T. C.
İstanbul Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Maliye Anabilim Dalı
Mali Hukuk Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Türk Vergi Sisteminde Taşınmazların Elden Çıkarılmasında Kurumlara Sağlanan Vergisel Avantajlar

Hande TORTOP BAYRAKTAR
2501100496

Tez Danışmanın Unvanı, Adı, Soyadı
Prof. Dr. S. Ateş OKTAR

İstanbul 2014

T.C. İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER
1982 ENSTİTÜSÜ

Y Ü K S E K L İ S A N S
T E Z O N A Y I

ÖĞRENCİNİN

Adı ve Soyadı : **HANDE TORTOP BAYRAKTAR** Numarası : **2501100496**

Anabilim/Bilim Dalı : **MALİ HUKUK** Danışman : **PROF. DR. S. ATEŞ OKTAR**

Tez Savunma Tarih : **28.08.2014** Saati :**15:30**

Tez Başlığı :**"TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE TAŞINMAZLARIN ELDEN ÇIKARILMASINDA KURUMLARA SAĞLANAN VERGİSEL AVANTAJLAR"**

TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin **36. Maddesi** uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜ'NE** OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. S. ATEŞ OKTAR		kabul
2- PROF. DR. ELİF SONSUZOĞLU		kabul
3- PROF. DR. BİNHAN ELİF YILMAZ		kabul
4- YRD. DOÇ. DR. ERTUNÇ ŞİRİN		Kabul
5- YRD. DOÇ. DR. YASEMİN TAŞKIN		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. UFUK BAKKAL		
2- DOÇ. DR. İRFAN BARLASS		

TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE TAŞINMAZLARIN ELDEN ÇIKARILMASINDA KURUMLARA SAĞLANAN VERGİSEL AVANTAJLAR

Hande TORTOP BAYRAKTAR

ÖZ

Türk Vergi Sistemi'nde; kanunlarla, çeşitli amaçlar gözetilerek farklı mükellef gruplarına tanınan vergi avantajları bulunmaktadır. Bu çalışmada, sadece taşınmazların elden çıkarmasında kurumlara sağlanan vergisel avantajlar ele alınarak irdelenmiştir. Kurumlara, taşınmazlarını elden çıkarmak suretiyle genel olarak mali yapılarını güçlendirmek amacıyla tanınan vergi avantajlarının bir kısmı ödenecek vergi tutarını azaltırken, bir kısmı vergi ertelemesi niteliğindedir. Taşınmazların belli şartlarla satışına, bankalara ve TMSF'ye devrine ilişkin istisnalar kurumların daha az vergi ödemeleri suretiyle; kısmi bölünme ve yenileme fonu müesseseleri ise verginin daha geç ödenmesi suretiyle vergisel avantaj sağlamaktadır. Söz konusu vergisel avantajların bir çok şarta bağlanmış olması, uygulamada karşılaşılan güçlüklerin yanı sıra farklı yorumlara dolayısıyla vergisel tartışmalara neden olmaktadır. Bu çalışmada konuyla ilgili vergisel tartışmalar ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, Kurumlar Vergisi Mükellefi, İstisna, Vergi Avantajı

THE TAX ADVANTAGES PROVIDED FOR THE CORPORATIONS SELLING OFF THEIR FIXED PROPERTIES IN THE TURKISH TAX SYSTEM

Hande TORTOP BAYRAKTAR

ABSTRACT

In the Turkish Tax System, within Law, there are tax advantages for different tax-payer groups with various purposes. In this work, only the tax advantages provided for the corporations selling off their fixed properties have been analyzed. The tax advantages provided for the corporations selling off their properties are generally aimed to strengthen their financial structure. Some of these tax advantages decrease the payable tax amount while other advantages provide a tax-deferral. The exemptions regarding the sale of the properties according to certain criteria and their transfer to banks and SDIF provide the tax advantage by decreasing the tax burden of corporations. The partial division and the replacement fund on the other hand provide the advantage by a delay in the tax payments. Observing lots of criteria for these tax advantages bring about not only the difficulties in the implementation, but also cause different interpretations and thus tax debates. In this work, the tax debates regarding the subject are discussed in a detailed way.

Key Words: Fixed Properties, Corporation, Exemption, Tax Advantages

ÖNSÖZ

Türk Vergi Sistemi'nde, diğer ülkelerin vergi sistemlerinde de olduğu gibi pek çok vergisel avantaj bulunmaktadır. Kanunlarla düzenlenen bu avantajlar, sosyal, siyasi, idari veya ekonomik sebeplerle vergi sistemlerinin içinde yer almaktadır. Mükelleflerin daha az vergi ödemelerine sebep olan bu düzenlemeler, çoğu zaman mükelleflerin karar alma süreçlerinde etkili olarak mükellefleri yönlendirici etkilere sahiptir.

Çalışmamızda, Türk Vergi Sistemi'nde sadece taşınmazların elden çıkarılmasında kurumlara sağlanan vergisel avantajlar ele alınmıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde taşınmazların elden çıkarılmasına tanınan istisna, taşınmaz satışlarında katma değer vergisi istisnası, bankalara veya tasarruf mevduatı sigorta fonuna borçlu durumda olan kurumların sahip oldukları taşınmazlar ile bankaların kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazlara tanınan kurumlar vergisi istisnası, kısmi bölünme ve yenileme fonu çalışmamızın ana başlıklarını oluşturmaktadır.

Çalışmamızda, bu vergisel avantajlara ilişkin olarak kanunlarda yer alan düzenlemelerin içerikleri, düzenlemelerin şartları ve uygulamanın nasıl yapıldığı detaylı bir şekilde irdelenmiştir. Uygulama konusunda ortaya çıkan yorum farklılıklarının neden olduğu vergisel tartışmalar üzerinde durularak, doktrinde ileri sürülen görüşlere yer verilmiştir.

Bu çalışmanın hazırlanması sürecinde desteğini her zaman hissettiğim aileme, çok değerli katkı ve desteklerinden dolayı saygıdeğer danışman hocam Prof. Dr. S. Ateş OKTAR'a teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖZ……. iii
ABSTRACT iv
ÖNSÖZ v
KISALTMALAR LİSTESİ xi
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
KURUM, VERGİ AVANTAJI VE TAŞINMAZ KAVRAMLARI

A. Kurumlar Vergisi Mükellefleri 4
1. Sermaye Şirketleri 5
a) Anonim Şirketler 5
b) Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirketler 5
c) Limited Şirketler 6
d) Fonlar 6
2. Kooperatifler 6
3. İktisadi Kamu Kuruluşları 7
4. Dernek Ve Vakıflara Ait İktisadi İşletmeler 8
5. İş Ortaklıkları 8
B. Mükellefiyet Türleri 9
1. Tam Mükellef 9
2. Dar Mükellef 9
C. Vergi Avantajı, Vergi Harcaması, Vergi İstisnası Ve Vergi Ertelemesi Kavramları 10
1. Vergi Avantajı 10
2. Vergi Harcaması 11
3. Vergi İstisnası 14
4. Vergi Ertelemesi 14
D. Taşınmaz Kavramı 15

İKİNCİ BÖLÜM
KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN 5/1-E MADDESİNDE TAŞINMAZLARIN ELDEN ÇIKARILMASINA TANINAN İSTİSNALAR

A. İki Yıldan Fazla Elde Tutulan Taşınmazların Elden Çıkarılmasına Sağlanan Kurumlar Vergisi İstisnası 18
1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı 18
2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler 20
3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar 21
a) Taşınmazın Kurum Adına Tapuya Tescil Edilme Zorunluluğu 22
b) Bütünleyici Parçaların İstisna Karşısındaki Durumu 22

c) Eklentilerin İstisna Karşısındaki Durumu 24
d) Üretim Vasıtalarının İstisna Karşısındaki Durumu 24
e) İrtifak Haklarının İstisna Karşısındaki Durumu 26
4. İstisna Uygulamasının Şartları 27
a) İki Tam Yıl Süre İle Aktifte Bulundurma 27
(1) Devir ve Bölünme Hallerinde İktisap Tarihi 27
(2) Gelir Vergisi Kanunu'nun 81'inci Maddesine Uygun Şekilde Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif ve Adi Komandit Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında İktisap Tarihi 28
(3) İnşa Halindeki Binalarda İki Yıllık Sürenin Tespiti 30
(4) Satılan Taşınmaz Cins Değiştirmesine Rağmen Cins Tahsisi Yapılmaması Halinde İki Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi 32
(5) Tapuda Cins Tashihi Veya Tapulama İşleminin Geciktiği Hallerde İktisap Tarihi 33
b) Satış Kazancının Fon Hesabında Tutulması 34
c) Fon Hesabında Tutulan Kazançların İşletmeden Belli Süre Çekilmemesi . 36
d) Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılmaması 39
e) Satış Bedelinin Tahsil Edilmesi 43
5. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Özellik Arz Eden Konular 45
a) Taşınmazların Para Karşılığı Olmaksızın Devri, Temliki ile Trampası 45
b) Sahip Olunan Arsanın Kat Karşılığı Olarak Devredilmesi Halinde İstisna Uygulanıp Uygulanamayacağı 46
c) Hasılat Paylaşımı Yönteminin İstisna Karşısındaki Durumu 46
d) Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların Durumu 49
e) Yapı Kooperatiflerin İstisna Karşısındaki Durumu 50
f) Grup Şirketleri Arasındaki İşlemlerin İstisna Karşısındaki Durumu 52
g) Holding Şirketlerin İstisna Karşısındaki Durumu 54
h) Kazancın Hesaplanması ile Kur Farkı Ve Vade Farklarının Durumu 55
i) İcradan Satış Ve Kamulaştırma İşleminin İstisna Karşısındaki Durumu ... 57
j) Yurt Dışında Bulunan Taşınmazların İstisna Karşısındaki Durumu 59
k) Geçici Vergi Dönemlerinde İstisna Uygulaması 59
l) Taşınmaz Satışı Nedeniyle Ödenen Tapu Harcının Durumu 60
m) Taşınmaz Satışlarında Zarar Edilmesi Durumu 60
n) Sermaye Artırımı Sırasında Bilançoda Bulunan Özel Fonların Durumu ... 64
6. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Diğer Kanunlar Karşısındaki Durumu . 65
a) Gider Vergileri Kanunu 65
b) Damga Vergisi Kanunu 66
B. Taşınmazların Kaynak Kuruluşlarca, Kira Sertifikası İhracı Amacıyla Varlık Kiralama Şirketlerine Satışına Sağlanan İstisna 67
1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı 67
2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler 69
3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar 70
4. İstisna Uygulamasının Şartları 70

5. Diğer Kanunlardaki İstisnalar 71
a) Katma Değer Vergisi İstisnası 71
b) Damga Vergisi İstisnası 72
c) Harç İstisnası 72
C. Taşınmazların Geri Kiralama Amacıyla Finansal Kiralama Şirketlerine Satışına Sağlanan İstisna 73
1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı 73
2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler 74
3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar 74
4. İstisna Uygulamasının Şartları 75
5. Diğer Kanunlardaki İstisnalar 76
a) Katma Değer Vergisi İstisnası 76
b) Damga Vergisi İstisnası 77
c) Harç İstisnası 78

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BANKALARA VEYA TMSF'YE BORÇLU OLAN KURUMLARA VE BANKALARA TANINAN TAŞINMAZ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI

A. Bankalara Borçları Nedeniyle Kanuni Takibe Alınmış Veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bunların Kefillerine Ve İpotek Verenlere Tanınan İstisna 81
B. Bankaların Kanuni Takibe Alınmış Alacakları Nedeniyle İktisap Ettikleri Taşınmazlara Tanınan İstisna 83

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
TAŞINMAZ SATIŞLARINDA KATMA DEĞER VERGİSİ İSTİSNASI

A. İstisnanın Gerekçesi 86
B. İstisnadan Yararlanacak Mükellefler 86
C. İstisna Kapsamındaki Taşınmazlar 87
D. İstisnanın Şartları 87
1. Taşınmaza En Az İki Tam Yıl Sahip Olunması Gerekliliği 87
2. Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılmaması Gerekliliği 89
E. İstisna Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar 90
1. İstisna Uygulamasına Konu Edilen Kıymetlere İlişkin Daha Önce Yüklenilen KDV'nin Durumu 90
2. Taşınmazların Bağış Ve Hibe Yoluyla Devir Ve Teslimleri İle Trampa Yoluyla Satışında İstisna Uygulaması 93
3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Taşınmaz Satışlarının İstisna Karşısındaki Durumu 94
4. Taşınmazların İcra Yoluyla Satışında KDV İstisnası 94

5. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların İstisna Karşısındaki Durumu 95
6. Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinde İstisna Uygulaması 95
7. Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşleminde İstisnanın Uygulanması 96

BEŞİNCİ BÖLÜM
KISMİ BÖLÜNME

A. Kısmi Bölünmenin Amaçları 99
B. Kurumlar Vergisinde Yer Alan Kısmi Bölünme Mevzuatı 100
1. Kısmi Bölünmenin Genel Şartları 101
a) Bölünen Kuruma İlişkin Şartlar 101
b) Devralan Kuruma İlişkin Şartlar 102
c) Kısmi Bölünmeye Konu Olabilecek Mal Varlıkları 102
d) Kısmi Bölünmeye Konu Malvarlıklarının Kayıtlı Değeriyle Aktarılması 103
e) Devralan Kurum Hisse Senetlerinin Bölünen Kuruma Veya Ortaklara Verilmesi 104
2. Kısmi Bölünmeye İlişkin Özellik Arz Eden Durumlar 104
a) Taşınmazlara Ait Borçların Devri Zorunluluğu Ve İhtiyariliği 104
b) Taşınmaza Ait Borçlarında Devredilmesi Halinde Devre Konu Net Değerin Sıfır Veya Negatif Olması Durumu 105
c) Üretim Ve Hizmet İşletmelerine Bağlı Taşınmazların Durumu 106
d) Alınan Hisse Senetlerinin Durumu 106
e) Amortisman Uygulaması 108
f) Zarar Mahsubunun Değerlendirilmesi 109
g) Kısmen Bölünen Şirkette Sermaye Azaltılması 110
h) Devralan Sermaye Şirketinde Sermaye Artırımı 112
3. Kısmi Bölünmeye Tanınan Kurumlar Vergisi Avantajı 113
4. Kısmi Bölünme Müessesesinin Diğer Kanunlar Karşısındaki Durumu 114
a) Katma Değer Vergisi İstisnası 114
b) BSMV İstisnası 116
c) Damga Vergisi İstisnası 116
d) Harçlar İstisnası 117
e) Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun 118

ALTINCI BÖLÜM
YENİLEME FONU

A. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerin Satılması Sonucunda Yenileme Fonu Ayrılması 120
1. Yenileme Fonuna İlişkin Kanun Gerekçesi 121
2. Yenileme Fonu Ayırabilmenin Şartları 122
a) Bilanço Esasına Göre Defter Tutulması 123

b) Satılan İktisadi Kıymetin Yenilenmesinin Zaruri Bulunması Veya İşletmeyi İdare Edenlerce Karar Verilip Teşebbüse Geçilmiş Olması 124
c) Satın Alınacak İktisadi Kıymetin Daha Önce Satılan Kıymetle Aynı Nitelikte Olması 126
d) Satılan ve Yenilenecek İktisadi Kıymetin Amortismana Tabi İktisadi Kıymet Olması 127
3. Yenileme Fonunun Pasifte Bekleme Süresi 127
a) Maliye Bakanlığı'nın Görüşü 128
b) Danıştay'ın Görüşü 130
B. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlere İlişkin Sigorta Tazminatı Alınması Sonucunda Yenileme Fonu Ayrılması 130
C. Yenileme Fonu Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar 132
1. Satılan İktisadi Kıymetin Yerine Aynı Yıl İçinde Yeni Bir Amortismana Tabi İktisadi Kıymetin Alınması Durumunda Yenileme Fonu Uygulaması 132
2. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlere Ait Giderlerin Yenileme Fonu Uygulamasındaki Durumu 133
3. Sat, Geri Kirala İşlemlerinin Yenileme Fonu Karşısındaki Durumu 134
4. Yenileme Fonu Hesabında Birden Fazla Amortismana Tabi İktisadi Kıymete Ait Satış Kârı Olması Durumu 135
5. Geçici Vergi Dönemlerinde Yenileme Fonu Uygulaması 136
6. Mücbir Sebep Hallerinde Yenileme Fonu Uygulaması 136
7. Yabancı Para Cinsinden Yapılan Satışlarda Yenileme Fonu Uygulaması ... 136
8. İşin Terki, Tasfiyeye Girme, Devir ve Veraset Yoluyla İntikal Gibi Durumlarda Yenileme Fonu Uygulaması 137
9. Kurumlarda Devir Halinde Yenileme Fonu Uygulaması 138
10. Kurumlarda Tür Değişikliği Halinde Yenileme Fonu Uygulaması 139
11. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanılan Taşınmaz Satışına İlişkin Yenileme Fonu Uygulaması 140
SONUÇ 143
KAYNAKÇA 147

KISALTMALAR LİSTESİ

BSMV	Banka ve Sigorta Muamelesi Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
KDVK	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
no	numara
s.	sayfa
SPK	Sermaye Piyasası Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
vb.	ve benzeri
VUK	Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Vergi, devletin kamu hizmetlerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu kaynakları temin etmek ve borçları dolayısıyla üstlendiği yükümlülükleri karşılamak amacıyla egemenlik gücüne dayalı, karşılıksız, cebri ve nihai olarak gerçek ve tüzel kişilerden alınan parasal yükümlülükleri ifade etmektedir. Bu nedenle vergi sadece mali amaçlarla alınmamaktadır, vergi uygulamalarının , aynı zamanda ekonomik ve sosyal amaçları da bulunmaktadır.

Verginin ekonomik sonuç yaratması nedeniyle, devletin vergisel düzenlemelerle ekonomik faaliyetlere yön vermesi mümkündür.

Vergi harcamaları, vergi sistemi yoluyla devletin vazgeçtiği gelir olarak tanımlanabilir. Vergi sisteminde istisna, muafiyet, vergi ertelemesi, düşük vergi oranı uygulaması şekillerinde ortaya çıkan vergi harcamaları, mali teşvik olarak sosyal ya da ekonomik amaçlar taşımaktadır. Bu nedenle, söz konusu uygulamalar ekonomik amaca yönelik yaratılan vergi avantajlarını oluşturmaktadır. Vergi avantajları çoğu zaman mükelleflerin davranışlarını etkileme gücüne sahiptir.

Türk Vergi Sistemi'nde, çeşitli amaçlar gözetilerek farklı mükellef gruplarına tanınan, kanunlarda düzenlenen vergi avantajları bulunmaktadır. Bu çalışmanın konusunu sadece taşınmazların elden çıkarmasında kurumlara sağlanan vergisel avantajlar oluşturmaktadır. Kurumlara, taşınmazlarını elden çıkarmak suretiyle genel olarak mali yapılarını güçlendirmek amacıyla vergi avantajları sağlanmaktadır. Bu avantajların bir kısmı vergi istisnası, bir kısmı ise vergi ertelemesi olarak vergi sistemimizde yer almaktadır.

Çalışma, giriş ve sonuç bölümleri haricinde altı bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümünün konusunu, çalışmanın konusu ile ilgili genel kavramlar oluşturmaktadır. Bu bölümde; kurumlar vergisi mükellefleri, mükellefiyet türleri,

vergi avantajı, vergi harcaması, istisna ve vergi ertelemesi kavramları ile taşınmaz tanımına ilişkin genel açıklamalarda bulunulmuştur.

İkinci bölümün konusunu, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde düzenlenen; taşınmazların elden çıkarılmasına tanınan istisna; taşınmazların kaynak kuruluşlarınca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışına sağlanan istisna ve taşınmazların geri kiralama amacıyla finansal kiralama şirketlerine satışına sağlanan istisna oluşturmaktadır. Bu bölümde, istisna düzenlemeleri, bu düzenlemelerin amaçları ve şartları ayrıntılı olarak anlatılmış olup, konu ile ilgili özellik arz eden hususlar ve vergisel tartışmalar üzerinde durulmuştur. Ayrıca, söz konusu istisnaların diğer kanunlar karşısındaki durumu ele alınmıştır.

Üçüncü bölümün konusunu, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-f maddesinde düzenlenen bankalara veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na borçlu durumda olan kurumların sahip oldukları taşınmazlar ile bankaların kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazlara tanınan kurumlar vergisi istisnası oluşturmaktadır. Bu bölümde söz konusu istisnanın şartları ve uygulaması üzerinde durulmuştur.

Dördüncü bölümün konusunu, Katma Değer Vergisi'nin 17/4-r maddesinde düzenlenen taşınmaz satışlarına ilişkin istisna oluşturmaktadır. Bu bölümde, söz konusu istisna düzenlemesi, bu düzenlemenin şartları ve özellik arz eden hususlar ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Beşinci bölümün konusunu, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/3-b maddesinde düzenlenen kısmi bölünme oluşturmaktadır. Bu bölümde, kısmi bölünmenin tanımı ve amaçları kısaca anlatılmış olup, kurumlar vergisinde yer alan düzenlemeye ilişkin şartlar ve özellik arz eden durumlar ve kısmi bölünmeye tanınan kurumlar vergisi avantajı detaylı olarak incelenmiştir. Ayrıca, kısmi bölünme müessesinin diğer kanunlar karşısındaki durumu el alınmıştır.

Altıncı bölümün konusunu ise Vergi Usul Kanunu'nun 328'inci ve 329'uncu maddelerinde düzenlenen yenileme fonu müessesesi oluşturmaktadır. Bu bölümde, söz konusu müessesenin gerekçesi, şartları ve yenileme fonu uygulamasında özellik arz eden durumlara yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM
KURUM, VERGİ AVANTAJI VE TAŞINMAZ KAVRAMLARI

A. Kurumlar Vergisi Mükellefleri

Kurumlar vergisi, ortaklarının sorumluluğu şirkete koydukları sermaye ile sınırlı sermaye şirketlerinin gelirini vergilendirmek amaç ve düşüncesinden hareketle ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte, ekonomide sermaye şirketi ile aynı rekabet düzeni içinde faaliyet gösteren iktisadi kamu kurumları ile tüzel kişiliği bulunan veya bulunmayan bir kısım iktisadi oluşumlar da kurumlar vergisinin mükellefleri olarak kabul edilmiştir[1].

Kurumlar vergisi esas itibariyle sermaye şirketlerini vergilemeye yönelik olmakla birlikte, kısmen iktisadi faaliyette bulunan iktisadi kuruluşları farklı vergilendirmeye tabi tutarak rekabet eşitliliğini bozmamak, kısmen de devlete ek gelir sağlayabilmek için sermaye şirketi niteliğinde olmamasına rağmen başka kurumlarında kurumlar vergisi kapsamına alındığı görülmektedir[2].

Kurum kavramı, tüzel kişiden farklı bir kavramdır. Anonim ve limited gibi sermaye şirketleri kurum olarak kabul edilmekle birlikte; kollektif ve komandit gibi şahıs şirketleri tüzel kişiliği olmasına rağmen kurum değillerdir. Ancak, tüzel kişiliği olmayan bazı topluluklar da kurumlar vergisine tabidir[3].

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "verginin konusu" başlıklı birinci maddesinde; sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisine

---

[1] Mualla Öncel, Ahmet Kumrulu, Nami Çağan, **Vergi Hukuku**, 22. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2013, s. 331.
[2] Özhan Uluatam, **Kamu Maliyesi**, 4. bs., Ankara, Savaş Yayınları, 1991, s. 276.
[3] Ömer Faruk Batırel, **Kamu Maliyesi ve Yönetimi**, İstanbul, İstanbul Ticaret Üniversitesi Yayınları, 2007, s. 128.

tabi olduğu belirtilmek suretiyle kurumlar vergisinin mükellefleri sayılmıştır. "Mükellefler" başlıklı ikinci maddesinde ise söz konusu kurumların özellikleri açıklanmıştır.

1. Sermaye Şirketleri

Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan şirketler şahıs şirketleri ve sermaye şirketleri olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Kurumlar vergisi itibariyle mükellef durumunda olan şirketler sermaye şirketleridir. Sermaye şirketleri ise anonim, limited, sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerden meydana gelmektedir[4].

a. Anonim Şirketler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 329'uncu maddesine göre, anonim şirket; sermayesi belirli ve paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumlu bulunan şirkettir. Ortaklarının sorumluluğu taahhüt ettikleri sermaye payları ile sınırlıdır. Anonim şirketlerde ortak sayısı beşten aşağı, sermayeleri ise Bakanlar Kurulunca belirlenecek tutardan az olamaz.

b. Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirketler

6102 sayılı TTK'nın 564'üncü maddesinde sermayesi paylara bölünmüş komandit şirket, sermayesi paylara bölünen ve ortaklarından bir veya birkaçı şirket alacaklılarına karşı bir kollektif şirket ortağı, diğerleri bir anonim şirket pay sahibi gibi sorumlu olan şirket olarak tanımlanmıştır.

---

[4] Doğan Şenyüz, **5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2007, s. 20.

c. Limited Şirketler

6102 sayılı TTK'nın 573'üncü maddesinde limited şirket, bir veya daha çok gerçek veya tüzel kişi tarafından kurulan, esas sermayesi belirli olan ve bu sermaye esas sermaye paylarının toplamından oluşan şirket olarak tanımlanmıştır.

Ortaklar, şirket borçlarından sorumlu olmayıp, sadece taahhüt ettikleri esas sermaye paylarını ödemekle ve şirket sözleşmesinde öngörülen ek ödeme ve yan edim yükümlülüklerini yerine getirmekle yükümlüdürler.

d. Fonlar

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ikinci maddesinin birinci bendi uyarınca; Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonlar bu Kanun'un uygulamasında sermaye şirketi sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Fon kavramı ile ifade edilen oluşumların Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi olması halinde sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaktır[5].

2. Kooperatifler

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun birinci maddesinde; kooperatifler; tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı

---

[5] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu,** 3 c., İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014, C:II, s. 7.

yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklar olarak tanımlanmıştır.

KVK'nın ikinci maddesinin ikinci fıkrasında kooperatiflerin 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa veya özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile benzer nitelikteki yabancı kooperatifleri ifade ettiği belirtilmiş, ancak tür itibariyle kooperatifler tek tek sayılmamıştır. Bu nedenle, 1163 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulmuş ve faaliyet gösteren bir kooperatif, türünün önemi olmaksızın kurumlar vergisi mükellefi olarak sayılmaktadır. Yabancı bir kuruluşun kooperatif niteliğinde olup olmadığının tespiti ise Kooperatifler Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca yapılacaktır[6].

3. İktisadi Kamu Kuruluşları

İktisadi kamu kuruluşları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda kullanılmış bir ifade olup, kamu idare ve kuruluşlarına bağlı tüm iktisadi işletmeleri kapsamaktadır. Bu nedenle iktisadi kamu kuruluşları, hem kamu iktisadi teşebbüslerini hem de iktisadi devlet teşekküllerini kapsamı içinde yer almaktadır[7].

İktisadi kamu kuruluşları, piyasa koşullarında üretim ve dağıtım yapan ve hizmet sunan kurumlar olup, ürettikleri mallar ile sundukları hizmetleri fiyatlayabilme niteliğine sahip olan işletmelerdir. Piyasada haksız rekabet ortamı yaratılmaması için söz konusu kamu işletmeleri de kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır[8].

---

[6] Nuri Değer, **Konut Yapı Kooperatiflerinin Kurumlar Vergisi Muafiyeti Ve Katma Değer Vergisi Karşısındaki Durumu**, Ankara, Türmob Yayınları, 2009, s. 12.
[7] Altar Ömer Arpacı, "Kurumlar Vergisi Mükellefi Olarak İktisadi Kamu Kuruluşları İle Dernek Veya Vakıflara Ait İktisadi İşletmeler", **Mali Çözüm Dergisi**, Ocak-Şubat 2010, s. 172.
[8] Ahmet Erol, **Türk Vergi Sistemi Ve Vergi Hukuku**, 2. bs., Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2009, s. 205.

4. Dernek Ve Vakıflara Ait İktisadi İşletmeler

5253 sayılı Dernekler Kanunu'na göre dernek; kazanç paylaşma dışında, kanunlarla yasaklanmamış belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere en az yedi gerçek veya tüzel kişinin bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre vakıf; gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleri ile oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır.

