olup¹²⁶, devir olunan kurumun tasfiye edilmiş sayılmaktadır. Bir anlamda aktiflerin işletmeden çekilmesi sonucunu yaratacağından, bu görüş yasa düzenlemeleri ile de uyumludur.

1.4. Sat-Kirala-Geri Al İşlemine veya Kiralama Sertifikası İhracına Konu Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satışında Sürenin Hesabı

Çalışmanın istisnanın tarihçesi bölümünde açıklandığı üzere, 9.8.2016 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6728 sayılı Kanun’un 56. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde, KVK’nın 5/1-e maddesinin birinci paragrafı parantez içi hükmünde, taşınmazların, kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışına ve sat geri kirala yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerine yönelik satış işlemine ilişkin istisna düzenlemesine yer verilmiştir¹²⁷. Bu düzenlemede, satışa konu taşınmazın iki yıl aktifte olma şartı aranmayacağına dair özel bir hükme de yer verilmiştir.

Ancak, KVK 5/1-e maddesi içinde düzenlenen bu istisnanın uygulamasında yaşanan sıkıntılar, ayrıca usuli düzenleme gerektirmesi sebebiyle, 6728 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle, söz konusu istisna uygulamasına ilişkin parantez içi kaldırılmış ve konu yine KVK’nın 5. maddesinde ayrı bir istisna olarak (j) ve (k) bentlerinde düzenlenmiştir.

¹²⁶ Ersin Nazalı, **Vergisel ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Yönüyle Anonim ve Limited Şirketlerde Tasfiye, Devir, Birleşme, Bölünme ve Tür Değişimi İşlemleri**, 5. Baskı (Güncellenmiş ve genişletilmiş), İstanbul, Hesap Uzmanları Derneği Yayını, 2018, s.143

¹²⁷ 6728 sayılı Kanun değişikliği öncesi KVK 5/1-e parantez içi hükmü: “(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 parantez içi hükmün yürürlükte olduğu dönemde, sat-kirala-geri al finansal işlemine konu edilmiş olan taşınmazların, üçüncü kişilere satışı halinde ise söz konusu kıymetin ne zaman iktisap edilmiş sayılacağı konusunda açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

Nitekim vergi idaresi de 6728 sayılı Kanun değişikliği öncesi dönemde vermiş olduğu 24.2.2016 tarihli bir özalgede; bir mükellefin iki yıldan uzun süre ile sahip olduğu ve sat- kirala - geri al finansal kiralama işlemine konu ettiği bir taşınmazı, sözleşme sonunda tekrar iktisap ettiğinde, üçüncü kişiye satması halinde, FFFK ve TMK'nın taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümlerine atıfla, *“şirket aktifinde kayıtlı binanın sat-kirala-geri al yöntemiyle finansal kiralama şirketine devredilmesi ve daha sonra kira süresinin sonunda tekrar şirkete devralınması halinde, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnânın uygulaması açısından iki yıllık sürenin hesabında, söz konusu binanın kira süresinin sonunda şirket adına tapuda tekrar tescil edildiği tarihin esas alınacağı”*¹²⁸ yönünde görüş belirtmiştir.

6728 sayılı Kanunla KVK'nın 5/1-e maddesinde yapılan değişikliklerle parantez içi hüküm ayrı bir istisna düzenlemelerine konu edilirken, aynı Yasa ile KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında yapılan düzenleme ile FFFK kapsamında gerçekleştirilen sat-kirala-geri al yöntemiyle iktisap edilen taşınmazların üçüncü kişilere satışında, söz konusu taşınmazın iktisap tarihinin tespitindeki bu belirsizlik, mükellef lehine bir düzenleme ile giderilmiştir.

6728 sayılı Kanunla değişik KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafı hükmü gereğince, FFFK kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketlerine, katılım bankalarına, kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen veya SPK 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

¹²⁸ Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı 24.2.2016 tarih ve 3507 sayılı özalg, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır¹²⁹.

Bu düzenlemeye göre örneğin, 2015 yılında iktisap edilen bir taşınmazın 2018 yılında sat kiral geri al usulüyle finansal kiralama şirketine satılması ve beş yıllık kira süresinin sonunda da söz konusu binayı 2023 yılında geri aldıktan sonra aynı yıl üçüncü bir kişiye satılması halinde, taşınmazın iki yıl süreyle aktifte bulundurulmasına ilişkin sürenin hesabında, taşınmazın finansal kiralama şirketinden geri satın alındığı 2023 tarihi değil, taşınmazın ilk iktisap edildiği 2015 yılı dikkate alınacaktır.

6728 sayılı Kanunla KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında yapılan bu düzenleme ile genel olarak sat- kiral- geri al işlemine konu edilmiş olan taşınmazların üçüncü kişilere satışında, istisnanın uygulama şartlarına yönelik olarak iktisap süresinin hesaplamasına ilişkin istisnai bir avantaj sağlandığı açıktır.

Ancak, bu düzenleme kanaatimizce klasik finansal kiralama usulüyle kullanıma alınmış olan taşınmazların, finansal kiralama süresi sonunda mülkiyeti iktisap edilerek üçüncü kişilere satılması halinde, iktisap süresinin hesaplanmasında da yeni bir tartışmayı ve belirsizliği yaratmıştır.

Eski 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun (mFKK) 4. maddesinde finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşme olarak tanımlanmıştır.

13.12.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren FFFK'nın 18. maddesinde ise finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşme olarak tanımlanmıştır.

¹²⁹İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, 6728 Sayılı Kanunla Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Yapılan Düzenlemeler, <http://istanbulymmo.Org.Tr/Data/Platform/1529.Pdf> (Erişim:4.6.2019)

Bu düzenlemede finansal kiralamaya konu kıymetin sadece üçüncü kişilerden değil, bizzat kiracıdan da temin edilebileceği ifade edilerek, uluslararası uygulamada yaygın bir finansman yöntemi olan sat-kirala-geri al¹³⁰ işleminin yapılabilmesine imkân tanınmıştır¹³¹.

Gerek klasik finansal kiralamada gerekse sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilen finansal kiralamada işlem süreci iki aşamadan oluşmaktadır. Klasik finansal kiralamada birinci aşama olarak kiralamaya konu kıymet üçüncü bir kişiden satın alınmaktadır. İkinci aşama olarak ise bu satın alınan kıymetin kullanımı, finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinden kiracıya bırakılmaktadır. Sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilen finansal kiralama işleminde ise, işletme kendi mülkiyetinde olan kıymeti finansal kiralama şirketine satmakta ve aynı malı yine finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde finansman şirketinden kiralamaktadır. Dolayısıyla, finansal kiralama işleminin ilk aşaması olan üçüncü kişiden mal satın alınması işlemi yine gerçekleşmektedir. Sadece söz konusu kıymet, kiralama ilişkisi kurulacak olan şirketten temin edilmektedir. Kısacası, tek fark kiralamaya konu kıymetin temin edildiği kişidedir¹³².

Finansal kiralama sözleşmeleri esas itibariyle, “*bir yatırım finansmanı vasıtası*” niteliğinde olup¹³³, kiracı açısından uzun süreli bir kiralama işlemi ile yatırımın finansmanı imkânını sağlamaktadır. Finansal kiralama şirketi ise, mahiyeti itibariyle kredi kullandırma işlemi niteliğindeki bu sözleşmede¹³⁴, hem finansal kiralamaya konu kıymetin mülkiyetine sahip olması ve hem de FFFK’nın 24/4. maddesi uyarınca, kiralamaya konu kıymetin sigorta ettirilmesinin zorunlu olması ve sigorta primlerinin de kiracı tarafından ödenmesi sebebiyle bu kredilendirme işleminde risklerini güvence altına almış olmaktadır.

¹³⁰ Dipnot 18’da belirttiğimiz gibi, finansal kiralama uygulamasında ise genel olarak sat geri kirala tanımı kullanılmaktadır.

¹³¹ Finansal Kurumlar Birliği, ‘6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (Gerekçeli)’, https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/KANUNKITAPCIGI_new-96-1669.pdf, s.36, (Erişim:1.6.2019)

¹³² Murat Topuz, **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Ankara 2013, Adalet Yayınevi, s.74

¹³³ Yavuz, **a.g.e.**, s.776

¹³⁴ Aydın Zevkliler, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10. Baskı, Ankara, Turhan Yayınevi, 2008, s.284

Kaldı ki, kuruluş gayeleri itibariyle finansal kiralama şirketlerinin amacı iktisadi kıymetler satın alıp bunları kiralamak değildir. Finansal kiralama şirketleri, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden (veya bizzat kiracıdan) satın aldığı veya başka suretle temin ettiği iktisadi kıymetleri kiralayan şirketlerdir. Bir başka anlatımla finansal kiralama şirketleri, bir anlamda kiracı adına hareket ederek iktisadi kıymeti temin eden, yatırımcının gücünün yetmediği noktada devreye giren ve malın temininde aracılık yapan finansman şirketleridir.

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 31.01.2001 tarih ve E.2000/10-1789, K. 2001/6 sayılı kararında,

“Her ne kadar 9 ve 17. maddelerde finansal kiralama konusu malın mülkiyetinin kiralayan şirkete ait olduğu belirtilmiş ise de, her iki maddenin gerekçesinde görüldüğü üzere finansal kiralama nesnenin mülkiyetinin kiralayan şirkete bırakılmasındaki amacın kira bedellerine karşı bir teminat niteliği taşıdığına kabulü gerek[ceği]” (...)

(Finansal kiralama sözleşmesinde) kiracının normal kira akdindeki yükümlülükler dışında adeta bir malikin statü ve yetkileri ile donatılması amaçlan[dığı]” (...) “Burada malik sözcüğünden malın ekonomik tahsis amacına (ondan yararlanan) göre kimin fiili hakimiyetinde bulunduğu ve tüm bakım ve onarımın kime ait olduğu olguları dayanak alınmalı, bunlar araştırılarak buna göre sorumluluk belirlenmelidir.

(...) Finansal kiralamaya konu malda kiraya verenin malın fiziki varlığı ile hiçbir ilgisi yoktur. Mülkiyet teminat amaçlı olup, ekonomik verim kiracıya aittir. Hal böyle olunca kiracı bakım ve onarım masraflarından, vergi, sigorta giderlerinden, üçüncü şahıslara karşı göstereceği özenden, borca aykırılıktan doğan zarardan sorumlu olacağına kuşku ve duraksamaya yer olmamalıdır.¹³⁵”

gerekçeleriyle karar oluşturmuştur.

Sat-kirala-geri al usulüyle finansal kiralama işleminin ise kiracı açısından nakit kaynak yaratma avantajı da mevcuttur. Şöyle ki, şirketler duran varlıklarını finansal kiralama şirketine satarak nakit kaynak yaratmaktadır. Görüleceği üzere, bu usulde kiralayan şirketin aktifinde duran varlıklarından bir çıkış olmakta bunun yerine nakit kaynak girişi olmaktadır¹³⁶. Kiracı bu işlem ile aynı zamanda, satış suretiyle nakit

¹³⁵ <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html> (Erişim: 20.6.2019)

¹³⁶ Topuz, a.g.e., s.75

kaynak sağladığı bu kıymeti, finansal kiralamaya konu ederek, fiilen kullanmaya da devam etmektedir.

Sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilen finansal kiralama işleminde kiracı, sözleşmenin sonunda kiralamaya konu kıymeti, itibari değeriyle satın almayı sözleşme ile taahhüt etmektedir. Klasik finansal kiralamada ise kiracının sözleşmenin sonunda söz konusu kıymeti piyasa değeriyle satın alma hakkı mevcuttur (FFFK md. 23, md.31)¹³⁷.

Klasik finansal kiralama olarak tanımladığımız, kiralamaya konu kıymetin finansal kiralama şirketinden veya üçüncü bir kişiden (finansal kiralama şirketinin satın alması suretiyle) temin edildiği finansal kiralama işlemi ile kiralamaya konu kıymetin kiracı olacak şirketten temin edildiği sat-kirala-geri al işlemindeki finansal kiralama işlemini, incelememiz konusu açısından genel olarak değerlendirmemiz gerekirse;

- Klasik finansal kiralama sözleşmesinde, kiralamaya konu kıymet, daha öncesinde kiracı şirketin aktifinde yer almamaktadır. Kiralama süresi boyunca kıymetin mülkiyeti finansal kiralama şirketine aittir.

- Sat-kirala-geri al usulüne konu kıymet, sözleşme öncesinde kiracı şirket aktifindedir.

- Sat-kirala-geri al usulünde, kiracı kiralamaya konu kıymeti, finansal kiralama şirketine satmakta ve dolayısıyla söz konusu kıymet kiracı şirket aktifinden çıkmakta ve finansal kiralama şirketi mülkiyetine geçmektedir. Kiralama süresi boyunca söz konusu kıymet, finansal kiralama şirketi aktifindedir.

- Sat-kirala-geri al usulünde, kiracı, finansal kiralama sözleşmesinin sonunda, kiralamaya konu kıymeti satın almayı taahhüt etmektedir.

- Klasik finansal kiralama usulünde ise kiracının, kiralamaya konu kıymeti satın alma hakkı vardır.

¹³⁷ Topuz, a.g.e., s. 76-77

Çalışma açısından VUK hükümleri açısından finansal kiralamanın da kısaca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Vergi mevzuatı açısından finansal kiralama VUK'un mükerrer 290. maddesinde; "Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalar" olarak tanımlanmış. Ayrıca¹³⁸;

-İktisadi kıymet mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi,

-Kiracıya kira süresi sonunda iktisadi kıymeti düşük bedelle alma hakkı tanınması,

-Kiralama süresinin, iktisadi kıymet ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,

-Sözleşme uyarınca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri toplamının, iktisadi kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir kısmını oluşturması,

hallerinden birini taşıyan kiralamaların da finansal kiralama sayılacağı hükme bağlanmıştır¹³⁹.

Kiralama süresi boyunca, kiralama hakkı amortismanına tabi tutulurken, sözleşme sonunda kiralamaya konu kıymetin mülkiyeti kiracıya devredildiği zaman, söz konusu kıymetin kullanma hakkının amorti edilmeyen kısmı olarak aktife alınmaktadır. Bir başka ifadeyle, söz konusu kıymet sözleşmenin başından itibaren iktisadi kıymetin kendisi aktife alınmış gibi bir muameleye tabi tutulmaktadır¹⁴⁰. Kiralayan finansal kiralama şirketi ise, sözleşme süresi boyunca kiralama konusu iktisadi kıymeti

¹³⁸ Mehmet Ali Özyer, **Açıklama ve Örneklerle Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, 6. Baskı İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, Aralık 2015, s.702

¹³⁹ Finansal kiralamada değerlemeye ilişkin ayrıntılı açıklamalara, 1.7.2003 tarih ve 25155 sayılı RG'de yayımlanan 319 sıra no'lu VUK Genel Tebliği'nde yer verilmiştir.

¹⁴⁰ Okan Coşgun, "Finansal Kiralama İşlemlerinde İktisap Tarihi", **Vergi Dünyası**, S.415, Mart 2016, s.66

kayıtlarında iz bedeliyle takip etmektedir¹⁴¹. Dolayısıyla, mülkiyetin devri gerçekleştiğinde kiralayanın aktifinde herhangi bir azalma olmamaktadır.

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 20.7.2011 tarih ve 75 sayılı özelgesinde de;

“.. mülkiyeti şirketinize ait olan uçakların satışından tahassül eden kârın mezkûr Kanunun 328 inci maddesine uygun olarak pasifte geçici bir hesaba alınması kaydıyla, bilahare mükerrer 290 ıncı madde kapsamında finansal kiralama yoluyla edindiğiniz uçakların kullanma hakkı üzerinden ayrılan amortismanların, bu hesapta tutulan tutardan (yenileme fonundan) mahsup edilmesi mümkündür. Bu mahsup için kiralama konusu iktisadi kıymetlerin mülkiyetinin şirketinize intikal etmesi beklenmeyecek, mahsup iktisadi kıymeti kullanma hakkının itfa edilmeye başlanıldığı yıldan itibaren yapılacaktır.”¹⁴²

açıklamasıyla, finansal kiralama işlemlerinde, mülkiyetin devri gerçekleşmeden ve hatta sözleşmenin en başında aynı mahiyette yeni bir değer iktisap edildiği kabul edilmiştir.

Zaten, daha öncede belirttiğimiz gibi, finansal kiralama şirketlerinin gayesi hiçbir zaman aktifinde muhtelif kıymetler bulundurup bunları talep halinde sözleşme ile ilgililere kiralamak değildir. Finansal kiralama şirketinin kiralamaya konu kıymetle olan ilişkisi ve söz konusu kıymeti kendi mülkiyetinde tutmasının tek gayesi, finansal kiralama şeklinde gerçekleştirdiği kredilendirme işleminde alacağın tahsilini güvence altına almaktan ibarettir.

Nitekim bu durum daha öncesinde, mFKK'nın 9. madde gerekçesinde; *“Esasında finansal kiralama münasebetinde finansal kiralama şirketinin mala olan ilgisi, bunu sağlarken ödediği bedelin kendisine geri dönmesini temin etmekten öteye geçmez. Buna karşılık, işletmenin sabit kıymet ihtiyacını bu yolla sağlayan kiracının malı muhafazadaki menfaati çok fazladır.”¹⁴³* açıklamasıyla izah edilmiştir.

Görüldüğü üzere, finansal kiralama işlemi ister klasik finansal kiralama usulüyle ister sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilsin temel olarak bir kredilendirme işlemidir.

¹⁴¹ Daha önce belirttiğimiz gibi, mülkiyetin finansal kiralama şirketinde olmasının temel sebebi, risk güvencesidir.

¹⁴² <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 20.6.2019)

¹⁴³ Okan Coşgun, “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası: Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracının Özel Durumu”, **Vergi Dünyası**, S.369, Mayıs 2012, s.167

Her iki usulde de finansal kiralama süresince mülkiyet hukuki kayıtlar açısından finansal kiralama şirketine aittir. Her iki işlemde de finansal kiralama şirketinin söz konusu kıymetin mülkiyetini elinde bulundurmasının temel sebebi, kredilendirme işleminde tahsil güvencesini sağlamaktır. Her iki usulde de kiracı söz konusu kıymetin zilyedi durumundadır ve bu hakkı tapu kayıtlarında şerh edilmiştir. Her iki usulde de kiralama süresi boyunca söz konusu kıymet kiracının aktifinde yer almaz. Ancak yukarıda da izah edildiği üzere, VUK hükümleri açısından iktisap edilmiş kıymet gibi kiralama hakkı olarak amortismanına tabi tutulur. Sat-kirala-geri al usulünde kiracı kiralama süresinin sonunda söz konusu kıymeti alacağını taahhüt etmektedir. Ancak, klasik finansal kiralama usulünde de kiracının söz konusu kıymeti kiralama süresinin sonunda satın alma hakkı vardır. Kaldı ki, finansal kiralama da genel olarak kiralama konusu kıymetin kiracı mülkiyetine geçeceği öngörülür ve kiralama bedeli de genel olarak bu durum öngörülerek belirlenir.

KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında sat-kirala-geri al usulüne ilişkin özel olarak kiralamaya konu kıymetin iktisap süresinin hesaplanmasında kiralama süresinin de hesaba dâhil edileceği düzenlenmiştir.

Ancak, kanaatimizce bir özel hüküm olmasaydı bile, vergi idaresinin Tebliğ düzenlemesiyle, genel olarak finansal kiralama sözleşmesine konu kıymetlerin finansal kiralama süresinin sonunda iktisap edilmiş olmaları halinde, en az iki yıl aktifte bulunma süresinin hesaplanmasında sözleşmenin imzalandığı ve söz konusu kıymetin kiracının kullanımına bırakıldığı tarihten itibaren hesaplanması mümkün olabilirdi.

Nitekim KVK'nın 5/1-e maddesinde açık bir hüküm olmamasına rağmen OSBK kapsamında tahsis belgesine istisnadan kullanılan kıymetlerin tapuya tescil edildikten sonra satılması halinde, vergi idaresi, fiili kullanımın süresinin, tapuya tescil işlemi tamamlandıktan sonra iki yıl aktifte olup olmadığının tespitinde, dikkate alınacağını kabul etmektedir. Finansal kiralama suretiyle kullanılan ve sözleşme sonunda da iktisap edilen kıymetler içinde benzer bir yorum yapılmasına kanaatimizce engel bulunmamaktadır.

Ancak, vergi idaresinin 6728 sayılı Kanun değişikliği öncesinde görüşü yukarıda aktardığımız özelgede olduğu gibi, finansal kiralama yoluyla iktisap edilen kıymetlerin satışında istisna uygulaması açısından iktisap tarihinin, söz konusu kıymetin kiracı adına tapuya tescil edildiği tarih olarak kabul edilmesi yönünde idi.

6728 sayılı Kanunla ise sadece sat-kirala-geri al suretiyle, kiralama süresinin sonunda tekrar iktisap edilen kıymetlere yönelik olarak, iktisap süresinin hesabında kiralama süresinin dâhil edileceği düzenlemesini içeren istisnai bir hüküm getirilmiştir. Oysa yukarıda ilgili mevzuat hükümleri açısından açıklandığı gibi, her iki usul sadece söz konusu kıymetin finansal kiralama şirketince kimden temin edildiği noktasında ayrılmaktadır. Neticesi itibariyle, kiralama süresi boyunca her iki usulde de finansal kiralama işleminde mülkiyet teknik olarak finansal kiralama şirketine aittir. Klasik usulde finansal kiralama sözleşmesinin sonunda, kiralamaya konu kıymetin kiracı tarafından satın alınması halinde bu iki tür finansal kiralama arasında sonuç itibariyle de hiçbir fark kalmamaktadır. Bu sebeple, kendi aktifindeki kıymeti finansal kiralama şirketine satıp geri kiralayan ve sözleşme sonunda tekrar kıymeti satın alan şirketlerle beraber, finansal kiralama şirketinden kiraladığı kıymeti sözleşme sonunda satın alan şirketlerin de, KVK 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında iktisap süresi açısından getirilen istisnai düzenlemeden yararlanılması gerekir.

Nitekim benzer bir görüşle, mülkiyetin devri ile sonuçlanan finansal kiralama işlemlerinde, iktisap tarihi olarak finansal kiralama sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alınması gerektiği ve bu konuda Maliye İdaresince düzenleme yapılmasını öneren görüşler mevcuttur¹⁴⁴.

KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında yer alan ve finansal kiralama sözleşme türleri arasında, sözleşmeye konu kıymetin mülkiyetinin kiracı tarafından üçüncü kişilere satılması halinde mülkiyetin elde bulundurulmasına ilişkin sürenin hesabındaki eşitsizliğin, Tebliğ düzenlemesi ile giderilmesi görüşü elbette neticesi itibariyle mükellefler lehine bir yorumdur. Ancak, kanaatimizce burada Anayasa'nın eşitlik ilkesine aykırı yasal düzenleme mevcut olup, bu eşitsizliğin Tebliğ yoluyla

¹⁴⁴ Okan Coşgun, "Sat-Geri Kirala- Al İşlemlerinin Kiracılar Açısından Vergisel Boyutu", **Vergi Dünyası**, S.421, Eylül 2016, s.145, 148

giderilmesi mümkün değildir. Çünkü kanaatimizce yasa hükmü nazara alındığında, finansal kiralamaya konu kıymetin sözleşme öncesinde kiracının mülkiyetinde olması ve bu kıymetin finansal kiralama şirketine satılmış olması bir şekil şartı değil, esasa yönelik bir kural olarak açıkça düzenlenmiştir. Yasanın lafzı burada açık olup, Tebliğ düzenlemesi ile finansal kiralama usulleri arasındaki bu farklılığın giderilmesi vergilemenin kanuniliği ilkesi gereğince mümkün olmayacaktır. Böyle bir Tebliğ düzenlemesinin Yasaya aykırı olacağı açıktır. KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında;

“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 alınır.”

hükmüne yer verilmiştir.

KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafındaki bu hüküm, kiralama süresince mülkiyetin kiralama şirketine ait olması hali aynı olan finansal kiralama işlemleri arasında, haklı bir gerekçeye dayanmaksızın farklılık yaratması sebebiyle Anayasa'nın 10. maddesinde ifade bulan eşitlik ilkesine aykırıdır.

KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna açısından en önemli kurallardan birisi, istisnaya konu edilmek istenen kıymetin en az iki yıldır kurum aktifinde olmasıdır. Her iki tür finansal kiralama işleminde de kiralama süresi boyunca, söz konusu kıymet kiracı şirketin aktifinde değildir. KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında yer alan *“geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla”* ve *“devredilen”* ibareleri ile sat kiral geri al finansal kiralama sözleşmesine konu kıymetler için istisnai bir hüküm getiriyor ise, hukuken aynı durumu taşıyan klasik finansal kiralama işlemine konu kıymetler içinde aynı istisnai düzenlemenin yapılması gerekir. Aksi düzenleme Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesine aykırılık teşkil edecektir.

Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesi, aynı durumda bulunan kişilerin yasalar karşısında aynı işleme bağlı tutulmasını sağlamak, ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemek amacına dayanmaktadır. Bu ilkeyle, aynı durumda bulunan kişi ve topluluklara ayrı kurallar uygulanarak yasa karşısında eşitliğin çiğnenmesi engellenmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin 15.11.2017 tarih ve E:2016/162, K:2017/156 sayılı Kararında da eşitlik ilkesi;

“Anayasa'nın 10. maddesinde öngörülen “kanun önünde eşitlik” ilkesi, hukuksal durumları aynı olanlar için söz konusudur. Bu ilke ile eylemli değil hukuksal eşitlik öngörülmektedir. Eşitlik ilkesinin amacı, aynı durumda bulunan kişilerin kanunlar karşısında aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak, ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir. Bu ilkeyle, aynı durumda bulunan kimi kişi ve topluluklara ayrı kurallar uygulanarak yasa karşısında eşitliğin çiğnenmesi yasaklanmıştır. Kanun önünde eşitlik, herkesin her yönden aynı kurallara bağlı tutulacağı anlamına gelmez. Durumlarındaki özellikler, kimi, kişiler ya da topluluklar için değişik kuralları ve uygulamaları gerektirebilir. Aynı hukuksal durumlar aynı, ayrı hukuksal durumlar farklı kurallara bağlı tutulursa Anayasa'nın öngördüğü eşitlik ilkesi çiğnenmiş olmaz.”¹⁴⁵

şeklinde tanımlanmıştır.

Anayasa'nın 10. maddesi uyarınca, Anayasa Mahkemesi Kararlarında da genel olarak ifade edildiği gibi, aynı hukuki şartlarda olan kişilere aynı yasa hükümlerinin tatbik edilmesi gerekir. Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen kanun önünde eşitlik ilkesi ile ancak haklı bir nedenin varlığı ve bu haklı nedenin izah edilmiş olması şartı ile kişiler hakkında farklı hükümler tatbikine olanak tanınmaktadır. Haklı nedenler olarak ise yine Anayasa'nın 13. maddesinde öngörülen koşulların mevcudiyeti gerekmektedir¹⁴⁶.

Netice olarak; KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında, finansal kiralama suretiyle iktisap edilmiş kıymetlerin üçüncü kişilere satışında, aktifte bulunma süresinin hesabında sat-kirala-geri al finansal kiralama usulüyle temin edilmiş kıymetler lehine bir düzenleme yapılmıştır. Klasik finansal kiralama usulüyle iktisap edilmiş

¹⁴⁵ 8.12.2017 tarihli 30264 sayılı RG

¹⁴⁶ Kemal Gözler, **Türk Anayasa Hukuku**, 2. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, Temmuz 2018, s.243-248

kıymetlerin neden bu istisnai düzenleme kapsamı dışı bırakıldığına ilişkin olarak, Anayasa'nın 13. maddesi kapsamında bir kamu yararı olduğuna dair ne Yasa gerekçesinde ne de ilgili Tebliğ düzenlemesinde bir açıklama yapılmıştır. Bu sebeple, kanaatimizce, KVK'nın 5/1-e maddesinin beşinci paragrafında yer alan “*geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla*” ve “*devredilen*” ibareleri Anayasa'nın 10. maddesinde ifade bulan eşitlik ilkesine aykırıdır.

1.5. Aynı Kuruma Ait Farklı Tarihlerde İktisap Edilen İştirak Hisselerinde Sürenin Hesabı

Kurumlar vergisi mükelleflerinin, aynı kuruma ait farklı tarihlerde iktisap ettikleri iştirak hisselerinin bir kısmını satmaları halinde, söz konusu iştirak hissesinin iki yıl aktifte bulunma şartını taşıyıp taşımadığının tespitinde, ilk giren ilk çıkar yöntemi (FIFO)¹⁴⁷ kullanılır¹⁴⁸.

1.6. Tapuda Arsa Olarak Gözüken İnşa Halindeki Binaların Satışında Sürenin Hesabı

1 seri no'lu KVKGT'nin “5.6.2.3.1.3. İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti” başlıklı bölümünde, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkânı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde en az iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmının kurumlar vergisinden istisna olacağı düzenlenmiştir.

Vergi İdaresi bir özelgesinde de, kaba inşaatı bitmiş, henüz kullanıma hazır olmayan binanın satışında, istisnanın diğer şartlarının yerine getirilmesi durumunda, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı için istisnadan yararlanmanın mümkün olduğu yönünde görüş belirtmiştir¹⁴⁹. Ancak, öğretide satışa konu edilenin yarım inşaatı da ihtiva eden bir arsa olduğu görüşü ile, tamamlanmamış

¹⁴⁷ İlk giren ilk çıkar yöntemi (FIFO -First in first out); satılacak malların veya üretime verilecek malzemelerin, yarı veya ara mamullerin stoka ilk girenlerden oluştuğu varsayımına dayanan stok değerleme yöntemidir.

¹⁴⁸ İdris Şenyurt, “Kurumlar Vergisi Açısından Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arzeden Hususlar”, **Yaklaşım Dergisi**, S.213, (Eylül 2010), s.114

¹⁴⁹ Ak, **a.g.m.**, s.119

binaya tekabül eden satış kazancının da istisna kapsamına dahil edilmesi gerektiği yönünde görüş de mevcuttur¹⁵⁰.

1 seri no'lu KVKGT'de ayrıca, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıl aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacağı düzenlenmiştir¹⁵¹.

Tebliğ düzenlemesinden görüleceği üzere vergi idaresi, binanın tamamlanarak satılması halinde, söz konusu binanın en az iki yıl aktifte yer alması gerektiği düşüncesiyle, binanın tamamlanmasından ve kullanılmaya başlanılmasından itibaren iki yıllık süre geçmemiş binaların satışı halinde istisna hakkı tanımamaktadır¹⁵². Ancak kanaatimizce, tamamlanmış binanın arsanın mütemmim cüz'ü olması karşısında¹⁵³, arsanın en az iki yıldır şirket aktifinde olmasının yeterli sayılması gerekir.

Bedelsiz veya rüçhan hakkı kullanılarak iktisap edilen hisse senetlerinin, aktifte bulunma süresinin hesabında, söz konusu hisse senedinin ilgili olduğu eski hisse senedinin iktisap tarihi esas alınmaktadır. Bu kabulün, sahip olunan arsa üzerine inşa edilen ve neticede arsanın mütemmim cüz'ü olan binalarda da uygulanmaması için hiç bir sebep yoktur¹⁵⁴.

1.7. Cins Tashihi Ve Tapuya Tescil Tarihinde Gecikmelerde Sürenin Hesabı

Cins tashihi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 16.3.2010 tarih ve 1697 no'lu Genelgesinde¹⁵⁵, arsa ve araziler üzerinde yeni bina inşa edilmesi, mevcut binanın

¹⁵⁰ Maç, **a.g.e.**, s.1048

¹⁵¹ Vural, **a.g.e.**, s.211; 1 seri no'lu KVKGT 5.6.2.3.1.3. "İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti" başlıklı bölüm

¹⁵² Maç, "2 Ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti", (Elektronik Versiyon), **Yaklaşım Dergisi**, Ocak 2012, S.229, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13496> (Erişim: 1.6.2019)

¹⁵³ Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesinde, mütemmim cüz'ün mülkiyetinin ve buna bağlı olarak tasarruf hakkının, üzeirnde bulunduğu arza bağlı olduğu açıkça düzenlenmiştir.

¹⁵⁴ Ürel, **a.g.e.**, s.116

¹⁵⁵ Mehmet Maç, "Binaların Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnaları Olarak Satışında Cins Tashihi Yaptırılması Konusu", **Lebib Yalkın Dergisi**, S.162, Haziran 2017, s.34

yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi veya bir taşınmazın mevcut cinsinin değişmesi nedeniyle, “yeni niteliğinin” tapuya tescil edilmesi işlemi olarak tanımlanmıştır¹⁵⁶.

1 seri no’lu KVKG’de, taşınmazın tapuya tescili, söz konusu kıymetin istisna kapsamında sayılması için istisna uygulanmasında bir şart olarak aranmaktadır.

Tebliğ düzenlemesinde ayrıca, fiiliyatta cins tashihiinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikme olması halinde, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebileceği de ifade edilmiştir.

Tapuya tescilden itibaren iki yıl geçmiş olmasına rağmen, söz konusu taşınmaz, şirket aktiflerinde iki yıldan az süredir bulunması durumunda ise istisnadan yararlanılmayacağı görüşü de ifade edilmektedir¹⁵⁷.

25.3.2011 tarihli 76 seri no’lu Gelir Vergisi Sirkülerinde;

“(...) Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. (...)Bayan (E) tarafından 25.10.1992 tarihinde satın alınan ve tapuya arazi olarak tescil edilen gayrimenkulün belediyece ifraz işlemi sonucu, 27.07.2008 tarihinde cins tashihi gerçekleştirilerek tapuya arsa olarak tescili yapılmıştır. Değer artışı kazancının tespiti açısından, söz konusu değişikliğin (cins tashihi) yapıldığı 27.07.2008 tarihinin esas alınması gerekir.”¹⁵⁸ açıklaması yapılmıştır.

Söz konusu Sirküler her ne kadar değer artış kazançlarına ilişkin ise de taşınmaz satış kazancına ilişkin olarak verilmiş özgelelerde de cins tashihi tarihinin, iktisap tarihi olarak dikkate alınması gerektiği ifade edilmektedir¹⁵⁹.

¹⁵⁶ İlhami Öztürk ve Hüseyin Karakum, “Cins Tashihi Harç ve İşlemleri İle Tapuda Gösterilme Süreleri Hakkında Bir İnceleme”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.223, Nisan 2007, s.70

¹⁵⁷ Tekin ve Kartaloğlu, **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, s.174

¹⁵⁸ <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

¹⁵⁹ İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Mali Mevzuat Platformu, Aralık 2013, s.2, <http://www.istanbulymmo.org.tr/Data/Platform/98.pdf>, (Erişim 19.5.2019)

Vergi İdaresi ise, cins tashihi yapılmış taşınmazda, cins tashihiinin tapuya tescil edildiği tarihin esas alınması konusunda farklı görüşler vermektedir.

Vergi İdaresi 2014 tarihli bir özelgesinde; 2011 tarihinde satın alınarak şirket aktifine fabrika binası ve arsa olarak kaydedilen, ancak tapu kayıtlarında arsa olarak gözüken taşınmazın bina olarak cins değişikliğinin 2013 yılında yapılan taşınmazın satışında, cins değişikliği işleminin yapıldığı tarihin taşınmazın şirket aktifinde bulunma süresini etkilemeyeceği, 2011 yılında satın alınan binanın iki tam yıl kullanıldığının, yapı inşaat ruhsatı, vergi dairesi tespiti gibi tevsik edici belgelerle delillendirilmesi halinde, istisnadan yararlanılabileceğini ifade etmiştir¹⁶⁰.

Yine Vergi İdaresi 2012 tarihli bir başka özelgesinde ise; “*Mevcut binanın yıkılarak yerine yeni bir bina inşa edilmesi halinde, yeni inşa edilen binanın aktifte iki yıl bulunma süresinin tespitinde, arsa üzerinde daha önce bulunan ve yeni bina inşaatı için yıktırılan kâgir apartmanın aktifinizde bulunduğu sürenin dikkate alınamayacağı ise tabiidir*”¹⁶¹ açıklamasında bulunmaktadır.

Ancak, binanın yıkılarak yeni bir bina yapılması veya araziye dönüştürülmesi, yeni bir iktisap değildir. Binanın yapıldığı arsanın mülkiyetine sahip olunması veya yıkılan binanın mülkiyetine sahip olunması, söz konusu taşınmaz üzerinde yeni inşa edilen taşınmazın da mülkiyetine sahip olunmasını sağlamaktadır. Cins tashihiinin yapılmamış olduğu düşünülse bile, bu durum taşınmaz mülkiyetine sahip olunmasını etkilemeyecektir. Söz konusu değişiklik sonrasında sadece satışa konu taşınmazın kıymetinde bir değişiklik olabilmektedir.

Ancak kanaatimizce, bu durum, KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna hükümleri açısından önem taşımamaktadır. Zaten, satış bedeli şartlar dahilinde fona ayrılacaktır. İstisna uygulamasında, esas olan söz konusu taşınmaz üzerinde satış tasarrufunun yapılabilmesidir. Cins tashihi işlemi burada şekli bir husus olup¹⁶², harç

¹⁶⁰ Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 3.4.2014 Tarih Ve 92 Sayılı Özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

¹⁶¹ Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 7.8.2012 tarihli 817 sayılı özelgesi <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

¹⁶² Ürel, a.g.e., s.116

ödeme mükellefiyeti bakımından önemlidir¹⁶³. Nitekim Danıştay 4. Dairesi de E.2013/2659, K.2014/5596 sayılı Kararında;

“...Dairelerin inşa edildiği arsanın 1985-1987 yıllarında muhtelif hisse olarak satın alındığı, başlangıçta arsa olarak edinilen servetin nitelik değiştirdiği ve binaya dönüştüğü görüldüğünden, yirmi altı yıl önce şirketin aktifleri arasına alınan gayrimenkulün, cins tashihi yapıldığı, yasa maddesinde aktifte tutulması gereken taşınmazın arsa veya bina olması gerektiğine ilişkin bir şart bulunmadığı, buna göre davacı şirketin 5 (e) fıkrasında yer alan istisnadan yararlanılamayacağı yolunda tesis edilen işlemde hukuka uyarlık görülmediğini¹⁶⁴”

gerekçesiyle hüküm tesis ederek ihtilafı görüşümüz yönünde çözmüştür.

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu’nun E.2004/51, K.2014/80 sayı ve 25.6.2005 tarihli Kararında da; *“1988 yılında satın alınarak iktisap edilen arsanın, 1993 yılında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilmesi neticesinde arsa karşılığında sahip olunan ve 1994 yılında kat irtifakı kurulan bağımsız bölümlerin, yeni bir iktisap olmadığı sadece servetin şekil değiştirmesi olduğu, bu durumda arsanın iktisabından beş yıl geçtikten sonra bağımsız bölümün 1998 yılında satılmasından elde edilen kazancın değer artış kazancı sayılmayacağı”¹⁶⁵* ifade edilmiştir.

Tapuda arsa olarak gözüken henüz tamamlanmamış binanın satışına ilişkin açıklamalarımız bu durumda da geçerlidir. Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılarak iktisap edilen hisse senetlerinin iktisap tarihi nasıl ki dayanağı olan hisse senedinin iktisap tarihi olarak kabul ediliyorsa, benzer bir şekilde, sahip olunan arsa üzerinde inşaa edilmiş olup, cins tashihi henüz yapılmamış veya geç yapılmış bina için de TMK’nin 684. maddesi hükmüne istinaden, arsanın iktisap edildiği tarih dikkate alınabilir¹⁶⁶.

¹⁶³ Maç, **a.g.e.**, s.1049

¹⁶⁴ Gülhan, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özelgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, s.84

¹⁶⁵ Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Elektronik Versiyon) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>

(Erişim: 1.6.2019). Söz konusu Karar her ne kadar değer artış kazancına ilişkin ise de Kararda arsanın binaya dönüşmesinin, yeni bir iktisap olmadığının vurgulanması önemlidir.

¹⁶⁶ Aynı doğrultuda Ürel **a.g.e.**, s.116, Mehmet Maç da en az iki yıl süreyle şirket aktifinde kayıtlı olan taşınmaz (arsa) üzerindeki binanın satışında, söz konusu binanın cins tashihiinin yapılmamış olmasının, istisna uygulanmasına engel bir durum olarak kabul edilmemesi gerektiği, Yasa hükmünde tapuya tescil şartına yer verilmediğini dolayısıyla Tebliğ düzenlemesi ile böyle bir şartın getirilmesine katılmadığını ifade etmiştir. (Maç, “Binaların Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnaları Olarak Satışında Cins Tashihi Yaptırılması Konusu”, s.37)

2. İstisnanın Satış Yoluyla Gerçekleşen Mali Yapıyı Güçlendiren İşlemlere Uygulanması

2.1. İktisadi Kıymetin Satılmış Olması Koşulu / Kazanç Elde Edilmesi

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istinası, vergi mevzuatında mKVK döneminden bu yana uygulanagelen bir istisnadır. İstisnanın uygulamasında, muhtelif değişiklikler yapılmış ise de istisnanın temel amacında herhangi bir değişiklik olmamıştır. İstisnanın temel amacı, şirketlerin hâlihazırda ticari satışlarına ve işlemlerine konu edilen ticari malları haricindeki atıl değerlerinin, enflasyondan kaynaklı değer artışı vergilendirilmesinden arındırılmış olarak, şirkete yeni finansman kaynağı yaratmak için kullanılmasını sağlamaktır. Bu suretle şirketler, iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışından sağlanan kaynaklarla, ticari faaliyetlerini borçlanma yoluna gitmeden kendi öz kaynakları ile devam ettirilebilecek ve neticede mali yapılarının güçlendirilmesi sağlanacaktır.

İstisnanın düzenleniş amacından, istisnanın tatbik edilebilirliğine ilişkin olarak yasa maddesinde açık bir ifade ile düzenlenmemiş olsa da, iştirak hissesi veya taşınmazın satış işlemine konu edilmesinden şirketin bir reel finansal kaynak sağlaması, kazanç elde etmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu koşulların gerçekleşmesi için, söz konusu kıymetlerin, Borçlar Kanunu'nun 207. maddesinde tanımlandığı üzere, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği bir satış sözleşmesine konu edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Bu sebeple, taşınmaz ve iştirak hisselerinin, bir bedel olmaksızın temlik, takas, bağış, hibe gibi işlemlerle devri istisna kapsamına girmeyecektir¹⁶⁷.

2.2. Gayrimenkul Ve İştirak Hisselerinin Para Karşılığı Olmaksızın Devir Ve Temlik Halinde İstisna Uygulanması

1 seri no'lu KVKGT'de satış işlemine vurgu yapılmış ve söz konusu kıymetlerin para karşılığı olmaksızın devir, temlik ve trampası gibi işlemler istisna

¹⁶⁷ Keskin, a.g.e., s.45

kapsamı dışında bırakılmış ve kat karşılığı arsa devri gibi bir malın bir başka malla veya hakla değişimi işlemlerinde istisna uygulanmayacağı ifade edilmiştir.

Trampa bir başka ifade ile malın mal ile değişimi sözleşmesi, taraflara karşılıklı olarak bir malla bir başka malın ya da hakkın değiştirilerek malların zilyetliğinin, mülkiyetinin karşı tarafa geçirme yükümlülüğünü üstlendikleri bir sözleşmedir. Trampa sözleşmesi, satış sözleşmesine benzemekle beraber, sözleşmeye konu malın bedeli para olmayıp, bir başka malın mülkiyetinin devridir¹⁶⁸.

Kat karşılığı inşaat işi, inşaatı yapacak olanın kat karşılığı olarak aldığı arsada, arsa karşılığı arsa sahibine bağımsız bölümler inşa edip vermeyi vaat ettiği inşaat işidir¹⁶⁹. Danıştay Kararlarında ise kat karşılığı inşaat işi, arsanın yani bir servet unsurunun şekil değiştirilmesi suretiyle değerlendirilmesi amacına yönelik, "tamamen kendisine özgü (sui generis)" bir hukuki muamele olarak değerlendirilmektedir¹⁷⁰.

Danıştay 3. Dairesi'nin E.2008/3855, K.2010/2827 sayı ve 28.9.2010 tarihli Kararında da;

*“arsa niteliğindeki taşınmazın kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile müteahhide devri işlemi, aktifte kayıtlı servet unsurunun biçim değiştirmesi şeklinde gerçekleşen bir trampa işleminin olduğu ve bu işlemin, KVK'nın 5/1-e maddesinde öngörülen kurumun mali yapısını iyileştirme amacına yönelik doğrudan bir satış olarak kabul edilemeyeceği”*¹⁷¹

gerekçesiyle temyiz talebinin reddine karar verilmiştir.

1 seri no'lu KVKGT'de de açıkça ifade edildiği ve vergi uygulamasında da genel olarak kabul edildiği üzere, kat karşılığı inşaat işi, söz konusu taşınmazın sadece

¹⁶⁸ Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Baskı, Ankara, Turhan Yayınevi, 2013, s.163

¹⁶⁹ Dursun Ali Turanlı, “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Gereği Arsa Sahibine Verilen Bağımsız Bölümlerin Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından Değerlendirilmesi”, **Yaklaşım Dergisi**, S.275, (Kasım 2015), s.115

¹⁷⁰ Maç ve Turut, **a.g.m.**, s.253

¹⁷¹ Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Elektronik Versiyon) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html> (Erişim: 1.6.2019)

yine taşınmaz nev'inden bir başka malla trampa edilmesi niteliğinde olduğundan, bu işlemde elde edilen kazancın da istisnaya konu edilmeyeceği kabul edilmektedir¹⁷².

Bununla beraber, KVK 5/1-e maddesinin gerekçesinde, istisna kapsamındaki aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, takası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmeyeceği ifade edilmekle yetinilmiştir.

Yine yasa gerekçesinde, söz konusu kıymetlerin satışından elde edilen kazancın yine benzer nitelikte atıl kalmayacak bir iktisadi kıymet alımında kullanılması halinde istisna şartlarının ihlal edilmiş olacağına ilişkin açıklamalar bölümünde, şehrin kenar mahallesinde bulunan bir binanın satılarak, şehir merkezinde faaliyet göstermek amacıyla merkezde bir bina alınması durumunda, firma açısından ekonomik bir katkının oluşacağı ifadesiyle, bu alımın istisnanın amacına uygun olarak gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Yasa gerekçesinde genel olarak bir satış işlemine vurgu yapılmakla birlikte, satış işlemine benzer nitelikte olan trampa işlemi istisna kapsamı dışında bırakılmıştır. Yasa gerekçesinde verilen örnek açısından değerlendirilecek olursak, şehir dışındaki arsanın satılıp şehir merkezinde bina alınması istisna kapsamında sayılırken, şirketin şehir merkezi dışındaki bir arsasına karşılık trampa usulü ile şehir merkezinde bir bina alması halinde, istisna uygulanmayacaktır.

Trampanın istisna uygulaması dışında bırakılması ise bazı yazarlarca eleştiri konusu edilmektedir. Nitekim aynı nitelikte mal ya da haklarla trampa edilmemek şartıyla, kendini kısa sürede amorti edecek ve temin edilmesi işletme açısından önemli olan bir ticari malın veya hammaddenin karşılığında taşınmaz veya iştirak hissesinin trampa usulüyle tesliminin, söz konusu işlemde muvazaalı bir durumun olmaması ve bu durumun da tevsik edici belgelerle desteklenmesi halinde, aynen borç karşılığında taşınmaz veya iştirak hissesinin devrinde olduğu gibi, istisnaya konu edilebilmesinin yasa koyucunun amacına uygun olacağı ifade edilmektedir¹⁷³. Ancak, bu görüşün de istisna uygulaması şartlarından

¹⁷² Vural, a.g.e., s.238

¹⁷³ Cevdet Okan Bahar, "Gayrimenkullerin Ve İştirak Hisselerinin Trampa Yoluyla Satışına, Satış Kârı İstisnası Uygulanabilir Mi?", *Yaklaşım Dergisi*, S.156, (Aralık 2005), s.120

olan istisnaya konu kazancın fona alınması şartının nasıl yerine getirileceği hususunda cevap vermediği açıktır.

2.3. Şirket Borçları Karşılığında Taşınmaz ve İştirak Hissesi Devri Halinde İstisna Uygulaması

İstisna kapsamındaki iktisadi kıymetlerin, mevcut borçlar sebebiyle sahibinin rızası dışında icra yoluyla satışı, daha öncesinde, mülk sahibinin rızası dışında gerçekleşen bir işlem olduğu ve dolayısıyla istisnadan yararlanmayacağı yönünde görüşler vardı¹⁷⁴.

mKVK uygulamasına ilişkin olarak yayımlanmış 51 seri no'lu KVK Genel Tebliği'nde ise, taşınmaz veya iştirak hissesi borç takasına konu edilmesi halinde, işletmeye nakit girişi olmasa da -borç tasfiyesi sebebiyle- finansal bir iyileşmenin olduğu kabul edilmiştir¹⁷⁵.

1 seri no'lu KVKGT'de gerek icradan satış gerekse kamulaştırma halinde elde edilen kazancın istisnaya konu edilebileceği ifade edilerek bu konu açıklığa kavuşturulmuştur.

2.4. Grup Şirketler Arasında Yapılan Satışlarda İstisna Uygulaması

KVK 5/1-e maddesinde grup içi işlemlere yönelik açık bir düzenleme yoktur. Yasa gerekçesinde, birbiriyle ilişkili kişi veya kurumlar ya da aynı gruba dahil şirketler arasında yapılacak taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarında, ekonomik açıdan firmalara ilave imkan sağlamayan fiktif olarak elde edilecek kazançlara istisna uygulanmasının söz konusu olmayacağı ifade edilmiştir.

1 seri no'lu KVKGT'de ise, grup şirketlerinin her birinin ayrı tüzel kişiliklerinin bulunduğu ve her bir şirketin söz konusu istisnadan yararlanabileceği, ancak, satış işleminin istisnanın amacına aykırı olarak işletmeye nakit girişi olmaksızın

¹⁷⁴ Maç, a.g.e., s.1070 (Danıştay 4. Dairesi'nin E.1997/2540, K.1998/2301 sayı ve 29.5.1998 tarihli Kararında, satışın şirketin iradesi dışında mevcut kredi borçları sebebiyle ve icra yoluyla gerçekleştiği gerekçesiyle, istisnadan yararlanılamayacağı yönündeki vergi mahkemesi kararı aynen onanmıştır.)

¹⁷⁵ Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası 24.8.2016 tarih ve 2016/188-08 sayılı Mevzuat İzleme ve Değerlendirme Komisyon Kararı, (Elektronik Versiyon), s.10, <http://www.ankaraymmo.org.tr#!/mevzuat> (Erişim: 1..6.2019); Keskin, a.g.e., s.58

gerçekleştirilmesi halinde istisna uygulanmayacağı ifade edilmiştir. Tebliğde ayrıca, bağlı ortaklığın yapacağı sermaye artırımını sonucu doğacak sermaye taahhüdüne karşılık olmak üzere taşınmazların veya iştirak hisselerinin aynı sermaye olarak bağlı ortaklığa devredilmesi halinde, bağlı değer başka bir bağlı değere (iştirak hissesine) dönüşmüş olacağından söz konusu istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir.

mKVK uygulamasında da grup şirketlerin birbirleri arasında gerçekleştirdikleri satış işlemlerinde istisnadan yararlanılıp yararlanamayacağı açıkça düzenlenmemiştir. İlgili Yasanın yürürlükte olduğu dönemde de grup içi işlemlerde istisna uygulaması tartışma konusu olmuştur.

Yargı Kararlarının bir kısmında istisnanın düzenleniş amacına vurgu yapılarak, bu tür işlemler “amaç dışı işlem” olarak nitelendirilmiştir. Örneğin; Danıştay 4. Dairesi’nin E.1993/4566, K.1994/2014 sayı ve 7.4.1994 tarihli Kararında;

“...Bu bakımdan, her biri ayrı tüzel kişiliğe sahip olan şirketlerin ellerindeki gayrimenkullerini satarak elde ettikleri değer artışı ile kendi mali yapılarını güçlendirmek ve finansman sorunlarını çözmek yerine, bu kazancı aynı guruba dahil diğer şirketlerden gayrimenkul almak suretiyle intikal ettirmeleri halinde, kanunda öngörülen şekli şartlar yerine getirilmiş olsa dahi anılan istisnadan yararlanmak mümkün görülmemiştir.”¹⁷⁶

gerekçesiyle hüküm tesis edilmiştir.

Yargı Kararlarının ağırlık olarak yer verdiği bir diğer görüş ise, işlemde bir muvazaa olduğu yönünde tespit olmadığı sürece, istisnadan yararlanılabileceği yönündedir. Örneğin; Danıştay 4. Dairesi’nin E.2001/3861, K.2002/2581 sayı ve 15.11.2002 tarihli Kararında;

“(...) Geçici 23/a maddesinin getiriliş amacının sermaye şirketlerinin sermaye yapılarının güçlendirilmesi ve bu şirketlerin finansman ihtiyaçlarının giderilmesini sağlamak olduğu, kanun hükmünde, aynı holdinge bağlı şirketler veya grup şirketleri arasındaki satışların bu

¹⁷⁶ Serkan Uçar, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaç Unsuru”, **Vergi Dünyası Dergisi**, S.354, (Şubat 2011), s.122; (Aynı doğrultuda grup şirketler arasındaki işlemlerde, gerçek anlamda bir kaynak aktarımından, dolayısıyla finansman sıkıntısını giderilmesinden söz edilemeyeceği yönünde görüş belirten, Danıştay 11. Dairesi’nin E.2000/1338, K.2000/4208 sayı ve 13.6.2000 tarihli Kararı.)

madde hükmünden yararlanamayacağına ilişkin bir düzenlemenin bulunmadığı (..)''¹⁷⁷

gerekçesiyle hüküm tesis edilmiştir.

Günümüz uygulamasında da KVK 5/1-e maddesi yasa gerekçesine atıfla, grup şirketlerinin birbirleri arasında yaptıkları taşınmaz veya iştirak hissesi satışlarından doğan kazançlara istisnaya uygulanmayacağı¹⁷⁸, aynı grup bünyesinde gerçekleştirilen bu işlemin, satış yapan kurumun finansal olanaklarını artırmayacağı, kaldı ki grup içinde satış bedelinin yüksek belirlenerek, alıcı grup şirketinin alış maliyetinin fiktif olarak artırılmasının söz konusu olabileceği yönünde görüşler mevcuttur¹⁷⁹.

Satış bedelinin yüksek belirlenmesi, fiktif kazanç yaratılması mümkün olduğu gerekçeleriyle, grup şirketlerinin aralarında gerçekleştirecekleri işlemlerin istisna kapsamı dışında bırakılması yönündeki görüşe katılmıyoruz.

Vergi uygulamasında, pek çok işlemde işlemin diğer tarafı grup şirketleri olsa da firmaların ayrı tüzel kişilerine vurgu yapılmaktadır. Eğer taraflar arasında yapılan bu ticari işlemde satış bedelinin yüksek belirlendiği yönünde bir kanaat var ise, bu iddia her zaman inceleme ve tarhiyat konusu olabilir. Nitekim transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımında ilişkili şirketlerin birbirleri arasındaki emsallerine nazaran yüksek bedelle gerçekleştirdikleri işlemler inceleme ve tarhiyat konusu edilmektedir. Burada da grup şirketlerin ayrı tüzel kişiliklerine vurgu yapılmaktadır.

Ayrıca, grup içi şirketlerin birbirlerine finansman kaynağı yaratması, bankadan aldıkları kredileri aynen aktarması, yine ayrı tüzel kişiliklerine vurgu yapılarak eleştiri konusu edilmekte, yapılan işlemin bir finansman hizmeti olduğu kabulüyle yine cezalı tarhiyatlar yapılmaktadır. Pek çok vergisel işlemde ayrı tüzel kişilikleri olduğu ve üçüncü kişilerle nasıl ticari ilişki içindelerse grup şirketlerle de aynı koşullarda işlem yapması vurgulanan grup şirketlerinin, söz konusu istisna olduğunda birbirleriyle olan işlemlerinin her koşulda istisna dışında olacağı yönündeki bir düşüncenin kabulü mümkün değildir.

¹⁷⁷ Keskin, **a.g.e.**, s.55, 115-116, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun E.2001/67, K.2001/188 sayılı)

¹⁷⁸ Durak, **a.g.m.**, s.72

¹⁷⁹ Çağatay Yüce, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaca Aykırı Eylemler", (Elektronik Versiyon), **Yaklaşım Dergisi**, S.245, (Mayıs 2013), s.66

İstisna, tam ve dar mükellef ayırımı olmaksızın bütün mükelleflere tanınmıştır. İstisnadan yararlanmaya engel olan genel kurallar dışında, holding ve grup şirketlerinin sadece şirket kimliklerinden dolayı ayrı tutulması, hem haksız rekabete yol açar hem de finansal olarak yaratacağı problemlerden dolayı holding ve grup şirketlerin yeniden yapılanmalarını engeller¹⁸⁰. Böylesi bir sonucu yaratacak bir uygulamanın Anayasa'nın eşitlik ilkesine aykırılık teşkil edeceği de açıktır.

Kanaatimizce, taşınmaz ve iştirak hisselerinin grup içinde yer alan diğer şirketlere satışından doğan kazançlar, satış işlemlerinin muvazaalı olduğu yönünde bir iddia ve tespit olmadığı sürece istisnadan yararlandırılması gerekir. Kaldı ki yasa maddesinde grup içi şirketlere yapılacak gayrimenkul ve iştirak hisseleri satışları ile ilgili bir sınırlama bulunmamaktadır. Farklı tüzel kişiliklere sahip olan ve nitekim tebliğde de bu özellikleri vurgulanan grup şirketleri arasında yapılan bir alım satım işleminin muvazaa içermediği sürece istisnaya konu edilmesi gerekir.

Ayrıca, Tebliğ düzenlemesi de kanaatimizce grup şirketler arasındaki taşınmaz karşılığı iştirak hissesi, iştirak hissesi karşılığı taşınmaz temini şeklinde bir trampa işlemi niteliğinde olan işlemlere vurgu yapmaktadır. İşlem karşılığının nakit olmasına vurgu yapılması, istisna konusu iktisadi kıymetin yine bir başka aynı neviden veya yine atıl kıymet niteliğindeki bir başka kıymete dönüştürmesinin kapsam dışı sayıldığını göstermektedir. Nitekim Tebliğ devamında taşınmazın veya iştirak hissesin aynı sermaye olarak konulmasının istisna kapsamı dışında olduğu özellikle belirtilmiştir.

2.5. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satış Yapılması Halinde İstisna Uygulaması

Satış vaadi sözleşmesi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satışına ilişkin sözleşmenin yapılmasını isteme hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir¹⁸¹. Sözleşme doğrudan söz konusu taşınmazın satışını sağlayan veya tescil eden bir sözleşme

¹⁸⁰ Şükrü Kızılot, "Holding ve Grup Şirketler Arasındaki Satışlarda KVK Geçici 23. Madde Uygulaması", **Yaklaşım Dergisi**, S.72, (Aralık 1998), s.33

¹⁸¹ Cevdet Yavuz, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yenilenmiş 9. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, Ocak 2014, s.244

olmayıp, sadece belirli bir taşınmazın¹⁸² belirli bir bedel karşılığında¹⁸³ satılmasını ve/veya satın alınmasını taahhüt eden bir sözleşmedir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, sözleşme şartlarına riayet edilmeyip, satış işlemi gerçekleştirilmemiş olsa bile, satış işleminin –bir başka ifadeyle taşınmaz mülkiyetinin devrinin- gerçekleşmesini sağlayan bir sözleşme değildir. Sadece, ilgili tarafın, tescile zorlama davası açma imkânı olacaktır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi talep halinde tapuya şerh edilebilir. Ancak, beş yıl içinde gerçek satış işlemi gerçekleşmezse, şerh tapu sicil memurluğunca resen silinir¹⁸⁴.

Satış vaadi sözleşmesinin hukuki özelliği ve taraflar arasında yarattığı yükümlülükler değerlendirilince görüleceği üzere, satış vaadi sözleşmesinde tapuya tescille mülkiyet devri gerçekleşmemektedir¹⁸⁵.