Dernek ve vakıflar, dernek ve vakıf olarak kurumlar vergisi mükellefi sayılmaz. Eğer dernek ve vakıflara ait veya bağlı olarak devamlı surette faaliyette bulunan iktisadi işletmeler varsa, bunlar kurumlar vergisi mükellefi sayılır[9].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'inci maddesine göre dernek veya vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve sermaye şirketleri ile kooperatifler dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmeler ile benzer nitelikteki yabancı işletmeler, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler olarak tanımlanmıştır. Buna göre, dernek veya vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ticari, sınai ve zirai işletmeler ile benzer nitelikteki yabancı işletmeler kurumlar vergisi mükellefidirler.

5. İş Ortaklıkları

İş ortaklıkları, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'inci maddesinin (7) numaralı fıkrasında, aynı maddenin diğer fıkralarında yazılı kurumların kendi aralarında veya şahıs ortaklıkları ya da gerçek kişilerle, belli bir işin birlikte yapılmasını ortaklaşa

---

[9] Osman Pehlivan, **Vergi Hukuku: Genel İlkeler ve Türk Vergi Sistemi**, Trabzon, Murathan Yayınları, 2011, s. 247.

yüklenmek ve kazancını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklardan bu şekilde mükellefiyet tesis edilmesini talep edenler, şeklinde tanımlanmıştır.

B. Mükellefiyet Türleri

1. Tam Mükellef

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre, kurumlar vergisi mükelleflerinden kanuni veya iş merkezi Türkiye'de bulunanlar, gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Kanun koyucu "veya" kelimesini kullanmak suretiyle kurumların kanuni merkezinin veya iş merkezinden birinin Türkiye'de bulunmasını tam mükellefiyete tabi olmak için yeterli görmüştür[10]. Buna göre, bir kurumun tam mükellefiyet esasında kurumlar vergisine tabi olması için, kanuni veya iş merkezinin herhangi birinin Türkiye'de bulunması yeterlidir[11].

2. Dar Mükellef

Dar mükellef kurumlar, kazançları kurumlar vergisine tabi olan kurumlardan kanuni ve iş merkezlerinden her ikisi de Türkiye dışında bulunan ve yalnızca Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilenen kurumlardır[12].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda dar mükellefiyette yerellik ilkesi benimsenmiştir[13]. Dar mükellefiyete tabi kurumlar, sadece Türkiye'de elde ettikleri

---

[10] İsa Aydemir, "Kurumlar Vergisinde Tam ve Dar Mükellefiyet Esasına Göre Vergilendirme", **Yaklaşım,** Haziran 2011, s. 268.
[11] İrfan Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, Ankara, Gelirler Kontrolörleri Derneği, 2009, s. 86.
[12] Selçuk Yücel, Hayrettin Turan, **Dar Mükellef Kurumlar**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 1999, s. 5.
[13] Esra Ekmekci**, Kurumlar Vergisinde Dar Yükümlülük**, İstanbul, Kazancı Kitap, 1994, s. 12.

kazanç ve/veya iratlar üzerinden kurumlar vergisine tabi olması nedeniyle, söz konusu kurumlar için yerellik ilkesi esas alınmaktadır. Yerellik ilkesi, kurumların elde ettikleri kazanç ve iratların elde ettikleri ülkeden yola çıkarak vergilendirilme esaslarının düzenlenmesine dayanmaktadır. Bu niteliğine göre, yerellik ilkesi, dar mükellefiyet esasında vergilendirilecek olan yabancı kurumların vergiye tabi olan kazanç unsurlarının tamamının değil sadece Türkiye'de elde edilen kısmını vergilendirmeyi amaçlamaktadır[14].

C. Vergi Avantajı, Vergi Harcaması, Vergi İstisnası Ve Vergi Ertelemesi Kavramları

1. Vergi Avantajı

Vergi kanunlarında mükelleflere tanınan çeşitli vergi avantajları bulunmaktadır. Önemli mali avantajlar sağlayan bu düzenlemelerin dayanağı ilgili yasa hükümleridir. Mükelleflerin, yasalardan tanınan bu hakları öğrenerek vergi avantajlarından yararlanmak suretiyle vergi yüklerini azaltmaları, vergi ödemek kadar doğal ve normal bir uygulamadır[15].

Vergi avantajı kavramı kanunların yorumunu yapan bir çok bilim adamı ve vergi takibi yapan devlet memurlarının çalışmalarında yer alan jargonda da kullanılmış ve daha az vergi vermek yönüyle bu kavram daha çok bir "tasarruf" olarak görülmüştür[16].

Vergi avantajı kavramının tanımı doktrinde net bir şekilde bulunmamaktadır. Ancak, vergi avantajı kavramı için teşvik kavramı da kullanılmaktadır. Teşvik kavramı, geniş anlamlı olup, bazen koruma, bazen vergi muafiyeti ve istisnası, bazen

---

[14] Levent Başak, **Dar Mükellefiyete Tabi Kurumlar ve Vergilendirme**, 2 c., Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2007, C:I, s. 46.
[15] Şükrü Kızılot, "Vergi Avantajları", **Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Ocak 1999, s.19-20.
[16] Güneri Ergülen, Hayreddin Erdem, **Vergi Kanunlarındaki Vergi Avantajları**, 2. bs., Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2000, s.21.

devlet yardımı şeklinde aynı amacı sağlamak üzere kullanılmaktadır[17]. Vergisel teşvikler, belirli makro ekonomik hedeflere ulaşabilmek için, vergi kanunlarında değişiklik yapmak suretiyle bazı ekonomik unsurlara ya da faaliyetlere vergisel kolaylıklar ve ayrıcalıklar sağlamak şeklinde tanımlanabilir[18]. Vergi teşvikine ilişkin bir başka tanım ise, verginin mali, ekonomik ve sosyal fonksiyonlarına bağlı olarak; hedeflenen amaçlar doğrultusunda, mükellefleri belirli bir tutum ve davranışlara yöneltmek için getirilmiş olan vergi kolaylıkları olarak yapılabilir[19]. Vergisel teşvikler, çeşitli vergilerden muafiyet veya istisna şeklinde olabileceği gibi, ödemenin ertelenmesi veya taksitlendirilmesi şeklinde de uygulanabilmektedir[20].

2. Vergi Harcaması

Vergi harcaması genel olarak, devletin vergi sistemi yoluyla vazgeçtiği gelir olarak tanımlanmaktadır[21]. Bu harcamalar, vergi sistemi içerisinde ortaya çıkan ve vergi kaybına yol açan uygulamaları kapsamaktadır[22]. Bu nedenle, vergi harcaması kavramı, vergi sistemi ile bütçe sisteminin beraber kullanıldığı, kamu harcamalarının sadece devlet bütçesi aracılığı ile değil, aynı zamanda vergi sistemi aracılığı ile de yapıldığını öne süren bir yaklaşım olarak da tanımlanabilmektedir[23].

---

[17] Sabahattin Benlikol, Hilal Müftüoğlu, **Avrupa Birliği Ülkelerinde Vergi Sistemlerindeki Teşvik Ve İstisnalar**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1997, s. 6.

[18] Anvar Shah, "Fiscal Incentives for Investment and Innovation", **Oxford University Press**, New York, 1995; Aktaran; Serkan Benk, "Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Ve Vergisel Teşvikler", **İş Güç Endüstri İlişkileri Ve İnsan Kaynakları Dergisi**, Cilt 6, Sayı 108, (Çevrimiçi) http://www.isgucdergi.org/?p=article&id=195&cilt=6&sayi=1&yil=2004, 26 Mayıs 2014.

[19] Abdurrahman Akdoğan, **Kamu Maliyesi**, 12. bsk., Ankara, Gazi Kitabevi, 2007, s. 150.

[20] Nuri Yavan, **Teşviklerin Sektörel Analizi Ve Bölgesel Analizi Türkiye Örneği**, Ankara, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı Yayınları, 2011, s. 36.

[21] Erkan Karaarslan, "Bir Kamu Harcaması Olarak Vergi Harcaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=10380&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

[22] Kemal Coşkun, Yasin Bilen, "Vergi Harcaması Kavramı ve Günümüz Türkiye'sinde Vergi Harcamaları", **Vergi Dünyası**, Şubat 2002, s.161. (161-168)

[23] Emrah Ferhatoğlu, "Bir Kamu Harcaması Türü Olarak Vergi Harcaması Ve Türk Kurumlar Vergisi Açısından Değerlendirilmesi", **Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 2005, Cilt: 5, Sayı: 2, s. 92.

Vergi harcamaları, vergi sistemi aracılığı ile sosyoekonomik amaçlara ulaşmak için gerçekleştirilen uygulamalardan oluşmaktadır[24]. Vergi yasalarında belirli sosyal, ekonomik ve idari amaçları gerçekleştirmek üzere yer verilen ve bu nedenle verginin genel yapısından sapma niteliği gösteren ayrıcalıklı uygulamalardır[25].

Vergi harcaması, vergilerin tahsil edilmesine ilişkin yapılan giderleri ifade etmemekte olup, vazgeçilen, azaltılmış ya da bağışlanmış vergi gelirlerini anlatmaktadır[26]. Vergi harcamaları, bir vergi sisteminin normatif yapısından ayrılan, sapma gösteren unsurlar, vergi istisnaları, vergi muafiyetleri, indirimler, mahsuplar, oran indirimleri ve vergi ertelemesi gibi vergi yükümlüsüne avantaj sağlayan unsurlardan meydana gelmektedir[27]. Vergi harcamaları, ülkelerin vergi sistemlerinde; vergi muafiyetleri, vergi istisnaları, indirimler, vergi mahsupları, indirimli vergi oranları, vergi ertelemesi ve benzeri şekillerde görülebilmektedir[28].

Vergi harcaması kavramı, mali mevzuatımıza ilk olarak 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile girmiştir[29]. Söz konusu Kanun'nun 15 ve 18'nci maddelerinde yer alan "vergi muafiyeti, istisnası ve indirimleri ile benzeri uygulamalar nedeniyle vazgeçilen vergi gelirleri" ifadesi doktrinde yer alan vergi harcamaları kavramının yerine kullanılmıştır. Ayrıca, 2006 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'na ekli B cetveli içerisinde de "Vergi Harcamaları Listesi"nin dipnotunda "vergi harcaması kavramı; en genel anlamda, "standard vergi

---

[24] Filiz Giray, "Vergi Harcamaları: Harcama Vergileri Açısından Analizi", **Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2002, Cilt: XXI, Sayı:1, s.28.

[25] F.Nilgün Balkaya Akça, "Bir Kamu Harcaması Olarak Vergi Harcaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=7101&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

[26] Türkben Pedük, "Vergi Harcamasında Terim Karmaşası", **Yaklaşım**, Temmuz 2006, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=6701&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

[27] Ersin Kaplan, "Vergi Harcamalarının Türk Vergi Sistemindeki Yeri", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2012, s. 123.

[28] Türkben Pedük, "5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve Vergi Harcamaları", **Vergi Dünyası**, Şubat 2006, s. 114.

[29] İbrahim Organ, Fatih Çavdar, "Ülke Uygulamaları Işığında Vergi Harcaması Kavramı", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2012, s. 134.

sisteminden" sapmalar olarak tanımlanabilir...” şeklinde unsurları sadece standart vergi yapısı ve standart vergi yapısından sapma olan bir vergi harcaması tanımına yer verilmiştir[30].

Vergi harcaması maliyetinin hesaplamasında üç temel yöntem bulunmaktadır. Yöntemlerden birincisi; gelir kaybı metodu olup, belli bir durumda gerçekleşmiş kayıp gelirlerin ölçülmesini ifade etmektedir. İkinci yöntem olan gelir eldesi metodu ise ayrıcalıkların kaldırılması halinde beklenen gelirlerin ne olacağının tahmini bir ölçümünün yapılmasından oluşmaktadır. Bu metot, davranışsal tepkilerin değişimi tahmininin zorunluluğundan ötürü gelir kaybı metodundan farklılık göstermektedir. Sonuncu yöntem ise eşdeğer harcama yaklaşımı olup, bu yaklaşımda davranışlar değişmeden davranışsal hareketlerin değişmediği varsayımı ile doğrudan transfer harcaması ile sağlanan yararın maliyetinin eşdeğeri olan vergi harcamalarının ölçümü yapılmaktadır[31].

Vergi harcamalarının uygulamada bir takım zaafları bulunmaktadır. Bu zaaflar; bütün mükelleflere uygulanmayıp sadece bazı özel şartlara haiz mükellef ve faaliyetlere uygulanması, henüz toplanmayan bir gelirin toplanmasından vazgeçilmesi biçiminde gerçekleşmesi, bütçe içerisinde yer almaması, denetimlerinde karşılaşılan zorluklar, fayda maliyet analizlerinin yapılamaması ve ekonomik ve sosyal hayatta ne derecede etkili olduklarının anlaşılamaması, düşük gelir düzeyindeki kişilere ulaşmada daha az başarılı olması ve hedefinde belli bir vergi yükünü taşıyan kişilerin olması nedeniyle uygulanma esnekliğinin düşük olması şeklinde sıralanabilir[32].

---

[30] Türkben Pedük, “Negatif Vergi Harcaması”, **Vergi Dünyası**, Mayıs 2006, s. 78.
[31] Bahattin Kulu, "Vergi Harcaması Ve Uygulama Örnekleri", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2000, s. 27.
[32] Fazlı Emektar, “Vergi Harcamaları Kavramı ve Türkiye’nin 2006-2014 Yılları Vergi Harcamaları”, **Vergi Dünyası**, Mayıs 2014, s. 112.

3. Vergi İstisnası

Vergi istisnası, vergi kanunlarında vergilendirilmesi öngörülen bir konunun kısmen veya tamamen, devamlı ya da geçici bir şekilde vergi dışında tutulmasıdır[33]. Vergi istisnasında, vergi konuları aynı kanun hükümlerine göre vergi dışı tutulmaktadır[34]. İstisnalara ekonomik, sosyal, siyasal nedenlerden dolayı bütün vergi kanunlarında az veya çok yer verilmiştir[35].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda düzenlenen istisnalarda, kurumlar vergisinden bağışık olmayan kurumların kazançlarından belirli özellikleri taşıyanları vergi dışında tutulmakta olup, istisnalarda genellikle ekonomik amaçlar ağır basmaktadır[36].

Vergi istisnalarının sınırının iyi belirlenmesi gerekmektedir. Aksi halde, istisnalar vergi adaletini zedelenmesi, vergi tekniğinin zaafiyete uğraması gibi sakıncalara neden olabilecektir[37].

4. Vergi Ertelemesi

Vergi ertelemesi, belirli bir süre için devlet tarafından kişi veya kurumların ödemesi gereken vergilerin geciktirilmesi olarak tanımlanabilir[38]. Diğer bir deyişle, verginin ödeme zamanın ertelenmesidir[39].

---

[33] Halil Nadaroğlu, **Kamu Maliyesi Teorisi**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 1998, s.237.
[34] Emine Orhaner, **Kamu Maliyesi**, 2. bs., Ankara, Gazi Kitabevi, 1997, s. 149.
[35] Doğan Şenyüz, **Türk Vergi Sistemi**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2007, s.165.
[36] Selim Kaneti, **Vergi Hukuku**, 2. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989, s. 354.
[37] Ersin Kaplan, "Vergi İstisnalarının Gerekçeleri Çerçevesinde Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Değerlendirilmesi", **Yaklaşım**, Haziran 2014, s. 83.
[38] İbrahim Organ, Fatih Çavdar, "Ülke Uygulamaları Işığında Vergi Harcama Kavramı", **Vergi Dünyası,** Ağustos 2012, s. 136.
[39] Kulu, "Vergi Harcaması Ve Uygulama Örnekleri", s. 25.

Vergi ertelemesi, ödenmesi gereken verginin belli bir süre sonra ödenmesini sağlaması nedeniyle, diğer vergi ayrıcalıklarına göre vergide genellik ilkesinden uzaklaşılmaması sonucunu doğurmaktadır[40].

D. Taşınmaz Kavramı

Taşınmaz, özüne zarar verilmeden bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalardır. Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde taşınmazın tanımı yapılmamış taşınamazlar tek tek sayılmıştır. Buna göre; arazi, tapu siciline ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli olarak kayıtlı bulunan ayni haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmazdır.

Görülüyor ki nelerin taşınmaz mülkiyetine konu olduğu Medeni Kanun'da tek tek sayılmış, böylece taşınmaz kavramı sınırlanmıştır. Buna göre ancak Medeni Kanun'un taşınmaz olarak saydığı eşyalar taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmaktadır. Özel yasalarda ekonomik ihtiyaçlar gözetilerek taşınır nitelikte olan bazı eşyaların taşınmaz olarak sayılması o yasaları ilgilendiren konulara ilişkindir. Bu nedenle tapu kütüğüne taşınmaz olarak yazılmaları mümkün değildir[41]. Örneğin gemiler niteliği itibariyle taşınır eşya olmakla birlikte İcra İflas Kanunu ve Ticaret Kanunu bunları bazı yönlerden taşınmaz saymaktadır[42]. Ancak bunlar Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaz değildir. Bu nedenle vergi kanunlarında taşınmaz ile ilgili düzenlemeler bu eşyaları kapsamamaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı TMK'nın 718'inci maddesinde hüküm altına alınmıştır. Buna göre, arazi üzerindeki mülkiyet üzerindeki hava katmanlarını ve

---

[40] Murat Özden, "Vergi Ertelemesi Uygulamalarının Yaygınlaştırılmasının Etkilerine Teorik Bir Yaklaşım", **Yaklaşım**, Ocak 2000, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=2038&arananKey=vergi ertelemesi, 2 Mayıs 2014.

[41] Mustafa Reşit Karahasan, **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku**, 2 c., Ankara, Beta Yayınları, 2002, C:I, s. 468.

[42] Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 8. bsk. Ankara, Seçkin Yayınları, 2008, s.55.

altındaki arz katmanlarını kapsar. Ancak malikin mülkiyet hakkı arzın altı ve üstü itibariyle sınırsız değildir. Mülkiyetin kapsamına yapılar, bitkiler katmanlar da girer[43]. 17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı eski Medeni Kanun'da taşınmaz olarak anılan madenler Maden Kanunu ve Petrol Kanunu ile ayrıca düzenlenerek Medeni Kanun'un uygulama alanından çıkarılmış olduğundan Yeni Medeni Kanunda taşınmaz olarak sayılmamıştır. Anayasamızın 168'inci maddesinde tabii servet ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufunda olduğunu belirterek bunların özel mülkiyete konu olamayacağını belirtilmektedir. Bu nedenle devlet yalnızca bunların aranması ve işletilmesi hakkını belli süreler için kişilere bırakabilir[44].

[43] Ömer Uğur Gençcan, **Türk Medeni Kanunu**, 2 c., Ankara, Yetkin Yayınları, 2004, C:II, s.2596.
[44] Ertaş, **Eşya Hukuku**, s.145.

İKİNCİ BÖLÜM
KURUMLAR VERGİSİ KANUNU'NUN 5/1-E MADDESİNDE TAŞINMAZLARIN ELDEN ÇIKARILMASINA TANINAN İSTİSNALAR

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5'inci maddesinin birinci fıkrasının e bendinde taşınmazların elden çıkarılmasına bazı istisnalar tanınmıştır. Söz konusu madde uyarınca; kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarının %75'lik kısmı, belli şartlar ile kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

Bununla birlikte; aynı maddeye 6111 sayılı Kanunu'nun 90'ıncı maddesiyle eklenen parantez içi hüküm uyarınca 25.02.2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere; taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların % 100'ü, en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaksızın kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Söz konusu maddeye 6495 sayılı Kanun ile eklenen hüküm ile 02.08.2013 tarihinden itibariyle geçerli olmak üzere, taşınmazların Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların tamamına da istisna tanınmıştır.

Görüldüğü gibi KVK'nın 5/1-e maddesinde iç içe geçmiş üç farklı istisna uygulaması bulunmaktadır.

A. İki Yıldan Fazla Elde Tutulan Taşınmazların Elden Çıkarılmasına Sağlanan Kurumlar Vergisi İstisnası

1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı

İstisnanın getirilişindeki temel amaç, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmalarına olanak sağlayarak mali bünyelerini güçlendirmek olarak ifade edilebilir[1]. Satıştan doğan kazancın kurumlar vergisinden istisna edilmesi ile işletmelerin, bağlı değerlerinin nakde dönüştürülmesi yoluyla finansman sıkıntılarının giderilmesi, satış sonucu sağlanan kaynakların ticari faaliyetlerde kullanılması ve bunun sonucu olarak faaliyetlerinin öz kaynaklarla devam ettirilebilmesi amaçlanmıştır[2].

İstisna uygulamasına ilişkin olarak geniş açıklamaların ve belirlemelerin yapıldığı 1 ve 3 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğleri'nde, istisnanın temel amacının, kurumların mali yapılarının güçlendirilmesinin teşviki olduğu belirtilmiş ve bu bağlamda ekonomik açıdan şirketlere ilave imkân sağlamayan işlemlerin istisna kapsamı dışında kalacağı belirtilmiştir[3].

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanun gerekçesinde[4] de istisnanın temel amacının kurumların mali yapılarının güçlendirilmesinin teşviki olması nedeniyle, ekonomik açıdan firmalara ilave imkan sağlamayan işlemler istisna kapsamı dışında kalacağı ve bu bağlamda, kurumların yönetimini etkileyecek şekilde birbiriyle ilişkili kişi veya kurumlar ya da aynı gruba dahil şirketler arasında yapılacak taşınmaz

---

[1] Kamil Mutluer**, Vergi Özel Hukuku**, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2007, s.215.
[2] Recep Bıyık, Aydın Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2006, s. 815.
[3] Aydın Koca, "Taşınmaz ve İştirak Hisseleri ile Kurucu senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13881&arananKey=AYDINKOCA, 28 Nisan 2014.
[4] 25.02.2011 tarih ve 27857(1.Mük) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

satışlarından fiktif olarak elde edilecek kazançlara istisna uygulanmasının söz konusu olmayacağı belirtilmiştir[5].

Bununla birlikte; söz konusu kanun gerekçesinde, elden çıkarılan taşınmazdan sağlanan likiditenin yine atıl hale dönüşmesine neden olacak şekilde fonksiyonel olarak benzer sabit kıymetlere kanalize edilmesi durumunun, istisna uygulaması ile sağlanması öngörülen amaca uygun düşmeyeceği vurgulanarak aşağıdaki örnek verilmiştir.

" 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."

Yukarıda verilen örnekten anlaşıldığı üzere; istisna uygulamasının ön koşulu kanun koyucu tarafından öngörülen amacın gerçekleşmesi olup, bu amaca hizmet etmeyen satış işlemleri sonucu elde edilen kazancın istisna hükümlerinden yararlanması mümkün değildir[6].

Taşınmaz satış kazancı istisnası, uyuşmazlıklara konu olma açısından vergi hukukunda önemli bir yer teşkil etmektedir. İstisnadan yararlanmak için gerekli olan şekli unsurların yanında, Kanun'un gerekçesinde, 1 ve 3 seri no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliğleri'nde istisnanın amacına yönelik düzenlemeler yer almakta

5 Serkan Uçar, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında Amaç Unsuru", **Vergi Dünyası**, Şubat 2011, s. 121.
6 Uçar, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında Amaç Unsuru", s. 121.

olup vergi idaresi, istisnadan yararlanan mükelleflerce yapılan işlemlerin belirtilen amaca da uygun olmasını istemektedir[7].

Kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi bu istisnanın getiriliş amacıdır. Ancak Kanun'da bu husus istisnadan yararlanmak için bir şart olarak yer almamaktadır. Ancak idarenin uygulamalarında bu hususun istisnadan faydalanmanın bir şartı olarak değerlendirildiği görülmektedir. Vergi kanunlarının yorumunda, kanunlarının konuluşundaki maksadın dikkate alınması Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinin gereğidir. Konuluşundaki maksat ifadesi tarihi yorum ile birlikte öznel amaçsal yorumu da kapsar[8]. Ancak mahkemelerin pek çok olaya uygulanacak kanun hükmünü değerlendirirken, kanun metnine yansımamış gerekçeleri dikkate almadıklarına şahit olunmaktadır[9].

2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler

İstisnayı düzenleyen KVK'nın 5/1-e maddesinde başlangıçta yer alan "kurumların" ifadesi, düzenlemenin kurumlar vergisi mükelleflerini kapsadığını ifade etmektedir. İstisna uygulanması bakımından kurumlar vergisi mükelleflerinin mükellefiyet şekline yönelik bir kısıtlama yer almamaktadır. Bu nedenle, istisna hükmünden tam mükellef veya dar mükellef olup olmadığına bakılmaksızın Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1. maddesinde sayılan kurumların tamamı yararlanabilecektir[10].

Taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanmak ihtiyari olmakla birlikte, taşınmaz alım satımı veya kiralanması ile iştigal eden kurumlar için getirilen

---

[7] Çağatay Yüce, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaca Aykırı Eylemler", **Yaklaşım**, Mayıs 2013, s. 66.
[8] S. Ateş Oktar, **Vergi Hukuku**, 9. bsk., İstanbul, Türkmen Kitabevi, 2013, s. 56.
[9] Mehmet Batun, **Vergi Hukukunda Yorum ve İspat**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012, s.97.
[10] Metin Taş, "Kurumlarda Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası", **Yaklaşım**, Eylül 2008, s. 34.

kısıtlama hükümleri saklı olmak üzere tam veya dar mükellef ayrımı yapılmaksızın tüm kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabilecektir[11].

Ancak burada dar mükellef kurumlardan kasıt, Türkiye'de iş yeri veya daimî temsilci vasıtasıyla kazanç elde eden dar mükellef kurumlardır. Zira Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 22'nci maddesi uyarınca, Kanunda aksi belirtilmediği takdirde dar mükellef kurumların iş yeri veya daimî temsilci vasıtasıyla elde ettikleri kazançlarının tespitinde, tam mükellef kurumlar için geçerli olan hükümler uygulanır. Söz konusu maddeye göre dar mükellefiyete tabi kurumların ticari veya zirai kazançlar dışında kalan kazanç ve iratları hakkında, Gelir Vergisi Kanunu'nun bu kazanç ve iratların tespitine ilişkin hükümleri uygulanır. Buna göre dar mükellef kurumlardan sadece Türkiye'de iş yeri veya daimi temsilci vasıtasıyla kazanç elde eden mükellefler, kanundaki şartları taşıyorlarsa bu istisnadan faydalanacaklardır. Türkiye'deki taşınmasını satan, Türkiye'de işyeri veya daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunmayan dar mükellef kurumların ise bu istisnadan faydalanma hakları bulunmamaktadır.

3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar

İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanunu'nda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği itibariyle bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır[12]. Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz olarak sayılmıştır.

---

[11] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C: II, s. 46.
[12] Koca, "Taşınmaz ve İştirak Hisseleri ile Kurucu senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) 28 Nisan 2014.

e. Taşınmazın Kurum Adına Tapuya Tescil Edilme Zorunluluğu

Türk Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesi uyarınca, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur. Bu nedenle; elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın istisna uygulamasına konu olabilmesi için kurum adına tapuya tescil ettirilmiş olması gerekmektedir. Bu durumda; ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazanca bu istisna uygulanmayacaktır[13]. 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 5.6.2.3.1.3. bölümünde yapılan açıklamaya göre arsaya tekabül eden kazanca istisna uygulanacaktır.

Bununla birlikte; 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3/B maddesi uyarınca vergilendirmede vergiyi doğuran olayın gerçek mahiyeti esas olduğundan, tapuya kayıtlı olmasa dahi işletmede fiilen iki yıldan daha fazla kullanıldığı tespit edilen gayrimenkullerin anılan istisnadan faydalanabileceğini söylemek mümkündür[14].

Genel olarak istisna uygulaması yapılabilmesi için tapu tescili aranmakla birlikte, tapuya tescil işleminin şekli bir unsur olduğu ve ilgili kıymetin taşınmaz olma vasfının değiştirmediği yönünde de görüşler bulunmaktadır. Nitekim Danıştay konu ile ilgili bir uyuşmazlıkta, tapu tahsis belgesi alınmış bulunan taşınmazlar için de istisnadan yaralanabileceği yönünde karar vermiştir[15].

f. Bütünleyici Parçaların İstisna Karşısındaki Durumu

Bütünleyici parça, Türk Medeni Kanunu'nun 684'üncü maddesinde, "Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça,

---

[13] Koca, "Taşınmaz ve İştirak Hisseleri ile Kurucu senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) 28 Nisan 2014.

[14] Bülent Koçak, "Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Yeni Kvk'nın Getirdikleri", **Vergi Sorunları**, Eylül 2006, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=1934, 28 Nisan 2014.