Satış vaadi sözleşmesinde, sözleşmeye konu taşınmazın bedeli kısmen veya peşin olarak tahsil edilmiş olabilir. Tahsil edilmiş kazanç tutarının istisna kapsamında olup olmadığına ilişkin olarak vergi idaresi, taşınmazlarda mülkiyetin devrinin tapuya tescille gerçekleşeceği¹⁸⁶, istisnadan yararlanılabilmesi için tapuya tescilin zorunlu olduğunu belirterek, satış vaadi sözleşmesine dayanan işlemler, istisna uygulaması kapsamında görmemektedir. Nitekim Vergi İdaresinin bir özelgesinde de, şirket

¹⁸² Yargıtay 14.Hukuk Dairesi E.2003/8604 K.2004/1301 sayı ve 01.3.2004 tarihli Kararında; “*Satış vaadine konu taşınmazların mahkemece yapılacak inceleme sonucu teşhis ve tayini mümkün olmuşsa bu durumda belirgin olma özelliğinin var olduğu söylenebilir. Sözleşmelerin yerine getirilmesine olanak verecek biçimde yorumlanması asıl olduğundan, satış vaadi sözleşmesinde de bu sözleşmeye konu taşınmazların genel ve kapsamlı bir biçimde gösterilmesi halinde sözleşme ve dışındaki başka delillerle hangi yer olduğu anlaşılabiliriyorsa, sözleşmeye konu taşınmazın belirli ya da belirlenebilir olma unsurunu taşıdığının kabulü gerekir.*” açıklamasıyla ifade edilmiştir. (Ufuk Kaynar, “Taşınmaz Satış Vaadi ve Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Damga Vergisi”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.333, (Haziran 2016), s.145

¹⁸³ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E.2007/1266 K.2007/2679 sayı ve 13.03.2007 tarihli Kararında “*vaat edilen tarafın tapu iptali veya tescili talebinde bulunulabilmesi için satış sözleşmesi ile kararlaştırılan satış bedelini ödemesi gerektiğini*” gerekçesiyle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış bedelinin belirlenmiş olması gerektiği açıkla ifade edilmiştir. (Kaynar, **a.g.m.** s.145)

¹⁸⁴ Zevkliler, **a.g.e.**, s.72

¹⁸⁵ Mustafa Hilmi Koç ve Fırat Coşkun Güçlü, “Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların KVK ve KDVK İstisnaları Karşısındaki Durumu”, *E-yaklaşım Dergisi* (Elektronik Versiyon), S.190, (Ekim 2008), <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9270&arananKey=sat%C4%B1%C5%9F%20vaadi> (Erişim:1.6.2019)

¹⁸⁶ Kahramanmaraş Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 20.3.2013 tarih ve 47285862-VUK-6-3 sayılı özelgesinde de, satış vaadi sözleşmesinin, sözleşme alacaklısına şahsi hak veren bir sözleşme olduğu, sözleşmede taraflar arasında belirlenen satış bedelinin alıcı tarafından ödenmesi halinde mülkiyet devrinin yapılacağı hususunda karşılıklı olarak mutabakata varıldığı, iktisadi kıymetin amortisman konusu yapılabilmesi için envantere alınıp, işletmede kullanılabilir olması gerektiği, envantere alınmayan bir iktisadi kıymet fiilen işletmede kullanılsa dahi amortisman konusu yapılamayacağı ifade edilerek, satış vaadi sözleşmenin mülkiyet devri ve aktifte alma imkanı sağlamadığı ifade edilmiştir. <https://www.gib.gov.tr/node/98178> (Erişim:1.6.2019)

aktifinde iki yıldan uzun süredir bulunan bir taşınmazın noter huzurunda düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile satışı işleminin, taşınmazların mülkiyet devrinin tapuya tescille gerçekleşeceği, satış vaadinde ise mülkiyet devri ve tapuya tescil olmadığından, satış vaadi ile tahsil olunan bedeller dolayısıyla, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir¹⁸⁷.

2.6. Kamulaştırma Halinde İstisna Uygulaması

Kamulaştırma işlemi de icradan satış gibi kurumun iradesi dışında gerçekleşen bir işlem olmasına rağmen, kamulaştırma bedelinin sonuçta kurum lehine finansal kaynak yaratması sebebiyle, şirkete nakdi giriş sağlayan kamulaştırma işlemi sonunda elde edilen kazanç istisna kapsamında kabul edilmiştir¹⁸⁸. Kamulaştırma işleminde esas önemli sorun, kamulaştırma bedelinin ihtilafa konusu edilmesi halinde, sonradan yargı kararı ile tahsil edilen ek bedelin ve geç tahsilattan kaynaklanan faiz ödemelerinin de istisna kapsamına dâhil olup olmadığı, dâhil ise bu tutarın nasıl hesaplanacağıdır.

1 seri no'lu KVKG'T düzenlemesi ile icradan satışta olduğu gibi kamulaştırma işleminin de istisna kapsamında olduğu açıkça düzenlenmiştir. Kamulaştırma bedeline ilişkin uyuşmazlığın iki yıllık tahsil süresi içinde sonuçlandırılarak, ek tahsil edilen tutarın ise söz konusu bedelin %75'inin, 5.12.2017 tarihinden itibaren taşınmaz satışlarında ise %50'sinin (geç ödeme dolayısıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç) de fon hesabına alınabileceği, kamulaştırma bedeline ilişkin ihtilafın son bulunduğu dönemde istisnadan yararlanılabileceği ifade edilmiştir. Tebliğ düzenlemesinden anlaşılabileceği üzere, istisnaya konu edilebilmesi için, ek kamulaştırma bedeline ilişkin ihtilafın iki yıllık süre içinde sonuçlandırılması ve bedelin tahsili gerekmektedir¹⁸⁹.

Kamulaştırma işleminin, istisna uygulaması açısından önem arz eden bir diğer hususu da taşınmazın şirket aktifinde bulunan sürenin hesaplanmasıdır. Kamulaştırma

¹⁸⁷ Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı 21.10.2011 tarih ve 98 sayılı özelge, <https://www.gib.gov.tr/node/97572> (Erişim: 1.6.2019)

¹⁸⁸ Zekai Özcan, "İstimlak Edilen Gayrimenkullerden Elde Edilen Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi", **Lebib Yalkın Dergisi**, S.55, (Temmuz 2008), s.110

¹⁸⁹ Vural, a.g.e., 240

işlem iptali talebiyle dava konusu edilmiş ise, söz konusu yargı sürecinin sona erdiği ve kamulaştırmanın kesinleştiği tarihte, taşınmazın şirket aktifinden çıktığı kabul edilir¹⁹⁰.

Vergi İdaresinin bir özelgesinde de,

“ (...) istimlak bedelinin, şirketinizce satın alınan ve nakliyecilik faaliyetinde kullanılan taşınmaza ilişkin banka kredi borçları için veya diğer cari borçlar için kullanılması istisna uygulanmasına engel teşkil etmemekle birlikte, söz konusu bedelin şirketinizin faaliyetleri açısından ekonomik bir katkı sağlamayan sabit kıymetlerin alımında kullanılması durumunda kanun koyucunun öngördüğü amaç gerçekleşmemiş olacağından anılan istisnadan yararlanılamayacaktır. Diğer taraftan, ...Asliye Hukuk Mahkemesince/2013 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü adına tesciline karar verilen taşınmazın mülkiyeti anılan Müdürlükçe kazanıldığından, mahkeme kararına göre şirketinize ödenen kamulaştırma bedeli üzerinden hesaplanacak istisna tutarının fon hesabına alınma işleminin, taşınmaz satış kazancının istisnaya konu edildiği yılı (2013) takip eden takvim yılının başından itibaren kurumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar yapılması; maddede yer alan iki yıllık tahsil süresi içerisinde kamulaştırma bedeline ek olarak alınacak bedeller için (geç ödeme dolayısıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç) uyuşmazlığın sonuçlandığı dönemde anılan istisnadan yararlanılması mümkün bulunmakta olup söz konusu bedeller üzerinden hesaplanacak istisna tutarının uyuşmazlığın sonuçlandığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar fon hesabında tutulması gerekmektedir.”¹⁹¹

açıklamasıyla, kamulaştırma bedelinin fona aktarılması, kamulaştırma işleminde mülkiyetin ne zaman kazanıldığı dolayısıyla, şirket aktifinden ne zaman çıktığı, istisnadan ne zaman yararlanılması gerektiği ayrıntılı olarak izah edilmiştir.

2.7. Elde Edilen Kazancın Benzer Bir İktisadi Kıymetin Alınmasında Kullanılması Halinde İstisna Uygulaması

KVK'nın 5/1-e maddesinde istisna kapsamındaki kıymetlerin satışından elde edilen kazancın yine aynı nev'iden iktisadi kıymetlerin alımında kullanılıp kullanılamayacağına dair açık bir hüküm yoktur. Ancak yasa maddesinin gerekçesinde;

¹⁹⁰ Hasan Kaymak, “Kamulaştırma Halinde Kurumlar Geçici 28. Madde Uygulaması Ve Muhtemel Sorunlar”, **Yaklaşım Dergisi**, S.101, (Mayıs 2001), s.218

¹⁹¹ İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 17.2.2016 tarih ve 88 sayılı özelgesi, <https://www.verginet.net/dtt/11/ozelge-2016-5.aspx?ozID=725> (Erişim: 1.6.2019)

“Aynı şekilde, elden çıkarılan taşınmaz veya iştirak hissesinden sağlanan likiditenin yine atıl hale dönüşmesine neden olacak şekilde fonksiyonel olarak benzer sabit kıymetlere kanalize edilmesi durumu, istisna uygulaması ile sağlanması öngörülen amaca uygun düşmeyecektir. Örneğin, şehrin bir bölgesindeki kullanılmayan bir arazinin satılıp başka bir bölgesinden bir süre sonra rant sağlamak amacıyla yeni bir arazi alınması durumunda, firmanın faaliyetleri açısından sağlanmış ekonomik katkı söz konusu olmayacağından, istisnanın amacına ters düşmektedir. Diğer taraftan, şehrin kenar mahallesinde bulunan bir binanın satılarak, şehir merkezinde faaliyet göstermek amacıyla merkezde bir bina alınması durumunda ise, firma faaliyetleri açısından açık bir ekonomik katkı söz konusu olduğundan istisna uygulamasının amacına uygun bulunmaktadır.”¹⁹²

açıklamasına yer verilmiştir. Tebliğ düzenlemesinde de açık olarak, istisnaya konu kazancın yine aynı nev’iden bir iktisadi kıymetin alımında kullanılamayacağına dair bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Sadece, grup şirketler arasındaki işlemlere ilişkin bölümde, taşınmazların veya iştirak hisselerinin aynı sermaye olarak bağlı ortaklığa devredilmesi halinde, “bağlı değer başka bir bağlı değere (iştirak hissesine) dönüşmüş olacağından”¹⁹³ söz konusu istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir.”

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası uygulaması 1984 yıllarından bu yana uygulamada olup, istisnanın genel amacında bugüne kadar önemli bir değişiklik olmamıştır. mKVK uygulaması dönemini de dikkate alacak olursak, söz konusu istisnanın uygulamasına ilişkin yasa maddelerinde söz konusu iktisadi kıymetin satışından elde edilen kazancın benzer iktisadi kıymet alımında kullanılamayacağına dair, istisna uygulamasını sınırlayıcı bir düzenleme olmamıştır. Ancak, mKVK uygulaması dönemi de dâhil olmak üzere, vergi idaresi istisna uygulamasında, söz konusu kıymetlerin satışından elde edilen kazancın aynı nitelikte iktisadi kıymetlerin alımında kullanılmasının, istisnanın düzenleniş amacına aykırı olacağı yönünde görüş belirtmiş ve istisnayı bu amaç çerçevesinde tatbik etmek konusunda ısrar etmiştir¹⁹⁴.

Gelir İdaresi KVK 5/1-e istisnası uygulamasında, yasa gerekçesinde yer alan açıklamayı son derece katı uygulamakta, satış kazancının aynı mahiyette iktisadi

¹⁹² https://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Gerekceler/5520_Sayili_Kanun.pdf (Erişim:1.6.2019)

¹⁹³ Iseri no’lu KVK Genel Tebliği “5.6.2.4.4. Grup şirketleri arasındaki işlemlerin durumu” başlıklı bölüm

¹⁹⁴ Maç, a.g.e., s.1065

kıymet alımında kullanılması halinde istisnadan yararlanılmasının mümkün olmayacağı hatta kısmen dahi olsa, benzer nitelikte iktisadi kıymet alımında kullanılmasını istisna şartlarının ihlali olarak kabul etmektedir. Vergi İdaresinin bir özelgesinde bu görüş; aşağıda aktardığımız açıklamayla izah edilmiştir.

“Bu istisnayla tam mükellef kurumların bağlı değerlerinin nakde çevrilerek, işletmelerin sağlam mali kaynaklara kavuşturulması ve maddenin gerekçesinde de açıkça belirtildiği üzere işletmelerin bağlı değerlerinin nakde dönüştürülmesi yoluyla aktif bir şekilde ekonomiye katılması, finansman sıkıntılarının giderilmesi, faaliyetlerinin öz kaynaklarla devam ettirilebilmesi ve mali yapılarının güçlendirilmesi amaçlanmıştır. Bir işletmenin bağlı değerlerinin satılarak sağlanan gelirin aynı veya başka bağlı değerler alınması için kullanılması halinde kanun koyucunun bu istisnayla gerçekleştirmeye çalıştığı amaç sağlanamayacaktır. Bu hüküm ve açıklamalara göre, aktifinizde kayıtlı taşınmazın satılmasından elde edilen kazancın %75'lik kısmı, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan şartların sağlanması halinde kurumlar vergisinden istisna tutulabilecektir. Ancak, söz konusu satıştan elde edilen hasılatın kısmen dahi olsa iştirak hissesi alımında kullanılması halinde, kanun koyucunun öngördüğü amaç gerçekleşmemiş olacağından, anılan istisnadan yararlanılamayacağı tabiidir.”¹⁹⁵

Vergi idaresi yine başka bir özelgesinde¹⁹⁶, holding şirketinin 1975 yılından bu yana “Mali Duran Varlıklar” hesabında şirket aktifinde olan iştirak hisselerinin %50'sini dar mükellef bir kuruma satmasından elde edilen kazancın, daha sonrasında halen iştirakleri olan söz konusu şirketin nakdi sermaye artırımında kullanılması halinde, bağlı değerlerin satılarak sağlanan hasılatın aynı veya başkaca bağlı değerlerin satın alınması amacıyla kullanılması dolayısıyla, kanun koyucunun gerçekleştirmek istediği amacın sağlanmayacağı, söz konusu satış kazancının, iştirak hisseleri satılan şirketin nakdi sermaye artırımında kullanılması halinde, satış bedelinin söz konusu işleme tekabül eden kısmı itibariyle istisnadan yararlanılamayacağı ifade edilmiştir¹⁹⁷.

¹⁹⁵ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 19.3.2012 tarih ve 1056 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

¹⁹⁶ Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2016 tarih ve 85 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>, (Erişim: 1.6.2019)

¹⁹⁷ Söz konusu özelgede açıklamalardan anlaşılabileceği üzere, bir diğer özelgede yer alan satış bedelinin kısmen dahi olsa aynı nev'idan iktisadi kıymetin alınması hâlinde, istisnadan mevcut satış kazancına uygulanmayacağı yönündeki görüşten farklı olarak, istisnadan satış bedeline kısmen uygulanabileceğini, istisna dışında kalan kısımla, aynı nev'idan iktisadi kıymet alınabileceğini kabul edilmektedir.

Bir başka özeltede de¹⁹⁸; holding şirketinin %100 hissesine sahip olduğu grup şirketine olan borcuna karşılık, şirketinin “Mali Duran Varlıklar” hesabında yer alan grup şirketlere ait hisselerini, söz konusu şirkete satması halinde, yine bağı değerlerin satılarak elde edilen kazançla yine bağı değerler alınması dolayısıyla yasa koyucunun istisnayı düzenleme amacının gerçekleşmeyeceğinin kabulüyle,

*“şirketiniz aktifinde yer alan iştirak hisselerinin, %100 hissesine sahip olduğunuz grup şirketiniz ... A.Ş.’ye olan borcunuz karşılığında bu şirkete satılması durumunda, aktifinizde yer alan iştirak hisseleri adı geçen grup şirketinizde yine iştirak hissesi olarak var olacağından ve söz konusu iştirak hisselerine ... A.Ş. aracılığıyla dolaylı olarak sahip olmaya devam edeceğinizden, bahse konu satıştan elde edilecek kazançla ilgili olarak Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.”*¹⁹⁹

açıklamasında bulunulmuştur.

Uygulamaya ilişkin akademik ve mesleki yazılarda da istisnanın, istisna kapsamındaki kıymetin satışından elde edilen kazancın benzer iktisadi kıymet alımında kullanılıp kullanılamayacağı konusunda bir görüş birliği bulunmamaktadır.

Kurumların elden çıkartmış oldukları taşınmaz veya iştirak hisselerinin satışından elde edilen kazancın yine benzer bir iktisadi kıymet alımında kullanılmasının, istisna uygulaması ile sağlanması öngörülen amaca uygun düşmeyeceğı, bu tür işlemlerin açık bir ekonomik fayda sağlamadığı²⁰⁰, şirket mali yapısını güçlendirmediğinden istisnadan faydalandırılmaması gerektiğı²⁰¹, sadece şekil şartlarına riayet ediliyor olmasının, istisnanın haksız yere kullanılmasına hukuken himaye sağlamayacağı²⁰² yönünde görüşler bulunmaktadır.

¹⁹⁸ Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 7.1.2019 tarih ve 360 sayılı özeltesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat>, (Erişim: 1.6.2019)

¹⁹⁹ İlişkisiz bir firmaya iştirak hisselerini sattıktan sonra, elde edilen nakdin, hisse satışı yapılan şirketin hisselerinin satın alınması için kullanılması işlemi de bağı değerin fonksiyonel olarak benzer bir sabit kıymete dönüşeceği, aslında bu durumda trampa benzeri bir işlem olduğu ve Tebliğ düzenlemesinde aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın trampası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediğı görüşü de mevcuttur. (Yüce, a.g.m., s.67)

²⁰⁰ Şevket Uyar, “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanan Mükellefler, Kalan %25’lik Kısmı Yenileme Fonu Olarak Dikkate Alabilirler mi?”, **Vergi Dünyası Dergisi**, S.377, (Ocak 2013) s.98

²⁰¹ Lokman Yeliven, “Taşınmaz satışından Elde Edilen Kazancın İştirak Hissesi Alımında Kullanılması Durumunda KVK 5/1-E’den Yararlanılabilir mi?”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.302, (Kasım 2013), s.42

²⁰² Uçar, a.g.m., s.124

Buna karşılık taşınmaz veya iştirak hissesi satışı sonrasında elde edilen kazancın, vergiden istisna edildikten sonra, yeni bir iştirak hissesi veya taşınmaz alımında kullanılabileceği²⁰³, gerekçeden yola çıkılarak amaçsal yorumla, bağlı değerlerin satışından elde edilen kazancın yeniden bağlı değerlere yatırılmayacağı yönündeki vergi idaresinin görüşünün kabul edilemeyeceği, istisna şartları yerine getirildikten sonra söz konusu kaynağın ne şekilde değerlendirileceğinin şirketin kendi yönetim sorumluluğu olduğu, kaldı ki bu konuda sürenin de belirsiz olduğu, yönünde görüşlerde mevcuttur²⁰⁴.

Öte yandan, vergi idaresinin görüşünün amacı aşan bir sonuç yarattığı sonucunu kabul etmekle beraber, bu görüşün, kazancın kurumun ihtiyaç duyduğu işletme sermayesi karşılandıktan sonra kalan kısmının benzer sabit kıymet alımında kullanılmasına engel olmaması da gerektiği, bu gibi durumlar olayına özgü olarak değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüşte mevcuttur²⁰⁵.

Kanaatimizce, yasanın açık hükmünde, istisna kapsamında satış yapılan iktisadi kıymet yerine benzer iktisadi kıymetlerin alımını engelleyen veya yasaklayan bir hüküm olmadığı sürece, yasa gerekçesinde yer alan istisnanın amacına atıfla, benzer iktisadi kıymet alımının istisnadan yararlanılmasını engelleyen bir işlem olarak kabulü mümkün değildir. Atıf yaptığımız özelgelerde, vergi idaresi sadece yasa gerekçesine atıfla görüş beyan etmiştir. Nitekim vergi idaresinin istisnanın uygulamasına ilişkin görüşü mKVK döneminden bu yana aynı yönde gelişmiştir. Ancak, vergi idaresinin özelgelerle ortaya koyduğu bu yaklaşımının istisnanın uygulamasını son derece sınırladığı, Yasa hükmü ve Tebliğ düzenlemesine de aykırılık sonucunu da yarattığı görüşündeyiz. Şöyle ki;

Atıf yaptığımız ilk özelgede, vergi idaresi iktisadi kıymetin satışından elde edilen kazancın istisna uygulanan kısım haricinde kalan kısmının dahi, benzer iktisadi

²⁰³ Ürel, a.g.e., s.129

²⁰⁴ Maç, a.g.e., s.1065-1066, Maç'ın bu görüşü 5422 sayılı KVK'nın geçici 28. maddesi uygulamasına ilişkidir. Söz konusu yasa hükmünün yürürlükte olduğu dönemde de vergi idaresi yasa açık hüküm olmamasına rağmen yasa gerekçesine atıfla, taşınmaz veya iştirak hissesi satışından elde edilen kazancın yine aynı nev'iden bağlı değerlerin iktisabı için kullanılamayacağı yönünde görüşler vermekteydi. 5422 sayılı KVK Geçici 28. maddesinde düzenlenen istisnada sermayeye ekleme şartı mevcuttu. Ancak, her iki yasa maddesinin gerekçesinde yer alan genel amaç ve vergi idaresinin devam eden tutumu nazara alındığında, bu görüşün halen geçerliliğini koruduğu kanaatindeyiz.

²⁰⁵ Sema Küçük, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II", (Elektronik Versiyon), **Yaklaşım Dergisi**, S.186, (Haziran 2008), s.60

kıymet alımında kullanılamayacağı bu durumun istisnanın düzenleniş amacına aykırılık teşkil edeceği görüşündedir. Ne Yasa hükmünde ne de Tebliğ’de böyle bir düzenleme olmadığı gibi, yasanın gerekçesinde yer verilen düzenleniş amacının dahi böyle bir kabule dayanak teşkil etmesi mümkün değildir. Nitekim taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, satış kazancının tamamına uygulanan bir istisna değildir. İstisna kapsamı dışında kalan tutarın ne şekilde değerlendirileceği, tamamen kurumun serbest iradesi ile belirlenebilir.

Atıf yapılan ikinci özelgede, vergi idaresi, holding şirketinin, satmış olduğu iştirak hissesinden elde ettiği kazançla aynı iştirak şirketinin nakdi sermaye artırımına iştirak etmiş olmasının, bağlı değerlerin satılarak benzer bağlı değerler alınmasının istisnanın düzenleniş amacının gerçekleşmesini sağlamayacağı yönünde görüş belirtmiştir. Vergi İdaresinin bu görüşü de Yasa ve Tebliğ düzenlemesi ile çelişkilidir. Holding şirketler, başka şirketlere iştirak gayesi ile kurulmuş şirketlerdir. Dolayısıyla, bu şirketlerin aktifleri, kısmen faaliyetlerinin yürütmek için iktisap ettikleri taşınmazlar haricinde, çalışmanın ilgili bölümlerinden açıkladığımız üzere 110 no’lu hesaplarda takip edilen menkul kıymetlerden ve 240 no’lu hesaplarda “mali duran varlıklar” içinde takip edilen bağlı menkul kıymetlerden ve iştirak varlıklarından oluşur. Bir holding şirketinin kazanımlarını, benzer kıymetlere yatırması ticari faaliyetinin doğal bir sonucu ve gerekliliğidir. Yine özelge genelinde değerlendirecek olursak, mevcut iştirak hisselerini satması ile söz konusu iştirakinde hisse oranı azalmış olan holding şirketinin, nakdi sermaye artırımını kararına uymaması halinde, kalan ortaklık payı oranının daha da düşeceği açıktır. Bu durumda, şirketin iştirak hisselerinin satışından elde ettiği kazancı, yine iştirak hissesi alımında kullanması, söz konusu şirketle olan ortaklık ilişkisi sürdürmek isteyen holding şirketi açısından, ticari fayda sağlayan bir işlem olacaktır.

Kaldı ki, yasa maddesinin gerekçesinde de örnek olarak, şehrin kenar mahallesinde bulunan bir binanın satılarak, şehir merkezinde faaliyet göstermek amacıyla merkezde bir bina alınmasının, firma faaliyetleri açısından açık bir ekonomik katkı söz konusu olduğu açıklamasında bulunulmuştur. Yasa gerekçesinde verilen örnek nazara alındığında, gerekçede ifade olunan açık finansal kaynağın nakdi değerle ölçülen bir finansal kaynağını ifade ettiği sonucuna ulaşmak mümkün olmadığı gibi, yasa

gerekçesi bile benzer iktisadi kıymet alımını, mutlak suretle istisnadan yararlanmayı engelleyen bir işlem olarak değerlendirmemektedir.

KVK'nın 5/1-e maddesi hükmünde, şekli kurallar açık bir şekilde düzenlenmiştir. 1 seri no'lu KVKGT de genel yapısı itibariyle yasa hükmü ile uyumludur. Vergi İdaresinin özelgeleri vasıtasıyla yasa hükmünün esasına ilişkin olarak yaygınlaştırdığı uygulama, gerek yasa gerekse Tebliğ hükümleri ile çelişmektedir. Sadece örnek olarak aktardığımız özelgeler de içerikleri itibariyle, sadece yasa değil tebliğ hükümleri ile de çatışan, bu iki esas mevzuatı tatbik edilemez kılan sonuçlar yaratmaktadır.

Vergi İdaresi bütün özelgelerinde, istisnanın yasa gerekçesinde ifade edilen düzenleniş amacına atıf yapmaktadır. Oysaki VUK'un 3. maddesinde, vergi kanunlarının lafzı ve ruhu ile hüküm ifade edeceği, sadece lafzın açık olmadığı hallerde yasa hükümlerinin, konuluştaki maksadın, hükümlerin kanun yapısındaki yerinin ve diğer maddelerle olan bağlantısının göz önünde bulundurularak uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu yasa hükmü uyarınca, kanun hükmünün lafzının açık olduğu hallerde, yorum yoluyla yasa hükmünün değiştirilmesi, vergi idaresi anlayışı ile düzeltilmesi veya tamamlanması kabul edilemez²⁰⁶. Anayasa'nın 73/3. maddesinde ifadesini bulan verginin yasallığı ilkesi, buna cevaz vermez. Vergi İdaresi ise istisnanın uygulamasına ilişkin esasları, yasa gerekçesine atıfla, sadece kişilere özel olarak verilen ve vergi uygulamasında, yeni bir hüküm getirme özelliği olmayan ikincil kaynak niteliğindeki²⁰⁷ özelgeler vasıtasıyla değiştirmektedir.

Kaldı ki, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası uzun yıllardır vergi uygulamasında yerini alan bir istisnadır. mKVK uygulamasında da benzer tartışmalar olmuştur. Eğer Yasa koyucunun söz konusu istisnanın uygulamasında, istisnaya konu kıymetlerin satışından elde edilecek kazancın aynı nev'iden iktisadi kıymet alımında kullanılmayacağı yönünde bir iradesi olsa idi bunu KVK istisna hükmüne dâhil

²⁰⁶ Mualla Öncel, Ahmet Kumrulu ve Nami Çağan, **Vergi Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2003, s.22

²⁰⁷ Adnan Gerçek, **Vergi Hukukunda İdarenin Takdir Yetkisi**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2006, s.75

ederdi²⁰⁸. Ancak, Yasada böyle bir hükme yer verilmediği gibi Tebliğ’de de benzer iktisadi kıymet alımının hangi koşullarda gerçekleştirilebileceği örnekle izah etmiştir. Anlaşılabacağı üzere, bu konuda mutlak bir engelleyici hüküm yoktur. Vergi İdaresinin özelgeler nezdinde gerçekleştirdiği, istisnanın uygulamasına sınırlama getiren bu yaklaşım, vergilemenin yasallığı ilkesine aykırıdır.

3. Satış Kazancının İstisnaya Konu Edilebilir Kısmı

İstisnanın mKVK uygulamasında, kurumların yine en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışından doğan kazancın tamamı, sermayeye eklenmesi kaydıyla, vergiden istisna kabul ediliyordu.

21.6.2006 tarihli RG’de yayımlanan KVK ile istisnanın uygulama usul ve şartları beraberinde istisnaya konu edilebilecek kazanç tutarı oranında da değişiklik yapılmıştır. Yeni düzenlemeyle, taşınmaz ve iştirak hissesi satışından elde edilecek kazancın istisnaya konu edilebilecek tutar, kazancın %75’i ile sınırlanmıştır.

KVK’nın yürürlüğe giriş tarihi, Yasa’nın yürürlüğe dair 37. maddesi ile ayrıca düzenlenmiştir. Söz konusu yasa hükmüne göre, bazı hükümlerin özel olarak belirlenen yürürlük tarihleri haricinde, 5520 sayılı Kanun 1.1.2006 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir (KVK md.37/e). Yürürlüğe dair 37. maddenin 1/a bendi uyarınca, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancına ilişkin 5/1-e maddesi ise Kanunun yayım tarihi yani 21.6.2006 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Bu düzenleme ile 21.6.2006 tarihinden sonra gerçekleşecek taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri ve intifa senetlerinin satışlarında doğan kazançlar, 5520 sayılı KVK’nın 5/1-e maddesinde yer alan hükümler uygulanacaktır. Buna göre, bentte yer alan şartlar dâhilinde elde edilen gerek taşınmaz gerekse iştirak hissesi satış kazançların %75’i istisna kazanç olarak dikkate alınıp, kalan tutar vergilendirilecektir.

²⁰⁸ Nitekim 5422 sayılı KVK uygulamasında, taşınmaz veya iştirak hissesi satışından elde edilen kazancın, satışı yaptığı şirketin sermaye artırımında kullanılmasının, istisna uygulamasına etkisi pek çok ihtilafa konu edilmiştir. 5520 sayılı KVK 1 seri no’lu tebliğinin 5.6.2.4.4. Grup şirketleri arasındaki işlemlerin durumu başlıklı bölümünde, bağlı ortaklığın yapacağı sermaye artırımı sonucu doğacak sermaye taahhüdüne karşılık olmak üzere taşınmazların veya iştirak hisselerinin aynı sermaye olarak bağlı ortaklığa devredilmesi halinde, bağlı değer başka bir bağlı değere (iştirak hissesine) dönüşmüş olacağından söz konusu istisnadan yararlanılamayacaktır, açıklamasına yer verilerek, uygulama nezdinde bu sorun giderilmiştir.

5.12.2017 tarih ve 30261 sayılı RG’de yayımlanan 7061 sayılı Kanun’un 89. maddesi ile KVK’nın 5/1-e maddesinin birinci cümlesi; “*Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50’lik kısmı.*” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu yasa değişikliğinin, 7061 sayılı Kanun’un yürürlüğe dair 123. maddesi hükmü ile 5.12.2017 tarihinde yürürlüğe gireceği kabul edilmiştir.