[15] Gürol Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, 2009, s. 113.

yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır." şeklinde tanımlanmıştır. İstisna uygulamasında, taşınmazın bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) niteliğinde olan unsurları taşınmaz kapsamında sayılacaktır[16]. Taşınmazlarla birlikte taşınmazların bütünleyici parçası niteliğindeki sabit üretim araçlarının da satılması halinde satışın tamamı söz konusu kurumlar vergisi istisnasından faydalanacaktır[17].

Bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur hükmü nedeniyle, bütünleyici parçanın asıl şeyden ayrı olarak temliki tasarruf konusu değildir[18]. Bütünleyici parça üzerinde, taşınmazdan ayrı olarak tasarrufta bulunmak mümkün olmadığından, taşınmazın devri ile birlikte bütünleyici parça da devredilmiş olacaktır. Bütünleyici parçanın ayrıca devri söz konusu olamayacağından, taşınmaz satış kazancı istisnası bütünleyici parçayı da kapsamaktadır.

Taşınmazlarla birlikte satışa konu olan ve o taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olan şeylerin satışından elde edilen kazançlar da istisna kapsamı içinde değerlendirilecektir. Ancak, taşınmazın zeminine veya duvara sabitlenmiş olmakla birlikte münferiden veya toplu olarak sökülüp satılması mümkün olan ve bu takdirde işletmenin sınai olma niteliğini değiştirmeyen ve aynı zamanda üretimi de aksatmayan makine ve benzeri aletler bütünleyici parça niteliğinde değerlendirilmeleri mümkün olmayıp, bunların satışından doğan kazanç dolayısıyla istisnadan yararlanılamayacaktır[19].

---

[16] M. Emin Akyol, "Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Bazı Hususlar", **Vergi Dünyası**, Nisan 2007, s. 15.
[17] Sakıp Şeker, "Taşınmazlar, İştirak Hisseleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğan Kazançların Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesinde Özellik Taşıyan Durumlar ", **Vergi Sorunları**, Ocak 2008, s. 35.
[18] Gençcan, **Türk Medeni Kanunu**, C:II, **s**. 2449.
[19] Sema Küçük, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-I", **Yaklaşım**, Mayıs 2008, s. 109.

g. Eklentilerin İstisna Karşısındaki Durumu

Eklentiler, Türk Medeni Kanunu'nun 686'ıncı maddesinde yer alan "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez." tanımına göre belirlenecektir[20].

Eklentiler bağımsızlığını saklı tutar. Kural olarak ana taşınmaza bağlı olmakla birlikte bütünleyici parçalardan farkı eklentilerin taşınır mal niteliğini koruyabilmesidir. Böyle olunca malik isterse tasarruflar yaparken eklentileri asıl şeyden ayırabilir[21].

Bu nedenle, taşınmaz tanımına, taşınmazın eklentisi (teferruatı) niteliğinde olan unsurlar girmeyecektir[22]. Buna göre; taşınmazın eklentisi niteliğindeki unsurların taşınmaz ile birlikte istisnaya konu olmaları mümkün bulunmamaktadır.

h. Üretim Vasıtalarının İstisna Karşısındaki Durumu

Sabit üretim vasıtaları, satışa konu olan taşınmazın zeminine, duvarlarına veya tabanına sabitleştirilerek bina ile birlikte bir bütün oluşturan ve binanın genel mahiyeti itibariyle sınai bir müessese haline gelmesinin sağlayan makine ve benzeri aletlerdir. Taşınmazların ayrılmaz parçası niteliğinde olan sabit üretim vasıtalarının,

---

[20] Akyol, "Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Bazı Hususlar", s. 16.
[21] Karahasan, **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku**, C:I, s. 95.
[22] Mehmet Tahir Ufuk, "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Mayıs 2009, s. 50.

taşınmazlar ile birlikte satışa konu edilmesi halinde, satışın tamamı istisna kapsamında değerlendirilir[23].

Sabit üretim vasıtası niteliğindeki makineler veya taşınmaza zarar vermeden ayrılması mümkün olmayan diğer tesisat açısından istisna uygulaması değerlendirildiğinde, bunların sökülmesi halinde bina tahrip olacak veya zarar görecek ise bu tür unsurlar binanın bütünleyici parçası olarak kabul edilecektir. Aynı şekilde, bina ile birlikte bir bütün oluşturan ve birbirinden ayrılmaları halinde istenilen faydayı sağlamayacak durumda olan makine ve tesisatlar da binanın bütünleyici parçasıdır. Bunlara örnek olarak transformatörler, kazanlar, zemine raptedilen türbinler sayılabilir[24].

Bir fabrika, hizmet işletmesi veya otel, tatil köyü, okul, hastane gibi tesisin tapuya tescil edilmiş olması halinde içindeki makine, cihaz ve benzeri aletlerin örf ve adete göre binadan ayrılarak satılması mutad olmadığı için bunların da söz konusu istisna uygulamasında taşınmaz gibi değerlendirilmesi gerektiğini ileri süren görüşlerde bulunmaktadır. Söz konusu görüşün arkasında yatan sebep tapuda fabrika, otel veya hastane olarak kayıtlı olan üretim işletmelerine tahsis edilen makine ve cihazların asıl binadan ayrılması halinde satışın "boş binadan" ibaret olacağı ve kanun koyucunun da istisna uygulamasında boş binayı kastetmediği düşüncesidir[25]. Taşınmazın tanımı Türk Medeni Kanunu'nda yapılmıştır. Bütünleyici parçalar taşınmaza dahil olarak değerlendirilirken eklentiler taşınmazın parçası olarak değerlendirilmemiştir. İstisna uygulamasının örf ve adet uygulamaları ile genişletilmesi mümkün değildir. Bir donanım, bütünleyici parça ise taşınmaz kapsamında değerlendirilerek istisna uygulamasına konu edilebilecek, eklenti ise

---

[23] Bıyık, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 818.
[24] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s. 47.
[25] Sakıp Şeker, "Taşınmazlar, İştirak Hisseleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğan Kazançların Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesinde Özellik Taşıyan Durumlar", s. 36.

taşınmaz kapsamında değerlendirilemeyeceği için istisnadan faydalanması söz konusu olmayacaktır.

i. İrtifak Haklarının İstisna Karşısındaki Durumu

Medeni Kanunu'nun 779'uncu maddesinde; taşınmaz lehine irtifak hakkının, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kıldığı şeklinde tanımlanmış olup, 780'inci maddesinde ise irtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescilin şart olduğu ve irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmedikçe taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlerin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu hükümler uyarınca, tapuda taşınmaz üzerine tescil edilen irtifak haklarının taşınmaz olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, irtifak hakları taşınmaz istisnasına konu edilebilecektir. Devre mülk ve devre tatil uygulamaları da irtifak hakkı niteliğinde olduğundan, bunların satışlarının da şartların sağlanması halinde istisnadan yararlanması mümkündür[26].

Üst hakkı, bir şahsa başkasına ait arazideki yapının maliki olma yetkisini veren bir irtifak hakkıdır. Örneğin, Hazineye ait araziler üzerinde turizm tesisi yapımı için müteşebbislere üst hakkı verilebilmektedir. Üst hakkının satılması nedeniyle oluşan satış karının istisna şartlarının sağlanması halinde, istisnadan yaralanmasına yasal bir engel bulunmamaktadır[27].

---

[26] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s. 114.
[27] Bıyık, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 819.

4. İstisna Uygulamasının Şartları

j. İki Tam Yıl Süre İle Aktifte Bulundurma

İstisna uygulamasına konu olacak taşınmazların en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde yer alması, diğer bir ifadeyle kurumun bu taşınmazlara iki tam yıl süreyle bilfiil sahip olması gerekmektedir[28].

(1) Devir ve Bölünme Hallerinde İktisap Tarihi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devir, tam ve kısmi bölünme hallerinde, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazların iktisap tarihi olarak, devir alınan veya bölünen kurumdaki iktisap tarihi esas alınacaktır[29].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devirlerde, münfesih kurumun vergilendirme ile ilgili bütün yükümlülükleri hukuken yeni şirkete geçmekte, böylelikle devir olan kurum varlığını bir anlamda devralan kurum bünyesinde sürdürmektedir. Aynı maddelere uygun bölünme işlemlerinde de bir bakıma bölünen kurum kısmen veya tamamen yeni kurum bünyesinde varlığını devam ettirmektedir. Çünkü, tam bölünmede münfesih olan kurumun vergilendirme ile ilgili bütün yükümlülükleri hukuken yeni şirkete geçmekte, kısmi bölünme de ise bölünen kurumun bölünme tarihe kadar tahakkuk etmiş veya edecek bütün vergi borçlarından bölünen kurumun varlıklarını devralan kurum müteselsilen sorumlu olmaktadır[30]. Bu nedenle, devir veya bölünme suretiyle

---

[28] Şenol Kocaer, "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Tarihsel Gelişimi Ve Öneriler", **Vergi Dünyası**, Ekim 2009, s. 62.
[29] Ayşe Gülçiçek, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasından Faydalanacak Olanlara Önemli Hatırlatmalar", **Vergi Sorunları**, Nisan 2013, s.67.
[30] Bıyık, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 822.

devralınan taşınmazların satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır[31].

(2) Gelir Vergisi Kanunu'nun 81'inci Maddesine Uygun Şekilde Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif ve Adi Komandit Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında İktisap Tarihi

Kollektif ve adi komandit şirketlerin şahıs şirketi olmaları nedeniyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanmaları da söz konusu değildir. Bu şirketlerin taşınmaz satışlarından elde ettikleri gelirler ortaklarının ticari kazancı olarak (komanditer ortağın menkul sermaye iradı olarak) gelir vergisinin konusuna girecektir. Ancak, söz konusu şirketlerin nev'i değiştirerek sermaye şirketine dönüşmesi durumunda diğer şartları da sağlamaları koşuluyla taşınmaz satış kazancı istisnasından faydalanabileceklerdir.

Kollektif şirketin veya adi komandit şirketin aktifine kayıtlı iken bu şirketlerin tür değiştirerek sermaye şirketine dönüşmeleri nedeniyle sermaye şirketi aktifine geçen taşınmazların; tür değişikliğinden sonraki tarihlerde satışında, en az iki tam yıl süreyle aktife kayıtlı olma şartında yer alan iki yıllık sürenin hesabında hangi tarihin esas alınacağı konusunda tereddütlerle karşılaşılmaktadır. Bu konuda iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüş, iki yıllık sürenin taşınmazın şahıs şirketinin aktifine kaydedildiği tarihten, ikinci görüş ise birinci görüşün tam aksine tür değişikliği

[31] Gündoğan Durak, "5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış kazancı İstisnası", **Vergi Dünyası**, Kasım 2006, s. 68.

yapılarak taşınmazın sermaye şirketinin aktifine kaydedildiği tarihten itibaren başlaması gerektiği doğrultusundadır[32].

Tür değişikliğinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 81/3'üncü maddesi kapsamında ve bu maddede belirtilen şartlar çerçevesinde gerçekleştirilmesi halinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devirlerde olduğu gibi işlem yapılması gerekmektedir[33]. Yani, taşınmazın aktifte bulunmasına ilişkin iki yıllık sürenin başlangıç tarihinin, tür değiştiren şirketin aktifine kaydedildiği tarih olarak dikkate alınması gerekmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 180'inci maddesinde; bir şirketin hukuki şeklini değiştirebileceği, yeni türe dönüştürülen şirketin eskisinin devamı olduğu; 181'inci maddesinde ise bir kollektif şirketin ve adi komandit şirketin bir sermaye şirketine dönüşebileceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre; kollektif şirketler ve adi komandit şirketler sermaye şirketine dönüşebilecek ve tür değişikliği sonrasında sermaye şirketi şahıs şirketinin devamı sayılacaktır. Söz konusu hükümler değerlendirildiğinde de, iki yıllık sürenin taşınmazın kollektif şirketin veya adi komandit şirketin aktifine kaydedildiği tarihten başlaması gerektiği düşüncesi desteklenmektedir.

Ferdi işletme bünyesinde olup sermaye şirketine devrolunan taşınmazların devralan sermaye şirketi bünyesinde iki yıl geçmeden, ancak, devralınan ferdi işletmedeki süre de dikkate alındığında iki yıllık süresi dolan taşınmazların satılması durumunda ortaya çıkan karın taşınmaz satış kazancı kapsamında istisna edilip edilmeyeceği hususu uygulamada duraksamalara neden olmaktadır. Ancak, istisnanın amacına bakıldığında ferdi işletme bünyesinde olup sermaye şirketine devrolunan,

---

[32] Abdullah Tolu, "Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından 2 Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi", **Yaklaşım**, Mayıs 2013, s. 116.
[33] Bıyık, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 824.

ferdi işletme bünyesindeki süre de dikkate alındığında iki yıllık süresi dolan taşınmazların devralan sermaye şirketi bünyesinde iki yıl geçmeden satılması durumunda da istisnadan faydalandırılması doğru olacaktır[34]. Çünkü Gelir Vergisi Kanunu'nun 81'inci maddesinin 2'nci fıkrası şahıs işletmelerinin sermaye şirketlerine dönüşmesine izin vermektedir. Nitekim 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 194/2'nci maddesinde, bir ticari işletmenin bir ticaret şirketine dönüşmesi hâlinde, Kanundaki tür değişikliği hükümlerinin kıyasen uygulanması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu durumda sermaye şirketi ticari işletmenin devamı sayılacağından, taşınmazın iktisap tarihi olarak ferdi işletmenin iktisap tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Maliye Bakanlığı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'ndan önce yürürlükte bulunan 5422 sayılı eski Kurumlar Vergisi Kanunu'ndaki aynı mahiyetteki istisna hükmü ile ilgili olarak verdiği Özelgelerde "gayrimenkulü iki tam yıl aktifte bulundurma şartındaki sürenin hesabında, nev'i değişikliğinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 81'inci maddesinde yazılı şartlar dahilinde gerçekleşmiş olması halinde, söz konusu gayrimenkulün nev'i değiştiren şirketin bilançosunun aktifine kaydedildiği tarihin başlangıç tarihi olarak dikkate alınması gerektiği" görüşünü öteden beri muhafaza ederek uygulamayı bu doğrultuda yönlendirmektedir[35].

(3) İnşa Halindeki Binalarda İki Yıllık Sürenin Tespiti

İnşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı kurumlar vergisinden

---

[34] Suat Çiçek, "Devir Yoluyla İktisap Edilen Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi Ve Bir Sorunun İrdelenmesi", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9060&arananKey=SUAT ÇİÇEK, 28 Nisan 2014.

[35] Tolu, "Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından 2 Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi", s. 118.

istisna olacaktır. Ancak, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır[36].

İnşaatı henüz tamamlanmayan binanın satılmasında istisnadan yararlanılacak satış kazancı arsanın kurum aktifine iki yıl kayıtlı olması koşuluyla arsaya tekabül eden kazançla sınırlandırılmıştır.

Natamam halde satılan bina bedelinin ne kadarının arsaya ne kadarının tamamlanmamış haldeki üst yapıya tekabül ettiği konusundaki ayırımın nasıl yapılacağı hakkında bir belirleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, çeşitli ayırım anahtarları kullanılabilir. Ancak, kullanılan anahtarın kabul görmesi açısından, boş haliyle arsanın ve natamam binanın emsal bedellerinin birbirine oranına uygun bir ayırım anahtarı tercih edilmelidir[37].

İnşa edilen binanın tamamlandıktan sonra satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurma süresinin başlangıç tarihi olarak inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih olarak dikkate alınacaktır. Bu durumda, arsaya ilişkin herhangi bir ayırım anahtarı kullanmaya gerek olmayacaktır.

Ancak, kanun koyucu inşa edilen binanın tamamlanmasından itibaren iki yıllık süre geçmemiş binaların satışı halinde hiç istisna hakkı tanımamıştır. Böyle bir

---

[36] İrfan Vural, **Kurumlar Vergisi Rehberi**, Ankara, Vergi Sorunları Dergisi Nisan Özel Ek, 2013, s.56.

[37] Mehmet Maç, "2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti", **Yaklaşım**, Ocak 2012, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13496&arananKey=2 ve 5, 28 Nisan 2014.

durumda natamam bina satışında olduğu gibi satış kazancının arsaya tekabül eden kısmı için istisna kullandırılması uygun olacağı değerlendirilmektedir[38].

(4) Satılan Taşınmaz Cins Değiştirmesine Rağmen Cins Tahsisi Yapılmaması Halinde İki Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi

Cins tashihi, arsa ve araziler üzerine yeni bina inşa edilmesi, mevcut binanın yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi veya bir taşınmazın mevcut cinsinin (niteliğinin) değiştirilmesi nedeniyle yeni niteliğinin tapu kütüğüne tescil edilmesi olarak tanımlanabilir[39].

Kurumların, aktiflerine dahil arsalar üzerine inşa ettikleri binaları, fiilen kullanmaya başlamalarına rağmen tapuda gerekli cins tahsisinin yaptırmadan satmaları durumunda istisnadan yararlanıp yararlanılmayacağı tereddüt yaratmaktadır.

Maliye Bakanlığı, vergilendirmede gerçek durum esastır görüşünden hareketle, cins tahsisi yapılmamasını istisnaya engel görmemekte; inşaatı tamamlanan ve fiilen kullanılmaya başlanan binanın, inşaatın tamamlanmasından itibaren iki tam yıl sonra satılması halinde, bu taşınmazın iki tam yıl süre ile aktifte bulundurulduğu kabul edilerek diğer şartların da varlığı halinde istisnadan yararlanabileceği yönünde görüş vermektedir[40].

Ancak, tapuda cins tahsisinin yapılmadığı durumlarda; binanın iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi gerekmektedir.

---

[38] Maç, "2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti", (Çevrimiçi).
[39] İlhami Öztürk, Hüseyin Karakum, "Cins Tashih Harç Ve İşlemleri İle Tapuda Gösterilme Süreleri Hakkında Bir İnceleme", **Vergi Sorunları**, Nisan 2007, s. 70.
[40] Bıyık, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 825.

(5) Tapuda Cins Tashihi Veya Tapulama İşleminin Geciktiği Hallerde İktisap Tarihi

Fiiliyatta cins tashihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenle gecikmeler olabilmekte ve bu gibi durumlarda taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının tespiti özellik arz etmektedir[41].

Nitekim, 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde de, fiiliyatta cins tashihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabileceğini ve bu gibi durumlarda 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 edilebilmesinin mümkün olabileceği açıklanmıştır.

Organize sanayi bölgelerinde tahsis belgesine bağlanıp fiilen kullanılmakla beraber tapu işlemi geciktirilen durumlarda, tapu işlemi yapıldıktan sonra gerçekleşen satışlarda iki yıllık sürenin tespiti açısından tapulama tarihine değil, tahsis ve fiili kullanım tarihine bakılması gerektiği 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde verilen aşağıdaki örnekten de anlaşılmaktadır[42].

"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 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."

---

[41] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 204.
[42] Maç, "2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti", (Çevrimiçi).

Ancak tapu işlemi yapılmadan satışın gerçekleşmesi durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden, iki yıllık süre geçmiş olsa dahi istisnadan yararlanılamayacaktır.

k. Satış Kazancının Fon Hesabında Tutulması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin e bendinde; istisnanın, satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Taşınmaz satışında kazanç, satış işlemi ile birlikte doğacağından, satış işlemi ister peşin ister vadeli olarak yapılmış olsun, istisna satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır. İstisnadan yararlanılabilmesi için, satıştan doğan kazancın istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması gerekmektedir[43]. Dikkat edilmesi gereken nokta, pasifte özel bir fon hesabında tutulması gereken tutarın satıştan doğan kazancın tamamı olmayıp, istisnadan yararlanan kısmı olduğudur[44]. Satış kazancının tamamının istisnadan yararlanması söz konusu olmadığı için sadece istisnadan yararlandırılacak olan satış kazancının %75'lik kısmının pasifte özel bir hesapta tutulması gerekmektedir[45].

İstisna uygulamasında mükellefin kazancın belli bir kısmı için istisnadan yaralanabilmesi mümkün bulunmaktadır. Diğer bir deyişle, isteğe bağlı olarak istisnadan daha düşük oranda yararlanmak mümkündür. İstisnadan kısmen yararlanılması halinde, satış yılında istisnadan yararlanılmayan kazanç tutarı için

---

[43] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 213.
[44] İrfan Vural, "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu Tasarısı'na Göre Taşınmazlar Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası", **Yaklaşım**, Mart 2006, s. 134.
[45] Erkan Aydın, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası", **Vergi Sorunları**, Mayıs 2008, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=2202, 20 Nisan 2014.

sonraki yıllarda istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır[46]. Ayrıca, istisnadan yararlanması öngörülen kazanç kısmı, fon hesabına alınan kazanç kısmından büyük olamayacaktır[47].

Fon hesabına alınma işleminin, satışın yapıldığı yılı izleyen hesap döneminin başından itibaren kazancın beyan edildiği döneme ait kurumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, istisnadan yararlanacak olan kazanç tutarı, satışın yapıldığı dönemin genel sonuç hesaplarına yansıyacak olup, kurumlar vergisi beyannamesinin ilgili satırında gösterilmek suretiyle istisnadan yararlanılabilecektir[48]. Fon hesabına yapılması gereken kaydın, satışın yapıldığı yıl değil de izleyen yılda yapılması; istisna edilen tutarın kurumlar vergisi beyannamesinin ilgili satırında gösterilerek "kar ve ilaveler toplamından" indirilebilmesi için, bu tutarın "ticari bilanço karı" içerisinde yer alması gerektiğinden kaynaklanmaktadır. Diğer bir deyişle, "ticari bilanço karı" istisna edilen kazancı da kapsamalıdır. İstisna edilen tutarın, hem beyannamede istisna olarak gösterilmesi hem de bilanço da fon hesabına kaydedilebilmesi için, kayıt işleminin dönem kapandıktan sonra yapılması gerekmektedir. Çünkü, fon hesabına kayıt işlemi, yıl içerisinde yapılır ise, istisna tutarı fon hesabına aktarılmış olacağı için ticari bilanço karı istisna tutarını kapsamayacaktır. Dolayısıyla, beyanname üzerinde istisna olarak düşülmesi de söz konusu olmayacaktır[49].

---

[46] Ufuk, "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında İstisna Uygulaması", s. 53.
[47] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 213.
[48] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s. 49.
[49] Olcay Kolotoğlu, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancının Fon Hesabına Kaydı", **Vergi Sorunları**, Aralık 2013, s. 19.

l. Fon Hesabında Tutulan Kazançların İşletmeden Belli Süre Çekilmemesi

Satış bedelinin istisnadan yararlanacak kısmının, satışı izleyen beşinci yıl sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması gerekmektedir[50]. Fon hesabında tutulması gereken süreden, satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar olan sürenin anlaşılması gerekmektedir. Kazancın sermayeye ilave edilmesi durumunda da aynı süre geçerli olacaktır[51].

Taşınmaz satış kazancı istisnasının temel amacı kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesi ve kurumların atıl durumdaki iktisadi kıymetlerinin likite dönüşünün teşvik edilmesidir. Kanun koyucu bu amacın gerçekleşmesi için taşınmaz satış kazancından doğan karın beş yıl süre ile işletmede tutulmasını şart koşmaktadır. Bu süre içinde söz konusu kazanç özel bir fon hesabında tutulacak veya sermayeye eklenecektir. Söz konusu düzenlemenin temel amacı, hiç bir şekilde beş yıldan önce bu kazançların kurumların dışına çıkarılmamasıdır[52].

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 sayılacaktır. Aynı süre içinde, işletmenin tasfiyesi halinde de bu hükmün uygulanacağı; Kurumlar Vergisi

---

[50] Nuri Değer, "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'na Göre Taşınmaz, İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri Ve Rüçhan Hakları Satış Kazançları İstisnasının Uygulanması", **Yaklaşım**, Ekim 2006, s. 60.
[51] Küçük, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-I", s. 111.
[52] Ersin Nazalı, "İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul Satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi", **Vergi Dünyası**, Ekim 2011, s. 99.

Kanunu'na göre yapılan devir ve bölünmelerin ise bu hükmün dışında kaldığı, kanun metninde açıkça ifade edilmiştir[53].

Buna göre, satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacak ve sermayeye ilave dışında bir başka hesaba aktarılamayacaktır. Fondaki söz konusu tutarın sermayeye ilave dışında; herhangi bir nedenle başka bir hesaba devredilmesi, işletmeden çekilmesi, dar mükellef kurumlarca merkeze aktarılması ya da işletmenin tasfiyesi hallerinde şartlar ihlal edilmiş sayılacaktır[54]. Tasfiye hallerinde şartlar ihlal edilmiş sayılmakla birlikte Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre gerçekleşecek devir ve bölünmelerde durum farklılık göstermektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yapılan devir ve bölünmelerde, söz konusu fon hesabının, devralan kurumların bilançolarına aynen aktarılması gerektiğinden dolayı, bu işlem işletmeden çekiş olarak değerlendirilmeyecektir. Yani, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19'uncu maddesinde belirtilen devir ve bölünme hallerinde söz konusu fon hesabı devralan kurumların bilançolarında aynen yer alacağı için bu işlem istisna şartlarının ihlali anlamına gelmeyecektir. Ancak bu gibi durumlarda söz konusu kurumları devralan mükelleflerin, istisnaya ilişkin şartları devam ettirmeleri gerekmektedir[55]. Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yapılan devir ve bölünme hallerinde kazancın fon hesabında tutulmasına devir olunan kurumda veya birleşilen kurumda devam edileceği için, fonda tutulması gereken süre yeniden başlamayacak, kalan süre kadar olacaktır[56].

---

[53] Servet Özkök, "İştirak Hissesi ve Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Uygulamasında Dikkat edilmesi Gereken Hususlar", **Vergi Sorunları**, Ocak 2008, s. 110.
[54] İbrahim Kocabey, "Taşınmaz ve İştirak Hisselerinin Satışından Doğan Kazançlarda İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Ekim 2006, s. 171.
[55] Gülçiçek, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasından Faydalanacak Olanlara Önemli Hatırlatmalar", s. 67-68.
[56] Ali Ayaz, "Tasfiye Halinde Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Matrahından İndirimi", **Vergi Dünyası**, Şubat 2012, s. 160.

Kanun maddesinde, işletmenin tasfiyesi halinde uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır hükmü yer almasına rağmen, 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde tasfiyeye girilmiş olması, tasfiyenin sonuçlanıp sonuçlanmadığına bakılmaksızın istisna şartlarının ihlali olarak kabul edilmiştir.

İstisna uygulamasında, satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yıl sonuna kadar tasfiyeye girilmiş olması halinde, fon hesabında tutulması gereken kazancın işletmeden çekildiği kabul edilecektir. Çünkü, istisnanın amacı kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak ve işletmelerin finansal bünyelerini güçlendirmektir ve tasfiyeye giren şirketlerde ise böyle bir amacın olmayacağı açıktır. Kanun koyucu taşınmaz satışı neticesinde oluşan kazancı vergilememek suretiyle, ticari hayatta varlığını devam ettiren kurumların finansal açıdan daha güçlü olmalarını ve böylelikle devamlılıklarını teşvik etmek amacındadır. Tasfiye haline giren kurumun amacı ise varlığını devam ettirmekten ziyade, bir dizi süreçler itibariyle varlığına son vermek olacaktır[57].

Ancak tasfiye belirli bir süreci ifade etmektedir. Bu süreç işletmenin tasfiyeye girmesi ile başlar, işletmenin ticaret sicilinden terkin edilmesine kadar devam eder. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca tasfiyeden vazgeçmek mümkündür. Nitekim buna paralel olarak da Kurumlar Vergisi Kanunu 17/1-d maddesi uyarınca tasfiyeden vazgeçilmesi durumunda kurum hakkında tasfiye hükümlerinin uygulanmayacağı açıkça belirtilmiştir. Bu durumda tasfiyeden vazgeçilmesi ile birlikte mükellefler hiç tasfiyeye girmemiş kabul edilmiştir. Kanundaki istisna şartının kaybedilmesi için tasfiye sürecinden değil kurumun tasfiyesinden bahsedilmektedir. Tasfiye edilmek ile tasfiye sürecine girmek birbirinden farklı

[57] İsmail Pamuk, Süleyman Çifçi, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Özellik Arz Eden Hususlar", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=20460, 3 Mayıs 2014.

durumlardır. Kurumların tasfiyeye girmeleri ile değil, tasfiye edilmeleri ile kurumların bir amaçları kalmamaktadır. Bu sebeple istisna şartlarının ihlal edildiği dönemin tasfiyenin kapandığı dönem olduğunun kabulü gerekmektedir[58].

Yasa hükmünde kastedilen nakil işlemi, işletmenin bilançosunun pasifinde yer alan fon hesaplarındaki tutarların, bulunduğu hesap dışındaki bir hesaba nakil işlemidir. Bu işleme, fon hesabının ortaklar cari hesabına, geçmiş yıl karları, olağanüstü yedekler veya diğer pasif karakterli hesaplara aktarılması örnek olarak gösterilebilir. Bilanço varlığının işletmeden çekilmesi ise değerlerin başka hesaba nakledilme dışında hesabın azaltılması ve/veya hesabın tamamen tasfiyesi sonucunu doğuracak işlemleridir. Bu işlemler; devir, temlik, tasfiye, trampa, takas, kar dağıtımı, satış, sermayeye eklenmesini de içine alan geniş kapsamlı bir ifadedir. Pasifte özel bir fon hesabında tutulan kazanç tutarının sermayeye ilavesi mümkün bulunmaktadır. Bu durumda, fon hesabında tutulan istisna kaynaklı kazanç tutarı sadece sermayeye ilave işlemi için hesaptan çekilebilecek, bunun dışında başka bir işleme tabi tutulamayacaktır[59].

m. Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılmaması

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin e bendinde; taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışında olduğu hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hükümden anlaşılacağı üzere; taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların ticari faaliyet çerçevesinde iktisap ettikleri ve

---

[58] Erdem Erdoğan, "Tasfiyeye Girmek Tasfiye Edilmek Değildir", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2013, s.38.
[59] Nazalı, "İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul Satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi", s. 97-98.

ellerinde tuttukları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir[60].

Buna göre; taşınmaz ticareti veya kiralaması ile uğraşan kurumlara, istisnadan faydalanma olanağına bir sınırlama getirilmiş olup, söz konusu kurumların faaliyetlerine konu olmayan taşınmazlar nedeniyle istisnadan yararlanmalarına yasal bir engel bulunmamaktadır[61].

İstisna düzenlemesinin amacı, madde gerekçesinde kurumların mali değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin kullanımı ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesi olarak açıklanmıştır. Kısaca atıl değerlerin ekonomiye kazandırılması ve bu şekilde kurum mali yapısının güçlendirilmesidir. Ticari amaçlarla elde tutulan değerler zaten ekonomik hayatın olduğundan, bunların ekonomiye kazandırılması diye bir şey söz konusu olamayacaktır. Bu nedenle, ticari amaçla elde tutulan taşınmazların istisnadan yararlandırılmaması madde gerekçesi ile de uyumludur[62].

Söz konusu konu ile ilgili 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde ve kanun gerekçesinde de açıklamalar yapılmıştır. Bu açıklamalara göre; istisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar için olup, faaliyet konusu taşınmaz ticareti ve kiralanması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün bulunmamaktadır. Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerli olacaktır. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis

---

[60] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 220.
[61] Aydın, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi).
[62] Eren Yeşilyurt, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Taşınmaz Ticareti Ve Kiralanması Faaliyetleri Bağlamında Değerlendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ocak 2012, s. 72.

ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir[63].

Kanun gerekçesinde ise *"...İstisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar açısından geçerlidir. Ancak, esas faaliyeti menkul kıymet veya taşınmaz ticareti olan kurumların bu amaçla, diğer bir ifadeyle ticari faaliyet çerçevesinde iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir. Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen ve kiralama veya başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir."* ifadelerine yer verilmiştir.

Kanun maddesi, tebliğ ve madde gerekçesinden anlaşılacağı üzere, faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan kurumlar, taşınmaz ticareti ile uğraşan kurumlar ve satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan kurumlar, faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri ofis binası gibi taşınmazların satış kazancını, kanunda belirtilen diğer şartların da mevcut olması halinde taşınmaz satış kazancını istisna edebilecekler; fakat taşınmaz ticaretine konu ettikleri ve kiralama veya başka surette değerlendirdikleri taşınmazların satış kazancını ise istisna edemeyeceklerdir[64].

1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde verilen örneklere göre; taşınmaz alım satımı ile uğraşan bir şirketin, şirket merkezi olarak kullandığı binayı satması halinde, diğer şartları sağlamak koşuluyla, istisna uygulaması

---

[63] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s. 52.
[64] M. Burçin Dikmen, "Faaliyet Konuları Taşınmaz Ticareti Olan Kurumlar İle Asıl Faaliyet Konuları Yanında Taşınmaz Ticareti İle De Uğraşan Kurumlarda Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının Uygulanması", **Vergi Dünyası**, Haziran 2011, s. 30.

mümkün olabilecektir. Bu şirketin satmak amacıyla satın aldığı veya inşa ettiği binaların satışında ise istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır. Ancak, uygulamada hangi iktisadi kıymetlerin alım satıma konu edildiği hangilerinin edilmediği veya hangi kurumların taşınmaz ticareti ile uğraştığının tespiti her zaman kolayca yapılamamaktadır. İdarenin konuya yaklaşımı ise oldukça katı olup, çoğu durumda istisna uygulamasına imkan vermemektedir[65].

Söz konusu tebliğde verilen diğer bir örnekte; esas faaliyet konusu taşınmaz ticareti ve kiralanması olmayan şirketlerin fiilen ticari faaliyetlerinde kullanmadıkları ve hatta kiraya verdikleri taşınmazların satışından doğan kazançlar için de istisna hükmünden yararlanabilecekleri açıklanmıştır. Örnekten de anlaşıldığı üzere, esas faaliyet konusunun taşınmaz ticareti ve kiralanması olup olmadığının yanı sıra taşınmazın ticari faaliyette kullanılıp kullanılmadığının da istisna uygulaması açısından önemi bulunmaktadır.

Bu nedenle, esas faaliyet konusunun ve taşınmazın elde bulundurulma amacının iyi yorumlanması gerekmektedir. Geçmişte ve günümüzde birçok mükellef ileride belki yapılabilir ihtimali ve sair sebeplerle şirket ana sözleşmesinde ve Türk Ticaret Kanunu'na göre aldıkları ticaret unvanında hiç yapmadıkları ve hatta ileride de yapmayacakları bazı ticari iştigal konularına da yer vermektedirler. Örneğin esas faaliyet konusu akaryakıt ticareti olan bir mükellef yapmadığı ve hatta yapmayacağı taşınmaz alım satım faaliyetine ilişkin ibarelere de ticaret unvanı içinde ve şirket ana sözleşmesinde yer verebilmektedir. Bu nedenle istisna hükmüne ilişkin mükellef durumunun değerlendirilmesinde de sadece ticaret unvanından veya şirket ana sözleşmesinden hareket edilmemesi ve olayın gerçek mahiyetinin araştırılması uygun olacaktır. Mükellefin şirket ana sözleşmesinde ve ticaret unvanında taşınmaz ticareti veya kiralaması yer almakla birlikte esas fiili iştigal konusunun farklı olduğu tespit edilebiliyorsa, diğer şartlarında birlikte sağlanması halinde söz konusu mükellefin

---

[65] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s.119.

istisna hükmünden yararlandırılmaması için hiçbir neden bulunmamaktadır. Bununla birlikte, şirket ana sözleşmesinden veya ticaret unvanında taşınmaz ticareti veya kiralanması ile ilgili herhangi bir belirleme olmayan mükelleflerin, fiiliyatta bu faaliyet konuları ile iştigal etmeleri halinde, her ne kadar kanun açısından engel bulunmasa da, bu mükelleflerin iştigal konusu taşınmazlar için istisna hükmünden yararlanmalarının mümkün olmaması gerekmektedir[66].

n. Satış Bedelinin Tahsil Edilmesi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin e bendinde; satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu ve bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanun maddesine göre, satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar nakden tahsil edilmesi şarttır. 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre, nakit deyiminden nakit para ile birlikte, her an paraya çevrilebilir olan, altın, devlet tahvili, hazine bonosu, Toplu Konut İdaresince çıkarılan veya borsada işlem gören hisse senetleri ve benzeri kıymetler anlaşılmaktadır. Ancak, para dışındaki bu kıymetlerin en geç iki yıllık tahsil süresinin sonuna kadar nakde dönüştürülmesi gerekmektedir[67].

Vadeli satış halinde de peşin satışlarda olduğu gibi diğer şartların da sağlanması halinde, satışın yapıldığı dönemde istisnadan yararlanılabilecektir. Ancak, satış bedelinin tamamının, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının

---

[66] Yeşilyurt, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Taşınmaz Ticareti Ve Kiralanması Faaliyetleri Bağlamında Değerlendirilmesi", s. 72.
[67] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s.121.

sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır[68]. Yasal düzenleme gereğince bu süre zarfında satış bedelinin tahsil edilemeyen kısmı için uygulanmış olan istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyaı cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir[69].

Herhangi bir nedenle satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar bedelin hepsi ya da bir kısmı tahsil edilemez ise tahsil edilen kısmın %75 ile ilgili istisna geçerli olacak ancak bakiye kısım için yararlanılan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilemeyen vergiler ziyaa uğratılmış sayılacaktır[70]. Ancak, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilemeyecek olan satış bedelinin önceden belli olması halinde, uygulanacak istisna tutarının tahsil edilemeyeceği belli olan satış bedelleri dikkate alınıp belirlenerek, cezalı vergi ödeme durumuna düşülmemesi mümkün olacaktır[71].

Bununla birlikte, kısmi tahsilat yapılması durumunda yapılan tahsilatın maliyet bedeli veya kazanç tutarından, kazanç tutarının da istisnadan yararlanan %75'lik ve %25'lik dilimlerinden hangisine karşılık sayılacağı konusunda kanunda açıklık bulunmamaktadır. Ancak, 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde verilen örneklerde kısmi yapılan tahsilatların orantı suretiyle istisna kazançla ilişkilendirileceği yönünde açıklamalar yapılmıştır[72].

---

[68] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 218.
[69] Aydın, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası, (Çevrimiçi).
[70] Kocabey, "Taşınmaz ve İştirak Hisselerinin Satışından Doğan Kazançlarda İstisna Uygulaması", s. 172.
[71] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 219.
[72] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s.122.

5. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Özellik Arz Eden Konular

o. Taşınmazların Para Karşılığı Olmaksızın Devri, Temliki ile Trampası

Taşınmazların para karşılığı olmaksızın devir ve temliki, takası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir[73]. Çünkü, istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir[74]. Taşınmazların para karşılığı olmaksızın devir ve temliki, takası gibi işlemlerde, işletmenin bağlı değerleri bir başka bağlı değerle değiştirilmekte, bağlı değerlerin nakte dönüştürülerek finansman imkânlarının artırılması mümkün bulunmamaktadır[75].

Ancak taşınmazların mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri, kurumların finansman olanaklarını artıracağı için istisna uygulaması kapsamında bulunmaktadır[76]. Bu nedenle, taşınmazların para karşılığı olmaksızın devir ve temliki, takası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmemesi mutlak bir düzenleme olmayıp, söz konusu işlemlerin kurumların finansman olanaklarını artırıp artırmadığına bakılması gerekmektedir[77].

---

[73] Selahattin Gökmen, "Yeni GVK'da Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Artı ve Eksileri", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 21.
[74] Durak, "5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış kazancı İstisnası", s. 72.
[75] Kocaer, "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Tarihsel Gelişimi Ve Öneriler", s. 59.
[76] Lokman Yeliven, "Taşınmaz Satışından Elde Edilen Kazancın İştirak Hissesi Alımında Kullanılması Durumunda KVK 5/1-E'den Yararlanılabilir Mi?", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s.40.
[77] Şevket Uyar, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanan Mükellefler, Kalan % 25'lik Kısmı Yenileme Fonu Olarak Dikkate Alabilirler Mi?", **Vergi Dünyası**, Ocak 2013, s.98.

p. Sahip Olunan Arsanın Kat Karşılığı Olarak Devredilmesi Halinde İstisna Uygulanıp Uygulanamayacağı

Arsanın kat karşılığı devredilmesine ilişkin olarak, arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan sözleşme; "Arsa sahibi arsasına ait belli payları müteahhide ve üçüncü kişiye devretme, müteahhidin ise bu paylar karşılığında arsa üzerinde bağımsız inşaat bölümleri yapmayı ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmını sözleşme şartlarına göre devretme borcu altına girdiği bir sözleşmedir." şeklinde ifade edilebilir[78].

Kat karşılığı arsa devri işleminin, bir malın başka bir mal ile değiştirilmesini ifade eden trampa niteliğinde olması nedeniyle, söz konusu işlemlerden elde edilen kazançların istisnadan yararlanılması mümkün değildir[79]. Bununla birlikte, kat karşılığı yöntemi ile arsa satışında, kurumun arsa karşılığı çeşitli bağımsız bölümler elde etmesi sonucu, varlıklarının artmış olmasına rağmen mali yapısında bir iyileşme olmaması gerekçesi ile istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır[80].

q. Hasılat Paylaşımı Yönteminin İstisna Karşısındaki Durumu

Arsa payının hasılat paylaşımı yoluyla satılması, yapılan inşaat üzerindeki bağımsız bölümlerin satılması sonucu ortaya çıkan gelirinin paylaşılmasıdır[81].

---

[78] Şükrü Savaş, "Arsa Payı Karşılığı Arsa Sahiplerinin İleride Elde Edecekleri Ve İnşaat Devam Ederken Sattıkları Bağımsız Bölümlerin Vergilendirilmesi-(I)", (Çevrimiçi) https://www.alomaliye.com/2007/sukru_savas_arsa.htm, 2 Nisan 2014.
[79] Vural, **Kurumlar Vergisi Rehberi**, s.62.
[80] Mehmet Şentürk, "Hasılat Paylaşımı Yöntemi İle Taşınmaz Satışlarında Kurumlar Vergisi İstisnası", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 37.
[81] Selahattin Gökmen, "Yeni GVK Tasarısına Göre Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşım Sözleşmesine İstinaden Arsa Teslimlerinin Vergilendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2013, s. 43.

Kısaca hasılat paylaşımı olarak adlandırılan hasılat payı karşılığında arsa satışı, modelinde; arsa sahibi, arsasını nakit olarak belli bir bedel karşılığı satmamakta ancak tamamlanmış daire ve dükkanların, satış bedelinin yani satış hasılatının belli bir yüzdesini arsa satış bedeli olarak belirlemektedir[82]. Hasılat paylaşımı esasının tanımı, kişi ya da kurumların arsalarını, müteahhit firmalara arsa üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin satış bedellerinin belirli bir yüzdesi karşılığı devretmeleri olarak yapılabilmektedir[83].

Maliye Bakanlığı, "şirket aktifine kayıtlı arsaların hasılat paylaşımı yöntemiyle müteahhitlere tesliminin taşınmaz ticareti olarak kabul edilmesi gerektiği, dolayısıyla bu satıştan doğan kazanca KVK'nın 5/e maddesinde düzenlenen istisnanın uygulanamayacağı" görüşündedir. Söz konusu görüşten anlaşılacağı üzere, Maliye Bakanlığı, hasılat paylaşımı yöntemi ile yapılan arsa satışlarını taşınmaz ticareti olarak değerlendirmektedir. Bu nedenle de taşınmaz satış kazancı istisnasından faydalanamayacağı görüşündedir. Söz konusu görüşün dayanağı ise, hasılat paylaşımım yönteminin arsa karşılığı inşaat işi olarak kabul edilmesi ve vergilemenin de bu paralelde yapılması gerektiğinin düşünülmesidir[84].

Ancak, hasılat paylaşımına dayalı inşaat işleri ile kat karşılığı inşaat işleri arasında çok önemli farklılık bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat işlerinde satış bedelinin tahsil edilme durumu bulunmamakta olup, arsanın karşılığında bağımsız bölüm alınmaktadır[85]. Hasılat paylaşımı yönteminde ise, arsa sahibi şirketin payına düşen hasılat tutarı kadar bir mali iyileşme söz konusu olmasına karşılık, bu

---

[82] Şükrü Kızılot, "Gerçek Kişilerin Arsayı Kat Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları", **Yaklaşım**, Ekim 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13167&arananKey=Gerçek Kişilerin Arsayı Kat Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları, 2 Haziran 2014.

[83] Abdullah Tolu, "Gerçek Kişilere Ait Arsaların Müteahhitlere Kat Karşılığı Değil De Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Verilmesi Halinde Kdv", **Yaklaşım**, Ağustos 2011, s. 120.

[84] Abdullah Tolu, "Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi Ve KDV İstisnası Uygulanabilir Mi?", **Yaklaşım**, Nisan 2013, s. 118.

[85] Şibli Güneş, "Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Hasılat Paylaşımı Modelinin Dayanılmaz Cazibesi", **Yaklaşım**, Şubat 2012, s. 155.

yöntemde şirketin adına inşaat ruhsatının alınması ve bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulması, kat irtifaklarının nihai alıcıya her bir satışta ayrı ayrı olmak üzere tapu devirlerinin şirket tarafından yapılması hususlarından hareketle, yapılan işlemlerin ticari faaliyet kapsamında yapılmış kabul edilmektedir[86]. Bu nedenle, hasılat paylaşımı yönetimi ile yapılan arsa satışının taşınmaz kazancı istisnasından yararlanamayacağı görüşü bulunmaktadır.

Bununla birlikte, hasılat paylaşımına dayalı arsa teslimlerinde diğer şartların da sağlanması halinde istisnadan yararlanması gerektiği yönünde görüşlerde bulunmaktadır. Bu görüşlerin dayanağını ise, hasılat paylaşımı yöntemi ile yapılan satışların taşınmaz ticareti olarak değerlendirilmesinin mümkün bulunmamasıdır.

Arsa veya diğer taşınmazların birden fazla alım satımının yapılması, yani birden fazla birbirinden bağımsız satış yapılması, işlemi esas faaliyet konusu haline getirmektedir. Ancak, vergilendirmede her olayın birbirinden bağımsız ve ayrı ayrı değerlendirilmesi ve değerlendirme yapılırken de, Vergi Usul Kanunu'nun 3/B maddesi uyarınca işlemlerin gerçek mahiyetinin esas alınması gerekmektedir. Hasılat paylaşımı yönteminde, inşaat ruhsatı arsa sahipleri adına alınarak kat irtifakı kurulmakta olup, kat irtifakları kurulan bağımsız bölümlerin nihai alıcılara satışında tapu devirleri arsa sahipleri tarafından yapılmakta ve tapu devirleri sonrasında yani işin bitiminde ise arsa sahipleri tarafından toplam hasılattan kendilerine düşen pay tutarında inşaat şirketlerine arsa faturası düzenlenmektedir. Söz konusu işleyişten anlaşıldığı üzere, hasılat paylaşımı yönteminde arsa sahiplerinin arsanın karşılığında bağımsız bölümler alması ve daha sonra satması söz konusu olmadığından, arsa sahibi kurumlar yönünden bir taşınmaz ticareti yapıldığı iddiasında bulunulması veya bunların taşınmaz ticaret yaptığının kabul edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Arsa sahiplerinin satış hasılatının üzerinde anlaşılan belli bir kısmını arsanın bedeli olarak

[86] Şentürk, "Hasılat Paylaşımı Yöntemi İle Taşınmaz Satışlarında Kurumlar Vergisi İstisnası", s. 35.

almaları ve satış işlemleri ile ilgilenmemeleri, hasılat paylaşımı yönteminin kendine özgü özelliğini oluşturmaktadır[87].

r. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların Durumu

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; alıcı ve satıcının karşılıklı olarak, satıcının taraflarca belirlenen bir bedel karşılığında taşınmazın satışını vermek, alıcının da bu taşınmazı satın almak ve bedelini ödemek konusunda tapu sicil memuru karşısında tarafların vaat ve taahhüt beyanlarını içeren ve noterler tarafından düzenlenen sözleşme olarak tanımlanmaktadır[88].

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir[89]. Sözleşmenin konusunu ileride satılacak bir taşınmazın önceden, belirlenen tarihte satış işleminin yapılacağına dair vaadin alınması oluşturmaktadır[90].

Söz konusu sözleşmenin amacı mülkiyet hakkının el değiştirmesi değil, el değiştirmesi için hak elde edilmesidir[91]. Taşınmazlar, satış vaadi sözleşmesi ile ileride alım satıma konu olabilmektedir[92]. Taşınmazlar için satış vaadi sözleşmesi yapılarak, satış bedelinin bir kısmı veya tamamı bu sözleşmenin yapıldığı tarihte peşin alınabilmektedir. Ancak, belli bir bedel alınmakla birlikte satışın resmi şekille

---

[87] Tolu, "Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi Ve KDV İstisnası Uygulanabilir Mi?", s. 119.
[88] Halil Yavuz, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Damga Vergisi İstisnasına İlişkin Bir Değerlendirme", **Vergi Sorunları**, Ocak 2012, s. 106.
[89] İlhami Öztürk, Hüseyin Karakum, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya Şerhinde Karşılaşılabilecek Sorunlar", **Yaklaşım**, Haziran 2010, s.223.
[90] Ekrem Işık, **Damga Vergisi Kanunu Açıklama Ve Yorumu**, İstanbul, Pvc Business School, 2011, s. 1069-1070.
[91] Yavuz, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Damga Vergisi İstisnasına İlişkin Bir Değerlendirme", s. 106.
[92] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s. 54.

yapılarak tapuya tescil edilmemesi nedeniyle alıcıya taşınmazın mülkiyeti devredilememektedir[93].

Taşınmazlarda, mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşeceği için satış vaadi sözleşmesi nedeniyle tahsil olunan bedellerin istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir[94]. Tapuda tescil işlemi yapılmadıkça mülkiyet karşı tarafa geçmeyeceğinden kesin satış işlemi yapılmadıkça istisnadan yararlanılamayacaktır[95]. Ancak, satış vaadi sözleşmesi ile taşınmazların satışından sağlanan kazancın, taşınmazın alıcı adına tapuya tescil edilmesinde sonra fon hesabına alınan kısmı istisnaya konu olabilecektir[96].

s. Yapı Kooperatiflerin İstisna Karşısındaki Durumu

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'inci maddesinin 2'inci fıkrasına göre, kurumlar vergisine tabi olan kooperatif tabiri, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na veya özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile benzer nitelikteki yabancı kooperatifleri kapsamaktadır[97]. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4'üncü maddesinin 1-k bendi uyarınca, belli şartları taşıyan kooperatifler kurumlar vergisinden muaftır. Dolayısıyla, muafiyet şartlarını yerine getiren kooperatiflerin elde etmiş oldukları kurum kazancı kurumlar vergisine tabi olmayacaktır. Ancak, muafiyet şartlarını ihlal eden kooperatifler açısından istisnanın uygulanması önem kazanacaktır[98].

---

[93] Mustafa Hilmi Koç, Fırat Coşkun Güçlü, "Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların KVK ve KDVK İstisnaları Karşısındaki Durumu", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9270, 2 Mayıs 2014.
[94] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 240.
[95] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s. 129.
[96] Bıyıklı, Kıratlı, **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, s. 837.
[97] İsa Aydemir, "Danıştay İçtihatları Işığında Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Kooperatiflere Tanınan Vergi Muafiyeti", **Vergi Dünyası**, Nisan 2013, s. 169.
[98] Vural, **Kurumlar Vergisi Rehberi**, s.61.

Yapı kooperatifleri ve diğer kooperatifler de genel esaslara göre istisna uygulamasından yararlanacaktır[99]. Yapı kooperatiflerinin de taşınmaz satış kazancı istisnadan yararlanabilmesinin mümkün olduğu; ancak, istisna edilen kazancın özel bir fon hesabında tutulması, hiç bir şekilde ortaklara dağıtılmayarak kooperatif amaçları doğrultusunda kullanılması gerekmekte olduğu 1 seri no'lu KVKGT'de belirtilmiştir.

Tebliğde yapı kooperatiflerinin genel olarak taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanabileceklerinin belirtilmiş olmasına rağmen, söz konusu açıklamaların kooperatifin tüm taşınmaz satışları için geçerli olacağını kabul etmek mümkün bulunmamaktadır[100].

Muafiyet şartlarından birisi de ortak dışı işlem yapmamaktır. Ortak dışı işlem yapılması halinde o işlemlerle sınırlı olmak üzere muafiyetleri ortadan kalkmaktadır. Ortak dışı işlem yapan kooperatifin vergi uygulaması açısından diğer sermaye şirketlerinden herhangi bir farklılığı bulunmayacaktır. Bu durumda, muafiyet şartlarını kaybeden kooperatifin amaç ve konusu taşınmaz alım satım olarak ortaya çıkacaktır[101]. Bu nedenle, istisnayı düzenleyen maddenin son fıkrası olan "Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır." hükmünün geçerli olması gerekmektedir.

Kooperatiflerin kuruluş amaçları ve kendilerine has yapıları gereği taşınmaz ticareti ile uğraşan kurumlar olduğunu söylemek doğru olmayacaktır. Ancak,

---

[99] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s.132.
[100] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 232.
[101] İstanbul YMO, "Kooperatif Şirketlerde Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) http://www.iymmo.com/iymmo/DOSYALAR/MaliPlatform/2007_43.%20kooparatiflerde%20gayrimenkul%20satis%20kazanci%20istisnasi.pdf, 22 Nisan 2014.

faaliyetin konut veya işyeri teslimi ile ilgili olması, bu kurumların konut ve işyeri satışlarının istisna kapsamı dışında değerlendirilmesini gerektirir[102].

Örneğin; konut yapı kooperatifinin 2001 yılında iktisap ettiği arsa üzerine üyelerine konut inşa etme amacını gerçekleştirememesi nedeniyle satılması halinde, söz konusu işlem taşınmaz alım satım faaliyeti olacağından, elde edilen kazanç için taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanılması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle, satıştan elde edilen kazancın tamamının kurum kazancı sayılarak vergilendirilmesi gerekmektedir[103].

İstisna uygulamasından kooperatiflere ilişkin en önemli sorunlardan biri beş yıllık fon hesabında tutma şartıdır. Tasfiye edilen kooperatifin de bu kural gereğince beş yıllık süre şartını ihlal etmiş olmaması gerekir. Ancak amaçlarını gerçekleştiren kooperatifler 1163 Sayılı Kooperatifler yasasında belirtilen altı aylık süre içinde tasfiye edilmek ya da işletme kooperatifine dönüşmek zorundadır[104]. Kanunda yer alan kurumun tasfiyesi halinde zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır hükmü nedeniyle, istisnadan yararlanılması durumunda, takip eden 5'inci yılın sonuna kadar kooperatifin tasfiye edilmesi halinde, istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır.

t. Grup Şirketleri Arasındaki İşlemlerin İstisna Karşısındaki Durumu

Grup şirketlerinin her birinin ayrı tüzel kişilikleri bulunması nedeniyle, her bir şirketin taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanabilmesi mümkündür. Ancak, satış işleminin istisnanın amacına aykırı olarak işletmeye nakit girişi olmaksızın

---

[102] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 233.
[103] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s.53.
[104] İstanbul YMO, "Kooperatif Şirketlerde Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi).

gerçekleştirilmesi halinde istisna uygulanamayacaktır[105]. Bu nedenle, istisnadan yararlanılabilmesi için yapılan satış işleminin nakit karşılığı olarak yapılması gerekmektedir[106].

Ayrıca, bağlı ortaklığın yapacağı sermaye artırımı sonucu doğacak sermaye taahhüdüne karşılık olmak üzere taşınmazların ayni sermaye olarak bağlı ortaklığa devredilmesi halinde, bağlı değer başka bir bağlı değere yani iştirak hissesine dönüşmüş olacağından istisnadan yararlanılması mümkün olmayacaktır[107].

Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e madde gerekçesinde; istisnanın temel amacının kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi ve ekonomik açıdan ilave imkan sağlanması olduğu vurgulandıktan sonra "kurumların yönetimini etkileyecek şekilde birbirleriyle ilişkili kişi veya kurumlar ya da aynı gruba dahil şirketler arasında yapılacak taşınmaz ve iştirak hissesi satışlarından fiktif olarak elde edilecek kazançlara istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır" ifadesine yer verilmiştir[108].