Yasa değişikliği uygulamasına ilişkin olarak 1 seri no’lu KVKGT’de değişiklik yapan, 23.12.2017 tarihli RG’de yayımlanan 14 seri no’lu KVK Genel Tebliğinde, taşınmaz satışlarında istisna oranı uygulamasına ilişkin özel bir düzenleme de yapılmıştır.

Bu düzenlemeyle, 5.12.2017 tarihinden itibaren (bu tarih dahil) yapılan taşınmaz satışlarından elde edilen kazancın %50’lik kısmının istisna uygulanacağı, bu tarihten önce yapılan taşınmaz satışlarından elde edilen kazancın ise %75’lik kısmının istisna uygulamasına konu edilebileceği ifade edilmiştir.

Bu düzenlemeler neticesiyle son haliyle, KVK 5/1-e maddesi uyarınca, taşınmazlar satışlarından elde edilen kazancın %50’si, iştirak hisseleri satışlarından elde edilen kazancın %75’i, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasına konu edilebilecektir.

Öte yandan, söz konusu oranlar üst sınır olup, mükellefler daha düşük bir oranla istisnadan kısmen de yararlanabilirler.

4. Satış Bedelinin Tahsili Ve İstisnadan Yararlanma Dönemi

İstisnasının düzenleniş amacı, şirketlere kendi öz kaynakları ile finansal kaynak yaratmaktır. Bu sebeple, istisnanın uygulanabilmesi için, satış bedelinin nakit olarak tahsil edilmesi gerekmektedir.

1 seri no’lu KVKGT’de de kabul edildiği gibi, satış bedelinin, her an nakde dönüştürülebilmesi kolay, altın, Devlet tahvili, Hazine bonusu, Toplu Konut İdaresince

çıkarılan veya İMKB’de işlem gören hisse senetleri, tahvil ve bonolar ile de tahsil edilebilmesi de mümkündür.

KVK’nın 5/e maddesinin ikinci paragrafında, satış bedelinin en geç satışın yapıldığı yılı izleyen iki takvim yılı içinde tahsil edilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu sebeple, nakit dışında nakde dönüştürülebilir değerlerle tahsilatın yapılması halinde, söz konusu kıymetlerin, en geç iki yıllık tahsil süresinin sonuna kadar nakde dönüştürülmesi gerekir.

Ayrıca, Tebliğ düzenlemesinde yukarıda ilgili bölümlerde izah ettiğimiz gibi, istisnaya konu edilebilir kıymetlerin şirketin mevcut borçlarının karşılığında rızaen veya icra yoluyla devri de istisna kapsamında işlemlerden sayılmıştır. Bu sebeple, taşınmazın veya iştirak hissesinin, şirketin mevcut borcuna karşılık devri de satış tahsilatının nakit ve benzeri usulde yapılması kuralına aykırılık teşkil etmeyecektir. Aslında bu durumda da şirketin nakit borcu kapatılmaktadır ve istisnanın düzenleniş amacına uygun olarak Şirkette finansal iyileşme ve katkı sağlanmaktadır.

Söz konusu istisna, satış işlemi ile birlikte doğacaktır. Bu yüzden, satış işleminin peşin veya vadeli olmasının bir önemi yoktur. İstisna kapsamındaki değerlerin satışından kaynaklanan alacaklar için alınan faiz, komisyon ve benzeri gelirler ise istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır²⁰⁹.

Aynı şekilde, satış bedelinin döviz cinsinden belirlendiği durumunda, istisnaya konu satış tutarının tespitinde işlem tarihindeki döviz kuru esas alınır. Dolayısıyla, tahsilatın satış tarihinden sonra yapılması halinde sonradan ortaya çıkan kur farkı burada, gelir veya gider kalemi olarak dikkate alınır, ancak istisnaya konu edilecek kazanç tutarına dahil edilmez²¹⁰. Vadeli satışlarda da gerek yabancı para gerek alacak

²⁰⁹ Celal Çelik, **Türk Vergi Sisteminde Kur Farklarının Vergilendirilmesi**, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, İstanbul, 2012, s.259

²¹⁰ “Gayrimenkulün yabancı para birimi esas alınarak satılması halinde satışın yapıldığı andaki döviz kuru esas alınarak istisna hesaplanmakta ve satışla eş anlı olarak istisnaya ilişkin muhasebe kayıtları yapılmaktadır. Böyle bir durumda tahsilatın satıştan sonra yapılmış olması dolayısıyla ileride vadeli olarak yapılan tahsilat sırasında ortaya çıkan kur farkları nedeniyle değiştirilmesi söz konusu olamayacaktır.”

(Veysi Seviğ ve Bumin Doğrusöz, “Şirketlerin Gayrimenkul Satışlarında Kur Farkı İstisnadan Yararlanamaz”, **Referans Gazetesi** (5.8.2009),

http://www.denetimnet.net/UserFiles/Documents/%C5%9Eirketlerin_gayrimenkul_sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1nda_kur_fark%C4%B1_istisnadan_yararlanamaz.pdf) (Erişim: 29.7.2019)

değerlemesinden kaynaklanan farklar, vergi matrahının tespitinde gelir veya gider unsuru olarak dikkate alınır.

İstisnanın geçici vergi döneminde uygulanması halinde, istisna için öngörülen şartların yerine getirilip getirilmediğinin geçici vergi dönemin son günü itibarıyla belirlenmesi gerekir²¹¹. İstisnadan kısmen yararlanılması halinde ise istisnaya konu edilmeyen kısım, sonraki hesap dönemlerde istisnaya konu edilemez.

İstisna satışın yapıldığı dönemde uygulanacağından, satışın yapıldığı hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar ilgili kazanç kısmı bir fon hesabına alınacağından, gerek istisnadan yararlanılacak tutarın gerekse iki yıl içinde tahsilat yapılacak kısmın doğru olarak belirlenmesi gerekir. Aksi takdirde eğer istisnaya konu edilen kısma ilişkin tahsilat iki yıllık süre içinde gerçekleştirilemezse, istisna uygulanması sebebiyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir. Örneğin;

2010 yılında alınan Maliyet bedeli 1.200.000.- TL olan bir taşınmaz, 2018 yılında 3.600.000.- TL 'ye vadeli olarak satılmıştır.

Satışa ilişkin tahsilat 2018 yılında 1.200.000.- TL, 2019 yılında 1.200.000.-TL, 2020 yılında 600.000.- TL ve 2021 yılında 600.000.- TL olarak gerçekleştirilmiştir

Mükellef kurum kazancın % 50 'olan (2.400.000.-TL x % 50) = 1.200.000.- TL 'yi 15.02.2019 tarihinde özel bir fon hesabına almıştır. Bu suretle 2018 yılı beyannamesinin verilmesi sırasında mükellef tarafından taşınmaz satışından 2.400.000.- TL kazanç elde edilmiş ve % 50'si olan 1.200.000.- TL istisna uygulanmıştır.

Öte yandan 2021 yılında tahsil edilecek 600.000.- TL 'ye isabet eden;

$\{ 600.000 \times (2.400.000 / 3.600.000) \} \times \% 50 = 200.000.-$ TL tutarındaki istisna kazanç nedeniyle 2018 hesap dönemine ilişkin tahakkuk etmesi gereken kurumlar vergisi (geçici vergi dahil) vergi ziyasına uğramış olacağından vergi aslı, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte ödenecektir. Zira satış bedelinin 600.000,-TL kısmı

²¹¹ Keskin, a.g.e., s.56

satışı izleyen iki yıl içinde tahsil edilmeyecektir. Bu nedenle istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.

Mükelleflerin, herhangi bir cezalı vergilendirme işlemine maruz kalmamak için istisnaya konu edilecek kazancı belirlerken, iki yıllık tahsil süresini göz önünde bulundurmaları önemlidir.

Bununla beraber, istisnadan yararlanma şartlarını ihlal eden mükelleflerin genel hükümler itibarıyla VUK'un pişmanlığa ilişkin hükümlerinden yararlanması mümkündür. Şartları ihlal eden mükellef, ziyaa uğramış olan vergiyi, pişmanlık beyannamesi ile beyan etmesi halinde, vergi pişmanlık zammı ile birlikte tahsil edilir, ancak vergi ziyayı cezası kesilmez²¹².

5. İstisna Kazancın Fon Hesabında Tutulması

5.1. Özel Fon Hesabına Alınan Tutarın Beş Yıl Süreyle Fon Hesabında Tutulması

İstisna uygulamasının temel koşullarından birisi de istisnaya konu kıymetin satışından elde edilen kazancın, istisnaya konu edilen kısmının, beş yıl süreyle pasifte özel bir fon hesabında tutulmasıdır. KVK'nın 5/1-e maddesinin 2. ve 3. paragrafları şöyledir;

“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 (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.”

²¹² Vural, a.g.e, s.227

Yasa maddesinde de belirtildiği üzere, istisna satışın yapıldığı yıl uygulanır. Her ne kadar yasa maddesinde, fona alma işleminin ne zaman yapılması gerektiği yönünde bir düzenleme yapılmamış ise de yasa hükmünün gerekçesinde, kurumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar fona alma işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Bu düzenleme, istisnadan yararlandırılan işlemlerin ve vergi dışı bırakılan satış kazançlarının vergi idaresince takip edilmesi imkânını da sağlamıştır. Şöyle ki, eğer, istisnaya konu kazanç satışın yapıldığı yıl özel fon hesabına aktarılsa idi bu tutar, bilançoda sadece özel fonlar hesabında gözükecek, istisnaya konu edilmeyen tutar ise gelir tablosunda yer alacaktı. Dolayısıyla, kurumların gelir tablosu hesaplarına göre tespit ettikleri “ticari bilanço kârı” içinde, özel fon hesabına aktarılan tutar gözükmeyecekti. İstisna kazanç tutarının doğrudan ticari bilanço karından düşülmesi ise kurumlar vergisi matrahını eksik hesaplanmasına yol açacaktı²¹³. Düzenleme, hem vergi matrahının aşındırılmasını engellemiş hem de vergi idaresine bu istisnanın vergi harcamaları içindeki oranını takip ve değerlendirme imkânı sağlamıştır.

1 seri no’lu KVKGT’de değişiklik yapan 3 seri no’lu KVKGT²¹⁴ ile bu konuya açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla satış kazancının, satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar bir fon hesabına alınması gerektiği ifade edilmiştir²¹⁵.

Bu suretle, istisnadan yararlanacak tutarın, ilgili dönem genel sonuç hesaplarına yansıtılması ve kurumlar vergisi beyannamesinde ilgili satırda gösterilmesi dolayısıyla istisnadan yararlanma imkânı sağlanmıştır²¹⁶.

İstisnadan kısmen yararlanılması halinde, fon hesabına, istisnaya konu edilen tutar dâhil edilir. Satış kazancının tamamının özel fon hesabına dahil edilmesi söz

²¹³ Vural, a.g.e., s.215

²¹⁴ 20.11.2018 tarih ve 27060 sayılı RG

²¹⁵ 3 seri no’lu KVK Genel Tebliği ile değişik 1 seri no’lu KVK Genel Tebliği “5.6.2.3.2. Satış kazancının fon hesabında tutulması” başlıklı bölüm

²¹⁶ Tekin ve Kartaloğlu, a.g.e., s.177

konusu değildir. Ancak, her koşulda istisnadan ancak, fon hesabına aktarılan tutar kadar istisnadan yararlanılabilir²¹⁷.

Özel fon hesabın alınan bu tutarın genel kural itibarıyla beş yıl süreyle, sermayeye ekleme veya KVK hükümlerine göre yapılan devir ve bölünme halleri hariç, başka bir hesaba nakledilmemesi²¹⁸, işletmeden çekilmemesi²¹⁹ veya dar mükellef kurumlarca merkeze aktarılmaması gerekir. Şirketin tasfiyesi ise yasa maddesinde özel olarak belirtilmek suretiyle, istisnaya konu tutarın beş yıl süreyle fon hesabına tutulması kuralının ihlali sayılmıştır.

Yasa hükmü gereğince, beş yıllık süre içinde, yasada belirtilen istisnai haller haricinde, istisna tutarın beş yıllık süre içinde fon hesabından çıkartılması halinde, zamanında istisna uygulaması sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Kanunda, sermayeye ekleme ve KVK hükümlerine göre yapılan devir ve bölünme halleri fon hesabında çekme olarak sayılmayacağı da özel olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca, özel fon hesabında tutulan kazancın, beş yıl geçtikten sonra, herhangi bir şekilde değerlendirilmesinde sorun yoktur. Ancak, vergi idaresi fon hesabından çıkartılan bu kazancın ortaklara dağıtılması halinde, GVK'nın 94/6-b maddesi, KVK'nın 15/2 ve 30. maddeleri uyarınca, ortakların kurum, gerçek kişi veya dar mükellef olması durumları göz önünde bulundurularak, vergi kesintisine tâbi tutulması gerektiği görülmüştür²²⁰.

²¹⁷ 1 seri no'lu KVK Genel tebliği "5.6.2.3.2. Satış kazancının fon hesabında tutulması" başlıklı bölüm

²¹⁸ Bilançonun pasifinde yer alan fon hesaplarının, cari hesap, ortaklar cari hesabı, geçmiş yıl kârları, olağanüstü yedekler gibi pasif karakterli hesaplara aktarılması (Ersin Nazalı, "İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi", **Vergi Dünyası**, S.362, Ekim 2011, s.97)

²¹⁹ Devir, temlik, tasfiye, trampa, takas, kâr dağıtımı gibi, hesabın azaltılması ve/veya hesabın tamamen tasfiyesi sonucunu yaratan işlemler (Nazalı, **a.g.m.**, s.97)

²²⁰ Mersin Vergi Dairesi Başkanlığı 28.2.2013 tarih ve 16 sayılı özelge, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

5.2. Devir, Tasfiye Ve Bölünme Halinde İstisna

Tebliğ düzenlemesinde, istisnanın düzenleniş amacının şirketin mali yapısının güçlendirmek olduğu, tasfiye halinde şirketlerin ise böyle bir amacının olmayacağı, beş yıllık fon hesabında tutma süresinin içinde şirketin tasfiyeye girmesi halinde, bu durumun fon hesabında tutulması gereken kazancın işletmeden çekilmesi olarak kabul edileceği²²¹ ifade edilmiştir. Bu durumda istisnaya konu edilen tutarın tasfiye kararının alınması ile birlikte tasfiyeye giriş beyannamesinde giriş dönemi kazancı olarak beyana konu edilerek vergilendirilmesi gerektiği yönünde görüşler mevcuttur²²².

Tebliğ de örnek olarak da 2006 yılında gerçekleştirilen bir satışa ve istisna uygulamasına ilişkin olarak, istisnaya konu edilen tutarın 31.12.2011 tarihinden önce işletmeden çekilmemesi ve aynı şekilde bu tarihten önce tasfiyeye girmemiş olması gerektiği ifade edilmiştir.

Yasa maddesinde sadece tasfiye haline atıf yapılmış iken, Tebliğ düzenlemesinde açıkladığımız üzere, tasfiyeye girilmiş olması da fon hesabındaki istisna kazancın işletmeden çekilmesi sayılacağı ifade edilmiştir. Vergi İdaresi de istisnanın düzenleniş amacının, şirket sermaye yapısının güçlendirmek olduğu, tasfiye sürecinde olan bir şirketin finansal yapısını güçlendirmek gibi gayesinin olmayacağı, tasfiye sürecine girilmiş olunmasının, istisnaya konu edilen satış kazancının özel fon hesabından çekilmesi olarak nitelendirmesi gerektiği görüşündedir²²³.

Ancak, kanaatimizce beş yıllık süre içinde tasfiyeye girilmiş olmasının vergilendirme için yeterli görülmesi doğru değildir²²⁴. Tasfiye ile birlikte ortaklara tasfiye bakiyesi dağıtımı gerçekleşmedikçe, tasfiye sürecine girilmiş olması, şart ihlali için yeterli değildir²²⁵. Tasfiye nihayetinde bir şirketin ticari faaliyetini sonlandırmasına ilişkin bir süreci ifade etmektedir²²⁶. KVK'nın tasfiyeye ilişkin 17. maddesinde,

²²¹ Koca, **a.g.m.** (Sayfa belirtilmemiş)

²²² Nazalı, **a.g.e.**, s.131

²²³ Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 1.3.2013 tarihli ve 49327596-125[KVK.2012.ÖZ.43]-50 sayılı özelgesi; Afyonkarahisar Valiliği Defterdarlık 30.11.2012 tarihli ve 63611781-KVK.MUK.205-37özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

²²⁴ Ürel, **a.g.e.**, s.121

²²⁵ Özbacı, **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, s.161

²²⁶ **5520 sy. KVK md.17/1-a:** "Tasfiye kurumun tasfiyeye girmesine ilişkin genel kurul kararının tescil edildiği tarihte başlar ve tasfiye kararının tescil edildiği tarihte sona erer."

tasfiyenin belli bir süre içinde sonuçlandırılmasına dair bir hüküm yoktur. Kaldı ki, tasfiye kararının alınması, geri alınmaz bir karar değildir. Kurumlar, tasfiye kararından vazgeçebilir. Tasfiyeden vazgeçilmesi TTK'nın 548. maddesinde, "Tasfiyeden dönülmesi" başlığı altında düzenlenmiştir. Yine KVK'nın 17. maddenin 1-d bendinde de tasfiyeden vazgeçilebileceği açıkça ifade edilmiştir. Bu sebeple, tasfiye süreci hali ve tasfiye edilmiş olma halinin aynı hukuki sonuçları nitelendirdiğini söylemek mümkün değildir²²⁷.

Bu sebeple, kanaatimizce, istisnaya konu satış işleminin tasfiyeye girme halinden önce yapılmış olması halinde, tasfiyeye girmenin "*fon hesabından çekme*" olarak nitelendirilmemesi, sadece tasfiyenin sonuçlanması ile birlikte fon hesabında tutulan istisna kazancın işletmeden çekilmiş sayılması, tasfiyenin kapandığı dönemde istisnadan yararlanma şartının ihlal edildiği kabulüyle cezai işlemlerin bu dönemde yapılması gerekir²²⁸.

1 seri no'lu KVKG'nın 5.6.2.3.3. başlıklı bölümde yapılan açıklamalar uyarınca, KVK hükümleri uyarınca yapılan devir ve tam bölünme işlemlerinde ise, fon hesabı devralan kurum hesabına aynen aktarılacağından, bu işlemler fon hesabından çekme olarak sayılmamıştır. Fon hesabında tutma süresi devralan kurumda devam eder.

5.3. İstisna Kazancın Sermayeye Eklenmesi Sonrasında Sermaye Azaltımı

Fon hesabına aktarılan istisnaya konu satış kazancının sermayeye eklenmesi mümkündür. Ancak, sermayeye ekleme işleminin yapılabilmesi için öncelikle, istisnaya konu edilecek satış kazancının, özel bir fon hesabına alınması, dolayısıyla kazancın satışın yapıldığı ilgili dönem genel sonuç hesaplarına dâhil edilmesi gerekir. Fon hesabına alınan kazancın sermayeye eklenmesi, ancak bu işlemler yapıldıktan sonra mümkündür²²⁹.

²²⁷ Nitekim 6183 sayılı Kanun'un mükerrer 35. maddesinde; "*Tüzel kişilerin tasfiye haline girmiş veya tasfiye edilmiş olmaları..*" ifadesi ile, bu iki halin birbirinden farklı olduğu zımnen kabul edilmiştir. (Erdem Erdoğan, "Tasfiyeye Girmek Tasfiye Edilmek Degildir", **Vergi Dünyası**, S.384, (Ağustos 2013), s.39)

²²⁸ Erdoğan, **a.g.m.**, s.39

²²⁹ Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı 26.8.2011 tarih ve 120 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

Şirketler, dış kaynaklar (yani sermayeye taahhüdü) ya da iç kaynaklar kullanılmak suretiyle sermaye artırımı yapabilirler. TTK'nın 462. maddesi uyarınca, şirket ana sözleşmesi ya da genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmiş yedek akçe ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonların sermaye eklenmesi, iç kaynaklardan sermaye artırımındır. Yine aynı yasa hükmünde, şirketin sermayeye eklenmesine izin verilen fonlarının bulunması halinde, taahhüt yoluyla sermaye artırımı yoluna gidilemeyeceği düzenlenmiştir. İlgili mevzuat hükümleri uyarınca sermayeye eklenmesine izin verilen fonlardan birisi de KVK'nın 5/1-e maddesi kapsamında oluşturulan özel fon hesabıdır²³⁰.

Söz konusu fon hesabının sermayeye eklenmesi, fon hesabının işletmeden çekilmesinin istisnai bir hali olarak belirtilmiş ise de fon hesabındaki kazançlar dâhil olmak üzere sermaye artırımı yapılması sonrasında, şirketlerin sermaye azaltımı yapması halinde, bu işlemin fon hesabının işletmeden çekilmesi sayılıp sayılmayacağı uygulamada tereddüt yaratan bir husustur²³¹.

Vergi İdaresi, şirketlerin sermaye azaltımı yapması halinde, azaltıma konu sermaye tutarının öncelikle, sermayeye eklenmiş olan enflasyon düzeltmesi farkları, yeniden değerlendirme değer artış fonu, maliyet artış fonu, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasının fon hesabındaki tutarlarından oluşacağı, son olarak ise şirket ortaklarınca nakdi veya ayni olarak konulan sermayeden oluşacağını kabul etmektedir²³². Vergi idaresi ayrıca, mevcut sermaye muhteviyatında söz konusu kaynakların yer alması halinde, sermaye azaltımı işlemini, söz konusu kaynakların işletmeden çekilmesi saymakta ve vergilendirmeye tabi tutulmaları gerektiği görüşündedir.

²³⁰ Tebliğde yer alan istisnaya konu edilen kazancın sermayeye eklenmesi düşünülmesi halinde, öncelikle fon hesabına alınıp sonradan sermayeye eklenmesi de iç kaynaklardan dış kaynaklardan sermaye artırımına ilişkin TTK'nın 462. maddesindeki kuralın gereğinin yerine getirilebilmesidir.

²³¹ Vergiden istisna olan ve özel fon hesaplarındaki tutarların sermayeye eklenmesi sonrasında sermaye azaltımı yapılması halinde, uygulamada tartışma yaratan bir diğer husus da vergiden istisna olan bu kazançların, sermaye azaltımı ile ortaklara aktarılması halinde, daha öncesinde vergilendirmeye tabi tutulmadıkları gerekçesiyle kâr dağıtım stopajına tabi tutulup tutulamayacağıdır. Ancak, bu konu kapsamı itibarıyla geniş olup, çalışmamız içinde inceleme konusu yapılmamıştır.

²³² Diyarbakır Vergi Dairesi Başkanlığı 30.12.2014 tarih ve 21 sayılı özelgesi; Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı 29.9.2013 tarih ve 158 sayılı özelgesi; İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 8.8.2012 tarih ve 741 sayılı özelgesi; İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 5.12.2012 tarih ve 3132 sayılı özelgesi
<https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

Vergi İdaresi'nin atıf yaptığımız (dipnot:232) özelgelerinde, söz konusu özel fon hesaplarında yer alan tutarların ne zaman sermayeye eklenmiş olduğu, özellikle değerlendirme konusu edilmemiştir. Ancak, Vergi İdaresinin 2018 tarihli bir özelgesinde, kısmi bölünme kapsamında gerçekleştirilen sermaye azaltımında, bu azaltımda KVK'nın 5/1-e maddesi kapsamında sermayeye eklenmiş istisna kazançlardan karşılanması halinde (beş yıllık süre içinde) istisna kazanç işletmeden çekilmiş sayılacağından, istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağını ifade edilmiştir²³³.

Ne KVK'nın 5/1-e maddesinde ne de ilgili Tebliğ düzenlemesinde, sermayeye eklenmiş olan özel fon hesabındaki istisna kazancın, yapılan bir sermaye azaltımı neticesinde işletmeden çekilmiş sayılacağı yönünde bir düzenleme yoktur. Gerek sermaye azaltımında sermaye unsurlarının kaynaklarına göre sıralanarak azaltıma konu edileceği gerekse sermaye azaltımının işletmeden çekilmiş sayılacağı görüşü uygulamada sadece özelgeler vasıtasıyla ileri sürülmektedir.

Sermaye azaltımı ticaret hukukunda tanımlanmış olup, vergi mevzuatında ne usul ne de vergilemesi açısından yasal düzenlemeye konu edilmeyen bir işlemdir. Kaldı ki, sermaye tamamen şirketin hukuki tasarrufunda olup, emredici yasa hükümleri olmadan şirketin sermaye üzerindeki tasarruf hakkına müdahale edilmesi mümkün değildir.

Eğer sermaye azaltımı işlemlerinde, sermayenin içerisinde erimiş ve artık eski hukuki niteliklerini kaybetmiş olan unsurlar üzerinden vergileme yapılmak isteniyor ise, bunun açıkça bir yasa hükmü ile düzenlenmesi gerekir. Ayrıca, burada mutlak suretle bir vergileme yapılacak ise bu vergilemenin sermaye kaynakları için bir sıralama ile yapılmaması, *oransal bir dağılım* esas alınarak yapılması gerekir. Burada, sermaye azaltımı konusu unsurların şirket genel kurulunun kararına bırakılması gerektiği yönünde görüşler de mevcuttur²³⁴. Aksi şekilde, bir varsayıma dayalı vergileme işlemi

²³³ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 16.3.2018 tarih ve 268217 sayılı özelgesi (Vergi İdaresi bu özelgesi beş yıllık süreye özellikle vurgu yapmıştır.) <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:1.6.2019)

²³⁴ Mehmet Maç, “Şirketlerde Sermayenin Azaltılması halinde Ortaya Çıkabilecek Vergiler”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.71, (Kasım 2009), s.28

vergilemenin kanuniliği ilkesinin ifade bulduğu Anayasa'nın 73. maddesine aykırılık teşkil edecektir²³⁵.

Yasa koyucunun iradesinin bir kazancın vergiden istisna edilmesi yönünde olması halinde, istisna kazanç kimliğini kaybedip sermaye nev'i haline gelen bir tutarın, herhangi bir zaman diliminde yapılan sermaye azaltımı aşamasında yasal bir hükme dayanmaksızın sadece idari görüşlerle vergilemeye konu edilmek istenmesi, yasa koyucunun iradesinin yok sayılmasıdır. Aynı zamanda açıkça vergilerin kanuniliği ilkesinin ihlalidir.

KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna kazancın beş yıl süre ile özel fon hesabında tutulmasına ilişkin hükme istinaden, sermaye azaltımının beş yıllık süre dolmadan yapılması halinde, fonun işletmeden çıkartılması sayılacağı, beş yıllık süreden sonra yapılan sermaye azaltımı halinde ise, KVK'nın 5/1-e maddesiyle ilgili bir vergi kaybının olmayacağı görüşü de mevcuttur²³⁶.

Bu arada, sermayeye eklenmiş olan vergiden istisna kazançların, sermaye artırımını ile eş zamanlı bir sermaye azaltımına konu edilmesi halinde (kısmi bölünme işleminde olduğu gibi), vergilemenin kanuniliği ilkesinden bağımsız olarak VUK'un 3/B maddesi kapsamında bir peçeleme işleminin varlığının ortaya çıkacağı²³⁷ da ifade edilmektedir.

Ancak, bu görüşe karşı olarak kısmi bölünme işleminde ortakların malvarlığında herhangi bir artış olmadığı, bölünme işleminin gereği ve sonucu olarak ortaya çıkan yeni hisselerin işletmeden çekme olarak nitelendirilmesinin ve bu sonucunda bir peçeleme işlemi olarak kabul edilmesinin, doğrudan bölünme işleminin hukuki özelliklerinin ve sonuçlarının kısırlandırılarak peçeleme olarak nitelendirilmesi

²³⁵ Sakıp Şeker, "Bağımsız Şirket Modeli Şeklinde Yapılan Kısmi Bölünme İşlemi 'İşletmeden Çekme' Sayılabilir mi?", **Vergi Sorunları Dergisi**, S.344, (Mayıs 2017), s.80

²³⁶ Fatih Adıgüzel Güler ve Murat Özyurt, "Şirketlerin Sermaye Azaltımının Yaratacağı Vergisel Sonuçlar", **Lebib Yalkın Dergisi**, S.126, (Haziran 2014), s.78

²³⁷ Nazal, "İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi, s.99

sonucunu yaratacağı, bu düşüncenin ise gerek AB direktifleri gerekse ekonomik uygulamalarla bağdaşmayacağı eleştirisi de yöneltilmektedir²³⁸.

6. İstisna Dışındaki Kazancın Yenileme Fonuna Konu Edilmesi

Taşınmazların satışı işlemine yönelik bir diğer vergi avantajı da VUK'un 328/4. maddesinde düzenlenen²³⁹ yenileme fonudur. Yenileme fonu müessesinin başlıca şartları şunlardır²⁴⁰;

- Satışa konu edilen sabit kıymetin yenilmesinin bir zaruret arz etmesi
- Şirket yöneticilerinin söz konusu kıymetin yenilenmesi konusunda bir karar vermiş olması
- Yenileme için gerekli girişimlerin yapılmış olması
- Satın alınacak olan kıymetin, satılan kıymetle aynı niteliklere haiz olması
- Satılan ve yenilenen kıymetin her ikisinin de amortismanına tabi bir kıymet olması²⁴¹
- İşletmenin bilanço usulünde defter tutan mükellef olması²⁴²

Bu koşulların mevcudiyeti halinde, satış kazancı, yeni iktisadi kıymeti almak için üç yıl süre ile bir fon hesabında tutulur. Satışa konu kıymetle aynı nev'iden kıymet alındığında, fona ayrılan tutar, yeni alınan kıymetin amortismanlarının mahsubunda kullanılır²⁴³. Bu sürenin sonunda, eğer söz konusu kâr, yenileme işlemi için kullanılmamışsa, üçüncü yılın sonunda vergi matrahına eklenerek vergilendirilir²⁴⁴.

²³⁸ Sakıp Şeker, "Kısmi Bölünmede 'Serbest Fon' ve 'İşletmeden Çekme' Kavramları", **Yaklaşım Dergisi**, S:227, (Kasım 2011), s.170

²³⁹ **VUK'un 328/4. Maddesi:** "Şu kadar ki, satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi, işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa bu takdirde, satıştan tahassül eden kâr, yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabilir. Her ne sebeple olursa olsun bu süre içinde kullanılmamış olan kârlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenir. Üç yıldan önce işin terki, devri veya işletmenin tasfiyesi halinde bu kârlar o yılın matrahına eklenir."

²⁴⁰ Recep Bıyık ve Aydın Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, Mart 2000, s.658-659

²⁴¹ Bu nedenle, iştirak hissesi satış kazancı yenileme fonuna alınmaz. (Bumin Doğrusöz, "İktisadi Kıymetleri Yenileme Fonu", **Dünya Gazetesi**, (18.1.2018), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/iktisadi-kiymetleri-yenileme-fonu/398979> (Erişim:1.6.2019). Yenileme fonu ve KVK 5/1-e istisnası ilişkisi sadece taşınmazlarda amortismanına tabi olanlar için söz konusudur.

²⁴² Özyer, **a.g.e.**, s.882

²⁴³ Fona ayrılan ve yeni alınan kıymetin amortismanının mahsubunda kullanılan tutar, yeni alınan kıymetin amortisman süresince fonda tutulur. (Özyer, **a.g.e.**, s.884)

²⁴⁴ Kemal Gündüz ve Necati Perçin, **Amortismanlar ve Yeniden Değerleme**, Gözden geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, Mart 1999, s.336

Anlaşılabacağı üzere, yenileme fonu uygulaması özü itibariyle bir “*vergi erteleme*si”²⁴⁵ müessesidir.

Her iki vergi düzenlemesi de taşınmaz satışı ve bu satıştan elde edilecek kazancın değerlendirilmesiyle ilgili olması sebebiyle, bu iki vergi avantajının birlikte tatbik edilip edilemeyeceği, vergi uygulamasında her zaman farklı görüşlere konu edilmiştir.

Bir kısım yazarlar, KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnada amacın atıl değerlerin nakde dönüştürmek; yenileme fonunda ise amacın amortismanına tabi bir iktisadi kıymetin yenilenmesini teşvik ve yenileme giderlerini karşılamak olduğu, iki uygulamanın amacının birbiriyle çeliştiği, bir arada uygulanmasının pek mümkün olmadığı²⁴⁶, bunun vergi adaleti açısından da doğru olmayacağı²⁴⁷, KVK’nın 5/1-e maddesi uygulamasında, yararlanılabilir oran sınırı sebebiyle, istisna kapsamı dışındaki tutarın, mutlaka dönem kâr zarar hesaplarıyla ilişkilendirilip vergilendirilmesi gereken tutar olduğu²⁴⁸, kalan tutarın yenileme fonuna konu edilemeyeceği²⁴⁹, hatta satıştan elde edilen kârın bir bütün olduğu, tamamının yenileme fonu olarak dikkate alınması gerektiği, kısmen yenileme fonuna konu edilemeyeceği²⁵⁰, dolayısıyla satış kazancının bir kısmının KVK 5/1-e maddesi kapsamında istisnaya tabi tutulurken bir kısmının da yenileme fonuna konu edilmesinin mümkün olmadığı, görüşündedir²⁵¹.

İki müessesenin birlikte uygulanamayacağı görüşleri yanında, taşınmaz satış kazancının, öncelikle KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnaya konu edildikten

²⁴⁵ Ürel, **a.g.e.**, s.133

²⁴⁶ “Balantekin, **a.g.m.**, s.190

²⁴⁷ Sedat Apak, “Gayrimenkul Satış kazancı İstisnası yanında Yenileme Fonundan Yararlanabilme Olasılığının İncelenmesi”, **Mali Çözüm Dergisi**, S.109, Ocak-Şubat 2012, s.120 (Şirket hedeflerine uygun olacak birinin seçilmesinin uygun olacağı görüşünde)

²⁴⁸ Soner Ülgen, “Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Kazancın %25’lik Kısmı Yenileme Fonuna Alınabilir mi?”, **Vergi Dünyası**, S:351, (Kasım 2010), s.40

²⁴⁹ Ahmet Kavak, “Gayrimenkul Satış Kazanç İstisnası Yanında Yenileme Fonu Uygulamasından Yararlanmak Mümkün müdür?”, **Dünya Gazetesi** (23.11.2011), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/gayrimenkul-satis-kazanc-istisnasi-yaninda-yenileme-fonu-uygulamasindan/11554> (Erişim: 15.6.2019)

²⁵⁰ Güray Öğredik, “5520 Sayılı KVK’nun 5/1-e bendi kapsamında satışı yapılacak gayrimenkuller hakkında özellik arz eden durumlar, düşünce ve önerilerimiz”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.40, (Nisan 2007), s.92

²⁵¹ Ancak, bizim de katıldığımız üzere, istisna oranının düşürülmüş olmasının sadece teşviğin sınırlandırılması olduğu, istisna kapsamı dışındaki kazancın, diğer vergi uygulamalarına konu edilmesi mümkün olduğu da ifade edilmektedir. (Sema Küçük, Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının yenileme Fonu İle Birlikte Kullanımı Mümkün mü?”, **Yaklaşım Dergisi**, S.219, (Mart 2011), s.93) Kaldı ki, vergi idaresi uygulamasında da bu konudaki tartışmalar ve idari görüşler genel olarak KVK 5/1-e maddesi istisnasının amacına aykırılık hali çerçevesinde gelişmiştir.

sonra²⁵², kalan kısmının yenileme fonuna konu edilmesine engel bir hüküm olmadığı²⁵³, sadece KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnanın Tebliğ düzenlemesinde de ifade edilen “*bağlı değer bir başka bağlı değere dönüşmemesi*” kuralına aykırılık teşkil edecek bir uygulamanın yapılmamasına dikkat edilmesi²⁵⁴, yeni iktisap edilen kıymetin şirkete açık ekonomik katkı sağlıyor olması gibi²⁵⁵, olaya özgü durumlara göre değerlendirme yapmak gerektiği²⁵⁶, yönünde görüşler de ifade edilmektedir.

Görüldüğü üzere, iki müessesenin birlikte uygulanıp uygulanamayacağı konusunda farklı gerekçelere dayanan farklı görüşler mevcuttur. Vergi İdaresi nezdinde de birbiriyle çelişkili açıklamalar içeren, görüşler mevcuttur.

İzmir Vergi Dairesi 9.12.2001 tarih ve 716 sayılı özelgesinde, fabrika binasının satılarak yeni fabrika binası alınması halinde, satış kazancının %75'inin²⁵⁷ KVK'nın 5/1-e istisnasına konu edilip kalan kısmın yenileme fonuna ayrılabilceğini kabul etmiştir²⁵⁸. Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 13.8.2013 tarih ve 874 sayılı özelgesinde de taşınmaz satışından elde edilen KVK'nın 5/1-e istisnası dışında kalan kısmının, benzer yeni bir taşınmazın iktisabı için, yenileme fonuna aktarılabilceği ifade edilmiştir²⁵⁹.

Ancak, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 17.7.2014 tarih ve 1896 sayılı özelgesinde, benzer bir olayda, aktardığımız özelgeden aksi görüşle, benzer iktisadi kıymet alınması halinde KVK'nın 5/1-e istisnasının uygulanamayacağı ifade edilmektedir.

²⁵² Ürel, **a.g.e.**, 133 (Burada %75'lik kısımdan bahsedilmişse de atıf yapılan kitap 2009 tarihli olup, 2017 tarihli 7061 sayılı Kanun değişikliği öncesinde yazılmıştır. 7061 sayılı Kanunla taşınmaz satışlarında istisna oranı %50'ye düşürülmüştür.)

²⁵³ Vural, **a.g.e.**, s.247

²⁵⁴ İsmail Onay, **Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulamasında İstisnalar 140 Adet Uygulamalı Soru Cevap**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, Ekim 2016, s.423

²⁵⁵ Uyar, **a.g.m.**, s.98

²⁵⁶ Bumin Doğrusöz, “Yenileme Fonu-Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi”, **Dünya Gazetesi** (7.10.2010) <http://www.bumindogrusoaz.com/article/yenileme-fonu-tasinmaz-satis-kazanci-iliskisi> (Erişim: 15.6.2019)

²⁵⁷ 2001 tarihli özelge içeriğine atıf yapılması sebebiyle oran %75 olarak belirtilmiştir. Taşınmazlarda istisna oranı 7061 sayılı Kanunla 5.12.2017 tarihi itibarıyla %50 olarak değiştirildiği dikkate alınmalıdır.

²⁵⁸ Birgül Dikmen, “KVK'nın 5/1-e maddesinde Yer Alan İstisnadan Yararlanmak İçin Mali Yapının Güçlendirilmesi Şart mıdır?”, **Vergi Dünyası**, S.415, (Mart 2016), s.32

²⁵⁹ Erdoğan Öz, “Amortisman Tabi İktisadi Kıymetlerin Aynı Yıl İçinde Satılmasının Ve Yenilenmesinin Yapılması Halinde Yenileme Fonu Uygulaması” konulu Sunum, İstanbul YMM Odası, 9.1.2019, s.15 <http://istanbulymmo.org.tr/dosyalar/platformNotlar/20190109/20190109yenileme%20fonu.pdf> (Erişim: 15.6.2019)

“özelge talep formunuzda da belirtildiği üzere söz konusu taşınmazların satışından elde edilecek kazancın şirketinizce yine taşınmaz alımında kullanılması, bağlı bir değer (taşınmaz) başka bir bağlı değere (taşınmaza) dönüştürülmesi sonucunu doğuracaktır. Bu durum söz konusu istisnanın getiriliş amacına aykırı olacağından anılan taşınmazların satışından elde edilecek kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.”²⁶⁰

Danıştay 4. Dairesi de E.2011/9648, K.2014/5884 sayılı Kararında; söz konusu vergi avantajı sağlayan bu iki müessesinin iki ayrı yasada düzenlendiğine vurgu yaparak; aşağıda aktarılan şekilde hüküm tesis etmiştir.

“bu düzenlemelerden yalnızca birinden yararlanılacağına dair hüküm bulunmadığı (..) kaldı ki maddeyle getirilen düzenleme uyarınca aranılan yenileme koşulunun üçüncü yılın sonunda gerçekleşmemesi halinde ertelenmiş bulunan verginin aynen tahsil olunacağı dikkate alındığında, davacı şirketin vergi ertelemesinden yararlandırılması durumunun bir vergi kaybı oluşturmayacağı”²⁶¹

Kanaatimizce şartlarının mevcudiyetinin gerçekleşmiş olması ve uygulama şartlarının da yerine getirilmesi kaydıyla, gerek KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnanın gerekse VUK’un 328. maddesinde düzenlenen yenileme fonu uygulamasının birlikte uygulanmasının, sadece düzenleniş amaçlarında çelişki olduğunun kabulüyle reddi doğru olmayacaktır.

Taşınmaz satış kazancının %50’si KVK’nın 5/1-e istisnasına konu edilebilmektedir. Kalan kısmının, mükellefin ekonomik koşulları ve ihtiyaçları çerçevesinde değerlendirilmesi mümkündür. Ancak, taşınmaz satış kazancı istisnasının atıl değerleri nakde dönüştürerek şirkete finansal kaynak yaratmak amacı, yenileme fonunun mevcut bir taşınmazın yenilenmesi amacına kıyasla daha geniş kapsamlı olduğu da göz ardı edilmemelidir.

²⁶⁰ Ak, **a.g.m.**, s.122

²⁶¹ Gülhan, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özelgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, s.84

Kanaatimizce, taşınmaz satışından elde edilen kazancın bir kısmının açık olarak Şirketin finansal yapısını iyileştirici bir kaynak olarak kullanılması²⁶² halinde kalan kısmın da yenileme fonuna konu edilmesi mümkündür.

7. İstisna Konusu Kazanca Ait Giderler Ve İktisadi Kıymetin Satışından Zarar Edilmesi Halinde İstisna

KVK'nın 5/3. maddesinde; *“iştirak hisseleri 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”* hüküm altına alınmıştır.

1 seri no'lu KVKGT'nin "5.17. Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara isabet eden giderlerin diğer kazançlardan indirilememesi" başlıklı bölümünde de; yasa gerekçesine atıfla;

“(...) TBMM Plan ve Bütçe Komisyonunda kabul edilen değişiklik önergesinin gerekçesinde, "... kurumlar vergisinden istisna edilen kazancın elde edilmesi sırasında giderlerin yanı sıra gider fazlalığından doğan zararlar da aynı kapsamda değerlendirilerek konuya ilişkin düzenleme önerilmektedir.” denilmiştir.

Dolayısıyla, (...)İştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara ilişkin giderlerin kanunen kabul edilmeyen gider olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Aynı şekilde, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançların elde edilmesi sırasında zarar doğması halinde bu zararların da istisna kapsamı dışındaki gelirlerden indirilmemesi gerekmektedir.

Kanunun anılan hükmü, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara ilişkin olarak yapılan giderlerin, kurumun vergiye tabi diğer kazanç tutarının tespitinde kurum kazancını azaltıcı veya kurum zararlı ise bu zararı artırıcı bir unsur olarak indirim konusu yapılamayacağını ifade etmektedir. Bu nedenle, bu gelirlerin elde edilmesi için yapılan giderlerin sadece kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazançların tespitinde indirim konusu yapılacağı tabiidir.”

²⁶² Bumin Doğrusöz, Dipnot 256'da atf yaptığımız makalesinde, mali yapısı zayıflayan bir şirketin taşınmaz satış kazancını kısmen daha düşük maliyetli bir taşınmaz alımında kullanması kalan tutarı ise şirketin mevcut borcunun ödenmesinde kullanması halinde, iki müessesinin amacının da gerçekleşeceği ve dolayısıyla birlikte uygulanmalarının mümkün olacağını ifade etmiştir.

açıklamasında bulunulmuştur. Yasa hükmü ile;

- İstisna kazançlara ilişkin giderlerin
- Kazancı vergiden istisna olan faaliyetlere ilişkin zararların

kurum kazancının tespitinde gider olarak kabul edilemeyeceği şeklinde ikili bir ayırım söz konusudur²⁶³.

Bu ikili ayırım, kazancı vergiden istisna olan işlemlerin giderlerinin, istisna kapsamındaki faaliyetlerin ise zararlarının kurum kazancının tespitinde dikkate alınmayacağı de şeklinde değerlendirilmektedir²⁶⁴. Bu ayırım, aynı zaman da pek çok yazar tarafından da desteklenen taşınmaz ve iştirak hissesi satışının bir faaliyet değil, işlem olduğu görüşüne de dayanak teşkil etmektedir.

Vergiden istisna edilen kazançlara ait giderlerin de vergilendirilen kurum kazançlarından indiriminin kabul edilmemesi ve kanunen kabul edilmeyen gider kaydı yapılması, genel vergilendirme kuralı olarak kabul edilmektedir.

Yasa maddesinde sadece iştirak hisselerinin finansman giderlerinin indirim konusu yapılabileceği ifade edilmiş ise de taşınmazlar açısından doğrudan maliyet unsuru olan değerlerin, KVK 5/3 maddesi kapsamında gider unsuru olarak değerlendirilmesi doğru olmayacaktır. Bununla beraber örneğin, taşınmaz satışı işleminin gerçekleştirilmesi için yapılan noter giderleri, komisyon bedeli gibi harcamaların, eğer söz konusu satış kazancı için istisnadan yararlanılır ise gider olarak kaydedilmemesi gerekir²⁶⁵.

KVK 5/3 maddesinde, incelememiz konusu taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası açısından uygulamada en çok tereddüt yaratan husus ise satış

²⁶³ Güray Öğredik, “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Zararı Vergiye Tâbi Kazancın Tespitinde Kabul Edilebilir Bir Zarar Mıdır?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.46, (Ekim 2007), https://www.lebibyalkin.com.tr/mevzuat/mevbank/dergi/lebib-yalkin-mevzuat-dergisi_mdergi_/2007-ekim-sayi-46_mdergi_8883a-00_/g.menkul-ve-ist.-his.-satis-zarari.html (Erişim: 1.6.2019)

²⁶⁴ Bumin Doğrusöz, “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasına Yönelik yanlış Yorumlar”, **Dünya Gazetesi**, (29.1.2007), http://www.mevzuatbankasi.com/portal/konuk_yazarlar/mevzuat.asp?kategori=35&id=1777 (Erişim: 1.6.2019)

²⁶⁵ Keskin, **a.g.e.**, s.65

sonucunda zarar edilmesi halinde, bu zararın indirim konusu edilip edilemeyeceğine ilişkindir.

Vergi İdaresi ilk dönem özetlerinde, taşınmaz veya iştirak hissesi satışının zararlar sonuculanması halinde, bu zararın vergiye tabi kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılabileceği yönünde görüş belirtmiştir. Nitekim, Gelir İdaresi'nin 23.8.2007 tarihli 74720 sayılı özelgesinde, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnanın, her koşulda uygulanacak mutlak bir istisna olmadığı, yararlanılmasının belirli şartlara bağlı bir istisna olduğu belirtilerek, *"... zararlar sonuculan iştirak hisseleri satışı nedeniyle oluşan zararların tamamının kurum kazancının tespitinde dikkate alınabilmesi mümkün bulunmaktadır."*²⁶⁶ şeklinde görüş belirtmiştir. Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 20.4.2007 tarih ve 6369 sayılı özelgesinde de aynı doğrultuda görüş belirtilmiştir²⁶⁷.

Ancak Vergi İdaresi aynı dönemde, *"KVK'nın istisnalarla ilişkin 5. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, iştirak hisselerinin temininde yapılan finansman giderleri harcamaları hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararların, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin kabul edilemeyeceği"*²⁶⁸ yönünde görüş de belirtmiştir.

Ancak, Vergi İdaresi artık genel olarak, KVK'nın 5/3 maddesi hükmüne atıfla, söz konusu satış işlemlerinin zararlar sonuculanması halinde bile gider indirimini kabul etmemekte, sadece zararın %25'inin (7061 sayılı Kanun değişikliği sonrası taşınmazlarda %50'sinin) indiriminin mümkün olduğu yönünde görüş belirtmektedir. Nitekim uygulamada da bu gerekçelerle tarhiyatlar yapılmaktadır.

Örneğin, Vergi İdaresi bir mükellefin iştirak hisselerini, 2015 yılında vadeli olarak satışından zarar ettiği, satış tahsilatlarının %30'unun 2015,2016 ve 2017 yıllarında gerçekleşeceği, %70'lik kısmının ise 2018, 2019 ve 2020 yıllarında gerçekleşecek olması

²⁶⁶ Şenol Çetin, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Oluşan Zarar ve Giderlerin Kurum Kazancından İndirilip İndirilemeyeceği Konusunda Yaşanan Belirsizlik", **Mali Çözüm**, Temmuz-Ağustos 2011, ss:239-251, s.241

²⁶⁷ Ender İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu", **Vergi Dünyası Dergisi**, S.370, Haziran 2012, s.133, dipnot:19

²⁶⁸ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 5.6.2007 tarih ve 11419 sayılı özelgesi, **Mali Pusula Dergisi**, S.37, (Ocak 2008), s.166

halinde, söz konusu satıştan doğan zararın ne kadarlık kısmının kurum kazancının gider olarak nazara alınabileceğine yönelik özelge talebine cevaben;

“Yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamaların birlikte değerlendirilmesinde; şirketinizin en az iki tam yıl süreyle aktifinde yer alan iştirak hisselerinin satışının zararlar sonuçlanması halinde, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) %75'inin kanunen kabul edilmeyen gider sayılarak kurumun istisna dışı diğer faaliyetlerinden doğan kazançlardan indirilmesi mümkün olmayacak, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) kalan %25'inin ise gider olarak matrahın tespitinde dikkate alınabilmesi mümkün olacaktır. Öte yandan, vadeli satışlarda satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi, istisnadan yararlanacak tutarın belirlenmesi açısından önem arz etmekte olup zararlı satışlarda satış bedelinin iki yıldan uzun bir sürede tahsil edilmesi bu zararın %75'lik kısmının kurum kazancının tespitinde kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınmasına engel teşkil etmeyecektir.”²⁶⁹

açıklamasında bulunmuştur. Söz konusu özelgeden anlaşılacağı üzere, vergi idaresi, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnadan yararlanma şartlarının oluşmadığı bir iştirak hissesi satışında bile KVK'nın 5/3 maddesine dayanarak gider kaydını kabul etmemektedir.

Ancak vergi idaresi, bir başka özelgesinde, kiralama suretiyle değerlendirilen otelin satışında zarar edilmesi halinde, söz konusu satış işlemiyle ilgili olarak istisnadan yararlanılması mümkün olmadığından, söz konusu satış işleminden kaynaklanan zararın tamamının kurumlar vergisi matrahının tespitinde indirim konusu edilebileceğini ifade etmiştir²⁷⁰.

Yine Vergi İdaresi bir özelgesinde, mükellefin tahsil edilemeyen alacaklarına karşılık 2007 yılında almış olduğu taşınmazın 2010 yılında zararına satılması halinde, tahsil edilememesi durumunda şüpheli alacak veya değersiz alacak olarak giderleştirilmesi gereken alacaklarına karşılık iktisap edilen söz konusu taşınmazın satışı sonucu oluşan zarar tutarının kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınamayacağına ilişkin özelge talebine cevaben;

²⁶⁹ Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı 28.7.2017 tarih ve 64597866-125.05- sayılı özelgesi <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

²⁷⁰ Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 5.11.2012 tarih ve 223 sayılı özelgesi (Ak, **a.g.m.**, s.119, dipnot:20)

“Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca istisna kapsamında bulunan taşınmazın satışı durumunda taşınmaz satışından kazanç doğmaması 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.”²⁷¹

açıklamasında bulunmuştur.

Söz konusu yasa hükmünün, taşınmaz ve iştirak hisselerinin satışının zararlar sonuçlanması hali ile bir ilgisinin bulunmadığı yönünde görüşler olduğu gibi, istisna kazançlara ilişkin giderlerin kurum genel kazancından indiriminin mümkün olmadığı dolayısıyla taşınmazların ve iştirak hisselerinin satışlarının da zararlar sonuçlanması halinde, bu zararların da indirim konusu yapılamayacağı yönünde görüşler de mevcuttur.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasında, KVK 5/3 maddesi hükmüne atıfla zarar halinde indirimin mümkün olmadığı yönünde görüş genel vergileme ilkesinden hareketle ileri sürülmektedir. Bu görüşe göre, söz konusu zararların gider fazlalığından kaynaklanmakta olup²⁷², indirimi mümkün değildir. Ancak, bu görüş de söz konusu satış kazancının %25'i vergiye tâbi ise zararının da %25'inin²⁷³ kabul edilmesinin yerinde olacağını, zararın tamamının indiriminin reddinin vergileme ilkeleriyle bağdaşmayacağını kabul etmektedir²⁷⁴.

Bizim de katıldığımız bir diğer görüş ise, taşınmaz ve iştirak hissesi satışının zararlar sonuçlanması halinde, söz konusu satış zararının tamamının vergiye tâbi kurum kazancının tespitinde indirim konusu edilebileceği yönündedir. Bu görüş genel olarak, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnanın mutlak bir istisna olmadığı²⁷⁵, yararlanılmasının şartlara tâbi olduğu, taşınmaz ve iştirak hissesi satışının bir faaliyet

²⁷¹ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 9.6.2011 tarihli 683 sayılı özelgesi; aynı doğrultuda Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 2.5.2012 tarihli 112 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019),

²⁷² Rızkullah Çetin, “Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında Zarar Doğması ve Kur Farklarının Durumu”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.95, (Kasım 2011), s.133

²⁷³ 7061 sayılı Kanunla taşınmaz satışlarında kazancın %50'sinin istisnaya konu edileceği düzenlenmiştir.

²⁷⁴ Soner Ülgen, “Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Zarar Doğması Durumunda Zararın Tamamı mı, Yoksa %75'i mi Kanunen Kabul Edilmeyen Giderdir?”, **Vergi Dünyası**, S:349, (Eylül 2010), s.36

²⁷⁵ Ali Tuğlu, “İki Tam Yıldan Uzun Süreli Aktifte Yer Alan Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri satışından Zararların Mahsubu”, **Yaklaşım Dergisi**, S.214, (Ekim 2010), s.122-123, aynı doğrultuda Ürel, **a.g.e.**, s.133,

değil işlem olduğu²⁷⁶, işlem zararının ise faaliyet zararı olarak nitelendirilemeyeceği gerekçelerine dayanmaktadır.

- Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası şarta bağlı bir istisnadır. Yararlanılması zorunlu bir istisna değildir.

KVK'nun 5/1-e maddesinde düzenlenen, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasından yararlanılabilmesi için, yine maddede düzenlenen bazı şartları yerine getirmiş olması gerekir. Yasa hükmüne göre, kurumların istisnasından yararlanabilmesi için;

- Satış bedelinin satışın gerçekleştiği yılı takip eden iki yıl içinde tahsil edilmiş olması,

- Satış kazancının istisnadan yararlanılan kısmının satışın yapıldığı yılı takip eden beş yılın sonuna kadar pasifte bir fon hesabında tutulması,

gerekir. Bu şartların yerine getirilmemesi halinde, istisnadan yararlanılması mümkün olmadığı gibi, istisnadan yararlanılmasına rağmen belirli bir süre uyulması gereken bu şartların ihlali halinde de tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğradığının kabulü ile verginin cezalı olarak tarh edileceği düzenlenmiştir.

Kurumlar, söz konusu istisnadan yararlanmak için gerekli koşulları yerine getirebileceği gibi, kendi özel nedenlerinden dolayı istisnadan yararlanmamayı da tercih edebilir. Ayrıca, madde düzenlemesinde yer alan “kazancın istisnadan yararlanılan kısmı” ifadesi ile istediği tutarda “kısmî kazançla” istisnadan yararlanabileceği düzenlenmiştir. Nitekim söz konusu istisna, taşınmaz satış kazancının en fazla %50, iştirak hissesi satış kazancının ise en fazla %75'ine tatbik edilebilmektedir.

İstisnadan yararlanmama hakkı olup yararlanmayan şirket ile istisnadan yararlanan şirketin aynı vergisel sonuçlarla karşılaşmasının vergilendirme ilkeleri açısından kabul edilemeyeceği açıktır. Ayrıca, zorunlu istisna tatbikinde zaten her bir

²⁷⁶ Ramazan Yakışıklı, “Kurumlar Vergisinden İstisna Kazançlara Ait Giderler ve Zararlar”, **Vergi Dünyası**, S.323, (Temmuz 2008), s.50-51, aynı doğrultuda Tekin ve Kartaloğlu, **a.g.e.**, s.204

kurum bu istisnanın yarattığı aynı vergisel sonuçlara göre kazanç beyanında bulunmakta ve tahakkuk eden vergiyi ödemektedirler. Mükellefin yararlanması ihtiyarına bırakılmış istisnaların ise, bu istisnanın tatbiki halinde ortaya çıkacak diğer vergisel işlemler ancak doğal olarak bu istisnadan yararlanılması halinde gerçekleştirilecektir. İstisnadan yararlanma ön şartı gerçekleşmemiş iken, istisnanın takip eden vergisel sonuçlarının tatbik edilemeyeceği de açıktır.

KVK'nın 5/3 maddesi, kazancı herhangi bir koşula veya mükellefin talep ve gereklerini yerine getirme şartına bağlanmamış, mükellefin iradesi dışında uygulanan istisnalarla ilgilidir²⁷⁷. KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna ise, mutlak bir istisna olmayıp yararlanılması ve yararlanma oranı (%75 ve %50 üst sınır kapsamında) mükellefin tercihinin bırakılmıştır. Dolayısıyla, taşınmaz veya iştirak hissesi satışından zarar edilmesi halinde, zararın tamamının kurum kazancının belirlenmesinde dikkate alınması gerekir²⁷⁸.

- **KVK 5/1-e maddesine konu taşınmaz ve iştirak hisseleri satışı bir işlem olup, sürekli icra edilen bir faaliyet olarak kabul edilemez. KVK'nın 5. maddesinin üçüncü fıkrası ise faaliyet harcamalarının ve oluşan zararların gider kaydına sınır getirmiştir.**

KVK'nın 5. maddesinde düzenlenen istisnalar iki türdür. Söz konusu istisnalar, kazanç istisnası ve kazancı istisna edilen faaliyetlerden oluşmaktadır. Bu istisnaların bir kısmı süreklilik arz etmeyen ve sadece ilgili işlemin gerçekleşmesi ile ortaya çıkan kazançla ilişkindir. Bazı istisnalar ise kurum tarafından sürekli olarak elde edilen kazançlara ilişkindir. KVK'nın 5. maddesinde faaliyete ve kazançla özgü olarak iki türlü "İstisnaya tabi işlemler" ve "İstisnaya tabi faaliyetler" şeklinde istisnanın düzenlenmiş olması, KVK'nın 5. maddesinin 3. fıkrasında da gider sınırlamasında iki ayrı tanımlama yapılmış olmasından da anlaşılmaktadır.

²⁷⁷ Burada tam/mutlak istisna ve kısmi istisna ayrımı yapılması da mümkündür. Mutlak istisnalar, yararlanılması mutlak bir hak iken, kısmi istisnalar yararlanılması belli koşullara bağlı istisnalardır. Örneğin, iştirak satış kazancı istisnası mutlak/tam istisna iken, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası kısmi istisnadır. (Muzaffer Küçük, "Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Zararının İstisna Uygulaması Yönünden Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası Dergisi**, S.411, (Kasım 2015), s.36-37)

²⁷⁸ Bumin Doğrusöz, "Kurumların Taşınmaz Satışlarından Doğan Zararlar", **Referans Gazetesi**, (4.10.2010), http://www.muhasabetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=6494 (Erişim: 1.6.2019)
Aynı doğrultuda; Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası Mevzuat İzleme ve Değerlendirme Komisyonunun 24.8.2016 tarih ve 2016/188-08 sayılı Kararı ve bu Kararda atıf yapılan, 27.2.2014 tarih ve 2014/153-3 sayılı Kararı

Örneğin; serbest bölgelerdeki faaliyetlere ilişkin kazançlar, yurt dışı inşaat ve onarım işlerinden elde edilen kazançlar, yurt dışı şubelerinden elde edilen kazançlar gibi bu kazançların elde edilebilmesi için bir faaliyetin sürdürülmesi, bir başka deyişle bir devamlılığın olması gerekir²⁷⁹

Nitekim 1 seri no'lu KVKGT'nin "5.13. Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara isabet eden giderlerin diğer kazançlardan indirilememesi" başlığı altındaki bölümünde verilen örnekler de hep "faaliyet istisnaları"na (serbest bölge, teknoloji bölgesi kazançlarına uygulanan istisnalar gibi) ilişkin örnekler olup, bu tür faaliyetlerden doğacak zararların diğer kurum kazançlarından indirilemeyeceği ifade edilmiş, diğer istisna kazançlarda zarar olmasına ilişkin örnek verilmemiştir.