Gerekçede yer alan bu belirlemeye göre, kurumların yönetimini etkileyecek şekilde birbiriyle ilişkili kişi veya kurumlar ya da aynı gruba dahil şirketler arasında yapılacak taşınmaz satışlarından doğan kazançlar fiktif olarak nitelendirilmekte ve firmaların mali yapısının güçlendirilmesine katkı sağlamaması nedeniyle bu tür kazançlar istisna uygulamasından yararlandırılmamaktadır. Dolayısıyla, aynı holdinge bağlı grup şirketlerin birbirleri arasında yaptıkları taşınmaz satışlarından doğan kazançlar istisnadan yararlanamayacaklarını ileri süren görüşler

---

[105] Ender İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu", **Vergi Dünyası**, Haziran 2012, s. 132.
[106] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 238.
[107] Gülçiçek, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasından Faydalanacak Olanlara Önemli Hatırlatmalar", s. 68.
[108] Aydın, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası, (Çevrimiçi).

bulunmaktadır[109]. Ancak bunu sağlayacak bir şart Kanun metninde yer almamaktadır. Buna ek olarak 1 seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.4.4. Grup şirketleri arasındaki işlemlerin durumu" başlıklı bölümünde grup şirketleri arasındaki satışlarda istisna uygulanabileceği açıkça belirtilmiştir.

Konuya ilişkin Danıştay 11. Dairesinin 13.06.2000 tarih ve K.2000/2749 sayılı kararında "aynı gruba dahil sermaye şirketlerinin kendi aralarında yaptıkları iştirakler veya gayrimenkul satışında gerçek anlamda bir kaynak sağlanması, dolayısıyla finansman sıkıntısının giderilmesi söz konusu olmayacağından, bu şekilde gerçekleşen satışlar bakımından istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir" açıklamasına yer verilmiştir[110]. Danıştay 4. Dairesinin 14.06.2000 tarih ve K.2000/2805 sayılı kararında ise satış işlemlerinde muvazaa olduğu kanıtlanmadıkça, iştirak hisselerinin aynı gruba dahil şirketler arasında satışa konu edilmesinin istisnadan yararlanmaya engel teşkil etmez denilmiştir[111].

u. Holding Şirketlerin İstisna Karşısındaki Durumu

Holding şirketler, başka şirketlere iştirak edilmesi amacıyla kurulan kuruluş olup, Türk Ticaret Kanunu'nda söz konusu şirketlere ilişkin ayrı bir tanımlaması yapılmamıştır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, holding şirketlerin gayesi esas itibariyle başka işletmelere iştirak etmektir[112].

---

[109] Durak, "5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış kazancı İstisnası", s. 72.
[110] Şükrü Kızılot, **Danıştay Kararları ve Özelgeler (Muktezalar)**, C:VI, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2002, s.587-588.
[111] Filiz Keskin, **Kurumların Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Vergi İstisnaları**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006, s. 55.
[112] Vural, **Kurumlar Vergisi Rehberi**, s. 61.

Holding şirketlerin esas faaliyeti taşınmaz ticareti olmaması nedeniyle, söz konusu şirketlerin aktifinde yer alan taşınmazların satışından elde edilen kazançları dolayısıyla istisnadan yararlandırılmaları gerekmektedir[113].

v. Kazancın Hesaplanması ile Kur Farkı Ve Vade Farklarının Durumu

Vergi Usul Kanunu uyarınca vergiyi doğuran olayın gerçek mahiyeti esas olduğu için, istisna kazancın hesaplanmasında, fiili satış bedeli esas alınacaktır. Ancak, muvazaa hali ve örtülü kazanç dağıtımı hükümleri saklı kalacaktır. Çeşitli ölçüler dikkate alınarak, fiilen gerçekleşen satış fiyatının altında veya üstünde bir istisna tutarının hesaplanması söz konusu olmayacaktır[114].

İstisnaya konu olan taşınmaz satış karı tespiti esas itibariyle Vergi Usul Kanunu'nun 328'inci maddesine göre hesaplanır[115]. Buna göre, taşınmazların elden çıkarılması halinde satış bedelinden maliyet bedelinin çıkarılması, bulunan tutara varsa ayrılmış amortismanların ilave edilmesi yoluyla satış kazancı hesaplanmaktadır[116].

İstisnadan yararlanacak kazanç tutarı satışın yapıldığı dönemde belirlenecektir. Bu nedenle, istisna satış kazancının tespitinde, taşınmazların satışından kaynaklanan alacaklara ilişkin daha sonradan alınan faiz, komisyon ve benzeri gelirler dikkate alınmayacaktır. Aynı şekilde, satış bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi

---

[113] A. Murat Yıldız, **Kurumlar Vergisi Beyanname Düzenleme Rehberi**, Ankara, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, 2012, s. 42.
[114] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 240.
[115] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s. 123.
[116] Aydın, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi).

durumunda ortaya çıkan kur farkları da istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır[117].

Gelir İdaresi de döviz üzerinden veya vadeli olarak gerçekleşen satışlarda, istisna konusu olacak satış kazancının satış günündeki döviz kuruna göre belirlenerek, yabancı para cinsinden alacaklar nedeniyle daha sonra oluşacak lehte veya aleyhte kur farklarının ilgili dönem kurumlar vergisi matrahı ile ilişkilendirilerek istisna kazanç tutarını etkilememesi gerektiği görüşündedir[118]. 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "5.6.2.4.5. Kazancın hesaplanması, kur farkı ve vade farklarının durumu" başlıklı bölümünde bu husus açıkça belirtilmiştir.

Yabancı para cinsinden satışlarda istisnadan yararlanacak kazanç tutarı satış günündeki döviz kuruna göre belirlenecek daha sonra ortaya çıkacak kur farkları işletme lehine ve aleyhine de olsa istisnadan yararlandırılacak kazanç tutarı değişmeyecektir. Tahsil aşamasında döviz kurları satış gününe göre düşmüş bile olsa istisna kazanca ilişkin olarak fona alınan tutar değişmeyecek ve kurlardaki düşüşe isabet eden değerleme farkı da fondan çekilemeyecektir[119].

Döviz üzerinden veya vadeli olarak gerçekleşen satışlarda, yabancı paraların ya da alacakların değerlemesinden kaynaklanan unsurlar vergi matrahının tespitinde gelir veya gider unsuru olarak dikkate alınacaktır[120]. Bu durumda, istisna kazanç tutarı, satışın yapıldığı tarihte hesaplanacak ve bu tarihten sonra ortaya çıkacak kur

---

[117] İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu", s. 132.
[118] Sema Küçük, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II", **Yaklaşım,** Haziran 2008, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8830&arananKey=Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II, 20 Nisan 2014.
[119] M. Emin Akyol, "İştirak Hissesi Ve Taşınmaz Satışları İle Yenileme Fonu Uygulamasında Kur Farkları", **Vergi Dünyası**, Nisan 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4963, 20 Nisan 2014.
[120] İdris Şenyurt, "Kurumlar Vergisi Açısından Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arz Eden Hususlar", **Yaklaşım**, Eylül 2010, s.115.

farkları istisnayla ilişkilendirilmeksizin dönem kazancına doğrudan etkide bulunacaktır[121].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan kurumların, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin kabul edilmeyeceğine ilişkin hüküm kur farkları için ihmal edilmiştir. Lehe doğacak kur farkları istisnadan yararlandırılmadığından, aleyhe oluşacak kur farkları da matrahın tespitinde gider olarak dikkate alınabilecektir.

w. İcradan Satış Ve Kamulaştırma İşleminin İstisna Karşısındaki Durumu

Kurumların gerek rızaen gerek icra yoluyla yapılan taşınmaz satışları, diğer şartların sağlanması halinde istisna uygulamasından yaralanabilecektir[122]. Kurumların taşınmazlarının, mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri, kurumların finansman olanaklarını artıracağı için istisna uygulaması kapsamında bulunmaktadır[123].

Kamulaştırma işlemlerinde, satış bedeline ilişkin uyuşmazlık olması halinde, ilk olarak belirlenen kamulaştırma bedelinin yanı sıra sonradan ek ödeme alınması durumunda istisna uygulamasının nasıl olacağı önem arz etmektedir[124].

Kamulaştırma işlemleri ile ilgili satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesine ilişkin özel bir belirleme

---

[121] Gündoğan Durak, "Dövizli Gayrimenkul Satışlarında İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Ağustos 2007, s.124.
[122] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s.131.
[123] Cem Tekin, "Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Taşınmazların Elden Çıkarılmasında İstisna Uygulaması", **Vergi Sorunları**, Temmuz 2008, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=2216, 22 Nisan 2014.
[124] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 238.

yapılmamıştır. Bu nedenle, kamulaştırma işlemlerinde satış bedeline ilişkin uyuşmazlıkların maddede yer alan iki yıllık tahsil süresi içinde sonuçlandırılarak, geç ödeme dolasıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç olmak üzere, varsa ek olarak alınan bedelin %75'inin de bu süre içinde fon hesabına aktarılması şartıyla, uyuşmazlığın son bulduğu dönemde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün bulunmaktadır[125]. Buna göre, taşınmazların kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedeline göre hesaplanan kazancın istisnadan yararlandırılmasının mümkün olmasının yanı sıra tezyidi bedel davası sonucunda sonradan tahsil edilen bedeller de istisna kapsamında olacaktır. Ancak bedelin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır.

Anayasa'nın 46'ncı maddesinde; kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi genel kural olarak yer almakla birlikte, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin beş yılı aşmamak ve kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanmak suretiyle taksitlendirilmesine izin verilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 3'üncü maddesine göre taksitlendirmenin mümkün olduğu durumlarda, kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır[126]. Bu durumda satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilecek taksitler istisnaya konu edilebilir. Diğer yandan faiz ödemelerinin istisnadan yararlandırılabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

---

[125] Kolotoğlu, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancının Fon Hesabına Kaydı", s. 22.
[126] Kemal Gözler, Gürsel Kaplan, **İdare Hukuku Dersleri**, Bursa, Ekin Basın Yayın Dağıtım, 2013, s.713.

x. Yurt Dışında Bulunan Taşınmazların İstisna Karşısındaki Durumu

Yurt dışında bulunana taşınmazların satışından elde edilen kazancın, taşınmaz satış kazancı istisnasını kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin özel bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak, istisnanın konuluş amacı dikkate alındığında yurt dışında bulunan taşınmazların satışından elde edilecek kazancın da diğer şartların varlığı halinde istisna kapsamında olduğu düşünülmektedir[127]. Kanunda taşınmazın bulunduğu yer konusunda bir şart yer almamaktadır.

y. Geçici Vergi Dönemlerinde İstisna Uygulaması

İstisnadan geçici vergi dönemleri itibarıyla da yararlanılması mümkündür. Ancak, kanunda belirtilen süre içerisinde taşınmaz satış kazancının fon hesabına alınmaması durumunda, kurumlar vergisi beyannamesinde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün olmadığı gibi geçici vergi dönemleri itibarıyla yararlanılan istisna nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergilerden kaynaklanan vergi ziyaı cezası ve gecikme faizinin ayrıca aranacaktır[128].

Kurumlar vergisi beyannamesi verme son günü itibariyle şartların sağlanamamış olması durumda, geçici vergi dönemleri itibariyle istisna nedeniyle ödenmeyen vergi, mükellef kurum adına ilave olarak tarh edilecektir. Böyle bir durumda, Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 120'inci maddesi uyarınca, geçici verginin mahsup dönemi geçmiş olacağı için mükellef kurumdan vergi aslı aranmayacak olup, sadece gecikme faizi ve vergi ziyaı cezası aranacaktır[129].

---

[127] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 245.
[128] Mehmet Müstehlik, "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satışında İstisna Uygulaması ve Bazı Özellikli Konular", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9582, 25 Nisan 2014.
[129] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s. 131.

z. Taşınmaz Satışı Nedeniyle Ödenen Tapu Harcının Durumu

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında, kurumlar vergisinde istisna edilen kazançlara ilişkin giderlerin istisna dışı kurum kazancından indirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm uyarınca, taşınmaz satış kazancı istisnasından faydalanılması durumunda, ödenen tapu harcının %75'lik kısmının kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerektiği yönünde görüş mevcuttur[130]. Ancak diğer bir görüş ise söz konusu kanun hükmünün tapu harcı ödemesini kapsamadığı yönündedir. Çünkü, taşınmaz satış kazancı istisnası hasılata tanınan bir istisna olmayıp, kazanca tanınmış bir istisnadır. Bu nedenle, istisnaya konu kazancın bütün gider, maliyet ve hasılat unsurlarının dikkate alınması suretiyle hesaplanması gerekmektedir. Bu görüşe göre, tapu harcının istisna kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınacak olması nedeniyle, harcın istisnaya isabet eden kısmının kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır[131].

aa. Taşınmaz Satışlarında Zarar Edilmesi Durumu

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında; 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 indirilmesi kabul edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

---

[130] Güray Öğredik, "K.V.K. Madde 5/1-E Kapsamında Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasında Tapu Harcı Ödemeleri K.V.K. Madde 5/3 Gereği K.K.E.G. Olacaktır", **Mali Pusula**, Ekim 2006, (Çevrimiçi) http://www.mazarsdenge.com.tr/printerFriendly.php?contentId=102, 25 Nisan 2014.
[131] Ürel, **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, s. 132.

Söz konusu madde hükmünde, kanunen kabul edilemeyen gider olarak iki ayrı ifade yer almaktadır. Bunlardan birincisi; kurumların, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderleridir. İkincisi ise kurumların, istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarıdır[132]. Buna göre, eğer bir kazanç kurumlar vergisi yönünden istisna ise söz konusu istisna kazancın elde edilmesi için yapılan giderler ve bu istisna kazançların oluşumunda meydana gelen zararların istisna dışı kurum kazancının tespitinde indirilmemesi gerekmektedir[133].

Kanun lafzında gider ve zarar olarak ikili bir ayrım yapılmış olup, bu iki ifadenin aynı olmadığı ya da birbirinin yerine geçmeyeceği kanun lafzından anlaşılmaktadır. Vergiden istisna edilen kazançlara ilişkin giderler, bu kazançların elde edilebilmesi için yapılan her türlü ödemeleri kapsamaktadır. Söz konusu ödemelere taşınmazın satılması amacıyla ödenen danışmanlık giderleri, kayıt, tescil, harç giderleri örnek olarak verilebilir.

Taşınmaz satışından kaynaklanan zararlar ise esas itibariyle gider niteliğinde değildir. Zarar kavramı bir sonuç iken, gider kar elde etmek veya zararı asgari düzeyde tutmak amacıyla yapılan her türlü ödemeyi ifade etmektedir[134]. Taşınmaz satış zararı, bir zarardır, gider değildir. Dolayısıyla taşınmaz satış zararının, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara ilişkin giderler kapsamına girmeyeceği açıktır.

---

[132] Güray Öğredik, "İşletme Aktifinde İki Tam Yıldan Uzun Süre Kalmış Bir Gayrimenkul Veya İştirak Hissesi Satılırsa Elde Edilen Kazanca KVK Madde 5/1-E Kapsamında İstisna Uygulamak Zorunlu Mudur? Satış Zararı Olursa Bu Zarar Vergisel Açıdan Kabul Edilen Bir Zarar Mıdır?", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8029&arananKey=GÜRAY ÖĞREDİK, 29 Nisan 2014.

[133] Kadir Çekirdekoğlu, "Kurumların En Az İki Tam Yıl Aktiflerinde Yer Alan Taşınmazlar Ve İştirak Hisseleri İle Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri Ve Rüçhan Hakkı Satışından Zarar Doğması Halinde Zarar İndirilebilecek Mi?", **Yaklaşım**, Aralık 2008, s.102.

[134] Selman Koç, "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu", **Vergi Dünyası**, Kasım 2010, s. 34.

Bu durumda, taşınmaz satış zararının, istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zararlar kapsamına girip girmeyeceği irdelenmelidir[135].

Taşınmaz satış zararının, istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zararlar kapsamına girip girmemesi, söz konusu zararın kurum kazancından indirilip indirilemeyeceği konusunda önem arz etmektedir. Bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır. Birinci görüş, istisnaya konu taşınmazın satışından doğan zararların kurum kazancından indirilmesinin mümkün olduğunu savunmaktadır. İkinci görüş ise istisnaya konu taşınmazın satışından doğan zararların kurum kazancından indirilmesinin mümkün olmadığı yani kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Üçüncü bir görüş ise, istisnaya konu taşınmazın satışından doğan zararların kurum kazancından zararın sadece %25'lik kısmının indirilebileceğini, %75'lik kısmının ise kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerektiği savunmaktadır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre kurumların istisna kapsamındaki faaliyetlerinde doğan zararları indirim olarak kabul edilmez iken, gayrimenkul satış işlemi, bunun ticaretini yapanlar dışındaki kişiler açısından, niteliği gereği bir işletme faaliyeti değildir. İşletme faaliyetinden anlaşılması gereken, faaliyet konusuna göre süreklilik gösteren mal teslimi ve hizmet ifalarıdır. Bu nedenle, işletmelerin sıradan mal teslimi veya hizmet ifaları dışında, şirketin belirli ortak ve yöneticileri gibi özel yetkili kişilerinin imzalarıyla gerçekleşen taşınmaz satış işlemi, işletme faaliyeti kapsamında olmayıp, olağanüstü bir işlem niteliğindedir. Nitekim taşınmaz satış işlemlerinden kaynaklanan kar veya zarar, faaliyet karından ayrı olarak olağandışı kar veya zarar adı altında sonuç hesaplarına intikal ettirilmektedir. Bu nedenle gayrimenkul satışından doğan zararın

---

[135] Cihan Deligöz, İlyas Meriç, "Taşınmaz Satış Zararı Kurum Kazancından İndirilebilir mi?", **Yaklaşım**, Ekim 2013,s. 56.

kurum matrahından indirilmesini engelleyen bir husus bulunmadığı öne sürülmektedir[136].

Buna ek olarak taşınmaz kazancı istisnasından bir kurumun yararlanması için; satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gibi bazı şartların olduğu, bu şartlar nedeniyle istisnadan yararlanmanın ihtiyari olduğu, mükellefin kâr etmesi durumunda bile dilediği takdirde veya şartları yerine getirmediği takdirde istisnadan yararlanamayacağı için, zarar etmesi durumunda da zararın kurum matrahından indirilebilmesi gerektiği ileri sürülmektedir[137,138,139].

Gerek kanun lafzından anlaşılan faaliyet işlem ayrımına ilişkin olarak ve gerekse istisnadan yararlanmanın ihtiyari olduğu vurgusu üzerinden yapılan eleştiriler genişletilebilecek olmakla birlikte, idare konuya daha yalın bakmaktadır. Taşınmaz satışından elde edilen kazancın %75'inin istisna olduğu ve KVK'daki istisna maddesinin genel mantığı çerçevesinde istisna edilen bu oran kadar kısmının olası bir zarar etme durumunda da kurum kazancından indirilemeyeceği yönündeki görüş idarece benimsenmiştir[140,141] .

Mükelleflerin bu istisnadan faydalanmaları belli bazı şartlara tabi kılınmıştır. Ancak şartların tamamı birlikte sağlanıyorsa mükellefler bu istisnadan faydalanabileceklerdir. Şartlar mevcut değilse istisnadan faydalanmak mümkün

---

[136] Koç, "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu", s. 34.
[137] Deligöz, Meriç, "Taşınmaz Satış Zararı Kurum Kazancından İndirilebilir mi?", s. 57.
[138] Çekirdekoğlu, "Kurumların En Az İki Tam Yıl Aktiflerinde Yer Alan Taşınmazlar Ve İştirak Hisseleri İle Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri Ve Rüçhan Hakkı Satışından Zarar Doğması Halinde Zarar İndirilebilecek Mi?", s. 105.
[139] Ali Tuğlu, "İki Tam Yıldan Uzun Süreli Aktifte Yer Alan Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışından Doğan Zararların Mahsubu", **Yaklaşım**, Ekim 2010, s. 123.
[140] Yunus Berk, "Taşınmaz Satışında Oluşan Zarar: Tartışmalar ve İdarenin Görüşü", **Vergi Sorunları**, Nisan 2012, s.105.
[141] İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu", s. 135.

olmadığından, taşınmazların elden çıkarılmasında doğan zararların da kurum matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Diğer yandan istisnadan faydalanmak ihtiyaridir. İstisnadan faydalanmamak için Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 18'inci maddesi benzeri bir istisnadan vazgeçme müessesi bulunmamaktadır. Mükellef şartları mevcutsa istisnadan dilerse faydalanmakta dilerse faydalanmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz satışından zarar doğması durumunda zararın indirilebilmesi gerekmektedir.

bb. Sermaye Artırımı Sırasında Bilançoda Bulunan Özel Fonların Durumu

Türk Ticaret Kanunu'nun 462'nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre, bilançoda sermayeye eklenmesine mevzuatın izin verdiği fonların bulunması hâlinde, bu fonlar sermayeye dönüştürülmeden, sermaye taahhüt edilmesi yoluyla sermaye artırılamaz. Anılan hüküm pay sahiplerinin korunması amacıyla konulmuş emredici bir hukuk kuralıdır. Bilançoda sermayeye eklenmesi mümkün fonlar varken, yüksek tutarlı nakit sermaye artırımı yapılarak, bazı küçük pay sahiplerinin sermaye artırımına katılamamaları sonucunu doğurabilmektedir. Bu emredici kurala aykırılığın sonucu butlandır[142].

Türk Ticaret Kanunu'nun 462'inci maddesinin birinci fıkrasında esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar, iç kaynaklar olarak tanımlanmıştır. Kanun koyucunun bu sınırlamayı sadece fonlar ile sınırlandırması ve

[142] Soner Altaş, **Türk Ticaret Kanununa Göre Anonim Şirketler**, 4. bsk., Ankara, Seçkin Yayınları 2012, s. 468.

aynı mahiyette olan ve benzer korumaya ihtiyaç duyan iç kaynakları bu uygulamaya dahil etmemesi yerinde olmamıştır[143].

Bu durumda Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde yer alan istisnadan faydalanmak için ayrılan fonlar sermayeye eklenmeden, şirketlerin nakit sermaye artırmasına imkan bulunmamaktadır.

Kanun koyucu mezkur maddede bu kurala bir istisna tanımıştır. Hem özel fonların sermayeye dönüştürülmesi hem de aynı zamanda ve aynı oranda sermayenin taahhüt edilmesi yoluyla sermaye artırılabilir.

6. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Diğer Kanunlar Karşısındaki Durumu

Taşınmaz satış kazancı istisnası kapsamında yapılan işlemler banka ve sigorta muameleleri vergisi ve damga vergisinden de istisna edilmektedir[144].

cc. Gider Vergileri Kanunu

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 29'uncu maddesinin (v) bendinde; 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının 12 numaralı bendi kapsamındaki işlemler nedeniyle lehe alınan paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun geçici 1'inci maddesinin (5) numaralı fıkrasında "Diğer kanunlarla 5422 sayılı Kanuna yapılmış olan atıflar, ilgili olduğu maddeler itibarıyla bu Kanuna yapılmış sayılır." hükmü yer almaktadır. Söz

---

[143] Abuzer Kendigelen, **Türk Ticaret Kanunu, Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler,** İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s. 319.
[144] Muzaffer Küçük, "Varlık veya Finansal Kiralama Şirketlerinde Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Uygulaması", **Vergi Dünyası**, Aralık 2013, s. 11.

konusu hükümden anlaşıldığı üzere, eski Kurumlar Vergisi Kanunu'na atıfta bulunan tüm diğer kanun hükümleri yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'na da atıfta bulunmuş sayılacaktır[145]. Bu nedenle, kurumlar vergisi istisnası uygulanan taşınmaz satış kazancı nedeniyle lehe alınan paralar banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnası olacaktır[146].

dd. Damga Vergisi Kanunu

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na ekli 2 sayılı tablonun IV/35'inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının 12 numaralı bendi kapsamındaki işlemler nedeniyle düzenlenen kağıtlar damga vergisinden istisna edilmiştir[147].

KVK'nun geçici 1/5'inci maddesi uyarınca, diğer kanunlarla 5422 sayılı Kanuna yapılmış olan atıflar, ilgili olduğu maddeler itibarıyla bu Kanuna yapılmış sayılacağı için kurumlar vergisi açısından taşınmaz satış kazancı istisnası uygulanan işlemlere ait kâğıtlar damga vergisinden istisna edilmiştir.

---

[145] Çiğdem Soysal Galatalı, "İştirak Hissesi ve Taşınmaz Satışında Kazanç Oluşması Halinde Dikkate Alınacak BSMV Matrahı", (Çevrimiçi) http://www.verginet.net/dtt/1/CigdemSoysalGalataliSMMM-IstirakHissesiveTasinmazSatisindaKa_10188.aspx, 30 Nisan 2014.

[146] Derya Yalım, "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun, Kurumların Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Kazançlarının Vergiden İstisna Edilmesi İle İlgili Hükümleri", (Çevrimiçi) http://www.google.com.tr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CEsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.vergidegundem.com%2Ffiles%2Fmakale2_agst06.doc&ei=pgKFU86jIc6HyATA8YCwBw&usg=AFQjCNFhKtMrH0hTYH_w40AxOfw3s4WTtA&sig2=azYLw_-IJp9xl5YA6LvOwA&bvm=bv.67720277,d.aWw, 30 Nisan 2014.

[147] Selçuk Kuzucuoğlu, "Hisse Devir sözleşmelerinde Damga Vergisi Yükümlülüğü",(Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=11845&arananKey=damga vergisi, 30 Nisan 2014.

B. Taşınmazların Kaynak Kuruluşlarca, Kira Sertifikası İhracı Amacıyla Varlık Kiralama Şirketlerine Satışına Sağlanan İstisna

1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61'inci maddesinde "Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçları" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu maddede varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklar olarak tanımlanmıştır. Kaynak kuruluşlar ise sahip olduğu veya kiraladığı varlıkları, kiralamak üzere varlık kiralama şirketine devreden anonim şirkettir.

Finansman ihtiyacı olan şirketler (kaynak kuruluş), sahibi olduğu veya kiraladığı varlıkları varlık kiralama şirketine devretmekte ve varlık kiralama şirketi bu varlıkları kaynak kuruluşa kiralamaktadır. Bu devralma işlemini finanse etmek için varlık kiralama şirketi tarafından, kiralanan varlıkların gelirine dayalı olarak piyasada kira sertifikası ihraç edilmektedir. Sertifika sahipleri, kira sertifikasının dayanak olduğu kira gelirlerinden hisseleri oranında pay almaktadırlar. Kaynak kuruluşun söz konusu varlıkları varlık kiralama şirketine devretmesi nihai bir devir olmayıp kira süresi sonunda tekrar kaynak kuruluşa devredilmek üzere alınmakta olup, bu açıdan verilen finansmana garanti oluşturmaktadır. Kiralama konusu varlık, verilen borcun güvencesi olmaktadır[148]. Böylece kaynak kuruluş sahibi olduğu taşınmazın bedelini varlık kiralama şirketinden alarak fon elde etmekte ve aynı taşınmazı kullanarak varlık kiralama şirketine kira ödemektedir. Varlık kiralama

[148] Ersin Kaplan, "Varlık Kiralama İşlemleri ve Vergisel Durumu", **Vergi Dünyası**, Şubat 2012, s. 147-148.

şirketi de kira sertifikası çıkararak yatırımcılardan fon sağlamakta, yatırımcılara ise kaynak kuruluşun kendisine ödediği kiradan pay vermektedir.

Görüldüğü gibi varlık kiralama şirketleri esas itibariyle, fon teminine ihtiyaç duyan şirketlerin kendi menkul ve gayrimenkul varlıklarını kullanarak (bir nevi teminat ve operasyonel hareket ile) piyasadan fon temin etmesine aracılık sağlayan şirketlerdir. Çıkış amacı daha çok faiz uygulamasına karşı olan kişi ve kuruluşları sermaye piyasasının içerisine çekmek olmakla birlikte işlem borç alan ve veren açısından öz itibariyle (kiranın kesinliği, eşit taksitler ve belli süre vb.) tahvil ve bono gibidir. Bu çerçevede eşitlik ilkesi gereği vergi uygulaması açısından tahvil ve bonoya benzer şekillerde vergilendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle tahvil ve bonolara sağlanan vergisel avantajlar kira sertifikalarına da tanınmıştır[149].

En temel borçlanma aracı olan tahvil ile aynı işleyiş yapısına sahip olan kira sertifikasının, satılıp kaynağa dönüştürülebilecek bir varlığa dayanak olarak ihraç edilmesi ve dolayısıyla daha korumalı bir yapı içermesi nedeniyle yatırımcılar açısından güvenli bir alternatif olarak ön plana çıkması beklenmektedir[150].