KVK'nın 5/3. maddesinde "istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zarar" indirim konusu yapılamaz denilmektedir. Kurumların aktiflerinde atıl olan ve şirkette nakdi kaynak yaratmak için taşınmaz veya iştirak hisselerini satmaları ise, devamlı olarak icra edilen bir faaliyet değil, bir satış işlemi olup, KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna bir faaliyete değil, işleme yönelik bir istisnadır²⁸⁰. Söz konusu işlemde yani iştirak hissesi satışından kazancın elde edilmediği durumda faaliyete bağlı istisnadan ve dolayısıyla gider kaydı sınırlamasından söz edilemez.

KVK'nın 5. maddesinde belirttiğimiz üzere iki tür istisna düzenlenmiştir. İstisna konusu edilen faaliyetlerden zarar doğması halinde bu zararların istisna dışındaki kurum kazancından indirilmesi kabul edilmemiştir. Diğer işleme dayalı istisnalarda ise istisnadan yararlanılmış halinde istisna konusu işlem için yapılmış giderlerin indirimi reddedilmemiştir. Bu tür işlemlerden zarar doğması halinde ise bu zararın indirilemeyeceği konusunda bir ifadeye KVK'nın 5/3 maddesinde yer verilmemiştir²⁸¹.

Bu düzenlemeye göre, sadece istisna işlemlerin giderleri veya zararları kanunen kabul edilmeyen gider olarak kabul edilmeyecektir. İstisna faaliyetlerin ise

²⁷⁹ Şenol Çetin, **a.g.m.**, s.245

²⁸⁰ İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Mali Mevzuat Platformu Ocak 2012, http://www.istanbulymmo.org.tr/_dosya/201203kurumlarin-gayrimenkul-ve-istirak-hissesi-satislarinda-zarar-dogmasi-halinde-bu-zarar-indirim-konusu-yapilabilir-mi.pdf (Erişim Tarihi: 1.6.2019)

²⁸¹ Akif Akarca ve Mehmet Şafak, "Taşınmazların Veya İştirak Hisselerinin Satışından Doğan Zararlar", **Dünya Gazetesi**, 15 Kasım 2012, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmazlarin-veya-istirak-hisselerinin-satisindan-dogan-zararlar-kurum/14810> (Erişim:1.6.2019)

giderleri ve zararları kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınacaktır. Gayrimenkul ve iştirak hissesi satışı da bir işlem istisnası olup, satıştan doğan zararın vergiye tabi kazancın tespitinde, normal bir faaliyet gideri gibi²⁸² dikkate alınması gerekir²⁸³.

Ayrıca, gerek Yasa maddesinde gerekse 1 seri no'lu KVKGT'de, zaten faaliyet olarak taşınmaz ve iştirak hissesi ticaretini yürütenlerin faaliyetleri kapsamında gerçekleştirdikleri satışlarda istisnadan yararlanamamaları düzenlenmiştir. Bu durum da, istisnaya konu satış işlemlerinin arızı olarak gerçekleştirildiğini, bir faaliyet olarak nitelendirilemeyeceğini, dolayısıyla bu işlemlerin zararlarının istisna faaliyet zararı olarak kabul edilmesinin doğru olmayacağını bir başka ifadesidir²⁸⁴.

KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası, işletmelerin sermaye yapılarını güçlendirilmesi amacıyla ihdas edilmiştir. Satışın zararlar sonuçlanması halinde, zararın indiriminin reddi yönünde ki görüş, mükelleflerin mali yapısının güçlendirilmesi ve finansal kaynak yaratılması gayesiyle düzenlenmiş olan bu istisnayı, bir yaptırım müessesesi haline dönüştürmektedir. Yasada açıkça yer almayan bir durum için sadece satış kârı vergiden istisna ise satış zararının da kanunen kabul edilemeyeceğini ileri sürmek, hem istisnanın düzenleniş gayesine hem de vergilemenin yasallığı ilkesine aykırılık teşkil edecektir²⁸⁵.

Ayrıca, istisnadan yararlanılsın yararlanılmasın gider kaydının sınırlanması amaçlansaydı, böyle bir düzenlemenin istisnaya ilişkin esasları belirleyen düzenlemede değıl, doğrudan kanunen kabul edilemeyen giderlere ilişkin yasal hükümler altında ve istisnayı düzenleyen madde ile bağlantısız olduğı vurgulanarak –bir başka ifade mükellef iradesini yok sayıp seçimlik hakkı bertaraf ederek- düzenlenmesi gerekirdi. Bu sebeple, aktardığımız yorum ve sonuçlarının bertaraf edilebilmesi için söz konusu

²⁸² Şenol Çetin, agm., s.247

²⁸³ Mehmet Müstehlik, **Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satışında İstisna Uygulaması ve Bazı Özellikli Konular, E-Yaklaşım Dergisi**, S.193, Ocak 2009

²⁸⁴ Vural, a.g.e., s.352-353

²⁸⁵ Selman Koç, “Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu”, **Vergi Dünyası**, (Kasım 2010), S:351, s.35

düzenlemenin istisnalarından çıkartılarak, indirim haline dönüştürülmesi gerektiği yönünde görüşlerde mevcuttur²⁸⁶.

Vergi uygulamasına ilişkin yazıların pek çoğunda, belirttiğimiz gibi, taşınmaz ve iştirak hissesi satışında zarar oluşması halinde, bu zararın kurumlar vergisi matrahında indirim konusu edilmesi gerektiği yönünde görüşler ileri sürülmektedir. Bu görüşler kısmi farklılıklara rağmen genel olarak istisnanın şarta bağlı, mükellefin yararlanma tercihini esas alan bir istisna olduğu ve istisnada bir faaliyet istisnası değil işlem istisnasının düzenlendiği görüşüne dayanmaktadır. Bu konuda bir fikir birliğinin olduğunu söylemek mümkündür.

Ancak, uygulamada sadece vergi idaresi değil vergi yargısında da taşınmaz ve iştirak hissesi satışında zarar olması halinde, zararın indiriminin reddi gerektiği yönünde görüş belirtmektedir. Danıştay'ın yakın dönemde vermiş olduğu bir Kararlarda, iki tam yıldan uzun süre ile elde tutulan taşınmaz ve iştirak hisselerinin satışlarında ortaya çıkan zararın %75'inin kanunen kabul edilemeyen gider olarak dikkate alınması gerektiği ifade edilmektedir. Örneğin;

Danıştay 4. Dairesi'nin E.2008/5626, K.2010/2984 sayılı ve 24.5.2010 tarihli Kararında,

“Vergi Mahkemesince, davacı şirketin iştirak hissesi satışı zararının bir işlem zararı olduğu, bu nedenle istisna kapsamında bir faaliyetten doğan zarar olmadığı kabul edilerek satış zararının tamamının indirilmesi gerektiği sonucuna varılmış ise de; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 3. fıkrasında, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderler ile istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zararların istisna dışı kurum kazancından indirilmesine imkân verilmemiştir. Bu bakımdan, istisna kazançlar elde edilirken gider fazlalığı sebebiyle doğan zararların da aynı kapsamda değerlendirilmesi gerektiği açıktır. Anılan Kanun maddesinin bütün olarak değerlendirilmesi, vergi hukukunun genel ilkeleri, kurum kazançlarının tasnife tabi olmayıp, tamamının ticari kazanç olarak vergilendirilmesi, iştirak hissesi ile gayrimenkul alım satımı ve kiralanması faaliyetiyle sürekli olarak uğraşanların bu kazançlarının istisna kapsamı dışında bırakıldığı hususları dikkate

²⁸⁶ Bumin Doğrusöz, Kurumlar Vergisinde Yeni Düzenlemeler, **Dünya Gazetesi**, (30.4.2019), <http://www.bumindogrusoz.com/article/kurumlar-vergisi-yazilari-8-kurumlar-vergisinde-yenilenme-htyaci> (Erişim: 1.6.2019)

*alındığında, söz konusu işlem zararının da bir faaliyet zararı olduğu açıktır.*²⁸⁷”

açıklamasına yer verilmiştir. Danıştay 4. Dairesi’nin yakın dönemde verdiği üç Kararında da aynı doğrultuda hüküm tesis edilmiştir²⁸⁸.

8. İstisna Uygulamasında YMM Tasdik Raporu

VUK’un mükerrer 227/2. maddesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığı, vergi mevzuatında düzenlenen muafiyet, istisna ve benzeri hükümlerden faydalanılmasını, yeminli mali müşavir tarafından düzenlenmiş tasdik raporunun ibraz edilme şartına bağlamaya yetkili kılınmıştır. İlgili yasa maddesinin 3. fıkrası uyarınca, yararlanma şartı yeminli mali müşavir tasdik raporunun ibrazına bağlanan uygulamalarda, raporun ibraz edilmemesi halinde, tasdik talebine konu haktan yararlanılması mümkün olmayacaktır. Ancak, Bakanlık rapor ibraz süresini iki aya kadar uzatmaya yetkilidir.

5 seri no’lu SM, SMM ve YMM Kanunu Genel Tebliği²⁸⁹ düzenlemesi ile mKVK’da düzenlenmiş olan ve belirli bir haddi aşan, iştirak hissesi ve taşınmaz satış kazancı istisnası işlemleri de tasdik raporuna konu edilmesi gereken işlemler arasında sayılmıştır. 37 seri no’lu SM, SMM ve YMM Kanunu Genel Tebliği ile de 3568 sayılı Kanun kapsamında yapılan tasdiklerde yeni hadler belirlenmiştir, bu hadlerin her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılacağı düzenlenmiştir²⁹⁰.

mKVK’da düzenlenen istisna açısından öngörülen YMM tasdik raporu zorunluluğu, KVK’da düzenlenen istisna açısından da geçerlidir. Bu sebeple, KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen incelememiz konusu istisnadan yararlanılması halinde bu işlemin yasa ve usul şartlarına uygunluğunun YMM Tasdik Raporu ile tasdik edilmesi

²⁸⁷ İnelli, **a.g.m.**, s.134-135

²⁸⁸ Danıştay 4. Dairesi’nin E.2013/3086, K.2013/6119; E.2013/2340, K:2013/5709; E.2009/2620, K.2012/2832 sayılı Kararları (Gülhan, “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özelgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, s.86, dipnot:18)

²⁸⁹ 17.3.1992 tarihli 21174 sayılı RG, Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu Genel Tebliği Sıra No:5

²⁹⁰ 3.3.2005 tarihli 25744 sayılı RG; 26.1.2002 tarih ve 24652 sayılı RG’de yayımlanan 32 seri no’lu SM, SMM ve YMM Kanunu Genel Tebliği’de de aynı doğrultuda açıklamalara yer verilmiştir. (Mehmet Maç, “Yeniden Değerleme Oranından Etkilenen Mali Uygulamalar ve Personel Yemek Haddinde Meydana Gelen Derin Aşınma, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.181, Ocak 2019, s.10)

gerekir²⁹¹. Vergi İdaresi'nin 28.4.2014 tarihli ve 9.4.2014 tarihli özelgelerinde de, *“kurum kazancından indirilen kazanç ve iratlar toplamı belirlenen haddi aşması halinde, 5520 sayılı KVK'nın 5/1-e istisnasından yararlanabilmek için YMM Tasdik Raporunun ibrazının zorunlu olduğu”*, ifade edilmiştir²⁹².

Yıllık yeniden değerlendirme oranları²⁹³ esas alınarak belirlenen YMM Tasdik Raporu zorunluluğu hadleri 2018 yılı için 292.000,-TL olan sınır 2019 yılı için ise 394.000,-TL'dir.

Tam tasdik yaptıran mükelleflerin, gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazançlarını için ayrıca YMM Tasdik Raporu hazırlatmasına gerek bulunmamaktadır²⁹⁴.

²⁹¹ İsmail Onay, **Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulamasında İstisnalar 140 Adet Uygulamalı Soru Cevap**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, Ekim 2016, s.449

²⁹² Sivas Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü 9.4.2014 tarih ve 67630374-124(2013-3)-3 sayılı özelge (Onay, **a.g.e.**, s.449); Afyonkarahisar Valiliği Defterdarlık Genel Müdürlüğü 28.5.2014 tarih ve 17 sayılı özelge <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim:6.6.2019)

²⁹³ 503 seri no'lu VUK Genel Tebliği ile 2018 yılı için yeniden değerlendirme oranı %23,73 olarak belirlenmiştir. (30.11.2018 tarih ve 30611 sayılı RG)

²⁹⁴ Ürel, **a.g.e.**, 137; Mustafa Güzel, “Gayrimenkul Satış Kazancı ve YMM Raporu”, 21.11.2018 <http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/ahmetguzel/004/> (Erişim: 1.6.2019);

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BANKALARA, FİNANSAL KİRALAMA YA DA FİNANSMAN ŞİRKETLERİNE VEYA TMSF'YE BORÇLU OLANLARIN, KEFİLLERİN VEYA İPOTEK VERENLERİN TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSELERİNİN BANKALARA VE TMSF'YE DEVRİ VE BANKALARIN, FİNANSAL KİRALAMA YA DA FİNANSMAN ŞİRKETLERİNİN SÖZ KONUSU KIYMETLERİ SATIŞINDA İSTİSNA

1. İstisnanın Tarihçesi ve Amacı

Kurumların bankalara olan borçlarına ilişkin olarak bunların ve kefillerinin bankalara devretmiş oldukları iştirak hissesi ve taşınmazların bu borçlara karşılık devrinden ve bankaların da alacaklarına karşılık iktisap ettikleri gayrimenkul ile iştirak hisselerinin satışından elde edilen kazançlar mKVK döneminde de vergiden istisna edilmiştir. Bu istisna ilk olarak mKVK Geçici 29. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu istisna daha sonrasında mKVK'nın istisnalara ilişkin 8. maddesinin 12. bendinde taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası içinde düzenlenmiştir. Bu istisnada, genel kurallar haricinde, taşınmaz veya iştirak hissesinin iki yıl aktifte yer alma şartı aranmamıştır.

Söz konusu istisna KVK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, Kanun'un istisnalara ilişkin 5. maddesinde taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasından bağımsız ayrı bir istisna olarak Yasanın 5/1-f maddesinde düzenlenmiştir.

İstisnanın ilk düzenlemesinde, bankalara borçları sebebiyle kanuni takibe alınmış olanların ve TMSF'ye borçlu olanların ve bunların kefillerinin, ipotek verenlerinin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı vergiden istisna sayılmıştır.

İstisna hükmünde, 7061 sayılı Kanun'un 89. maddesi ile değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerle, borçları sebebiyle finansal kiralama ve finansman şirketleri tarafından kanuni takibe alınmış kurumlar ve bunların kefilleri ve ipotek verenlerinin taşınmaz, iştirak hissesi, rüçhan haklarını, borçlarına karşılık finansman şirketlerine veya finansal kiralama şirketlerine devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısma isabet eden kazançların tamamı istisna kapsamına alınmıştır.

Aynı şekilde, finansal kiralama veya finansman şirketlerinin alacaklarına karşılık devraldıkları taşınmazlar ve diğer iktisadi kıymetlerin satışı da bankalar gibi istisna kapsamına alınmıştır. Ancak, bu aşamada 7061 sayılı Kanun'la Kanun'un 5/1-e maddesinde düzenlenen taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasında yapılan değişikliklere paralel olarak, taşınmaz satışlarında elde edilen kazancın %50'si, diğerlerinin satışından elde edilen kazancın ise %75'inin vergiden istisna olması düzenlenmiştir. Ayrıca, FFFK kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar da istisna kapsamına alınmıştır.

Söz konusu istisna ile bankacılık sektöründe yaşanan krizlerden sonra ortaya çıkan tahsilat ve borç ödeme güçlüklerinin aşılarda bankaların mali bünyelerinin güçlendirilmesi, batık kredilerin geri dönüş olanaklarının genişletilmesi ve TMSF'nin elinde bulunan bankalara, dolayısıyla da TMSF'ye ait alacakların tahsilinde çekilen güçlüklerin azaltılması hedeflenmiştir²⁹⁵.

Yasa maddesinde, 7061 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile ise, banka dışı finansal kurumlar olan finansal kiralama ve finansman şirketleri ve dolayısıyla bunların borçluları da istisna kapsamına alınmıştır.

Söz konusu değişiklik neticesinde KVK'nın 5/1-f maddesinde düzenlenen istisnanın yürürlükteki olan son hali aşağıdaki şekildedir;

²⁹⁵ https://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Gerekciler/5520_Sayili_Kanun.pdf (Erişim:1.6.2019)

KVK md. 5/1-f: **(7061 sayılı kanunun 89 uncu maddesiyle değişen ibare; Yürürlük: 01.01.2018)** Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık **(7061 sayılı kanunun 89 uncu maddesiyle değişen ibare; Yürürlük: 01.01.2018)** bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların **(7061 sayılı kanunun 89 uncu maddesiyle eklenen ibare; Yürürlük: 01.01.2018)**, finansal kiralama ya da finansman şirketlerinin bu şekilde elde ettikleri **(7061 sayılı kanunun 89 uncu maddesiyle değişen ibare; Yürürlük: 01.01.2018)**söz konusu kıymetlerden taşınmazların (6361 sayılı Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralaayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar dâhil) satışından doğan kazançların %50'lik, diğerlerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı”

kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

2. İstisnada Uygulama Esasları

Söz konusu yasa maddesinden anlaşılacağı üzere, maddede borçlulara ve alacaklı kurumlara ilişkin olmak üzere iki istisna düzenlenmektedir.

2.1. Bankalara, Finansal Kiralama Ya Da Finansman Şirketlerine Borçları Nedeniyle Kanuni Takibe Alınmış Veya TMSF'ye Borçlu Kurumlar Ve Bunların Kefil Ve İpotek Verenlerine Tanınan İstisna

KVK'nın 5/1-f maddesi ile ilk olarak bankalara, finansman şirketlerine ya da finansal kiralama şirketlerine olan borçları sebebiyle yasal takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu olan kurumların, bunların kefil ve ipotek verenlerinin sahip oldukları taşınmaz, iştirak hissesi, kurucu senedi, intifa senedi ve rüçhan haklarını, borçlarına karşılık, banka, finansal kiralama ve kiralama şirketlerine ve TMSF'ye devrinden sağlanan kazancın, bu borcun tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazancın tamamının vergiden istisna edilmiştir.

Bu istisnanın uygulanabilmesi için öncelikli olarak işlemin taraflarından birinin banka, finansal kiralama ve finansman şirketi veya TMSF olması gerekmektedir²⁹⁶. İstisna uygulamasında banka ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu²⁹⁷ hükümlerine tabi bankaların; yani mevduat bankalarının, katılım bankalarının ve kalkınma ve yatırım bankalarının anlaşılması gerekir²⁹⁸. Finansal kiralama ve finansman şirketlerinden ise, FFFK²⁹⁹ kapsamında faaliyette bulunan finansal kiralama ve finansman şirketlerinin anlaşılması gerekir.

İstisnadan yararlanabilecek olan kurumların, bankalara ve finansal kiralama ve kiralama şirketlerine olan borçları sebebiyle 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması gerekir³⁰⁰. TMSF'ye borçlu olan kurumların bu istisnadan yararlanabilmek için yasal takibe alınmış olması şartı aranmaz³⁰¹. Kefiller ve ipotek verenlerin de kurumlar vergisi mükellefi olması gerekir³⁰², istisna uygulamasına ilişkin koşullar aynen onlar için de geçerlidir.

İstisnaya konu edilebilecek kıymetler; taşınmazlar, iştirak hisseleri, intifa ve kurucu senetleri ve rüçhan haklarıdır.

Söz konusu kıymetlerin, bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine veya Fon'a devri üzerinden sağlanan kazancın, bu borçların tasfiyesi için kullanılan kısmı istisnadan yararlanabilecektir. Bir başka ifadeyle, elde edilen kazancın borçların tasfiyesinde kullanılmayan kısmının KVK'nın 5/1-f istisnasına konu edilmesi mümkün değildir. Buna göre, hasılatın borcun anapara ve faiz için kullanılan oranı hesaplanarak,

²⁹⁶ Keskin, a.g.e., s.62

²⁹⁷ 1.11.2005 tarihli 25983 (Mükerrer) sayılı RG

²⁹⁸ **5411 sayılı Kanun'un 2. maddesinde;** "Türkiye'de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri, finansal holding şirketleri, Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve bunların faaliyetleri bu Kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanunlarla kurulmuş olan bankalar hakkında da kanunlarında yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla bu Kanun hükümleri uygulanır." düzenlemesine yer verilmiştir.

²⁹⁹ 13.12.2012 tarihli 28496 sayılı RG

³⁰⁰ Vural, a.g.e., s.250

³⁰¹ Tekin ve Kartaloğlu, a.g.e., s.208

³⁰² Candan Karaağaç, "Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası ve Özellikli Durumlar", **Vergi Sorunları Dergisi**, S.338, (Kasım 2016), s.30; Maliye Hesap Uzmanları Derneği, **Beyanname Düzenleme Kılavuzu 2-Kurumlar Vergisi Kanunu**, 2019, s.72;

elde edilen hasılatın bu orana isabet eden kısmı istisna kapsamında değerlendirilecektir³⁰³. Örneğin;

(A) A.Ş, (C) Bankasından 600.000.-TL tutarında kredi kullanmış olup, bu krediye karşılık iştiraki olan (B) A.Ş'nin bir yıl süre ile aktifinde kayıtlı bulunan 900.000.TL maliyet bedelli taşınmazı ipotek olarak göstermiştir. Kredi vadesinde ödenmediğinden söz konusu borç (C) bankası tarafından kanuni takibe alınarak ipotek konusu taşınmaz 1.400.000.- TL'ye icra yolu ile satılmış ve faiz dâhil 700.000.- TL kredi alacağı tahsil edilmiş bulunmaktadır. Görüleceği üzere (B) A.Ş'nin işleminden elde ettiği kazanç tutarı 500.000.- TL olmakla beraber Banka borcunun tasfiyesinde kullanılan kısmı satış hasılatının % 50'dir. Dolayısıyla taşınmaza ilişkin satış kazancının sadece (500.000.-x % 50) = 250.000.- TL 'si (B) A.Ş tarafından istisna kazanç olarak gösterilebilecektir.

Kurumların bu istisnadan yararlanabilmesi için, istisnaya konu etmek istedikleri kıymetlerin, KVK'nın 5/1-e istisnasında olduğu gibi en az iki tam yıldır şirket aktifinde olması ve satış kazancının belli bir süreyle özel bir fon hesabında tutulması şartları aranmaz³⁰⁴.

Mükelleflerin KVK'nın 5/1-e maddesi ve 5/1-f istisnasından birlikte yararlanması mümkün değildir. Kurumlar, mevcut koşullarına, ilgili istisnanın şartlarına haiz olup olmadıklarını değerlendirerek, tercihlerini serbestçe belirleyebilirler.

2.2. Bankaların, Finansal Kiralama Veya Finansman Şirketlerinin Alacakları Karşılığı Elde Ettikleri Kıymetleri Satışlarından Doğan Kazançlara Tanınan İstisna

Bankaların, finansal kiralama ve finansman şirketlerinin, yukarıda anlatılan koşullarda 7061 sayılı Kanun değişikliği öncesinde sahip oldukları, taşınmazların ve diğer kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'i kurumlar vergisinden istisna

³⁰³ Nadir Gülhan, “5520 Sayılı KVK Açısından İstisna Ve İndirim Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar”, (Elektronik Versiyon) **İzmir SMMMO Dayanışma Dergisi**, S.121, Aralık 2014, s.82, <https://issuu.com/izsmmmo/docs/dayanisma-121> (Erişim: 1.6.2019)

³⁰⁴ Candan Karaağaç, “Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası ve Özellikli Durumlar”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.338, (Kasım 2016), s.31

kabul edilmiştir. 7061 sayılı Kanun'un 89. maddesi ile KVK'nın 5/1-f maddesinde yapılan değişiklikle, bu oran taşınmazlarda %50'ye düşülmüştür.

7061 sayılı Kanun'la KVK'nın 5/1-f maddesinde yapılan değişikliklerin yürürlüğüne ilişkin olarak, Kanun'un yürürlüğe ilişkin 123. maddesinde; *“89 uncu maddesi ile 5520 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde yer alan “Bankalara borçları”, “bankalara veya” ibarelerine yönelik değişiklik ile “söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı” ibaresine yönelik değişikliğin parantez içi hükmü, “bankaların” ibaresinden sonra eklenen hüküm”* 1.1.2018 tarihinde, diğer hükümlerin Kanunun yayımı tarihinde (5.12.2017) yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir.

Söz konusu yasa hükmü ve 1 seri no'lu KVKGT'de değişiklik yapan 14 seri no'lu KVKGT düzenlemesi uyarınca, Bankaların 7061 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 5.12.2017 (bu tarih dâhil) tarihinden itibaren yapılan taşınmaz satışlarından elde edilen kazancın %50'lik kısmına istisna uygulanabilecektir.

Finansal kiralama ve finansman şirketleri de 7061 sayılı Kanun değişikliği ile istisnadan yararlanabilecek kurumlar arasında dâhil edilmiştir. Söz konusu kurumların da kanuni takibe alınmış alacakları sebebiyle, 1.1.2018 tarihinden sonra iktisap etikleri taşınmazların satışından doğan kazancın %50'lik, diğer kıymetlerin satışından elde edilen kazancın ise %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır³⁰⁵. Örneğin;

(A) Bankası kanuni takipteki 300.000.- TL alacağına karşılık olarak (B) A.Ş'nin hisselerini Haziran 2018 de iktisap etmiştir. (A) Bankası bir ay sonra söz konusu hisseleri 400.000.- TL 'ye satmıştır. Bu satıştan elde ettiği kazanç (400.000 – 300.000) = 100.000,-TL' dir. Bu kazancın % 75'i olan (100.000 x % 75) = 75.000.- TL'lik kısmı KVK'nın 5/1-f maddesi uyarınca Kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 5/1-f maddesinin parantez içi hüküm düzenlemesi uyarınca, finansal kiralama şirketlerince FFFK kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, kiracının temerrüdü sebebiyle, kanuni takipteki alacakları karşılığında tarafların

³⁰⁵ Maliye Hesap Uzmanları Derneği, **Beyanname Düzenleme Kılavuzu 2- Kurumlar Vergisi Kanunu**, 2019, s.72

mutabakatıyla, kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazların finansal kiralama şirketlerince üçüncü kişilere satışından doğan kazançların da %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır³⁰⁶.

Borçlulara tanınan istisnada olduğu gibi, bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine tanınan istisna uygulamasında da söz konusu taşınmaz ve diğer kıymetlerin satışında, bu kıymetlerin en az iki yıl şirket aktifinde olma ve istisnaya konu kazancın özel fon hesabında tutulması şartı aranmaz.

Banka ve finans kurumlarının, bu tür iktisaplar dışında kalan ve çeşitli nedenlerle iktisap edilmiş olan bu tür kıymetlerin satışında, istisnadan yararlanılıp yararlanılmayacağı KVK'nın 5/1-e maddesi şartlarına göre belirlenecektir³⁰⁷.

³⁰⁶ TÜRMOB, 2018 KV Beyanname Düzenleme Rehberi, s.86, <http://www.alomaliye.com/wp-content/uploads/2019/03/2019-kurumlar-vergisi-beyannamesi.pdf> (Erişim: 1.6.2019)

³⁰⁷ Murat Yarıcı, “Bankalara Borçlu Durumda Olan Kurumlara Vergi Kanunlarının Tanına İstisna”, **Vergi Dünyası**, S.433, (Eylül 2017), s.114

BEŞİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ SATIŞINDA İSTİSNA İLE BAĞLANTILI OLABİLECEK DİĞER YASAL DÜZENLEMELER

Taşınmaz ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnası KVK'nın 5/1-e ve 5/1-f maddelerinde düzenlenmiş olmakla beraber, bu istisna ile ilgili olmak üzere diğer bazı Kanunlarda da söz konusu işlemlerden doğan diğer vergi türlerine ilişkin özel istisna hükümleri mevcuttur. Söz konusu diğer istisnalar, taşınmaz satışlarında katma değer vergisi istisnası, söz konusu kıymetlerin satış ve devrine ilişkin olarak hazırlanmış kâğıtlarda damga vergisi ve bankaların istisna kapsamındaki taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarından lehlerine kalan kazanca ilişkin banka ve sigorta muameleleri vergisi istisnasıdır.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satışında en son mKVK'nın Geçici 28. maddesinde harç istisnasına yer verilmiştir. 5282 sayılı Kanunla mKVK'da yapılan değişiklik sonrasında Kanun'da harç istisnasına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. 492 sayılı Harçlar Kanun'da da diğer Kanunlarda olduğu gibi mKVK'nın 8/12. maddesi kapsamında yapılan işlemlere yönelik bir istisna düzenlemesine yer verilmemiştir³⁰⁸. Bu sebeple, taşınmaz satışlarına yönelik bir harç istisnası olmayıp, söz konusu işlemlere yönelik tescil işlemlerinin tapu ve kadastro harcına tabi tutulması gerekir.

1. Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışında KDV İstisnası

Katma değer vergisi, mal ve hizmetlerin üretim aşamasından nihai tüketiciye kadar olan bütün aşamalarında ortaya çıkan katma değer vergilendirmesine yönelik bir tür gider/harcama vergisidir. Genel olarak tüm mal ve hizmetleri verginin konusuna alan bir vergidir. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun (KDVK) 1. maddesinde de katma değer vergisi konusuna giren işlemler sıralanmıştır.

Taşınmazların ve iştirak hisselerinin satışı suretiyle teslimi işlemi de genel olarak katma değer vergisinin konusuna girmekle beraber, Kanun'un istisnalara ilişkin

³⁰⁸ BDO Yayıncılık, Denet 10.10.2006 tarih ve 2006/112 sayılı Sirküler, s.10, <http://www.denet.com.tr/tr/sirkuler.php?yil=2006> (Erişim:1.6.2019)

17. maddesinde, KVK'nın 5/1-e ve 5/1-f maddesinde düzenlenen istisnaya paralel bir istisna düzenlemesine yer verilmiştir. KDVK'nın 17/4-r maddesinde yer alan istisna düzenlemesi aşağıdaki gibidir;

“KDVK md. 17/4-r: (Ek: 30/12/2004-5281/33 md.; Değişik: 28/3/2007-5615/13 md.) Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır.

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır.

(Ek paragraf: 15/7/2016-6728/43 md.) Bu fıkranın (u) bendi kapsamında varlık kiralama şirketlerine ve (y) bendi kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen taşınmaz ve iştirak hisselerinin, kaynak kuruluş ve kiracı tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin varlık kiralama şirketleri, finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır.”

KDVK'da düzenlenen bu istisna, KVK 5/1-e ve 5/1-f maddelerinde düzenlenen istisnalardan bağımsız, bir taşınmaz ve iştirak hisseleri satışında katma değer vergisi istisnası olarak düzenlenmiştir. Bir taşınmaz veya iştirak hissesi satışına ilişkin olarak mükellefler KVK'da düzenlenen istisnadan yararlanmasa dahi yasa maddesinde düzenlenen koşulların mevcudiyeti halinde, bu işlemler katma değer vergisinden istisna olacaktır. Aynı şekilde, KVK'da düzenlenen istisnaların koşulları gerçekleşmemesi halinde de söz konusu kazançta konu işlemler yine KDVK 17/4-r maddesindeki düzenlenen şartlar mevcut ise, işlemleri katma değer vergisinden istisna olacaktır. Söz konusu yasa hükmüne göre;

- İstisnadan tam ve dar mükellef kurumlar faydalanabilir.
- Gelir vergisi mükelleflerinin söz konusu istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.
- En az iki tam yıl süreyle aktifte bulunan taşınmaz ve iştirak hisselerinin satış suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri istisna kapsamındadır.
- Tasfiye halindeki ve iflas kurumu idaresindeki kurumlarda istisna kapsamındaki kıymetlerin satışında istisnadan yararlanabilir.
- Yasa maddesinde satış suretiyle teslim ifade edilmiştir. Bedel karşılığı olmaksızın trampa, takas ve benzeri şekilde teslimler istisna kapsamında değildir.
- Kurumun mevcut bir borcu karşılığında, icra yoluyla veya rızaen taşınmaz veya iştirak hissesinin teslimi de istisna kapsamındadır.
- Bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin bankalara devir ve teslimleri (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) istisna kapsamındadır.
- İstisna kapsamındaki kıymetlerin, menkul ve taşınmaz ticareti amacıyla elde bulundurulmaması gerekir. Taşınmaz ve menkul kıymet ticaretiyle uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin teslimi istisna kapsamı dışındadır. Dolayısıyla, KVK 5/1-e istisnasında olduğu gibi, faaliyetin sürdürülmesi için kullanılmakta olan kıymetlerin teslimi istisna kapsamındadır.

KDVK'nın 17/4-r maddesinde, istisnadan yararlanılabilmesi için, söz konusu kıymetin ticari amaçla elde bulundurulmaması gerektiği düzenlenmiştir. Yasa hükmünden de görüleceği üzere, taşınmazların kiraya veriliyor olması, kiralama faaliyeti ile iştigal ediliyor olması istisnadan yararlanılmasına engel bir düzenleme olarak yer almamıştır.

Ancak, 26.4.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KDVK Uygulama Genel Tebliği'nin 4.16.1 başlıklı bölümünde, "*İstisna kapsamındaki*

kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz.” açıklaması ile Yasa hükmünden farklı olarak taşınmazların kiralanması faaliyetiyle iştigal edenlere yönelik istisna uygulamasına kısıtlama getirilmiştir.

Yasa hükmünde, kiralama faaliyeti ile iştigal edenlere yönelik bir sınırlayıcı düzenleme yer almamasına rağmen Tebliğ’de bu yönde bir düzenlemeye yer verilmesi, uygulamada vergi idaresinin de kiralama faaliyetini taşınmaz ticaretinin bir unsuru olarak görmesine yol açmıştır³⁰⁹. Nitekim konuya ilişkin olarak verilmiş özelgelere de bu yönde görüş belirtilmiştir. Örneğin;

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 2014 tarihli bir özelgesinde;

*“esas faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti veya kiralanması bulunmayan şirketinizin satmak amacıyla satın almadığı, belli bir süre atıl durumda bekletildikten sonra masraflarının karşılanması ve faaliyetinizin yürütülmesi için kiraya verdiği ½ hisseli taşınmazın (deponun), 2 tam yıl süreyle şirketiniz aktifinde kalması şartıyla söz konusu satış işlemi katma değer vergisinden istisna olacaktır.”*³¹⁰

açıklamasına yer verilmiştir.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı’nın 2012 tarihli bir özelgesinde de;

*“faaliyetlerinizi yürütmek amacıyla kullandığınız genel müdürlük binasının, 29.01.2009 tarihinde boşaltıldıktan sonra 14.07.2009 tarihinde kiraya verilmesi bu gayrimenkulün ticari amaçla elde tutulması sonucunu doğurduğundan, söz konusu taşınmazın satışı genel hükümler çerçevesinde KDV’ye tabi olup, bu işlemin KDV Kanununun 17/4-r maddesi hükmü uyarınca KDV’den istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır”*³¹¹

açıklamasına yer verilmiştir.

³⁰⁹ Bumin Doğrusöz, “Taşınmaz Satışlarında KDV İstisnası”, **Dünya Gazetesi**, (30.4.2015), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmaz-satislarinda-kdv-istisnasi/23796> (Erişim: 1.6.2019)

³¹⁰ İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı 18.8.2014 tarihli 482 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

³¹¹ İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 9.1.2012 tarihli 809 sayılı özelgesi, <https://www.gib.gov.tr/gibmevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

Kanaatimizce, istisnadan yararlanabilecek mükelleflere ve istisnaya konu edilecek kıymetlere sınırlama getiren bu Tebliğ düzenlemenin yasal bir dayanağı yoktur. Şöyle ki;

KDVK'nın 17/4-r maddesinde, hangi koşullarda mükelleflerin taşınmazların satışında katma değer vergisi istisnasından yararlanamayacağı, herhangi bir yorumu gerektirmeyecek nitelikte açık bir şekilde düzenlenmiştir. Yasa maddesinde kiralama faaliyetinde bulunanların istisnadan yararlanmasını engelleyen bir düzenleme yoktur. Yasa maddesinde istisnadan yararlanmayı sınırlayan hükümde yer almayan bir sınırlayıcı hükmün, tebliğ düzenlemesi ile istisna uygulamasını engelleyen bir diğer hal olarak ihdas edilmeye çalışılması vergilemenin yasallığı ilkesine ve dolayısıyla Anayasa'nın 8. ve 73. maddelerine aykırılık teşkil etmektedir.

Anayasa'nın 73. maddesi uyarınca, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler kanunla konulur, kaldırılır. Verginin yasallığı ilkesi gereğince, vergi kanunlarının vergi ile ilgili tüm temel özellikleri, bir diğer ifade ile tüm ana öğeleri (konu, matrah, istisna ve muafiyetleri ile oran, tarh, tahsil biçimleri, süre vb.) içermesi gerekir³¹². Bütün bu unsurların, idarenin takdirine bırakılmaksızın kanunda kesin ve objektif bir şekilde saptanması gerekir³¹³. Vergi kanunlarının uygulama usulüne ilişkin düzenleme ve açıklamalar içeren³¹⁴, genel düzenleyici işlemlerden olan tebliğler ile vergi yükünü belirleyici, değiştirici düzenleme yapılamaz. Anayasa'nın 73/son, 91. maddesi ve 167/son hükümlerinde düzenlenen istisnai haller dışında yürütme organı ya da idare, vergisel yükümlülüklerle ilişkin düzenlemeler yapma yetkisini de haiz değildir.

Anayasa'nın 8. maddesi uyarınca ise yürütme yetkisi ve görevi Anayasa ve Kanunlara uygun olarak yerine getirilir. Bu Anayasa hükmü gereğince, bir düzenleyici işlem olarak tebliğ ile yapılacak düzenlemeler de kanunen tanınan bir yetki ile ve yine dayanağını aldığı kanun hükmünde belirtilen sınırlar çerçevesinde olmalıdır. Vergi İdaresinin, yasa ile düzenlenmiş bir vergi istisnasının hangi mükelleflere ne şekilde uygulanacağını, mükelleflerin yükleneceği vergi yükünü değiştirecek şekilde tebliğ ile belirlemesi ve düzenlemesi, Anayasa'nın 8. maddesine de aykırılık teşkil eder.

³¹² Gülsen Güneş, **Verginin Yasallığı İlkesi**, 3. Baskı, İstanbul, XII Levha Yayıncılık, Ekim 2011, s.18,20

³¹³ Ersan Öz, **Vergilendirmede Kanunilik Ve Türk Vergi Sistemi**, Ankara, Gazi Kitabevi, Aralık 2004, s.53

³¹⁴ Gerçek, **a.g.e.**, s.73

Nitekim Anayasa Mahkemesi'nin çeşitli kararlarında da düzenleyici işlemlerin ancak, dayanağını kanun hükmünden alan ve kanunun belirttiği sınırlar çerçevesinde düzenlemeler içerebileceği ifade edilmiştir. Örneğin;

Anayasa Mahkemesi'nin E.1984/14, K.1985/7 sayı ve 13.6.1985 tarihli Kararında; Anayasa'da gösterilen istisnai durumlar dışında yasalarla düzenlenmemiş bir alanda yürütmenin sübjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisinin olmadığı, bu konuda yasa ile yetkili kılınmış olmasının bile sonucu etkilemeyeceği ifade edilmiştir³¹⁵.

Kaldı ki, kiralama işlemleri taşınmaz ticareti kapsamına da girmemektedir. Eğer yasa koyucu taşınmaz ticareti kavramının, kiralama faaliyetlerini de kapsadığını kabul etse idi KVK'nın 5/1-e maddesinin altıncı paragrafında taşınmaz ticareti kavramından sonra kiralama faaliyetlerinden de ayrıca söz etmezdi³¹⁶.

KDVK'nın 17/4-r maddesinde düzenlenen istisna belirttiğimiz üzere 5281 sayılı Kanun'un 33. maddesi ile KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnadan bağımsız, usul ve esasları ayrıca düzenlenen bir istisnadır. KVK'nın 5/1-e maddesinin altıncı paragrafında yer alan sınırlayıcı düzenlemenin, yorum yoluyla ve kıyasen KDVK'nın 17/4-r maddesinde düzenlenen istisnaya tatbiki ise mümkün değildir.

Vergi hukukunda yorum ancak kanunilik ilkesi nazara alınarak kanuni sınırlar çerçevesinde yapılabilir. Kıyas ise kanundaki boşlukları doldurmak için yapılan bir işlemdir. Vergi hukuku açısından ise, vergi kanunlarında açıkça belirtilmeyen konular, kıyas yoluyla verginin konusuna dâhil edilemez ve aynı yolla yeni vergiler ihdas edilemez³¹⁷.

³¹⁵ 24.8.1985 tarihli 18852 sayılı RG; Yusuf Ziya Taşkan, **Vergi Yönetiminin Düzenleyici İşlemleri**, İstanbul, XII Levha Yayıncılık, Aralık 2010, s.68

³¹⁶ KVK'nın 5/1-e maddesinin altıncı paragrafında; "*Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralamasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde edilen kazançlar istisna kapsamı dışındadır.*", düzenlemesine yer verilmiştir. Çalışmamızın, ilgili bölümlerinde, söz konusu Yasa maddesi ile sürekli olarak taşınmazın kiraya verilmesi faaliyetiyle iştigal edenlerin, bu gaye ile ellerinde bulundurdıkları taşınmazların satışının istisna kapsamı dışında olduğu izah edilmiştir.

³¹⁷ Öz, **a.g.e.**, s.55; Bumin Doğrusöz, *Kiralanın Taşınmazın Satışında KDV*, **Dünya Gazetesi**, (22.8.2017), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kiralan-tasinmazin-satisinda-kdv/378570> (Erişim:1.6.2019)

Kanaatimizce Yasa koyucu, KVK'nın 5/1-e maddesinde kiralama faaliyetini açıkça zikrederken, KDVK'nın 17/4-r maddesinde bu ibareyi kullanmamakla, kiralama faaliyeti ile iştigal edenlerin, KDVK'nın 17/4-r maddesinde düzenlenen istisnadan yasa hükmünde yer alan diğer şartlar çerçevesinde istisnadan yararlanmasına izin vermektedir³¹⁸. Tebliğ düzenlenmesi ile bir başka yasa hükmünde yer alan şartın kıyasen tatbiki suretiyle istisna uygulamasına sınırlama getirilmesi, verginin yasallığı ilkesine aykırıdır.

Nitekim kiralanmak suretiyle değerlendirilen bir taşınmazın satışında KDVK'nın 17/4-r maddesinde düzenlenen istisnadan yararlanılamayacağı gerekçesiyle yapılmış olan bir tarhiyatın iptali talebiyle açılan davada, Ankara 3. Vergi Mahkemesi E.2017/1006, K.2018/358 sayı ve 12.3.2018 tarihli Kararında;

“Vergi İnceleme Raporunda, şirketin 2011 hesap dönemindeki gelirlerinin tamamının kira ve faiz gelirinden oluştuğundan şirketin esas faaliyet konusu olan turizm işletmeciliği faaliyetini sonlandırdığı, sadece taşınmaz kiralama faaliyetinde bulunduğu, taşınmazın kiralanmasının da taşınmaz ticareti kapsamında olduğu görüşü ve kanaatinden hareketle cezalı tarhiyat yapılması önerilmiş ise de, 3065 sayılı Kanun'un 17/4-r maddesinde taşınmazın kiraya verilmesinin, taşınmaz ticareti sayılacağına ve istisna kapsamı dışında olduğuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Nitekim, taşınmaz satışına ilişkin KDV'de yer alan istisnanın benzeri kurumlar vergisi açısından da düzenlenmiş olup, KVK'nın istisnalar başlıklı 5. maddesinin 1. fıkrasının e bendinde yer alan ‘menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışlarından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.’ Hükmünde, taşınmaz ticareti ve kiralanması ayrı ayrı belirtilmek suretiyle taşınmazın kiralanmasının, taşınmaz ticaretinden farklı olduğu açıkça vurgulanmıştır.”³¹⁹

gerekçesiyle, tarhiyatın iptaline karar vermiştir.

KDVK'nın 17/4-r maddesinde düzenlenen istisna, “tam istisna” niteliğinde olmadığından, yasal düzenleme gereği satışa konu oluşturan taşınmaz için yüklenilen

³¹⁸ Bumin Doğrusöz, “Kiralınmış Taşınmazın Satışında KDV İstisnası”, **Dünya Gazetesi**, 19.7.2018, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kiralanmis-tasinmazin-satisinda-kdv-istisnasi/422820> (Erişim:1.6.2019)

³¹⁹ Kişisel Arşiv. Davaya konu tarhiyata ilişkin olarak istinaf aşamasında 18.5.2018 tarih ve 30425 sayılı RG’de yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’dan yararlanılmıştır.

vergiden daha önce indirim konusu yapılamayan kısım satışın gerçekleştiği dönem itibariyle giderleştirilmek suretiyle kapatılabilecektir.

2. Taşınmaz ve İştirak hisseleri Satışında Lehe Kalan Paralarda BSMV İstisnası

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun (GdVK) 28. maddesi uyarınca, bankalar ve sigorta şirketlerinin her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir.

GdVK'nın "İstisnalar" başlıklı 29'uncu maddesinin (v) bendinde, mKVK'nın 8. maddesinin 12. bendi kapsamındaki işlemleri dolayısıyla alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. KVK'nın Geçici 1. maddesinin 5. fıkrası uyarınca, diğer Kanunlarda 5422 sayılı Kanun'a yapılan atıflar ilgili oldukları maddeler itibariyle 5520 sayılı Kanuna yapılmış sayılır. Bu sebeple, bankaların KVK'nın gerek 5/1-e maddesi kapsamındaki işlemleri gerekse 5/1-f maddesi kapsamındaki işlemleri dolayısıyla lehe alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır.

Ayrıca, bankaların 5/1-f maddesi kapsamında gerçekleştikleri taşınmaz satışlarındaki istisna %50, diğer kıymetlerin satışındaki istisna %75 ile sınırlanmış iken, 6802 sayılı kanunda bu yönde bir sınırlama olmadığı için, taşınmaz ve diğer kıymetlerin satışından lehe kalan paranın tamamı banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır³²⁰.

3. Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satışına İlişkin Düzenlenen Kâğıtlarda Damga Vergisi İstisnası

Damga vergisi, kişilerin kendi arasında veya devletle gerçekleştirilen hukuki işlemlerle³²¹ ilgili olarak düzenledikleri belgeler veya kâğıtlar üzerinden ödedikleri "resim" niteliğinde³²² bir mali yükümlülüktür. Verginin konusunu, belli bir hususu ispat

³²⁰ Karaağaç, **a.g.m.**, s.32; Keskin, **a.g.e.**, s.78

³²¹ Öncel, Kumrulu ve Çağan, **a.g.e.**, s.433

³²² Doğan Şenyüz, Mehmet Yüce ve Adnan Gerçek, **Türk Vergi Sistemi**, 15. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2018, s.349

ve belgeleme niteliğini haiz kâğıtlar oluşturur³²³. 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu’nun (DVK) 3. maddesi uyarınca damga vergisinin mükellefleri, söz konusu kâğıtları imzalayanlardır.

DVK’nın 1. maddesi uyarınca, Kanuna ekli (1) sayılı tabloda bulunan kâğıtlar damga vergisine tabi olup, Kanun’un 9. maddesi uyarınca da Kanun’a ekli (2) sayılı tabloda yer alan kâğıtlar damga vergisinden istisnadır.

Damga vergisinden istisna edilen kâğıtları gösteren (2) sayılı tablonun “IV- Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar” başlıklı bölümünün 35. maddesi düzenlemesi gereğince, mKVK’nın 8. maddesinin birinci fıkrasının (12) numaralı bendi kapsamındaki işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden istisnadır.

Banka ve sigorta muameleleri vergisine ilişkin bölümünde açıkladığımız üzere, KVK’nın Geçici 1/5. maddesi uyarınca, KVK’nın 5/1-e ve 5/1-f maddesi kapsamında gerçekleştirilen taşınmaz ve diğer kıymetlerin satışına, devrine yönelik işlemlere ilişkin olarak düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden istisnadır.

³²³ Kâğıt; 488 sayılı Kanun’un 1. maddesinin 2. fıkrasında, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir husus ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder.

SONUÇ

Devletlerin, kamu giderlerini karşılama, sosyal ekonomik dengeyi sağlama ve kalkınma politikalarının işlerliğini sağlamadaki en önemli kaynaklarından biri vergilerdir. Vergilendirme işlemleri temelde, bireyin mülkiyetine ve dolayısıyla mülkiyet hakkına yapılan bir müdahaledir. Bu müdahale hakkının devlet otoritesi tarafından kullanım gerekçesi ve uygulama usulleri de zamanla sosyal ve ekonomik ve hatta teknolojik gelişmelerden etkilenmiştir.

Devletin, vergilendirme işlemleri üzerindeki otoritesi, her zaman sadece bireylerden, kamu giderlerine katılımını sağlamak için vergi alınması şeklinde gerçekleşmemektedir. Devlet, ekonomik kriz dönemlerinde bireyler üzerindeki vergi yükünü azaltmak, ekonominin kalkındırılması ve iyileştirilebilmesi veya sadece siyasi gayelerle, vergilendirme işleminde genel uygulamanın dışına çıkan, potansiyel vergi kaynaklarını vergi dışında bırakan düzenlemeler de yapmaktadır.

“Vergi harcaması” olarak da tanımlayabileceğimiz, standart vergi uygulamasının dışına çıkan bu düzenlemeler; muafiyet, istisna, vergi oranı indirimi, verginin ertelenmesi, doğrudan vergi matrahını etkileyen indirimler, teşvikler şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası da 1984 yılından bu yana vergi uygulamasında yer alan, önce geçici maddelerde sonrasında da kalıcı kanun maddelerinde düzenlenen, şirketlerin finansman ihtiyaçlarını, şirket atıl kıymetlerinin elden çıkartılmasında ortaya çıkacak kurumlar vergisi maliyetlerine katlanmaksızın, şirket öz kaynaklarıyla finanse etmesini sağlayan bir istisnadır.

Bu istisna ilk olarak 1984 yılında mKVK’da geçici maddede düzenlenmiştir. Söz konusu istisna, 5281 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle, mKVK’nın istisnalara ilişkin 8/12. maddesinde düzenlemek suretiyle, 1.1.2005 tarihinden itibaren kalıcı olarak düzenlenmiş ve vergi uygulamasında aralıksız olarak yerini almıştır. İstisna, 5520 sayılı KVK döneminde de KVK’nın 5/1-e maddesinde kalıcı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu madde düzenlemesinde mKVK’dan farklı olarak, kısaca bankalara ve finans kurumlarına olan kanuni takibe konu alacakların tasfiyesi için söz konusu kurumlara

yapılan taşınmaz ve iştirak hisseleri tesliminden elde edilen kazançlara ve bankaların söz konusu alacaklarına istinaden iktisap ettiği taşınmaz veya iştirak hisselerini satmalarından elde ettikleri kazançlara yönelik istisna, KVK'da 5/1-f maddesi içinde ayrı bağımsız bir istisna olarak düzenlenmiştir.

Taşınmazların satış kazancının istisnaya konu edilebilmesi için, 1 seri no'lu KVK Genel Tebliği'nde TMK'nın 705. maddesi hükmü gereğince kurum adına tapuda tescil edilmiş olmaları gerektiği ifade edilmiştir. Bu düzenleme gereğince, taşınmaz statüsünde sayılacak olan kıymetler, TMK'nın 704. maddesi uyarınca, arazi, taşınmazlar üzerindeki sürekli ve bağımsız haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. Bütünleyici parça ve eklenti TMK'nın 684 ve 686. maddelerinde tanımlanmıştır. Bir şeyin ayrılmaz bir parçası olan, ayrılması ancak ilk şeye zarar verilmesi ile mümkün olan şeyler bütünleyici parça sayılır. Binanın, arsanın mütemmim cüz'ü (bütünleyici parça) olduğu kabul edilir. Asıl şey üzerinde yapılan bütün tasarruf işlemleri ise bütünleyici parçayı da kapsar. Bu sebeple bütünleyici parça da istisna kapsamındadır. Asıl şeyden bağımsız olarak tasarruf konusu edilebilen ve ayrı ayrı veya tek parça olarak satışa konu edilebilen ve ayrılmaları ilgili taşınmazın kullanımında, vasfında değişiklik yapmayan eklenti nev'indeki kıymetler ise satış kazancı istisnasına konu edilemez.

İştirak hisseleri, istisnanın ilk yürürlüğe girdiği tarihten bu yana istisna kapsamındadır. Rüçhan hakkı, intifa senetleri ve kurucu senetleri ise gerek idari anlayışta gerek yargı anlayışında mKVK döneminde de istisna kapsamında kabul edilmiştir. Nitekim KVK düzenlemesi ile bunlar da yasa düzeyinde istisna kapsamına alınmışlardır. Bununla beraber çalışmada da ifade edildiği gibi, Tebliğ düzenlemesinde, paylı komandit şirketlerin komanditer ortaklık payları iştirak hissesi olarak sayılarak istisna kapsamına dâhil edilirken, yasal bir engel olmamasına rağmen, adi komandit şirket komanditer ortaklık paylarının kapsam dışında bırakılması kanaatimizce verginin yasallığı ilkesine aykırılık teşkil etmektedir

Satış kazançları istisnasına konu edilebilecek söz konusu kıymetlerin en az iki yıl kurum aktifinde olması gerekir. Ancak bu iki yıllık sürenin hesabı özellikle taşınmazların iktisap tarihinin tespiti konusunda tartışmalara ve çelişkili idari görüşlere

konu edilmektedir. Taşınmazların istisnaya konu edilebilir kıymet sayılması için tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Ancak, bir taşınmazın istisnaya konu edilebilmesi için cins tashihiinin yapılmış olması şartının aranması veya cins tashihi yapılmış taşınmazda, cins tashihiinin tapu tescil edildiği tarihin mülkiyetin elde edildiği tarih olarak kabul edilmesi, istisna uygulamasında tereddüt yaratmaktadır. Cins tashihi sadece şekli bir husustur. Kaldı ki, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi'nin, istisna uygulamasında kural yaratıcı bir işlem olarak etki etmesi mümkün değildir.

Sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemleri sonunda iktisap edilen kıymetlerin, üçüncü kişilere satışında aktifte olma süresinin hesaplanmasında finansal kiralama, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile varlık kiralama şirketinin aktifinde bulunan sürelerinde dikkate alınacağı yasa hükmü ile düzenlenmiştir. Ancak, klasik finansal kiralama ve sat-kirala-geri al usulüyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemleri arasında, kiralamaya konu kıymetin aktifte bulunma hali açısından herhangi bir farklılık yoktur. Klasik finansal kiralama işlemleri ile gerçekleştirilen satın almaların, bu istisnai düzenlemeye dâhil edilmemesinin, Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiği kanaatindeyiz. Bu eşitsizlik halinin Tebliğ düzenlemesi ile giderilmesi düşünülse bile böyle bir düzenleme hem açık yasa hükmü karşısında kanunilik ilkesine hem de normlar hiyerarşisine aykırılık teşkil edecektir. Bu sebeple, söz konusu eşitsizliğin yasa hükmünde değişiklikle giderilmesi uygun olacaktır.

İstisna uygulamasının bir diğer tartışmalı konusu, faaliyet konusu taşınmaz ve menkul kıymet ticareti olan mükelleflerin bu faaliyetlerine tahsis edilmiş olan kıymetlerinin satışında, bu istisnadan yararlanamayacağına dair Yasa hükmünün, olay bazında, istisna uygulamasına etkisidir.

Menkul kıymetlerin satışında, söz konusu menkul kıymetin ortaklık gayesi ile elde bulundurulduğunun tevsik edici belgelerle ispatlanması halinde, satışındaki kazançları istisnaya konu edilebilmektedir. Vergi idaresinin bu konudaki görüşü holding şirketlerin, istisnadan yararlandırılma koşulları ile uyumludur.

Ancak, taşınmaz satışlarında, vergi idaresi, şirket ana sözleşmelerinde faaliyet konusu olarak taşınmaz ticaretine yer verenleri, fiilen bu faaliyet alanında çalışmalarının varlığını incelemeyen, bu mükellefleri taşınmaz ticareti ile iştigal eden mükellef gibi değerlendirmektedir. Vergi İdaresi aynı görüşten hareketle, fiilen taşınmaz ticareti yapmayan bir şirketin atıl durumdaki bir taşınmazını kiraya vermesini, taşınmaz satışı ve kiralanma faaliyeti olarak nitelendirmektedir. VUK'un 3/B maddesi uyarınca vergilemede vergiyi doğuran gerçek olay esas olup, işlemin ve olayın gerçek mahiyetinin esas alınması gerekir. Asıl olan şirketin fiilen taşınmaz ticareti ile iştigal edip etmediğidir. Yasa hükmünde (KVK 5/1-e maddesi altıncı paragrafı) ve Tebliğ düzenlemesinde ('5.6.2.3.4. Menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ile uğraşılması' başlıklı bölüm) şirket ana sözleşmelerinde taşınmaz ticaretine yer verdiği açık olan şirketlerin, faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri veya atıl durumdaki taşınmazlarını satışları istisna kapsamında sayılmıştır. Kanun ve Tebliğ düzenlemesi ile mükelleflere tanınan bu imkânın, özgelgelerle sınırlandırılması mümkün değildir.

İstisnanın temel amacı, şirketlerin hâlihazırda ticari satış ve işlemlerine konu edilen ticari malları haricindeki atıl değerlerinin, enflasyondan kaynaklanan değer artışı vergilendirilmesinden arındırılmış olarak, şirkete yeni finansman kaynağı yaratmakta kullanılmasının sağlamasıdır. İstisnanın amacı, yasa maddesinde açıkça ifade edilmemiştir. Ancak, vergi idaresi uygulamada, istisnanın amacını, istisnanın Kanun hükmünde sıralanan ve Tebliğ düzenlemesi ile de örneklerle izah edilen yararlanma şekil ve usul şartlarına öncül olarak göz önünde bulundurmaktadır. Kanun ve Tebliğ hükümleriyle belirlenen usul şartlarına uygun pek çok işlemi, istisnanın düzenleniş amacına uygun olmadığı gerekçesiyle istisna kapsamı dışında bırakmaktadır. Örneğin, satıştan elde edilen kazancın, istisna dışında kalan kısmının benzer iktisadi kıymet alımında kullanılmasını, vergi idaresi, istisnanın düzenleniş amacına aykırı işlem olarak nitelendirmektedir. Bu sebeple, özellikle yenileme fonu ve KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnanın bir arada kullanıp kullanılamayacağı hususu halen tartışmalı olup mükellef nezdinde uygulamada tereddüt yaratmaktadır.

KVK'nın istisnalara ilişkin 5. maddesinin 3. fıkrasında, *"İştirak hisseleri 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 indirilmesi kabul edilmez.” hükmüne yer verilmiştir. Ancak, “taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnası” bir tam istisna müessesesi değildir. KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen bu istisna, yararlanılması belli koşulların varlığına bağlı olan, uygulanması mükellefin tercihinine bağlı olan bir istisnadır. Yararlanma koşulları Kanunda belirtilmiştir. Mükellef, istisnadan yararlanmak istemesi halinde, istisnadan yararlanmak istediği kadar olan satış kazancı tutarını -üst sınır taşınmazlarda %50, diğerlerinde %75 olmak üzere- özel bir fon hesabına almaktadır. Vergi otoritesinin burada, mükellefin istisnadan hangi oranda yararlanacağı konusunda bir müdahale hakkı yoktur. İstisnadan yararlanma oranı bir üst sınırla mükellefin tercihinine bırakılmışken, işlem sonucunun zararlar sonuçlanması halinde, vergi idaresinin söz konusu satış zararının üst sınır %75 (taşınmazlarda %50) oranını esas alarak, bu orana tekabül eden zararı “kanunen kabul edilmeyen gider” olarak kabul etmesinin hiçbir yasal dayanağı yoktur. Kaldı ki, KVK’nın 5/3 maddesinde, istisna kapsamındaki faaliyetlerden bahsedilmektedir. Oysaki iştirak hissesinin veya taşınmazın satışı bir faaliyet değil, işlemdir. Nitekim söz konusu işlemleri bir faaliyet olarak gerçekleştiren kurumların, faaliyet konuları kapsamında gerçekleştirdikleri işlemlerden elde ettikleri kazançlar zaten istisna kapsamı dışındadır. Ancak, vergi idaresinin bu konudaki görüşü mKVK döneminde bu yana aynı şekilde gelişmiştir.

KVK’nın 5/1-f maddesinde düzenlenen istisna ile mükelleflerin bankalara, finansman şirketlerine ve finansal kiralama şirketlerine ve TMSF’ye olan borçlarına karşılık, mevcut taşınmaz ve iştirak hisselerini devretmeleri halinde, söz konusu teslimlerden kaynaklanan kazancın, mevcut borcun tasfiyesinde kullanılan kısmının tamamı vergiden istisna kabul edilmektedir. Bankaların ve diğer kurumların, bu suretle iktisap ettikleri taşınmaz veya iştirak hisselerini satmaları halinde ise, taşınmaz satışından elde edilen kazancın %50’si, iştirak hissesi satışından elde edilen kazancın ise %75’i vergiden istisna olacaktır. Ayrıca, bu istisnanın tatbik edilebilmesi için, söz konusu kıymetlerin en az iki tam yıldır şirket aktifinde olması gerekmediği gibi, istisnaya konu edilen kazancın belirli bir süre özel fon hesabında tutulması da gerekmemektedir.