Diğer yandan işlem kurumlara fon sağlayan bir finansman yönetimidir. Kurumun kullandığı taşınmazda bir değişiklik olmamaktadır. Bu nedenle taşınmazı geri alacağından yeni bir kurumlar vergisi yükü yaratılmaması amacıyla istisna oranı % 100 olarak belirlenmiştir.

---

[149] İlyas Emre Yayla, Varlığa Dayalı Kira Sertifikaları ve Varlık Kiralama Şirketlerinin Mahiyeti ve Vergi Kanunları Karşısındaki Özellikli Durumları, Yaklaşım Dergisi, Ekim 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13142, 30 Nisan 2014.

[150] Erhan Gümüş, "Varlık Kiralama Şirketlerine Ait Kira Sertifikaları Ve Vergilendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2011, s.88.

2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler

Bu istisnadan varlık kiralama şirketi ile kaynak kuruluşlar faydalanabilecektir. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde "menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır." hükmü yer almaktadır.

Ancak varlık kiralama şirketlerinin amacı taşınmaz satın alarak kiralamasını yapmaktır. Bu kurumlara özel olarak sonraki özel kanun ile istisna tanındığından, varlık kiralama şirketlerinin taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşması istisna uygulamasına engel teşkil etmemektedir.

Kaynak kuruluşun da amacı kullandığı binayı varlık yönetim şirketine devrederek fon sağlamak ve aynı taşınmazı kira yoluyla kullanmaya devam etmektedir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların sadece ticaret ve kiralama amacıyla ellerinde bulundurdukları taşınmazlar için istisnadan yararlanabilecekleri belirtilmiştir. Bu durumda kaynak kuruluş taşınmaz ticareti veya kiralanması ile uğraşsa dahi işletme faaliyetinde kullandığı taşınmaz için kaynak kuruluşlara tanınan istisnadan yararlanması ile ilgili herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır. Taşınmaz kiralaması ile uğraşan bir kurumun kiraya verdiği bir taşınmazı varlık kiralama şirketine devrederek ondan tekrar kiralaması durumunda yine istisnadan yararlanabilmelidir. Çünkü istisnanın amacı özün önceliğinden hareketle, geri alacağı taşınmazdan doğacak kazancı vergilememektir.

3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar

Varlık kiralama şirketlerine menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıklar devredilebilmesine rağmen istisna uygulaması sadece taşınmazlara tanınmıştır. Bu nedenle menkul ve maddi olmayan varlıkların gerek kaynak kuruluşları tarafından varlık kiralama şirketlerine satışı gerekse de bunların varlık kiralama şirketlerince bu varlıkların devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar genel esaslar dahilinde vergiye tabi olacaktır[151]. SPK tarafından yayımlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliğinde, taşınmazların niteliği ile ilgili bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu nedenle Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde açıklanan taşınmazlar bu istisnadan faydalanabilecektir.

4. İstisna Uygulamasının Şartları

İstisna uygulaması ile ilgili olarak iki tam yıl aktifte bulunma şartı bulunmamaktadır. Bunun yanında satış kazancının fon hesabına alınması ve bu fonun işletmeden belirli bir süre çekilmemesi şartları mevcudiyetini korumaktadır. İstisna kaynak kuruluşlar ile varlık yönetim şirketlerine tanındığından, bunların taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşması istisnadan yararlanılmasını engellemeyecektir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesine göre söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hali hariç olmak üzere, varlık kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluştaki varlık kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan

[151] Uğur Uğurlu, "Yeni Bir Yatırım Aracı Olan Varlık Kiralama Şirketlerine Ait Kira Sertifikalarının Vergilendirilmesi", **Yaklaşım**, Temmuz 2011, s. 113.

toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılacaktır[152].

Burada vergilendirme yapılırken % 75'lik istisnanın şartları mevcutsa (2 yıl aktifte bulundurma ve ticareti ile uğraşmama) bu istisnadan yararlandırılmaları gerekmektedir[153].

Diğer yandan taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâllerinden birisi nedeniyle, varlık kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda istisnalardan faydalanan kurumlarda vergilendirme işlemi yapılmayacaktır. Burada kaynak kuruluşun yükümlülüklerini yerine getirmemesine rağmen istisnadan faydalandırılması önemli bir eksikliği oluşturmaktadır.

5. Diğer Kanunlardaki İstisnalar

ee. Katma Değer Vergisi İstisnası

6111 sayılı kanun ile Katma Değer Vergisi Kanununun 17'inci maddesinin dördüncü fıkrasının (g) bendi uyarınca varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, (u) bendi uyarınca taşınmazların, varlık kiralama şirketlerine devri ile varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri, KDV'den istisna tutulmuştur.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-g ve u'da maddelerinde düzenlenen istisnalar kısmi istisnadır. İşleme konu varlığın varlık kiralama şirketi tarafından kiralanması ve tekrar kaynak kuruluşa satışı durumunda, daha önceden yüklenilen

---

[152] Ayşe Gülçiçek, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Varlık Kiralama Şirketleri ve Finansal Kiralama Şirketlerinin Durumu", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s.28.
[153] Küçük, "Varlık veya Finansal Kiralama Şirketlerinde Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Uygulaması", s.16.

KDV olmadığı için herhangi bir işlem yapılmasına gerek yoktur. Ancak, kaynak kuruluş tarafından varlık kiralama şirketine satış durumunda, satılan varlıkla ilgili önceden yüklenilen KDV var ise 30/1-a maddesi kapsamında düzeltme yapılması gerekebilecektir[154].

ff. Damga Vergisi İstisnası

6111 sayılı kanun ile Damga Vergisi Kanunu'na ekli (2) sayılı tablonun; IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar başlıklı bölümünün 40'ıncı satırı uyarınca menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların varlık kiralama şirketine devri, bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri, bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri ile bunların varlık kiralama şirketlerince kiralanması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar ve kira sertifikaları damga vergisinden istisna edilmiştir.

gg. Harç İstisnası

6111 sayılı kanun ile Harçlar Kanunu'nun 123'üncü maddesi uyarınca menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketine devri ile bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır. Bu düzenleme ile varlık kiralama işlemi ile ilgili olarak tapu ve kadastro harçlarında istisna tanınmıştır.

---

[154] Kaplan, "Varlık Kiralama İşlemleri ve Vergisel Durumu", s. 147-148.

C. Taşınmazların Geri Kiralama Amacıyla Finansal Kiralama Şirketlerine Satışına Sağlanan İstisna

1. İstisna Düzenlemesinin Genel Amacı

6361 sayılı Kanun'un finansal kiralama sözleşmesini tanımlayan 18'inci maddesinde yer alan "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 sözleşmedir." ifadesi ile sat ve geri kirala müessesesi düzenlenmiştir. Şirketlerin ihtiyaç duydukları kaynakları oluşturabilmeleri için menkul ve/veya gayrimenkulün ekspertizinden sonra tespit edilen güncel bedel karşılığı finansal kiralama şirketine devredildiği, belirlenen vade dahilinde kiracı tarafından ödemelerin yapılarak vade sonunda menkul ve/veya gayrimenkulün tekrar geri alındığı bir işlem olan sat ve geri kirala yöntemi özellikle nakit sıkışıklığı yaşanan dönemlerde işletme sermayesi yaratması açısından son derece önemli bir finansman yöntemidir[155].

Sat-geri kirala işlemlerinde, finansal kiralamanın finansman sağlamaya yönelik işlevi öne çıkmaktadır. Bu tür finansal kiralama işlemleri kiracının finansman sıkıntısı çektiği dönemlerde, hem elindeki kıymeti finansal kiralama şirketine satıp nakit ihtiyacını karşılaması, hem de satmış olduğu kıymeti kiralayarak işlerini devam ettirmesi imkânını sağlayacak bir finans yöntemidir[156].

---

[155] Fırat Gökoğlu, "6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Genel Bir Bakış", **Vergi Dünyası**, Mart 2013, s. 51.
[156] Filiz Şalcı Ağırtopçu, "Finansal Kiralamada Vergi Avantajlarıyla Sat-Geri Kirala Dönemi", **Vergi Sorunları**, Ekim 2013, s.160.

Kurumun kullandığı taşınmazda bir değişiklik olmamaktadır. Bu nedenle taşınmazı finansal kiralama şirketinden geri alacağından yeni bir kurumlar vergisi yükü yaratılmaması amacıyla da istisna oranı % 100 olarak belirlenmiştir.

2. İstisnadan Yararlanacak Olan Mükellefler

Bu istisnadan taşınmazını finansal kiralama şirketine satan kurumlar ile finansal kiralama şirketleri yararlanacaktır. Daha önce de açıklandığı üzere, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

3. İstisnaya Konu Olan Taşınmazlar

Uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçlar neticesinde, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile taşınır ve taşınmaz malların yanı sıra patent gibi fikri ve sınaî haklar hariç olmak üzere bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshalarının da sözleşmeye konu edilebileceği hükme bağlanmıştır. Böylelikle finansal kiralama konusu olabilecek malların kapsamı genişletilmiştir. Ayrıca finansal kiralama sözleşmesinde açıkça belirtilmek kaydıyla, sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi finansal kiralamaya konu olabilecektir[157]. Finansal kiralama sözleşmesi ile menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıklar devredilebilmesine rağmen istisna uygulaması sadece taşınmazlara tanınmıştır.

[157] Erhan Gümüş, "Son Değişiklikler Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinde Vergi ve Teşvik Uygulamaları", **Vergi Sorunları**, Ocak 2014, s.105.

4. İstisna Uygulamasının Şartları

İstisna uygulaması ile ilgili olarak iki tam yıl aktifte bulunma şartı bulunmamaktadır. Bunun yanında satış kazancının fon hesabına alınması ve bu fonun işletmeden belirli bir süre çekilmemesi şartları mevcudiyetini korumaktadır.

Finansal kiralama şirketlerine ve finansal kiralama şirketi ile sat geri kirala sözleşmesi yapan kişilere özel olarak sonraki özel kanun ile istisna tanındığından, bu kurumların taşınmaz ticareti ve kiralaması ile uğraşması istisna uygulamasına engel teşkil etmeyecektir. Daha önce ifade edildiği üzere, genelde finansal kiralama işlemleri ve özelde de söz konusu düzenleme, işletmelerin finansal anlamda rahatlamalarını sağlamaya yönelik bir düzenlemedir. Konuya bu açıdan bakıldığında; işletmelerin kiralama hatta ticaretini yapma amacıyla ellerinde bulundurdukları taşınmazları da geri kiralamak üzere satmaları halinde anılan istisna uygulamasından faydalandırılmaları gerekir. Anılan düzenlemede, mevcut kanunda yer alan "taşınmazların en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunmaları" şartının aranmayacağının belirtilmiş olmasına rağmen; "taşınmazların ticareti ve kiralamasıyla uğraşanların bu amaçla elde bulundurdukları kıymetler için istisnadan yararlanılamayacağı" şartı konusunda bir belirleme yapılmamış olması; sanki kanun koyucunun böyle bir amaç gütmediğini, yani anılan taşınmaz satışlarının istisnadan yararlanmasını öngörmediği şeklinde yorumlanmaya da uygundur[158].

Sat kiralaya konu taşınmazların; kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı

[158] Nihat Uzunoğlu, "Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen "Sat ve Geri Kirala" İşlemlerine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s.11-12.

değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.

Burada vergilendirme yapılırken % 75'lik istisnanın şartları mevcutsa (2 yıl aktifte bulundurma ve ticareti ile uğraşmama) bu istisnadan yararlandırılmaları gerekmektedir[159].

Diğer yandan taşınmazların; kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâllerinden birisi nedeniyle, finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda istisnalardan faydalanan kurumlarda vergilendirme işlemi yapılmayacaktır. Burada finansal kiralama şirketinin yükümlülüklerini yerine getirmemesine rağmen istisnadan faydalandırılması önemli bir eksikliği oluşturmaktadır.

5. Diğer Kanunlardaki İstisnalar

hh. Katma Değer Vergisi İstisnası

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-y maddesi uyarınca 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralanmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralanması ve devri katma değer vergisinden istisnadır. Bu istisna kısmi bir istisna olduğundan daha önce taşınmaz ile ilgili yüklenilen KDV'lerin düzeltilmesi gerekmektedir. Bu husus teşvik edilmeye çalışılan sat kirala işlemleri açısından ciddi bir maliyet unsurudur. Keza

[159] Küçük, "Varlık veya Finansal Kiralama Şirketlerinde Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Uygulaması", s. 16.

indirilemeyen bu KDV, kazancın kurumlar vergisinden istisna olması nedeniyle gider de yazılamayacaktır[160].

Bilindiği üzere Kanunun 17/4-r maddesinde, kurumların en az iki tam yıl aktiflerinde yer alan taşınmazların teslimi KDV'den istisna edilmiştir. Bu durumda anılan kanun maddesinde yazılı şartları taşıyan taşınmaz teslimleri vergiden istisna olacağından, satış işleminin vergiden istisna olması, bu madde hükmü aracılığı ile de sağlanabilir. Yine aynı maddede yapılan düzenleme uyarınca bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler için satışın yapıldığı tarihe kadar indirim konusu yapılmış vergiler için herhangi bir indirim düzeltmesi yapılması da gerekmemektedir. Bir işlemin Kanunun farklı maddeleri ile vergiden istisna edilmiş olması halinde, işleme hangi hükmün uygulanacağı konusunda mükelleflerin seçimlik haklarının da olması gerekir. Nitekim Maliye Bakanlığı da, kısmi istisna kapsamında yer alan işlemlerin aynı zamanda tam istisna kapsamına girmesi halinde bu işlemler nedeniyle ödenen vergilerin indirim ve gerekirse iade konusu yapılabileceğini ve dileyen mükelleflerin tam istisna kapsamında işlem yapabileceğini kabul etmektedir[161]. Söz konusu kabulün bu madde uyarınca da yapılması gerekmektedir.

ii. Damga Vergisi İstisnası

6361 sayılı Kanunu'nun 37'nci maddesinin birinci fıkrası ile finansal kiralama sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kağıtlar ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kağıtların damga vergisinden ve bu kağıtlarla ilgili yapılacak işlemler harçtan müstesna tutulmuştur.

Madde hükmünden anlaşılacağı üzere, damga vergisine ilişkin istisna sadece satıp geri kiralama yöntemiyle gerçekleştirilen finansal kiralama işlemleri için değil,

---

[160] Uzunoğlu, "Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen "Sat ve Geri Kirala" İşlemlerine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası", s.14.
[161] Uzunoğlu, "Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen "Sat ve Geri Kirala" İşlemlerine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası", s. 14.

6361 sayılı Kanun kapsamındaki tüm finansal kiralama sözleşmeleri için geçerlidir. Burada dikkat edilmesi gereken bir nokta damga vergisine ilişkin bu istisnanın 6361 sayılı Kanun kapsamındaki finansal kiralama işlemlerine ilişkin olmasıdır. 6361 sayılı Kanun kapsamında olmamakla beraber, işlemin niteliği gereği 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 290'ncı maddesine göre finansal kiralama sayılan işlemlere ilişkin kağıtlar bu istisnadan faydalanamayacaktır[162].

jj. Harç İstisnası

Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 37/2'inci maddesi uyarınca satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesnadır.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun Tapu ve Kadastro işlemlerinden alınacak harçlar başlıklı (4) sayılı tarifesinin "I-Tapu işlemleri" bölümünün 20-a bendinde gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında binde 20 oranında harç alınacağı belirtilmiştir. 6361 sayılı Kanun'un 51'inci maddesi ile 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 4 Sayılı Tarifesi'nin Tapu işlemleri" bölümünün 20'inci fıkrasına eklenen "g" alt bendi ile satıp geri kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen kiralama sözleşmeleri kapsamında kiracı tarafından sözleşme süresi sonunda geri alınmak kaydıyla kiralanan taşınmazların kiralayana satışı sırasında devredenden binde 3,96 oranında harç alınacağı, taşınmazın herhangi bir şekilde kiracı tarafından geri alınmamasının tespiti durumunda ilgililerden (a) bendindeki oran (Binde 20) ile bu

[162] Hüseyin Dinçer, "Finansal Kiralama Kapsamındaki Satıp Geri Kiralama İşlemlerine İlişkin Vergi İstisnaları", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s. 61.

bentteki oran arasındaki farka tekabül eden harç tutarının 213 sayılı Kanun hükümlerine göre gecikme faizi ile birlikte alınacağı hüküm altına alınmıştır[163].

[163] Mustafa Bedel, "6361 Sayılı Kanuna Göre Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Ayrılacak Özel ve Genel Karşılıklar ile Satıp Geri Kiralama İşlemlerinin Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2013, s.18.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BANKALARA VEYA TMSF'YE BORÇLU OLAN KURUMLARA VE BANKALARA TANINAN TAŞINMAZ SATIŞ KAZANCI İSTİSNASI

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "istisnalar" başlıklı 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının f bendinde; bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların, 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 kısmının vergiden istisna edildiği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; söz konusu bentte, bankalara veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların devrinden sağlanan hasılata ilişkin elde ettikleri kazançlar ve bankaların bu şekilde iktisap ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlar olmak üzere iki ayrı istisna düzenlemesi yer almaktadır[1].

Bu istisna düzenlenmesi ile bankacılık sektöründe yaşanan krizlerden sonra ortaya çıkan tahsilat ve borç ödeme güçlüklerinin aşılarak bankaların mali bünyelerinin güçlendirilmesi, batık kredilerin geri dönüş olanaklarının genişletilmesi ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nun elinde buluna bankalara, dolayısıyla da bu fona ait alacakların tahsilinde çekilen güçlüklerin azaltılması hedeflenmiştir[2].

---

[1] Mustafa Güleç, "Bankalara Veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası", Vergi Sorunları, Nisan 2013, s. 125.
[2] A. Bumin Doğrusöz, **5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Şerhi**, İstanbul, İSMMMO, 2007, s.87.

A. Bankalara Borçları Nedeniyle Kanuni Takibe Alınmış Veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bunların Kefillerine Ve İpotek Verenlere Tanınan İstisna

Bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazların, bu borçlara karşılık bankalara veya TMSF'ye devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Buna göre; istisnadan yararlanabilecek kurumlar; bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış kurumlar, TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar, borçlu kurumların kurumlar vergisi mükellefi olan kefilleri ve borçlu kurumlar adına ipotek veren kurumlar vergisi mükellefleridir. Ayrıca; istisnadan yararlanacak olan kurumların, bankalara borçları nedeni ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olması gerekmektedir[3].

Ticari hayatta kurumlar, bankalara çeşitli nedenlerden dolayı borçlanmakta olup, bu borçlara karşılık olarak da aktifinde yer alan iktisadi kıymetleri ipotek olarak gösterebilmektedirler. İpotek edilen iktisadi kıymet, borçlu kuruma ait olabileceği gibi onun kefillerine de ait olabilir. Bankalar tarafından verilen kredi vadesinde ödenmediğinde, bu borç ilgili banka tarafından kanuni takibe alınır. İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca, ipotek olarak gösterilen iktisadi kıymet bu borca karşılık olarak satışa çıkarılır. TMSF'ye borcu olan kurumlar içinde aynı durum söz konusu olup, borcu olan kurumun iktisadi kıymetleri bu Fon'a

[3] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s. 55.

devredilmektedir. Kanuni takip sonucu yapılan satış ve iktisadi kıymetlerin devri bankalar ya da TMSF'ye olmalıdır[4].

İstisnadan yararlanabilecek kazanç, taşınmazların borçlara karşılık olmak üzere, bankalara veya TSMF'ye satışından veya devrinden sağlanan hasılatın, bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamıdır. Bu durumda; istisnadan yararlanabilecek kazanç tutarına bir sınırlama getirilmiştir. Borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazanç tutarı ve getirilen sınırlama aşağıdaki örnek yardımıyla açıklanmıştır.

(A) A.Ş.'nin, (B) Bankasından kullandığı kredi tutarı 1.000.000 TL olup, bu krediye karşılık iştiraki olan (C) A.Ş.'nin aktifinde bir yıl süreyle kayıtlı bulunan 2.000.000 TL maliyet bedelli taşınmazı ipotek olarak göstermiştir. (A) A.Ş. tarafından kredi vadesinde ödenmediği için söz konusu borç, (B) Bankası tarafından kanuni takibe alınarak ipotek konusu taşınmaz 2.500.000 TL'ye satılmış ve faiz dahil 1.500.000 TL kredi alacağı tahsil edilmiştir. Bu durumda; (C) A.Ş.'nin elde ettiği kazanç tutarı 500.000 TL olup, banka borcunun tasfiyesinde kullanılan kısım satış hasılatının % 60'ına tekabül etmektedir. Bu nedenle, taşınmaza ilişkin satış kazancının sadece 300.000 TL tutarındaki kısmı kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

TMSF tarafından açık artırma yoluyla satışa sunulan taşınmazların maliyet bedelini aşan bir tutarda satılması suretiyle borç ödemelerinde, satış karı icra yoluyla yapılan ödemenin borcun satış hasılatına olan oranında kurumlar vergisinden istisna edilebilmektedir. Açık artırma yoluyla satışa sunulan taşınmazlara ilişkin istisnaya

[4] Güleç, "Bankalara Veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası", s. 125.

vade tarihinden icra yolluyla ödeme tarihine kadar olan faiz vb. ödemeler dahil edilebilmektedir[5].

1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 5.7.1.'inci bölümünde istisnanın, KVK'nun 5/1-e bendinde düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnası ile birlikte yararlanılmasının mümkün olmadığı ve kurumların şartları taşımaları koşuluyla tercihlerini serbestçe belirleyebilecekleri açıklanmıştır.

Bu nedenle, taşınmaz satış kazancı istisnası ile bankalara veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlara tanınan istisnadan birlikte yararlanılabilmesi mümkün bulunmamaktadır. Ancak, kurumlar, söz konusu istisna hükümlerinden yararlanma konusunda, maddedeki şartları taşımaları kaydıyla tercihlerini serbestçe belirleyebilme imkanına sahiptirler[6].

B. Bankaların Kanuni Takibe Alınmış Alacakları Nedeniyle İktisap Ettikleri Taşınmazlara Tanınan İstisna

Bankaların, kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazların satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Söz konusu istisnadan yararlanacak olan "banka" kavramından anlaşılması gereken, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tabi olan bankalardır[7].

---

[5] İlkay Suvakçı, "Bankalara veya TMSF'ye Borçlu Olan Kurumlara ve Bankalara Tanınan İstisna", (Çevrimiçi)http://www.vergi.tc/makaleDetay/SizdenGelenler/Bankalara-veya-TMSF%E2%80%99ye-Borclu-Durumda-Olan-Kurumlara-ve-Bankalara-Taninan-Istisnalar/c0e209d4-1e3d-41e0-ad93-65ac8eb9bf80, 30 Nisan 2014.

[6] İmral Dural, "Bankalara Veya Tmsf'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bankaların Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=11222&arananKey=İMRAL DURAN, 30 Nisan 2014.

[7] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:II, s.56.

Vergi mevzuatında yer alan düzenleme alacaklar nedeniyle bankaların edindiği taşınmazların elden çıkarılmasını kolaylaştırıcı bir düzenleme niteliğinde olup, gayrimenkullerin icra yoluyla elden çıkarılmasındaki hukuksal engellere rağmen alacakların elden çıkarılmasını kolaylaştırdığı görülmektedir[8].

Bankaların, kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazların satışından doğan kazançlarının istisnadan yararlanabilmeleri için, taşınmazları aktiflerinde bulundurmalarına ilişkin herhangi bir süre şartı olmadığı gibi, kazancın belli süre ile özel bir fon hesabında tutulma şartı da bulunmamaktadır.

Bankaların, kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle gerçekleşen iktisapları dışında kalan ve çeşitli nedenlerle iktisap edilen taşınmazlar istisnadan yararlanamayacaktır. Ancak, şartları taşıması koşuyla KVK 5/1-e bendinde düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnasından yaralanabilecekleri açıktır.

[8] Gürcan Avcı, "Bankaların Sahip Oldukları Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasının Bankacılık ve Vergi Mevzuatı Karşısındaki Durumu", **Vergi Dünyası**, Nisan 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4986, 30 Nisan 2014.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
TAŞINMAZ SATIŞLARINDA KATMA DEĞER VERGİSİ İSTİSNASI

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun "Verginin konusunu teşkil eden işlemler" başlıklı 1'inci maddesinde; Türkiye'de yapılan hangi işlemlerin katma değer vergisine tabii olacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu madde hükmü uyarınca; taşınmazların ticari, sınai, zirai, mesleki faaliyet kapsamındaki teslimleri ile bu faaliyetler kapsamına girmese bile müzayede mahallerindeki satışları katma değer vergisinin konusuna girmektedir[1].

Ticari faaliyet kapsamında yani ticari işletme bünyesinde yapılan taşınmaz satışları, söz konusu madde kapsamında genel esaslara göre katma değer vergisine tabiidir. Taşınmazların müzayede mahallerinde satışları katma değer vergisinin konusuna girmekle birlikte, ticari işletmelerin taşınmaz satışlarının normal şartlarda da vergiye tabi olması nedeniyle vergiye tabi olma bakımından sonucu etkilememektedir. Ancak, bazı taşınmaz teslimleri kanunla vergiden istisna edildiği için ticari işletme bünyesinde yapılsa dahi vergiye tabi olmayacaktır[2]. Taşınmaz teslimlerine ilişkin kanunda yer alan istisnalardan biri de Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17'inci maddesinin 4'üncü fıkrasının r bendinde düzenlenmiştir. Buna göre; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Belediye ve il özel idarelerin kuruluş amaçlarına uygun teslimleri verginin konusuna girmemesi nedeniyle, söz konusu istisna belediye ve il özel idarelerin

---

[1] Ender İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", **Vergi Dünyası**, Ocak 2012, s. 97.

[2] Nihat Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, 2 c., İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014, C:I, s. 525, 527.

müzayede yoluyla yapacakları satışlar ile bu kurumlara ait veya tabi olan iktisadi işletmeler aracılığıyla yapacakları teslimlere ilişkin uygulanabilecektir[3].

A. İstisnanın Gerekçesi

Taşınmaz satışlarında KDV istisnası, 5281 sayılı Kanun'un 33'üncü maddesiyle KDVK'nun 17/4 maddesine eklenen (r) bendiyle getirilmiştir. Söz konusu Kanun'un 33'üncü maddesinin gerekçesinde; esasen bu düzenlemenin kurumların mali yapılarını güçlendirme amacını taşıdığı ve bu amaca uygun olarak istisnaya ilişkin sınırlamalar getirildiği ifade edilmiştir[4]. Ancak bu amaç kanunda bir şart olarak öngörülmemiştir.

B. İstisnadan Yararlanacak Mükellefler

Madde hükmüne göre, istisnadan; kurumlar, belediyeler ve il özel idareleri yararlanabilecek olup, gerçek kişilerin söz konusu istisnadan yararlanmaları mümkün bulunmamaktadır[5]. Kanun metninde istisnadan yararlanma konusunda mükellefiyetle ilgili açık bir belirleme yapılmamış, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesine paralel olarak madde metninde "kurumların" kelimesi kullanılmıştır[6]. Bu nedenle, söz konusu istisna katma değer vergisi mükelleflerinden sadece kurumlara tanınmıştır. Ancak, Katma Değer Vergisi Kanunu'nda kurum tanımı yapılmamıştır. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurum sayılan sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu müesseseleri, dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler

---

[3] Nihat Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, 2 c., İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014, C:II, s. 1534.
[4] Fatih Kaya, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", **Vergi Sorunları**, Nisan 2012, s. 127.
[5] Nuri Değer, **Açıklamalı ve Uygulamalı Katma Değer Vergisi Kanunu**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2011, s. 771.
[6] Eren Yeşilyurt, "Yeni Haliyle Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Teslimlerinde Katma Değer Vergisi İstisnası Ve Özellik Arz Eden Durumlar", **Vergi Sorunları**, Mayıs 2005, s. 116.

ve iş ortaklıklarının bu istisnadan yararlanabileceği anlaşılmaktadır[7]. Belediyeler ve il özel idareleri kurumlar vergisi mükellefi olmasalar bile, maddede ismen sayıldıkları için söz konusu istisnadan yaralanabileceklerdir[8].

Diğer yandan bu istisnadan yararlanabilmek için öncelikle katma değer vergisi mükellefi olunması gerekmektedir. Belediyeler ve il özel idareleri kendileri iktisadi işletme olmadıklarından teslim ve hizmetleri ancak ticari, sınai, zirai ve mesleki karakter taşıması halinde KDV'ye tabi olacaktır[9]. Bu nedenle ancak bunların iktisadi işletmelerinin Kanundaki şartları taşımaları durumunda istisnadan faydalanabileceklerdir. İktisadi işletmeye dahil olmayan taşınmaz satışları KDV'nin konusuna girmediğinden istisna uygulamasının da kapsamına girmemektedir.

C. İstisna Kapsamındaki Taşınmazlar

Taşınmaz kavramı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde düzenlenen istisnaya konu olan taşınmazlara ilişkin yapılan açıklamalarda ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bu açıklamalar, taşınmazlar satışında katma değer vergisi istisnası içinde geçerlidir.

D. İstisnanın Şartları

1. Taşınmaza En Az İki Tam Yıl Sahip Olunması Gerekliliği

İstisnaya konu olacak taşınmazların; kurumların aktifinde, belediyeler ile il özel idarelerin ise mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunmaları

---

[7] Mehmet Maç, **KDV Uygulaması**, E-Kitap. (Çevrimiçi) http://www.bdodenet.com.tr/vergi/kdv.php, 09.04.2014.
[8] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1523.
[9] Şükrü Kızılot, **Açıklamalı ve İçtihadlı Katma Değer Vergisi Kanunu Uygulaması**, 5. bsk., Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2010, s.127.

gerekmektedir[10]. Bu nedenle, iki tam yıl yani 730 gün süre ile aktifte tutulmayan taşınmazların istisnadan yararlanmaları mümkün bulunmamaktadır.

Taşınmazların iktisap tarihi olarak tapu tescil tarihinin esas alınması gerekmektedir. Bununla birlikte; tapu kaydında gecikmelerin olması durumunda, taşınmazın kurum tarafından fiilen iki yıldan fazla süreyle sahip olunduğu yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edildiği takdirde taşınmazların ilk iktisap tarihi olarak fiilen kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır[11].

İnşaatı henüz tamamlanamayan, fiilen kullanılma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurumların aktifinde, belediye veya il özel idaresi mülkiyetinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, satılan binanın sadece arsa tutarı katma değer vergisinden istisnasından faydalanabilecektir. Ancak, arsa üzerinde inşa edilen binanın, kurum, belediye veya il özel idaresi adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarihin esas alınması gerekmektedir[12].

Taşınmazların ifraz, tevhid, imar uygulaması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi uygulamalar ile konut, işyeri ve arsa şekline dönüştürülerek satılması durumunda iki tam yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak taşınmazın ilk iktisap tarihi esas alınacaktır[13].

---

[10] M. Emin Akyol, "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Temmuz 2007, s. 27.
[11] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1528.
[12] Altar Ömer Arpacı, "Katma Değer Vergisi Açısından Belediyeler Ve İl Özel İdarelerinin İştirak Hisseleri İle Gayrimenkullerin Satışı", **Vergi Sorunları**, Ekim 2008, s. 50.
[13] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1528.

2. Taşınmaz Ticareti İle Uğraşılmaması Gerekliliği

KDVK'da, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu hüküm altına alınmıştır. Buna göre, taşınmaz ticareti yapan kurumların ticaret amacı ile ellerinde tutuğu taşınmazların devri ve teslimi istisna kapsamı dışında tutulmuştur[14]. Ancak kurumların faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışında KDV istisnasının uygulanması gerekmektedir[15].

İstisna hükmü, istisna kapsamındaki taşınmazların ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz teslimleri için geçerli olmaması nedeniyle, taşınmazların ticaretini yapan kurumlar ile mülkiyetindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün bulunmamaktadır[16]. Bu durumda belediyelerin ve il özel idarelerinin ancak taşınmaz ticareti dışında bir iş ile uğraşan iktisadi işletmeleri taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanabilir.

Madde hükmünde taşınmaz ticareti yapan kurumların taşınmaz satış teslimlerinin istisna kapsamında olmayacağı hüküm altına alınmakla birlikte, taşınmaz kiralanması faaliyetinde bulunan kurumlara ilişkin herhangi bir kısıtlama yapılmamıştır. Bu nedenle, taşınmazların kiralanması ile iştigal eden kurumların, diğer şartları taşımaları koşuluyla, yapmış olduğu satış işleminde KDV istisnası uygulanacağı yönünde bir değerlendirme yapılması mümkün gözükmektedir[17].

---

[14] Adnan Gülerman, Enis Meftunoğlu, "Taşınmazların Satışının KDV Karşısındaki Durumu", **Yaklaşım**, Ocak 2008, s. 27.
[15] İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s. 101.
[16] Rızkullah Çetin, "Taşınmaz ve Taşınmaz Niteliği Taşıyan Mal ve Hakların KDV Karşısındaki Durumu", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13187, 30 Nisan 2014.
[17] Mustafa Tan, "Taşınmaz Satışında Ticaret Ve Kiralama Faaliyetlerinin Katma Değer Vergisi Ve Kurumlar Vergisi İstisnalarına Etkisi Aynı Mı?", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2009, s. 151.

E. İstisna Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar

1. İstisna Uygulamasına Konu Edilen Kıymetlere İlişkin Daha Önce Yüklenilen KDV'nin Durumu

KDVK'nın 17/4-r maddesinde; istisna 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 alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu düzenlemede iki husus yer almaktadır. Birincisi, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilen katma değer vergisidir. İkincisi ise istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisidir[18].

Söz konusu hükme göre, istisna kapsamındaki işlemin bünyesine giren katma değer vergisinin, işlemin yapıldığı tarihe kadar indirim yoluyla telafi edilen kısmının indirimi kabul edilmekte, indirilemeyen kısmı ise teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınabilmektedir[19].

KDVK'nın 30/a maddesine göre, aynı Kanun'nun 32'inci maddesinde sayılmayan istisnalar nedeniyle yüklenilen vergilerin indirimi mümkün bulunmamakta, bu vergiler gelir veya kurumlar vergisi bakımından gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınabilmektedir. Taşınmaz satışında KDV istisnası da söz konusu madde kapsamına girmekle birlikte istisna hükmünde özel bir belirleme

---

[18] Serdar Gargı, Serdar Cömert**,** "KDV Kanunu'nun 17/4-R Maddesi Kapsamında Teslim Edilen Taşınmazın İktisabında Yüklenilen KDV'nin Durumu", **Yaklaşım**, Ekim 2013, s. 47.
[19] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1538.

yapılmıştır[20]. Bu düzenleme ile esasen kısmi istisna kapsamında olan uygulamaya KDV indirimi olağanı tanınmıştır. Böylelikle, düzenlemenin genel amacına uygun olarak, kısmi istisna düzenlemesinin yol açabileceği ek mali yük önlenmeye çalışılmıştır[21].

Bu nedenle, istisna kapsamına giren teslimle ilgili daha önce yüklenilen KDV'nin teslim tarihine kadar indirim konusu yapılmış olan kısmı kabul edilmekte olup, indirim düzeltmesi yapılması gerekmemektedir. Bununla birlikte, hala indirim konusu yapılamayan kısım varsa, KDV'den indirimi değil fakat teslimin yapıldığı dönemde Kurumlar Vergisi matrahının tespitinde gider olarak indirilmesi kabul edilmektedir[22].

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda uygulama şu şekilde olacaktır; taşınmazın aktife alındığı vergilendirme döneminden, satışın gerçekleştiği vergilendirme dönemine kadar yüklenilen KDV'nin indirim mekanizmasıyla giderilip giderilmediğine bakılacaktır. Giderilemeyen kısım indirim hesaplarından çıkarılarak KDV beyannamesinde "İlave Edilecek KDV" olarak beyan edilecektir. Eğer yüklenilen KDV indirim yoluyla giderilmişse yapılacak herhangi bir işlem olmayacaktır[23].

İndirimi düzeltilecek ve kurumlar vergisi açısından gider olarak dikkate alınacak tutarın tespitinin, teslimi yapılan taşınmazın iktisap edildiği dönem ile teslimin yapıldığı dönem arasındaki KDV beyannamelerinin incelenmesi suretiyle yapılması gerekmektedir[24].

---

[20] Akyol, "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında KDV İstisnası", s. 28.
[21] İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s. 102.
[22] Maç, **KDV Uygulaması**, (Çevrimiçi).
[23] Kaya, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s.131.
[24] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1539.

Taşınmazın alındığı vergilendirme döneminden satışının gerçekleştiği vergilendirme dönemine kadar olan süre içerisinde "Ödenecek KDV" çıkması durumunda, yüklenilen KDV indirim yoluyla giderilmiş olacaktır. Böyle bir durumda yüklenilen KDV'ye ilişkin yapılması gereken herhangi bir işlem bulunmamaktadır[25].

Taşınmazın alındığı dönem ile teslim edildiği tarihe kadar verilmiş olan KDV beyannamelerinin tümünde "Sonraki Döneme Devreden KDV" yer alması durumunda, yüklenilen KDV'nin bir kısmı fiilen indirilememiş bulunmaktadır. Bu durumda, teslimin yapıldığı hesap dönemine ait kurumlar vergisinin matrahının tespitinde gider olacak dikkate alınacak indirilememiş KDV tutarının hesaplanması gerekmektedir[26]. Bu hesaplama için, teslimi yapılan taşınmaz için yüklenilen vergi ile sonraki döneme devreden en az verginin yer aldığı dönem beyannamesindeki tutarın karşılaştırılması gerekmektedir[27].

Sonraki döneme devreden KDV tutarı, yüklenilen KDV'den büyükse; yüklenilen KDV tutarı indirim yoluyla giderilememiş olacağından; yüklenilen tutardaki KDV, indirim hesaplarından çıkarılarak KDV beyannamesinde "İlave Edilecek KDV" olarak beyan edilecektir. Devreden KDV tutarı yüklenilen KDV'den küçükse; KDV beyannamelerinde yer alan en düşük sonraki döneme devreden KDV tutarı tespit edilmesi gerekmektedir. Tespit edilen en düşük sonraki döneme devreden KDV indirim mekanizmasıyla giderilememiş olan yüklenilen KDV'yi gösterecektir. Bu durumda indirim yoluyla giderilemeyen en düşük devreden KDV'nin indirim hesaplarından çıkarılarak, KDV beyannamesinde "İlave Edilecek KDV" olarak beyan edilmesi gerekmektedir. Her iki durumda da indirim hesaplarından çıkarılan bu tutarlar kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacaktır[28].

---

[25] Kaya, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s. 132.
[26] Mahmut Vural, **Uygulayıcılar İçin KDV Yorum ve Açıklamalar**, 3 c., Ankara, Türmob Yayınları, 2012, C:I, s. 445.
[27] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:II, s. 1539.
[28] Kaya, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s.132.

2. Taşınmazların Bağış Ve Hibe Yoluyla Devir Ve Teslimleri İle Trampa Yoluyla Satışında İstisna Uygulaması

KDVK'nın 17/4-r maddesinde yer alan istisna satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimler için uygulanabilecektir. Madde gerekçesinde de belirtildiği üzere bağış ve hibe şeklindeki devir ve teslimler istisna kapsamı dışında tutulmuştur[29].

Kurumların iki yıldan fazla aktiflerinde tuttukları kıymetleri üçüncü kişilere ait kıymetlerle trampa etmeleri durumunda istisna uygulanıp uygulanmayacağı ise tartışmalı olup, farklı görüşler bulunmaktadır. Maliye Bakanlığı'nın genel görüşü bu işlemin istisna kapsamı dışında olduğu yönündedir[30]. Ancak, istisnanın amacı olan mali yapıyı güçlendirme durumuna göre trampanın istisna kapsamında olabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Bu görüşe göre, işletmenin likidite sıkıntısı çektiği durumlarda karlı olup olmadığına bakılmaksızın işletmenin atıl vaziyette bekleyen arsa, bina gibi taşınmazları, hammadde veya ticari mal karşılığında trampası işletmeyi mali açıdan güçlendirebilecektir. Bu gibi durumlarda trampayı istisna kapsamı dışında değerlendirilmesi kanunun lafzına ve istisnanın amacına uygun olmayacaktır. Bu nedenle, trampa yoluyla yapılan satışlar istisna kapsamında değerlendirilmeli ancak trampanın mali yapıyı güçlendirmediğinin açık olduğu durumlarda istisna uygulanmaması gerektiği yönünde görüşler mevcuttur[31]. 6098 sayılı yeni Borçlar Kanunu'nda trampa tabiri yerine mal değişim sözleşmesi ifadesi kullanılmış ve Kanun'un 283'üncü maddesinde bu sözleşmeye satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Görüldüğü gibi Borçlar Kanunu trampa işlemini satış gibi düşünmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17/4-r maddesinde de satış tabiri

---

[29] İnelli, "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s. 99.
[30] Kaya, "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", s. 131.
[31] Burak Eroğlu, "İştirak Hissesi Ve Gayrimenkullerin Trampa Yoluyla Satışında KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Haziran 2010, s. 99.

kullanıldığından, trampa durumunda da istisnadan faydalanılabileceği sonucuna ulaşılabilinmektedir.

3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Taşınmaz Satışlarının İstisna Karşısındaki Durumu

Kanun maddesinde yer alan, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz teslimleri istisna kapsamı dışında olacağına ilişkin hüküm nedeniyle, konut yapı kooperatiflerinin istisna hükmünden faydalanıp faydalanamayacağı hususunda farklı görüşler bulunmaktadır.

Konut yapı kooperatifinin, istisna kapsamındaki taşınmazın ticaretini yapan kurum olup olmaması ve istisnadan faydalanılmasına ilişkin taşınmazın hangi amaçla alındığının doğru değerlendirilmesi gerekmektedir. Üyelerine konut veya işyeri teslim etmek amacıyla kurulmuş olan bir yapı kooperatifinin, çeşitli nedenlerle amacını gerçekleştirememesi dolayısıyla, aktifinde bulundurduğu taşınmazı amacını gerçekleştirmek veya finansman sağlamak üzere satması durumunda, diğer şartlarında gerçekleşmiş olması koşuluyla, istisnaya tabi olması gerektiği görüşü mevcuttur[32].

4. Taşınmazların İcra Yoluyla Satışında KDV İstisnası

Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde bulunan taşınmazlarını icra yoluyla satışında istisnanın uygulanıp uygulanmayacağı konusunda yaşanan tereddütlerin kaynağı, satış işleminin kurum tarafından yapılmaması ve icra yoluyla yapılan satışta, satışa ait KDV'nin mükellefinin söz konusu kurumların olmamasıdır.

---

[32] Mümin Tüysüzoğlu, Gürman Mancoğlu, "Konut Yapı Kooperatiflerinin Taşınmaz Satışının KDV İstisnası Karşısındaki Durumu", **Yaklaşım**, Mayıs 2009, s. 97.

Kurumların mali yapılarının güçlendirilmesi amacıyla, aktife kayıtlı bulunan taşınmazların kurum tarafından satılması ile mevcut borçlar karşılığında rızaen alacaklılara devredilmesi veya icra yoluyla satılması arasında, doğurduğu sonuç bakımından herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle, en az iki tam yıl süreyle şirket aktifine kayıtlı bulunan taşınmazların icra yoluyla satışı istisna kapsamında değerlendirilmelidir[33].

5. Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların İstisna Karşısındaki Durumu

Satış vaadi sözleşmesiyle taşınmazın satışı yapılamamakta ve alıcıya mülkiyeti devredilememektedir. Bu nedenle, satışı suretiyle gerçekleşmeyen bir devir nedeniyle elde edilen bedelin KDV istisnasına konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır[34].

6. Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinde İstisna Uygulaması

Kurumların aktiflerinde bulunan arsalarının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında değerlendirmeleri durumunda istisnadan yararlanamayacağı yönünde görüşler bulunmaktadır.

Gelir İdaresi arsa payı karşılığı inşaat işlerini trampa olarak kabul etmekte olup, trampanın madde metninde belirtilen "satış suretiyle devir ve teslim" kapsamında olmadığını düşünmektedir[35].

---

[33] Coşkun Aras, "İki Yıldan Fazla Şirket Aktifinde Bulunan Taşınmaz Ve İştirak Hisselerinin İcra Yoluyla Satışında KDV İstisnası", **Yaklaşım**, Şubat 2009, s. 133.
[34] Tunç, Güçlü, "Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların KVK Ve KDVK İstisnaları Karşısındaki Durumu", (Çevrimiçi).
[35] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:I, s. 507.

Bunun yanı sıra, kurumların aktifinde kayıtlı bulunan arsaların kat karşılığı verilmesi işleminin, istisnanın düzenlenme gerekçesine uygun olmaması nedeniyle, söz konusu istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmadığı ileri sürülmektedir[36].

Nitekim Danıştay Üçüncü Dairesi de 28.09.2010 tarih ve K:2010/2827sayılı kararında şirket aktifine kayıtlı servet unsurunun biçim değiştirmesi şeklinde gerçekleşen trampa niteliğindeki işlemin, 5520 sayılı Yasa'nın 5. maddesinde öngörülen istisnadan, kurumun mali yapısını iyileştirme amacına yönelik doğrudan bir satış olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle faydalanılmayacağına karar vermiştir[37].

7. Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşleminde İstisnanın Uygulanması

Arsa paylaşımı gelir paylaşımı yönetiminde arsa satışı, arsa payı karşılığı inşaat işleminden farklı olarak trampa şeklinde değerlendirilmediği için, normal şartlarda istisna uygulaması kapsamında olması gerekmektedir. Ancak, arsa sahibi kurumun, sadece hasılat paylaşımı yoluyla taşınmazını satmasının, bu kurumu inşaat faaliyetinde bulunan yani taşınmaz ticareti yapan bir kuruma çevireceği ileri sürülerek, bu işlemin istisna kapsamında değerlendirilmeyeceği ileri sürülebilir. Nitekim Gelir İdaresi'nin verdiği özelgeler bu yöndedir. Bununla birlikte, bu görüşe katılmak mümkün değildir. Çünkü, arsa satışı gelir paylaşımım yönteminde arsa sahibi, sadece arsasını satmakta ve karşılığında parasını almakta olup, inşaatın

[36] Hayreddin Erdem, "Şirket Aktifine Kayıtlı Arsaların Kat Karşılığı Verilmesi İşleminde Kdv", **Yaklaşım**, Eylül 2008. s. 122.
[37](Çevrimiçi)http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/VeriBankasiIstemciWeb/GelismisDokumanAraServlet, 2 Haziran 2014.

yapılması ve bağımsız bölümlerin satılması sürecine katılmamaktadır. Bu nedenle, taşınmaz yapımı ve satışı işiyle uğraşan taraf arsa sahibi kurum değil, müteahhittir[38].

[38] Uzunoğlu, **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, C:I, s. 520.

BEŞİNCİ BÖLÜM
KISMİ BÖLÜNME

Kısmi bölünme, devreden şirketin bir kısım varlıklarının kayıtlı değerleri üzerinden başka bir şirkete ayni sermaye olarak konulması ve karşılığında iştirak hissesi alınmasını konu alan bir müessese olarak da tanımlanabilir[1].

Kısmi bölünmede bölünen ortaklık varlığını sürdürmekte ve bu ortaklığın malvarlığının bir kısmı kendisinde kalırken diğer bir kısmı ayrılarak mevcut veya yeni kurulacak başka bir veya daha fazla ortaklığa devredilmektedir[2].

Karşılığında sermaye payı alınmak suretiyle şirket varlıklarından bir kısmının başka bir şirkete ayni sermaye olarak konulmasını ifade eden kısmi bölünme, aslında öz itibariyle bir ayni sermaye koyma işlemidir[3]. Ancak, bu her işletmenin aktifindeki her unsuru istediği her şirkete ayni sermaye olarak koyması ve karşılığında o şirketin hissesinin alınması şeklinde düzenlenmemiş olup, birtakım sınırlamalar getirilmiştir[4].

Kısmi bölünme işlemi, özü itibariyle ayni sermaye koyma işlemidir. Ayni sermaye, ortaklarca kuruluş ya da sermaye artırımı sırasında konulan, bir malvarlığı değeri taşıyan, devredilebilen ve aktif olarak bilançoya geçirilebilen eşya ve bütün haklar olarak tanımlanabilir[5].

---

[1] Doğan Şenyüz, "Kurumlar Vergisi Açısından Kısmi Bölünmede Stok Fazlalıklarının Devrinin Hukuki Sebebi ve Vergisel Sonuçları", **Vergi Dünyası**, Eylül 2013, s. 25.
[2] Hasan Pulaşlı, **Yeni Şirketler Hukuku Genel Esaslar**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s. 151.
[3] Ramazan Yakışıklı, "Gayrimenkullerin Sermaye Şirketlerine Ayni Sermaye Olarak Devredilmesi", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2011, s. 38.
[4] Bora Yargıç, "Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Kısmi Bölünme Yoluyla Devri Ve Sermaye Azaltımının Enflasyon Düzeltmesi Fark Hesaplarından Karşılanmasının Vergisel Yönden Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s. 125.
[5] Ersin Nazalı, "Kısmi Bölünmenin Gerçekleştiği Tarihe Kadar Bölünen Varlıkların Değerinde Meydana Gelecek Artış Azalışlar", **Yaklaşım Dergisi**, Aralık 2010, s.124.

Vergi potansiyelini kaybetmeden ayni sermaye koyularak şirketlere iştirak edilmesi olarak özetlenebilecek Kısmi Bölünme Müessesesine, vergi hukukumuzda çeşitli teşvikler sağlanmıştır[6].

A. Kısmi Bölünmenin Amaçları

Şirketlerin kısmi bölünme ile yeniden yapılandırılmasının ile ulaşılmak istenen genel amaç işletme ölçeklerinin gerektiği şekilde ayarlanması ihtisaslaşmanın gerçekleşmesinin sağlanmasıdır[7]. Bununla birlikte; bölünme ile şirketler yeniden yapılandırılarak daha etkin ve verimli çalışmaları, şirket varlık ve borçlarının paylaşılmasının kolaylaştırılması, şirket mal varlığının vergisiz olarak başka şirket içine alınıp yeni ortaklıklar kurulmasına zemin hazırlanması da amaçlanmaktadır[8]. Şirketlerin kısmı bölünme yoluyla yeniden yapılanmayı tercih etmelerinin nedenleri çeşitli olmakla birlikte özellikle çok fazla kabiliyeti bünyesinde bulunduran kurumların bölünme hükümlerinden faydalandıkları görülmektedir[9].

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun bölünme ile ilgili hükümlerinin gerekçesinde de bölünmenin çok büyüyen ve çekirdek işletme konusundan uzaklaşan şirketlerin ana konularına dönmelerini sağlayan bir yol olduğu belirtilmiş, bölünmenin aile ortaklıklarında, mirasın paylaşımında, iki veya üç gruplu ortaklıklarda ihtilafları çözmek amacıyla da kullanılabileceği belirtilmiştir.

---

[6] Sunay Şen, "Kısmi Bölünme Uygulamasına Konu Varlıklarda Meydana Gelen Eksilme ve Artışların Durumu", **Vergi Dünyası**, Ocak 2014, s. 40.
[7] Rabia Gamze Çitçi, "Ölçek Küçültme Stratejileri Çerçevesinde Malvarlığının Devri Suretiyle Şirketlerin Yeniden Yapılandırılması", (Çevrimiçi), http://www.spk.gov.tr/yayingoster.aspx?yid=396&ct=f&action=displayfile&ext=.pdf, 21 Mayıs 2014.
[8] Mehmet Maç, "Kısmi Bölünmede Aranan Şartlar ve Uygulama", Vergi Dünyası, Ekim 2007, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4802, 30 Nisan 2014.
[9] Mutlu Kağıtcıoğlu, **Anonim Şirketlerde Kısmi Bölünme**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 54.

B. Kurumlar Vergisinde Yer Alan Kısmi Bölünme Mevzuatı

Kurumlar Vergisi'nin 19'uncu maddesinin 3'üncü fıkrasının b bendinde; tam mükellef bir sermaye şirketi veya sermaye şirketi niteliğindeki yabancı bir kurumun Türkiye'deki işyeri ya da daimi temsilcisinin bilançosunda yer alan taşınmazlar ile bilançoda yer alan ve en az iki tam yıl süreyle elde tutulan iştirak hisseleri ya da sahip oldukları üretim veya hizmet işletmelerinin bir veya birkaçının mevcut veya yeni kurulacak tam mükellef bir sermaye şirketine kayıtlı değerleri üzerinden ayni sermaye olarak konulması kısmi bölünme olarak tanımlanmıştır.

Kanunda yapılan bu tanım uyarınca, kısmi bölünme işlemi sonucunda anonim ve limited şirketlerin mal varlığının bir kısmı mevcut veya yeni kurulacak tam mükellef bir sermaye şirketine devrolmakta ve bunun karşılığında bölünen şirket veya ortakları devralan şirketin hisselerini elde etmektedir[10].

Kısmi bölünmede, bir şirketin tüm varlığı değil malvarlığının bir kısmı bir veya birden fazla bölüme ayrılarak mevcut veya yeni kurulacak en az bir şirkete devrolunur ve kısmen bölünen şirket elinde kalan malvarlığı ile faaliyetine devam eder[11].

Bölünme işlemi sonrasında şirketler yeniden yapılanarak, aynı şirket bünyesinde yürüttükleri birden çok üretim ve hizmet faaliyetini ayrı şirketler bünyesinde yürütebilmektedir[12]. Bununla birlikte, şirket aktifinde bulunan iştirak hissesini veya taşınmazı başka şirkete vergisiz olarak aktarabilmektedir.

---

[10] Mustafa Tan, "Kısmi Bölünmede Sermaye Azaltımı ve Azaltılacak Sermaye Tutarının Kaynağının Vergilendirmeye Etkisi", **Vergi Sorunları**, Ocak 2014, s. 39.
[11] Şenol Kocaer, **Şirket Yeniden Yapılandırmaları,** Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2013, s. 192.
[12] Şenyüz, **5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 136.

1. Kısmi Bölünmenin Genel Şartları

kk. Bölünen Kuruma İlişkin Şartlar

Kısmi bölünmede, bölünen kurumun tam mükellef sermaye şirketi veya sermaye şirketi niteliğindeki yabancı kurum olması gerekmektedir.

Kısmi bölünmeye, bölünen kurumun tam mükellef sermaye şirketi veya sermaye şirketi niteliğindeki yabancı kurumun Türkiye'deki işyeri veya daimi temsilcisi bakımından izin verilmiştir[13].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2'inci maddesinde sermaye şirketi olarak Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulmuş olan anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketler ile benzer nitelikteki yabancı kurumlar sayılmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonlarında sermaye şirketi sayılacağı belirtilmiştir.

Buna göre; tam mükellef kurum açısından kısmi bölünme hakkı, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de bulunan sermaye şirketi olan anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere tanınmıştır.

Bu durumda, tam mükellef olsa da kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ile iş ortaklıkları vergisiz olarak bölünebilme imkanına sahip olmayıp, kısmi bölünme işlemini gerçekleştirdiklerinde vergiye tabi tutulacaklardır[14].

Dar mükellef kurumların kısmi bölünmesi ise Türkiye'de işyeri veya daimi temsilci bulundurma şartı ile mümkündür. Kısmi bölünme düzenlemesi gereği,

---

[13] Kocaer, **Şirket Yeniden Yapılandırmaları**, s. 193.
[14] Bülent Taş, "Şirket Yeniden Yapılandırmalarıyla İlgili Olarak Yapılan Yeni Vergi Düzenlemeleri", **Vergi Dünyası**, Mart 2002, s. 55.

sermaye şirketi niteliğindeki bir yabancı kurumun Türkiye'deki iş yeri veya daimi temsilcisinin de kısmi bölünmeden yararlanabilmesi, bölünen şirketin dar mükellefiyeti haiz olabilmesine imkan vermektedir[15]. Türkiye'de işyeri veya daimi temsilci bulundurmaksızın Türkiye'de kazanç elde eden dar mükellef kurumların kısmi bölünmeye taraf olmaları mümkün bulunmamaktadır[16].

ll. Devralan Kuruma İlişkin Şartlar

Kısmi bölünmede devralan kurumun tam mükellef sermaye şirketi niteliğinde olması gerekmektedir. Devralan kurumun sadece tam mükellef kurum olması yeterli olmayıp, aynı zamanda sermaye şirketi olması gerekmektedir.

mm. Kısmi Bölünmeye Konu Olabilecek Mal Varlıkları

Kısmi bölünmeye konu olabilecek malvarlıkları; taşınmazlar, en az iki tam yıl elde tutulmuş olmak şartıyla iştirak hisseleri, üretim işletmeleri ve hizmet işletmeleri olmak üzere kanun maddesinde açıkça sayılmıştır. Böylelikle kısmi bölünmeye konu olabilecek malvarlıklarına bir sınırlama getirilmiştir.