Gerek KVK'nın 5/1-e maddesinde gerekse 5/1-f maddesinde düzenlenen istisnalar, mükelleflerin finansman ihtiyaçlarını, kendi öz kaynaklarıyla ve ek bir vergi yükü altında kalmadan karşılanmasını sağlayan bir istisnadır. Taşınmaz ve menkul kıymet ticaretiyle uğraşanların belirli kıymet grubu hariç olmak üzere, tam ve dar mükellef ayırımı olmadan, bütün kurumlar vergisi mükellefleri bu istisnadan yararlanabilmektedir. İstisna bu haliyle düşünüldüğünde geniş bir mükellef grubunca uygulanabilen bir vergi avantajıdır. Ekonomik kriz dönemlerinde, yüksek kredi faizlerinin de işletmenin finansman ihtiyacının karşılanmasında yüksek maliyetler yaratabileceği durumlarda söz konusu iki istisna da, vergi istisnalarının genel düzenleniş amacına hizmet eden en etkin vergi avantajlarındadır. Her iki istisna da mükelleflerin, devlet eliyle vergi tahsilinden vazgeçilmesi suretiyle desteklenmesine ve ticari faaliyetlerinin sürdürülmesine imkân sağlamaktadır.

Kamu giderlerinin en önemli kaynaklarından biri belirttiğimiz gibi vergiler olduğu için, mali güç ilkesini göz önünde bulundurarak, herkesin işlemleri ve kazançları ile vergilendirme işlemine konu edilmesi esas kuraldır. Vergi harcamaları ise esas kuralın istisnasıdır. Ancak, devletin doğrudan kendi nakdi kaynaklarıyla yatırım alanı yaratamadığı ya da yeterli kalmadığı durumlar, zorunlu olarak yatırım ve ekonomik faaliyet içinde olanların en azından bu tür teşviklerle desteklenmesini zorunlu kılar.

Nitekim mKVK uygulama döneminde, 30.12.1993 tarihli 3946 sayılı Kanun'un 30. maddesi ile söz konusu Yasada düzenlenen pek çok istisna ile birlikte, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasını düzenlendiği 8/18. madde de yürürlükten kaldırılmış olmasına rağmen, aynı Kanunun 33. maddesi ile bu defa geçici 21. madde olarak düzenlenmiştir. 3946 sayılı Kanun'un değişikliği aslında devletin vergilendirme politikasında öze yönelik bir değişikliktir. Bu Yasa değişikliği, vergilemede adaletin ancak vergi dışı bırakılan işlemlerin en aza düşürülmesi ile mümkün olacağı görüşüne dayanmaktadır. Açık bir vergilendirme politikası değişikliği yaratan bu Kanun düzenlemesi ile taşınmaz ve satış kazancı istisnası da kalıcı hükümler arasından kaldırılmışken, aynı Kanunla elbette kazanılmış haklarında varlığı gözetilerek geçici madde ile yine 5422 sayılı Kanunda yerini bulmuştur. Bu durum da incelememiz konusu istisnanın, ülkemiz ekonomik hayatında ne kadar önemli ve uygulaması yaygın

olduğunu açıkça göstermektedir. Nitekim çalışmanın içeriğinde de belirttiğimiz gibi son olarak “2018 Yılı Vergi Harcamaları Raporu” verilerine göre, KVK’nın 5/1-e maddesinde düzenlenen istisna, vergi harcamalarının %67,87’lik kısmını oluşturan ilk beş vergi harcaması içinde, %20,63’lük oranla üçüncü sırada yer almaktadır.

Açıkladığımız üzere, KVK’nın 5/1-e ve 5/1-f maddelerinde düzenlenen taşınmaz ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnaları, ekonomik yaşamda son derece etkili olan istisnalardır. Sermaye yapıları ve sektör konumları farklı küçük veya büyük ölçekli son derece geniş bir mükellef grubuna, yatırımları veya borç tasfiyeleri için nakit ihtiyaçlarını, kendi öz kaynaklarıyla finanse etme imkânı sağlayan bu istisnaların, açık, anlaşılabilir, öngörülebilir usul ve şartlarla uygulanması gerekir. Kanun ve Tebliğ düzenlemeleri genel itibariyle birbiriyle uyumlu olan bu düzenlemelere, yasa koyma, değiştirme imkânı olmayan hukuken ikincil kaynak statüsündeki özelgeler vasıtasıyla, Kanun ve Tebliğ düzenlemelerinde öngörülmeleyen şartlar getirilmesi, hukuki değildir. Özelgelerin, hukuk yaratma imkânı yoksa da mükellefler nezdinde olası yapılacak vergi incelemelerinde, vergi müfettişlerince nazara alınacaktır. Bu durum ise, Kanun hükmü ve Tebliğ düzenlemelerine uygun olarak işlem yapmış olan mükellefler açısından vergi tarhiyatı riski yaratacağı açıktır. İstisnadan yararlanmak isteyen ve bu istisnanın sağlayacağı finansal imkânlarla da ihtiyaç duyan mükellefler ise Kanunun tanıdığı bu imkânları kullanmaktan imtina edecektir. Neticesi itibariyle, bu durum yine Kanun hükmü ile öngörülen amacın gerçekleşmemesi sonucunu yaratacaktır. Bu sebeplerle, istisna uygulamasında tereddüt yaratan, birbiriyle çelişen açıklamalar içeren özelgelerin gözden geçirilmesi, açıklama ihtiyaç duyulan hususların yapılacak Tebliğ düzenlemeleri ile açıklığı kavuşturulması faydalı olacağı kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Bıyık, Recep ve Aydın Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, Mart 2000
- Çelik, Celal. **Türk Vergi Sisteminde Kur Farklarının Vergilendirilmesi**, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, İstanbul, 2012
- Erol, Ahmet ve A. Ercan Yıldırım, **Menkul Kıymetlerin Vergilendirilmesi**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, Şubat 2001
- Gerçek, Adnan. **Vergi Hukukunda İdarenin Takdir Yetkisi**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2006
- Gündüz, Kemal ve Necati Perçin, **Amortismanlar ve Yeniden Değerleme**, Gözden geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, Mart 1999
- Güneş, Gülsen. **Verginin Yasallığı İlkesi**, 3. Baskı, İstanbul, XII Levha Yayıncılık, Ekim 2011
- Karyağdı, Nazmi. **Tüm Yönleriyle Kâr Dağıtımı**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Kasım 2008
- Keskin, Filiz. **Kurumların Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satışlarında Vergi İstisnaları**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006
- Kızılot, Şükrü. **Kurumlar Vergisi Kanunu ve Uygulaması Cilt:2**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2003/1
- Maç, Mehmet. **Kurumlar Vergisi (4369 ve 4444 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler Dâhil)**, Geliştirilmiş Güncellenmiş 3. Baskı, İstanbul, Denet Yayınları, 1999
- Maliye ve Gümrük Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü. **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri Cilt 2**, 1988
- Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü. **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri**, Aralık 2002
- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı. **Türk Vergi Kanunları Gerekçeleri**, Aralık 2005

- Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu. **Danışma Komisyonu Kararları**, Ekim 2007,
- Maliye Hesap Uzmanları Derneği. **Beyanname Düzenleme Kılavuzu 2- Kurumlar Vergisi Kanunu**, 2019
- Nazalı, Ersin. **Vergisel ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Yönüyle Anonim ve Limited Şirketlerde Tasfiye, Devir, Birleşme, Bölünme ve Tür Değişimi İşlemleri**, 5. Baskı (Güncelleniş, genişletilmiş), İstanbul, HUD, 2018
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2006
- Onay, İsmail. **Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulamasında İstisnalar 140 Adet Uygulamalı Soru Cevap**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, Ekim 2016
- Öncel, Mualla, Ahmet Kumrulu ve Nami Çağan. **Vergi Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2003
- Öz, Ersan. **Vergilendirmede Kanunilik Ve Türk Vergi Sistemi**, Ankara, Gazi Kitabevi, Aralık 2004
- Özbalcı, Yılmaz. **En Son Kanun Değişiklikleri İle Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Ocak 2006,
- Özbalcı, Yılmaz, **5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, Ankara, Oluş Yayıncılık, Eylül 2010
- Özyer, Mehmet Ali. **Açıklama ve Örneklerle Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, 7. Baskı İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını, Aralık 2015
- Şenyüz, Doğan, Mehmet Yüce ve Adnan Gerçek. **Türk Vergi Sistemi**, 15. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2018
- Taşkan, Yusuf Ziya. **Vergi Yönetiminin Düzenleyici İşlemleri**, İstanbul, XII Levha Yayıncılık, Aralık 2010
- Tekin, Cem ve Emre Kartaloğlu, **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklaması**, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, İstanbul, DT Denetim Turkey, 2010
- Tekin, Cem ve Emre Kartaloğlu, **Yeni Sisteme Göre Menkul Kıymet Gelirlerinin Vergilendirilmesi**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2007
- Tekinalp, Ünal. **Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku**, Değişiklikler ve İkincil Düzenlemelerle Güncellenmiş 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013

Topuz, Murat. **6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Çerçevesinde Finansal Kiralama Sözleşmesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013

Ürel, Gürol. **Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulaması Yorum ve Açıklaması**, Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, Mart 2009

Vural, İrfan. **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, İstanbul, Gelirler Kontrolörleri Derneği, Ocak 2009

Yavuz, Cevdet. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yenilenmiş 9. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, Ocak 2014

Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Baskı, Ankara, Turhan Yayınevi, 2013,

Zevkliler, Aydın. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10. Baskı, Ankara, Turhan Yayınevi, 2008

Makaleler

Ak, Emrah. “Kurumların Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Özellikli Konular”, **Vergi Dünyası**, S.432, Ağustos 2017, ss.113-123

Akarca, Akif ve Mehmet Şafak. “Taşınmazların Veya İştirak Hisselerinin satışından doğan Zararlar”, **Dünya Gazetesi**, 15 Kasım 2012, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmazlarin-veya-istirak-hisselerinin-satisindan-dogan-zararlar-kurum/14810> (Erişim: 1.6.2019)

Yavuz Akbulut, “Yeni TTK Hükümleri Çerçevesinde İntifa Senetleri”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.287, Ağustos 2012, ss.174-184

Apak, Sedat. “Gayrimenkul Satış kazancı İstisnası yanında Yenileme Fonundan Yararlanabilme Olasılığının İncelenmesi”, **Mali Çözüm Dergisi**, S.109, Ocak-Şubat 2012, ss.11-121

Atilla, Berrak. “Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Arsa Tahsis Haklarının Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Karşısındaki Durumu”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.69, Eylül 2009, ss.43-54

Aydın, Erkan. “Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.236, Mayıs 2008, ss.165-181

- Bahar, Cevdet Okan. “Gayrimenkullerin Ve İştirak Hisselerinin Trampa Yoluyla Satışına, Satış Kârı İstisnası Uygulanabilir Mi?”, **Yaklaşım Dergisi**, S.156, Aralık 2005, ss.118-120
- Balantekin, Soner. “Kurumlar Vergisi Kanunu Kapsamında taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Dünyası**, S.404, Nisan 2015, ss.183-191
- Bayraktar, Hande Tortop. “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Özellikli Konular”, **Vergi Dünyası**, S.451, Mart 2019, ss.79-83
- Coşgun, Okan. “Ana Sözleşme Hükümlerinin Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasına Etkisi ve Konuya İlişkin Özelgelerin Eleştirisi”, **Vergi Dünyası**, S.419, Temmuz 2016, ss.143-149
- Coşgun, Okan. “Finansal Kiralama İşlemlerinde İktisap Tarihi”, **Vergi Dünyası**, S.415, Mart 2016, ss.62-69
- Coşgun, Okan. “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası: Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracının Özel Durumu”, **Vergi Dünyası**, S.369, Mayıs 2012, ss.166-170
- Coşgun, Okan. “Sat-Geri Kirala-Al İşlemlerinin Kiracılar Açısından Vergisel Boyutu”, **Vergi Dünyası**, S.421, Eylül 2016, ss.139-148
- Çetin, Şenol. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Oluşan Zarar ve Giderlerin Kurum Kazancından İndirilip İndirilemeyeceği Konusunda Yaşanan Belirsizlik”, **Mali Çözüm**, Temmuz-Ağustos 2011, ss.239-251
- Çiçek, Suat. “Devir Yoluyla İktisap edilen Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi ve Bir Sorunun İrdelenmesi”, *E-Yaklaşım Dergisi*, Ağustos 2008, S.61, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9060> (Erişim:2.6.2019)
- Dikmen, Birgül. “KVK’nın 5/1-e maddesinde Yer Alan İstisnadan Yararlanmak İçin Mali Yapının Güçlendirilmesi Şart mıdır?”, **Vergi Dünyası**, S.415, Mart 2016, ss.25-34
- Dikmen, Mustafa Burçin ve Fatih Adanur. “Kurumların, Adi Komandit Şirketlerdeki Ortaklık Paylarını Satışında Elde Ettikleri Kazancın, KVK’daki İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Bakımından İncelenmesi”, **Vergi Dünyası**, S.355, Mart 2011, ss.78-82
- Doğrusöz, Bumin. “İktisadi Kıymetleri Yenileme Fonu”, **Dünya Gazetesi**, 18.1.2018, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/iktisadi-kiymetleri-yenileme-fonu/398979> (Erişim:1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnası Ve Taşınmaz Ticareti”, **Dünya Gazetesi** (25.4.2019), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmaz-satis-kazanci-istisnasi-ve-tasinmaz-ticareti/443900> (Erişim: 26.5.2019)

- Doğrusöz, Bumin. “Yenileme Fonu-Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi”, **Referans Gazetesi** (7.10.2010), <http://www.bumindogrusoaz.com/article/yenileme-fonu-tasinmaz-satis-kazanci-iliskisi> (Erişim: 15.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Kurumların Taşınmaz Satışlarından Doğan Zararlar”, **Referans Gazetesi**, (4.10.2010), http://www.muhasabetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=6494 (Erişim: 1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Taşınmaz Satışlarında KDV İstisnası”, **Dünya Gazetesi**, (30.4.2015), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tasinmaz-satislarinda-kdv-istisnasi/23796> (Erişim:1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. Kurumlar Vergisinde Yeni Düzenlemeler, **Dünya Gazetesi**, (30.4.2019), <http://www.bumindogrusoaz.com/article/kurumlar-vergisi-yazilari-8-kurumlar-vergsnde-yenlenme-htyaci> (Erişim: 1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasına Yönelik Yanlış Yorumlar”, **Dünya Gazetesi**, (29.1.2007) http://www.mevzuatbankasi.com/portal/konuk_yazarlar/mevzuat.asp?kategori=35&id=1777 (Erişim:1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Kiralanan Taşınmazın Satışında KDV”, **Dünya Gazetesi**, (22.8.2017), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kiralanan-tasinmazin-satisinda-kdv/378570> (Erişim:1.6.2019)
- Doğrusöz, Bumin. “Kiralananmış Taşınmazın Satışında KDV İstisnası”, **Dünya Gazetesi**, 19.7.2018, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kiralanimis-tasinmazin-satisinda-kdv-istisnasi/422820> (Erişim:1.6.2019)
- Durak, Gündoğan. “5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası”, **Vergi Dünyası**, S.303, Kasım 2016, ss.66-74
- Ercan, İbrahim. “Kurumlar Vergisi ve KDV Yönünden Şirketlerde Devir ve Bölünme Halinde taşınmaz ve İştirak Hisseleri satış Kazancı İstisnası”, **Mali Çözüm Dergisi**, S.121, Ocak-Şubat 2014, ss.169-181
- Erdoğan, Erdem. “Tasfiyeye Girmek Tasfiye Edilmek Değildir”, **Vergi Dünyası**, S.384, Ağustos 2013, ss.35-39
- Güldalı, Ali. “Aktife Kayıtlı Taşınmazını Kiraya Veren Kurumları Aynı Taşınmazı Satmaları Halinde Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Faydalanabilir mi?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.143, Kasım 2015, ss.54-56
- Güler, Fatih Adıgüzel ve Murat Özyurt, “Şirketlerin Sermaye Azaltımının Yaratacağı Vergisel Sonuçlar”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.126, Haziran 2014, ss.71-80

- Gülhan, Nadir. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında (KVK 5/1/E) Yargı Kararları ve Özelgelere Konu Olan Güncel Tartışmalar”, **Vergi Dünyası**, S.438, Şubat 2018, ss.83-90
- Gülhan, Nadir. “5520 Sayılı KVK Açısından İstisna Ve İndirim Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar”, (Elektronik Versiyon) **İzmir SMMMO Dayanışma Dergisi**, S.121, Aralık 2014, s.82, <https://issuu.com/izsmmmo/docs/dayanisma-121> (Erişim: 1.6.2019)
- Güneş, Şibli. “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Hasılat Paylaşımı Modelinin Dayanılmaz Cazibesi”, **Yaklaşım Dergisi**, S.230, Şubat 2012, ss.153-155
- İnelli, Ender. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu”, **Vergi Dünyası**, S.370, Haziran 2012, ss.127-135
- Karaağaç, Candan. “Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası ve Özellikli Durumlar”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.338, Kasım 2016, ss.29-36
- Kaynar, Ufuk. “Taşınmaz Satış Vaadi ve Adi Yazılı Şekilde Düzenlenen Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Damga Vergisi”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.333, Haziran 2016, ss.142-149
- Kaymak, Hasan “Kamulaştırma Halinde Kurumlar Geçici 28. Madde Uygulaması Ve Muhtemel Sorunlar”, **Yaklaşım Dergisi**, S.101, Mayıs 2001, ss.216-222
- Kızılot, Şükrü. “Gerçek Kişilerin Arsayı kar Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları”, **Yaklaşım Dergisi**, S.226, Ekim 2011, ss.17-20
- Kızılot, Şükrü. “Holding ve Grup Şirketler Arasındaki Satışlarda KVK Geçici 23. Madde Uygulaması”, **Yaklaşım Dergisi**, S.72, Aralık 1998, ss.28-33
- Koca, Aydın. “Taşınmazlar ve İştirak Hisseleri ile Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları satış Kazancı İstisnası”, *E-Yaklaşım Dergisi*, Nisan 2012, S.232, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13881>, (Erişim: 28.5.2019)
- Kocaer, Şenol. “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Tarihsel Gelişimi ve Öneriler”, **Vergi Dünyası**, Sayı:338, Ekim 2009, ss.57-62
- Koç, Mustafa Hilmi ve Fırat Coşkun Güçlü. “Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların KVK ve KDVK İstisnaları Karşısındaki Durumu”, *E-yaklaşım Dergisi* (Elektronik Versiyon), S.190, Ekim 2008, <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9270&arananKey=sat%C4%B1%C5%9F%20vaadi> (Erişim:1.6.2019)
- Küçük, Muzaffer. “Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Zararının İstisna Uygulaması Yönünden Değerlendirilmesi”, **Vergi Dünyası**, S.411, Kasım 2015, ss.34-39

- Küçük, Sema. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II”, (Elektronik Versiyon), **Yaklaşım Dergisi**, S.186, Haziran 2008, ss.57-62
- Küçük, Sema. “Holding Şirketlerde İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasına Konu İştiraklerin Ayırımı”, **Vergi Dünyası**, Ekim 2001, S.242, <http://www.vergidunyasi.com.tr/Makaleler/2781> (Erişim:21.5.2019)
- Koç, Selman. “Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu”, **Vergi Dünyası**, S.351, Kasım 2010, ss.32-36
- Sema Küçük, Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının yenileme Fonu İle Birlikte Kullanımı Mümkün mü?”, **Yaklaşım Dergisi**, S.219, Mart 2011, ss.90-94
- Maç, Mehmet. “2 ve 5 Yıllık Sürelerin hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti, (Elektronik Versiyon), *Yaklaşım Dergisi*, S.229, (Ocak 2012) <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13496> (Erişim:1.6.2019)
- Maç, Mehmet. “Amortisman Ayırmaya Hangi Dönemde Başlanmalıdır?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.163, Temmuz 2017, ss.49-57
- Maç, Mehmet. “Binaların Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnaları Olarak Satışında Cins Tashihi Yaptırılması Konusu”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.162, Haziran 2017, ss.33-37
- Maç, Mehmet. “Yeniden Değerleme Oranından Etkilenen Mali Uygulamalar ve Personel Yemek Haddinde Meydana Gelen Derin Aşınma”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.181, Ocak 2019, ss.7-11
- Maç, Mehmet. “Şirketlerde Sermayenin Azaltılması Halinde Ortaya Çıkabilecek Vergiler”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.71, Kasım 2009, ss.24-34
- Maç, Mehmet ve Şenol Turut. “Hasılat Paylaşımı Kapsamında Arsa Satışı”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.87, (Mart 2011)
- Müstehlik, Mehmet. “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satışında İstisna Uygulaması ve Bazı Özellikli Konular”, **E-Yaklaşım Dergisi**, S.193, Ocak 2009
- Nazal, Ersin. “İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi”, **Vergi Dünyası**, S.362, Ekim 2011, ss.95-99
- Öğredik, Güray. “Taşınmaz veya Menkul Kıymet Ticaretini Mutat Şekilde Yapmadığı, Ana Sözleşmesinde de Bu Yönde Bir Madde olmadığı Halde, “Çok Sayıda” Taşınmaz veya Menkul Kıymet satışı Yapanlar Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnalarından Yararlanamazlar mı?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.143, Kasım 2015, ss.84-90

- Öğredik, Güray. “5520 Sayılı KVK’nun 5/1-E Bendi Kapsamında Satışı Yapılacak Gayrimenkuller Hakkında Özellik Arz Eden Durumlar, Düşünce Ve Önerilerimiz”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.40, Nisan 2007, ss.86-95
- Öğredik, Güray. “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Zararı Vergiye Tâbi Kazancın Tespitinde Kabul Edilebilir Bir Zarar Mıdır?”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.46, Ekim 2007, https://www.lebibyalkin.com.tr/mevzuat/mevbank/dergi/lebib-yalkin-mevzuat-dergisi_mdergi_/2007-ekim-sayi-46_mdergi_8883a-00_/g.menkul-ve-ist.-his.-satis-zarari.html (Erişim: 1.6.2019)
- Özcan, Zekai. “İstimlak Edilen Gayrimenkullerden Elde Edilen Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi”, **Lebib Yalkın Dergisi**, S.55, Temmuz 2008, ss.108-111
- Özdemir, Filiz. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arzeden Durumlar”, *İzmir Yeminli Mali Müşavirler Odası Dergisi*, S.120, Mayıs-Haziran 2014, <http://www.izmirymmo.org.tr/usercontent/images/mayis-haziran-2014.pdf> (Erişim:27.5.2019), ss.37-45
- Öztürk, İlhami ve Hüseyin Karakum. “Cins Tashih Harç ve İşlemleri İle Tapuda Gösterilme Süreleri Hakkında Bir İnceleme”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.223, Nisan 2007, ss.70-75
- Seviğ, Veysi ve Bumin Doğrusöz. “Şirketlerin Gayrimenkul Satışlarında Kur Farkı İstisnadan Yararlanamaz”, **Referans Gazetesi** (5.8.2009), http://www.denetimnet.net/UserFiles/Documents/%C5%9Eirketlerin_gayrimenkul_sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1nda_kur_fark%C4%B1_istisnadan_yararlanamaz.pdf (Erişim: 29.7.2019)
- Sönmez, Erdal ve Garip Ayaz. “4444 sayılı Kanun’la Kurumlar Vergisi Kanunu’na Eklenen Geçici 28. Maddenin Uygulaması”, **Vergi Dünyası**, Sayı:217, Eylül 1999, ss.92-108
- Sönmez, Erdal ve Garip Ayaz. “İştirak Hisseleri veya Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazançlara İstisna Uygulaması”, **Vergi Dünyası**, Sayı:232, Aralık 2000, ss.141-153
- Şeker, Sakıp. “Bağımsız Şirket Modeli Şeklinde Yapılan Kısmi Bölünme İşlemi ‘İşletmeden Çekme’ Sayılabilir mi?”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.344, Mayıs 2017, ss.73-82
- Sakıp Şeker, “Kısmi Bölünmede ‘Serbest Fon’ ve ‘İşletmeden Çekme’ Kavramları”, **Yaklaşım Dergisi**, S:227, Kasım 2011, ss.165-173
- Şenyurt, İdris. “Kurumlar Vergisi Açısından Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arzeden Hususlar”, **Yaklaşım Dergisi**, S.213, Eylül 2010, ss.112-115

- Tolu, Abdullah. “Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası Uygulanabilir mi?”, **Yaklaşım Dergisi**, S.244, Nisan 2013, ss.114-120
- Tolu, Abdullah. “Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüßen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından İki Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi”, **Yaklaşım Dergisi**, S.245, Mayıs 2013, ss.115-119
- Turanlı, Dursun Ali. “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Gereği Arsa Sahibine Verilen Bağımsız Bölümlerin Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından Değerlendirilmesi”, **Yaklaşım Dergisi**, S.275, Kasım 2015, ss.114-21
- Uçar, Serkan. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaç Unsuru”, **Vergi Dünyası**, S.354, Şubat 2011, ss.120-123
- Uyar, Şevket. “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanan Mükellefler, Kalan %25’lik Kısmı Yenileme Fonu Olarak Dikkate Alabilirler mi?”, **Vergi Dünyası**, S.377, Ocak 2013, ss.93-98
- Ülgen, Soner. “Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Kazancın %25’lik Kısmı Yenileme Fonuna Alınabilir mi?”, **Vergi Dünyası**, S:351, Kasım 2010, ss.37-41
- Ülgen, Soner. “Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Zarar Doğması Durumunda Zararın Tamamı mı, Yoksa %75’i mi Kanunen Kabul Edilmeyen Giderdir?”, **Vergi Dünyası**, S:349, Eylül 2010, ss.33-37
- Ürel, Gürol. “Gayrimenkul ve İştirak Hissesi satış Kazancı İstisnası”, *E-Yaklaşım Dergisi*, S.149, Mayıs 2005 <https://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=5477> (Erişim: 19.5.2019)
- Yakışıklı, Ramazan. “Kurumlar Vergisinde İstisna Kazançlara Ait Gider veya Zararlar”, **Vergi Dünyası**, S.323, Temmuz 2008, ss.47-51
- Yarıcı, Murat. “Bankalara Borçlu Durumda Olan Kurumlara Vergi Kanunlarınca Tanına İstisna”, **Vergi Dünyası**, S.433, Eylül 2017, ss.110-116
- Yeliven, Lokman. “Taşınmaz satışından Elde Edilen Kazancın İştirak Hissesi Alımında Kullanılması Durumunda KVK 5/1-E’den Yararlanılabilir mi?”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.302, Kasım 2013, ss.38-42
- Yüce, Çağatay. “Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaca Aykırı Eylemler”, **Yaklaşım Dergisi**, S.245, Mayıs 2013, ss.65-68

Yeşilyurt, Eren. “Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Taşınmaz Ticareti ve Kiralaması Faaliyetleri Bağlamında Değerlendirilmesi”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S.280, Ocak 2012, ss.69-74

Diğer Yayınlar

Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası 24.8.2016 tarih ve 2016/188-08 sayılı Mevzuat İzleme ve Değerlendirme Komisyon Kararı, (Elektronik Versiyon), s.10, <http://www.ankaraymmo.org.tr/#!/mevzuat> (Erişim: 1.6.2019)

BDO Yayıncılık, Denet 10.10.2006 tarih ve 2006/112 sayılı Sirküler, s.10, <http://www.denet.com.tr/tr/sirkuler.php?yil=2006> (Erişim:1.6.2019)

Finansal Kurumlar Birliği, ‘6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu (Gerekçeli)’, https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/KANUNKITAPCIGI_new-96-1669.pdf, (Erişim:1.6.2019)

Güzel, Mustafa. “Gayrimenkul Satış Kazancı ve YMM Raporu”, 21.11.2018 <http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/ahmetguzel/004/> (Erişim: 1.6.2019)

Hazine Ve Maliye Bakanlığı, Vergi Harcama Raporu, Aralık 2018, EK III- İlk Beş Vergi Harcama Maddeleri (Kurumlar Vergisi), s.370, https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/01/Vergi-Harcamalar_-Raporu-2018.pdf (Erişim: 14.6.2019)

İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Mali Mevzuat Platformu, Aralık 2013, <http://www.istanbulymmo.org.tr/Data/Platform/98.pdf>, (Erişim 19.5.2019)

İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, “Kooperatif Şirketlerde gayrimenkul satış Kazancı İstisnası”, Mali Mevzuat Platformu, 15 Ekim 2007, <http://www.istanbulymmo.org.tr/Data/Platform/867.pdf>, (Erişim: 22.5.2019)

İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, Mali Mevzuat Platformu Ocak 2012, http://www.istanbulymmo.org.tr/_dosya/201203kurumların-gayrimenkul-ve-istisna-hissesi-satışlarında-zarar-dogması-halinde-bu-zarar-indirim-konusu-yapılabilir-mi.pdf (Erişim:1.6.2019)

İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası, 6728 Sayılı Kanunla Kurumlar Vergisi Kanunu’nda Yapılan Düzenlemeler, <Http://İstanbulymmo.Org.Tr/Data/Platform/1529.Pdf> (Erişim:4.6.2019)

Kavak, Ahmet. “Gayrimenkul Satış Kazanç İstisnası Yanında Yenileme Fonu Uygulamasından yararlanmak Mümkün müdür?”, **Dünya Gazetesi** (23.11.2011), <https://www.dunya.com/kose-yazisi/gayrimenkul-satis-kazanc-istisnasi-yaninda-yenileme-fonu-uygulamasindan/11554> (Erişim: 15.6.2019)

Öz, Erdoğan. “Amortisman Tabi İktisadi Kıymetlerin Aynı Yıl İçinde Satılmasının Ve Yenilenmesinin Yapılması Halinde Yenileme Fonu Uygulaması” konulu Sunum, İstanbul YMM Odası, 9.1.2019, s.15

<http://istanbulymmoo.org.tr/dosyalar/platformNotlar/20190109/20190109yenileme%20fonu.pdf> (Erişim: 15.6.2019)

TÜRMOB, 2018 KV Beyanname Düzenleme Rehberi, s.86,

<http://www.alomaliye.com/wp-content/uploads/2019/03/2019-kurumlar-vergisi-beyannamesi.pdf> (Erişim: 1.6.2019)