Kısmi bölünme kapsamına giren unsurlar kanunda tahdidi olarak sayılmış olup, sayılanlar dışında herhangi bir unsurun kısmi bölünme kapsamında devri söz konusu olamayacaktır[17].

---

[15] Cem Tekin, "5520 Sayılı K.V.K Uyarınca Kısmi Bölünme Müessesi", **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Ocak 2007, s.37.
[16] Kocaer, **Şirket Yeniden Yapılandırmaları**, s. 193.
[17] Seçkin Altınel, Ender İnelli, "Ticaret İşletmelerinin Kısmi Bölünmeye Konu Edilmesi Mümkün Müdür?", **Vergi Dünyası**, Ekim 2011, s. 105.

nn. Kısmi Bölünmeye Konu Malvarlıklarının Kayıtlı Değeriyle Aktarılması

KVK 19'uncu maddesinde açıkça belirtildiği üzere, kısmi bölünmeye konu malvarlığı, kayıtlı değer üzerinden devredilir. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 265'inci maddesinde mukayyet değer (kayıtlı değer), bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında yer alan hesap değeri olarak tanımlanmıştır.

Bölünmeye tabi varlıklar kayıtlı değerleri üzerinden mevcut veya yeni kurulacak şirkete devredilebilecek olup, bölünmeye ilişkin muhasebe kayıtlarında rayiç değer dikkate alınmayacaktır. Vergisiz bölünmenin temel koşulu bölünmeye konu varlıkların mevcut şirketteki kayıtlı değeriyle devredilmesidir[18].

Kısmi bölünme müessesesi ile bölünen sermaye şirketinin devrettiği madde metninde tadadi olarak belirtilen iktisadi kıymetler mukayyet değeri ile bilançodan çıkacağından söz konusu iktisadi kıymetlerin yeni şirket tarafından elden çıkarılacağı döneme kadar vergi erteleme imkânı doğacaktır[19]. Bu nedenle; işletmelerin yeniden yapılandırılmasında mükelleflere sağlanan kolaylık bir istisna uygulaması olmayıp, işlemler sonucunda doğacak kazançların vergilendirilmesinin ileri bir tarihe ertelenmesidir [20].

---

[18] Sakıp Şeker, "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-II", **Yaklaşım**, Şubat 2007, s. 153.
[19] Tan, "Kısmi Bölünmede Sermaye Azaltımı ve Azaltılacak Sermaye Tutarının Kaynağının Vergilendirmeye Etkisi", s. 39.
[20] **Türk Vergi Sistemi Sorunlar Çözüm Önerileri**, Ankara, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı, Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği, 2002, s. 370.

oo. Devralan Kurum Hisse Senetlerinin Bölünen Kuruma Veya Ortaklara Verilmesi

KVK 19'uncu maddesinde; kısmi bölünmede devredilen varlıklara karşılık edinilen devralan şirket hisseleri, devreden şirkette kalabileceği gibi doğrudan bu şirketin ortaklarına da verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu durumda; devralan şirketin sermayesini temsil eden iştirak hisseleri bölünen şirkete verilebileceği gibi bölünen şirket ortaklarına da verilebilecektir.

Buna göre; kısmi olarak bölünen sermaye şirketi, devrettiği iktisadi kıymetler karşılığında devralan şirketin iştirak hisselerini alacaktır. Bölünen kurumun iktisadi kıymetlerini devralan kuruma ait iştirak hisselerinin bölünen kurumun ortaklarına verilmesi, işlemin kısmi bölünme mahiyetinde olmasını etkilemeyecektir[21].

Ancak; KVK'nın 19'uncu maddesinde; taşınmazların devrinde, devralan şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, devredilen taşınmazlara ilişkin borçların da devrinin zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır.

2. Kısmi Bölünmeye İlişkin Özellik Arz Eden Durumlar

pp. Taşınmazlara Ait Borçların Devri Zorunluluğu Ve İhtiyariliği

Taşınmaz devredilerek kısmi bölünme gerçekleştiği ve bu taşınmaz devrinden dolayı alınacak devralan şirketin hisseleri devreden şirketin ortaklarına verilmesi durumunda devredilen taşınmaza ilişkin borçların da devri zorunludur. Bunun

[21] Vural, **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, s. 891-892.

dışındaki durumlarda borç devri zorunlu tutulacak olsaydı böyle bir sınırlamaya gidilmeyeceği düşünülmektedir[22].

Taşınmazların bölünmeye konu edilmesinde, bunlarla ilgili borçların da dikkate alınması, sadece kısmi bölünme sonucu oluşacak yeni hisselerin doğrudan bölünen kurumun ortaklarına verildiği durumda aranan bir mecburiyettir. Yani, taşınmaz bölünme yoluyla ayni sermaye olarak konulmasında, iktisap edilecek devralan kurum hisselerinin bölünen kuruma verilmesi ve bu kurumda kalması halinde, taşınmazların net değeri üzerinden ve bunlarla ilgili borçlar dikkate alınmaksızın ayni sermaye koyma işlemi yapılabilecektir. Bununla birlikte; devralan kurumun hisselerinin bölünen kurumda kalması halinde, devredilen taşınmazlara ilişkin borçların devri ihtiyaridir[23].

Borçların devrinin ihtiyariliği, borçların bölünen şirkette kalabilme durumunu ortaya çıkarmaktadır. Böyle bir durumda ise borçların bölünen şirket tarafından ödenmesi ve bunların gider kaydedilmesi mümkün gözükmekle birlikte, taşınmazın mülkiyeti devralan şirkete intikal ettiği için borçların da devralan şirket tarafından ödenmesi gerekmektedir. Çünkü, devrolan taşınmazlara ait borçların devir tarihinden sonra tahakkuk edecek faiz, kur farkı ve benzeri giderlerinin devreden şirket tarafından ödenmesi, aktifinde yer almayan bir varlığa ait borçların ödenmesi anlamına gelecektir[24].

qq. Taşınmaza Ait Borçlarında Devredilmesi Halinde Devre Konu Net Değerin Sıfır Veya Negatif Olması Durumu

Kısmi bölünmeye konu olan taşınmazlar ile birlikte bunlara bağlı borçların da devredilmesi sonucu devre konu net malvarlığı değerinin sıfır veya negatif olması

---

[22] Kazım Yılmaz, "Kısmi Bölünmede Borçların Devri Zorunlu Mu?", **Yaklaşım**, Aralık 2008, s.112.
[23] Maç, "Kısmi Bölünmede Aranan Şartlar ve Uygulama", (Çevrimiçi).
[24] Sakıp Şeker, "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-I", **Yaklaşım**, Ocak 2007, s. 111.

durumu ortaya çıkabilmektedir. Bu durumda; devredilen iktisadi kıymetler defter değeri üzerinden devredilecek olup, devredilen taşınmazlar karşılığında alınan iştirak hisselerinin bilançoda iz bedeli ile takip edilmesi gerekmektedir[25].

rr. Üretim Ve Hizmet İşletmelerine Bağlı Taşınmazların Durumu

Üretim ve hizmet işletmeleri ile fiziki veya teknik bütünlük arz eden ve bu işletmelerden ayrılması mümkün olmayan binalar, arsa ve araziler de bu işletmelere dahil taşınmazlar olarak kabul edilecektir. Ancak, bir fabrika binasının içinde iki ayrı üretim işletmesi bulunması halinde üretim işletmelerinden birinin devri fabrika binasının da bölünüp devredilmesini gerektirmeyecektir. Örneğin; sahip olduğu taşınmazda un ve yem imal eden bir şirketin, un imaline ilişkin üretim işletmesini mevcut veya yeni kurulacak bir sermaye şirketine ayni sermaye olarak koyulması durumunda, bu işletmeye bağlı aktif ve pasif kıymetlerin işletme bütünlüğü oluşturacak şekilde devredilmesi zorunlu olup un üretim işletmesinin bulunduğu taşınmazın, üretim işletmesi ile birlikte kısmi bölünmeye konu edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır[26].

ss. Alınan Hisse Senetlerinin Durumu

1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde; bölünme işlemine konu olan varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden diğer şirketlere intikal ettirilmesi, bölünen şirketin ortaklarına ya da bölünen şirkete varlıkların kayıtlı değeri kadar hisse verilmesini gerektirmediği; bölünen ve devralan şirketlerin karşılıklı olarak devre konu varlıkların değerlerini belirlemek suretiyle bölünen şirketin ortaklarının haklarını koruyacak bir değişim oranı tespit etmeleri gerektiği belirtilmiştir. Değişim

---

[25] Kocaer, **Şirket Yeniden Yapılandırmaları**, s. 204.
[26] T. Tolga Kalkan, "Kısmi Bölünmede "Taşınmaz" Tanımına Dahil Olan Haklar", **Yaklaşım**, Aralık 2010, s. 165.

oranının ise bölünen ve devralan şirketlerin hisselerinin gerçek değeri üzerinden belirlenebilmesinin mümkün olduğu açıklanmıştır.

Buna göre; kısmi bölünme işleminde bölünen ve devralan şirketlerin ortakları arasında pay değişim oranının hesaplanmasında öz kaynak yöntemi kullanılabileceği gibi cari değer yöntemi veya başka bir yöntem de kullanılabilir[27]. Değişim oranının hesaplanmasında önemli olan bölünen ve devralan şirketlerin karşılıklı olarak devre konu varlıkların değerlerini belirleyerek bölünen şirketin ortaklarının haklarını koruyacak bir değişim oranı tespit etmiş olmalarıdır.

Bununla birlikte; yapılan işlemin Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca yapılan bölünme işlemi sayılabilmesi için bölünmeye konu edilen varlıklara karşılık iktisap edilen hisselerin, varlıklarını devreden şirketin ortaklarına, bölünen şirketteki hisselerine isabet eden servet değeri ile orantılı olarak dağıtılması gerektiği 1 seri no'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde ayrıca belirtilmiştir.

Bölünme işlemi sonucunda devre konu şirketlerin gerçek değerleri üzerinden belirlenecek bir değişim oranına göre devralan şirketin sermaye paylarının ortaklara verilmesinde, ortakların servet değerlerinde meydana gelecek ve izah edilemeyecek farkların transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı veya değer artış kazancı ile ilgili mevzuata aykırı davranıldığı gerekçesi ile eleştiri riski söz konusu olabilecektir[28].

---

[27] Hikmet Ulusan, Murat Koçsoy, "6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Kısmi Bölünme İşlemi: Kurumlar Vergisi Kanunu İle Karşılaştırılması Ve Muhasebeleştirilmesi", **Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi**, Cilt 9, 2013, s. 264. (Çevrimiçi) http://dx.doi.org/10.11122/ijmeb.2013.9.18.286, 30 Nisan 2014.

[28] Akif Akarca, Mehmet Şafak, "Sermaye Şirketlerinde Kısmi Bölünme Ve Vergileme", (Çevrimiçi) http://www.dunya.com/sermaye-sirketlerinde-kismi-bolunme-ve-vergileme-153903yy.htm, 30 Nisan 2014.

Bölünen şirketin ortaklarına verilen devralan şirketlerin hisselerinin, ortakların bölünen şirketteki hisselerine isabet eden değerle orantılı dağıtılarak, ortakların servet değerlerinde bir artış meydana gelmemesi gerekmektedir.

tt. Amortisman Uygulaması

Kurumlar Vergisi 1 seri no'lu Genel Tebliği'ne göre; bölünme neticesinde devre konu iktisadi kıymetler, mukayyet değerleri üzerinden; aktif ve pasifi düzenleyici hesaplar, ilgili olduğu aktif ve pasif hesaplarla birlikte devrolunacağından, söz konusu iktisadi kıymetlerin devir işleminin amortisman uygulamaları bakımından ilk iktisap olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu kapsamında yapılacak kısmi bölünmede, mevcut veya yeni kurulacak tam mükellef sermaye şirketine ayni sermaye olarak konulacak aktif kıymetlerin, yeni şirkete birikmiş amortismanları ile birlikte ve herhangi bir netleştirme yapılmaksızın brüt tutarları üzerinden devredilmesi, devralan şirketin kalan süreler itibariyle amortisman ayrılmaya devam etmesini gerektirmektedir. Dolayısıyla söz konusu iktisadi kıymetlerin kayıtlı değerleri üzerinden devralan şirket nezdinde yeniden amortisman ayrılmaya başlanması mümkün değildir[29].

Dolayısıyla kısmi bölünmeye konu edilen taşınmazlar üzerinden ayrılan amortismanların varlıklarla birlikte devrolunacak ve bu varlıkların amortisman yoluyla henüz tamamen itfa edilmediği durumda kalan süre ile sınırlı olmak üzere devralan şirket nezdinde amortisman ayrılabilecektir[30].

Kısmi bölünme yoluyla devredilen taşınmaz devralan şirketler açısından ilk iktisap olarak kabul edilmemelidir. Bu nedenle, devralan kurumda bölünme işlemi

---

[29] Cem Tekin, Emre Kartaloğlu, **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Maliye Ve Hukuk Yayınları, 2007, s. 888.
[30] Mustafa Tan, "Tam ve Kısmi Bölünme Halinde Amortisman Uygulaması ve Özellik Arz Eden Durumlar", **Vergi Sorunları**, Aralık 2010, s. 85.

nedeniyle devrolan taşınmazların bakiye değerleri üzerinden kalan amortisman süreleri dikkate alınarak aynı usulde amortisman ayrılmaya devam edilecektir. Ancak VUK hükümleri gereği azalan bakiyeler usulünden normal amortisman usulüne geçiş yapılabilmesi mümkündür[31].

Kısmi bölünme işlemlerinde amortisman uygulaması ile ilgili olarak mevzuatımızda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak uygulamada Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19'uncu maddesine uygun olarak yapılan bölünmelerde devir yılına mahsus olmak ve amortismanın yıllık ayırma özelliğini kaybetmemek üzere devir alınan iktisadi kıymetler için yıllık dönem itibariyle ayrılacak amortismanın, her iki şirketin bu yıl içindeki kıst dönem süreleri esas alınarak orantı yolu ile bulunması ve bulunacak miktarların her iki şirketçe dönemlerine isabet eden miktar kadar ayrılması gerektiği görüşü mevcuttur[32]. Bu durumda; devralan şirketin amortisman ayırmaya kalınan yerden devam etmesi gerekmektedir[33].

Böylelikle, bölünme işleminde bölünen kurumun bölünme tarihine kadar olan dönem için, devralan kurumun ise bölünme tarihinden hesap dönemi sonuna kadar olan dönem için amortisman hesaplaması gerektiği sonucuna varılmaktadır[34].

uu. Zarar Mahsubunun Değerlendirilmesi

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesinde, devir ve tam bölünme işlemlerinde maddede belirlenen sınır dahilinde devralınan kurumların zararlarının indirimi kabul edilmiş ancak, kısmi bölünme işlemlerinde zarar mahsubuna ilişkin

---

[31] Mustafa Tan, **Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından Bölünme**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara 2010, s. 112.
[32] Mehmet Maç, "Tam ve Kısmi Bölünmede KDV, Zarar Mahsup, Amortisman ve Yatırım İndirimi Haklarının Devri", **Diyalog**, Ocak 2010, (Çevrimiçi) http://www.bdo.com.tr/vergi/mehmetmacmakaleleri.php?yil=2010, 30 Nisan 2014.
[33] Taş, "Şirket Yeniden Yapılandırmalarıyla İlgili Olarak Yapılan Yeni Vergi Düzenlemeleri", s. 62.
[34] Mehmet Ali Özyer, **Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, İstanbul, Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, 2008, s. 490.

herhangi bir hükme yer verilmemiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun zarar mahsubunu düzenleyen 9'uncu maddesi gereğince zarar mahsubu hakkı, sadece tam bölünme durumunda mümkündür[35]. Bu nedenle kısmi bölünmede, bölünen kurumdan devralan kuruma zarar intikali öngörülmediğinden, geçmiş yıl zararlarının hiçbir şekilde devredilmesi mümkün değildir[36]. Kısmi bölünme yapılması halinde bölünen şirkete ait zarar mahsup hakkının devralan şirkete geçmesi mümkün kılınmamıştır. Ancak, devre konu malvarlığı ile ilgili zarar mahsup hakkının kısmi bölünme yolu ile devrolan şirkete geçebilme hakkı sağlanmasının kısmi bölünme müessesesi mantığı ve ruhuna uygun olduğunu ileri süren görüşler mevcuttur[37].

vv. Kısmen Bölünen Şirkette Sermaye Azaltılması

Kısmi bölünmede bölünen şirketin sermaye azaltımı ihtiyacı; devredilen varlıklara karşılık edinilen devralan şirket hisselerinin bölünen şirkette kalmayıp doğrudan bu şirketin ortaklarına verilmesi durumunda ortaya çıkabilmektedir. Çünkü şirketin hisselerinin devreden şirketin ortaklarına verilmesi halinde, ayni sermaye olarak aktiflerinden bir varlık çıkan şirketin bilançosunun, ancak sermaye azaltılmasıyla dengelenmesi mümkün olabilecektir[38].

---

[35] Recep Kaplan, "Şirketlerin Bölünme Ve Hisse Değişiminin Amaç Ve Koşullarının Kurumlar Vergisi Bakımından İncelenmesi", **Vergi Dünyası**, Haziran 2012, s. 160.

[36] Yargıç, "Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Kısmi Bölünme Yoluyla Devri Ve Sermaye Azaltımının Enflasyon Düzeltmesi Fark Hesaplarından Karşılanmasının Vergisel Yönden Değerlendirilmesi", s. 125.

[37] Maç, "Tam ve Kısmi Bölünmede KDV, Zarar Mahsup, Amortisman ve Yatırım İndirimi Haklarının Devri", (Çevrimiçi).

[38] Veysi Seviğ, "Kısmi Bölünme Sorunu", **Dünya Gazetesi**, 21 Eylül 2006, (Çevrimiçi) http://www.verginet.net/dtt/1/Kismibolunmesorunu21092006_9469.aspx, 30 Nisan 2014.

Bölünmeye konu olan mal varlığı mevcut veya yeni kurulacak şirketlere kayıtlı değerleri üzerinden devredildiğinden, gerçekleştirilecek sermaye azaltımı, pay sahiplerine verilecek payların değeri kadar olacaktır[39].

İdarenin özelgelerle yapmış olduğu açıklamalarda sermayenin azaltılma şekli ve nedenine bakılmaksızın, ödenmiş sermayenin kaynağına bakılarak vergileme yapılıp yapılmayacağı belirlenmiştir. Ayrıca, azaltılan sermayenin öncelikle vergilemeye konu unsurlardan yapıldığı vurgulanmıştır[40]. Sermaye azaltımının, daha önce sermayeye ilave edilen geçmiş yıl karlarından karşılanması durumunda, azaltılan sermaye kar dağıtımı gibi muameleye tutulacaktır. Azaltım daha önce sermayeye eklenen enflasyon düzeltmesi farklarından veya özel fonlardan karşılanırsa bu fonlar işletmeden çekilmiş sayılacaktır[41].

Ancak verilen özelgelerde kısmi bölünme sonucunda yapılan sermaye azaltımında, daha önce sermayeye eklenmiş olan enflasyon düzeltmesi farkları, özel fonlar ile geçmiş yıl karlarının devralan şirketin özkaynakları arasında yaşaması şartıyla işletmeden çekiş olarak değerlendirilmeyeceği ve vergiye tabi tutulmayacağı açıkça belirtilmektedir[42].

İdarenin bu görüşüne göre geçmiş dönemde sermaye olarak tescil edilmiş olan bu tutarların iktisadi kıymetleri devralan şirkette muhasebe kayıtlarında yine sermaye olarak gösterilmesi ancak ödenmiş sermayenin alt hesaplarında geçmiş yıl karı, enflasyon düzeltmesi olumlu farkı gibi sermaye yedekleri hesaplarının ayrıca gösterilmesi gerekmektedir. Muhasebe kayıtlarında alt hesap bazında yapılacak bu

---

[39] Yargıç, "Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Kısmi Bölünme Yoluyla Devri Ve Sermaye Azaltımının Enflasyon Düzeltmesi Fark Hesaplarından Karşılanmasının Vergisel Yönden Değerlendirilmesi", s. 126.

[40] Cemali Oktay, "Sermaye Azaltımı ve Vergisel Sonuçları", **Vergi Sorunları,** Nisan 2013, s. 134.

[41] Gökçen Gülsüm Koçulu, Fisun Türkmen, "Anonim Şirketlerde Sermaye Azaltımı Uygulamasının Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Kanunları Açısından Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası,** Mart 2011, s. 165-167.

[42] Erdem Erdoğan, "Kısmi Bölünmeye Bağlı Sermaye Azaltımında Enflasyon Düzeltmesi Farkları ve Geçmiş Yıl Karları", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2014, s. 84.

gösterimin, esasen bölen şirketin tescil edilen sermayesinde bir değişiklik yapmayacak ve tüm tutarın hukuken sermaye olarak kabul edilmesini engellemeyecektir[43]. Sermaye azaltımı ile eş zamanlı olarak sermaye artırımı da gerçekleştirilebilir. Bu halde, artırılacak sermaye nakit olarak karşılanabileceği gibi, sermaye artışı şirket bilançosunda yer alan hesapların müsait olması ve üçüncü şahısların haklarını zedelememesi şartıyla, öncelikle şirketin üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği sermaye ve kar yedeklerinden karşılanması suretiyle de gerçekleştirilebilir[44].

Bölünme sırasında aktiften çekilen varlıklar karşılığında sermayenin azaltılması, TTK'nın sermaye azatlımı prosedürüne tabi olacaktır. Tescil edilmiş sermayenin azaltılması öncelikle şirketten alacağı olan kişilerin bölünme işlemine muvafakat etmesi veya borçların ödenmesini gerektirmektedir. Bütün borçların ödenmesinin ise bölünme işlemini imkansız hale getirebileceği düşünülerek, daha pratik bir yol olarak eş zamanlı sermaye artırımı azaltımı öngörülmüştür[45].

ww. Devralan Sermaye Şirketinde Sermaye Artırımı

Kısmi bölünmede bölen şirket; devraldığı varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden bilançonun aktif tarafına kaydını yaparken, denkliği sağlamak maksadıyla pasif taraftaki sermaye hesabında da bir artışa gitmek durumundadır[46].

---

[43] Tan, "Kısmi Bölünmede Sermaye Azaltımı ve Azaltılacak Sermaye Tutarının Kaynağının Vergilendirmeye Etkisi", s. 43.
[44] Yargıç, "Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Kısmi Bölünme Yoluyla Devri Ve Sermaye Azaltımının Enflasyon Düzeltmesi Fark Hesaplarından Karşılanmasının Vergisel Yönden Değerlendirilmesi", s. 126.
[45] Sakıp Şeker, "Kısmi Bölünmede "Serbest Fon" ve "İşletmeden Çekme" Kavramları", **Yaklaşım**, Kasım 2011, s. 169.
[46] Erdoğan Öcal, "Kısmi Bölünmede Devralan Ortaklıkta Sermaye Artışı", (Çevrimiçi) http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/read_frame.asp?file_name=20090414301.htm, 30 Nisan 2014.

Kısmi bölünmeye konu varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden devralan şirkete aktarılması, kısmen bölünen şirkete veya ortaklarına kayıtlı değeri kadar hisse verilmesini gerektirmemektedir. Kısmi bölünmeye taraf şirketlerin karşılıklı olarak bölünmeye konu varlıkların ve devralan şirket hisselerinin gerçek değeri üzerinden bir değişim oranı belirlenmesi mümkün bulunmaktadır. Belirlenen değişim oranına göre devrolunan şirket ortaklarına devralan şirketin ortaklık payları verilir. Ticari hayatın işleyişi de değişim oranının ortaklık paylarının gerçek değeri üzerinden belirlenmesini gerektirir[47].

Sermaye artırımının düzeyini, bölünen şirketin ortaklarının haklarını koruyacak miktar ölçüsü yanında, şirketler arasında iştirak ilişkisinin olup olmadığı ile bölen şirketin elinde kendi paylarının bulunup bulunmaması da belirler[48].

3. Kısmi Bölünmeye Tanınan Kurumlar Vergisi Avantajı

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Devir, bölünme ve hisse değişim hallerinde vergilendirme" başlıklı 20'inci maddesinde; kısmi bölünme işlemlerinden doğan karların hesaplanmayacağı ve vergilendirilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Kısmi bölünme işlemi, vergiye tabi bir işlem olmayıp, vergi erteleme müessesesi olarak uygulanmaktadır. Çünkü, kısmi bölünmeye konu olan ve mukayyet değeri ile devrolan varlıklar devralan şirketler tarafından elden çıkartıldığında satış bedeli ile mukayyet değer arasındaki fark üzerinden vergilendirme yapılmaktadır. Dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanununun 19'uncu

[47] Kocaer, **Şirket Yeniden Yapılandırmaları,** s. 206.
[48] Kaplan, "Şirketlerin Bölünme Ve Hisse Değişiminin Amaç Ve Koşullarının Kurumlar Vergisi Bakımından İncelenmesi", s. 155.

maddesi çerçevesinde gerçekleştirilen kısmi bölünme işlemleri sonucunda oluşan karlar hesaplanmamakta ve vergiye tabi tutulmamaktadır[49].

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20'inci maddesinde ayrıca, kısmi bölünme işlemlerinde, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacakları hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu düzenleme vergi güvenliğini sağlamaya yönelik olup, devredilen kurumların vergi borçlarından devralan kurumların sorumluluğu düzenlenmiş olup, sorumluluk devralan kurumun devraldıkları varlıkların "emsal bedeli" ile sınırlandırılmıştır. Devralan kurumun sorumluluğunu devralınan varlıkların kayıtlı değeriyle değil, emsal değerleriyle sınırlı tutulduğu görülmektedir. Başka bir ifadeyle, kısmi bölünme kapsamındaki yapılan tüm devirlerin kayıtlı değerler üzerinden devredileceği, fakat vergisel sorumluluğun emsal bedel üzerinden hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır[50].

4. Kısmi Bölünme Müessesesinin Diğer Kanunlar Karşısındaki Durumu

xx. Katma Değer Vergisi İstisnası

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun "sosyal ve askeri amaçlı istisnalarla diğer istisnalar" başlıklı 17'inci maddesinin dördüncü fıkrasının c bendinde; kurumlar vergisi kanununa göre yapılan bölünme işlemlerinin katma değer vergisinden istisna

---

[49] Tan, "Kısmi Bölünmede Sermaye Azaltımı ve Azaltılacak Sermaye Tutarının Kaynağının Vergilendirmeye Etkisi", s. 41.
[50] Şenyüz, "Kurumlar Vergisi Açısından Kısmi Bölünmede Stok Fazlalıklarının Devrinin Hukuki Sebebi ve Vergisel Sonuçları", s. 24.

olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle, bölünme işlemlerinde katma değer vergisi hesaplanmayacaktır.

Bölünme işlemi sonucunda yeni şirkete konulan varlıklar Katma Değer Vergisi yönünden "teslim" sayıldığı halde, bu teslim işlemi vergi dışında tutularak bölünme işlemi teşvik edilmektedir[51].

Ayrıca aynı maddenin parantez içi hükmünde; bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler bakımından Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 30'uncu maddesinin a bendinin uygulanmayacağı ve işlem sonunda bölünen mükelleflerce yüklenilen ve indirilemeyen vergilerin, bölünme sonrasında devredilen veya bölünen kurumların varlıklarını devralan mükellefler tarafından mükerrer indirime yol açmayacak şekilde indirim konusu yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu durumda; bölünme kapsamında katma değer vergisiz olarak intikal eden iktisadi kıymetler hakkında Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 30'uncu maddesinin a bendi uygulanmayacaktır. Yani, bölünme yoluyla devrolunan iktisadi kıymetlerin iktisabında yüklenilmiş olan katma değer vergilerinin indirim iptaline tabi tutulması söz konusu değildir[52]. Böylelikle, bölünen kurumun devrettiği varlıklar için yüklenilen KDV, indirim konusu yapılabilecektir.

Bununla birlikte; bölünme işlemine ilişkin devre konu iktisadi kıymetler ile ilgili olarak bölünen kurum tarafından yüklenilip indirimle giderilememiş olan katma değer vergileri, devralan kurum tarafından indirilebilecektir. Bölünmeye tabi tutulan varlıklara ait olup, bölünen şirkette henüz indirim konusu yapılamayan devreden

---

[51] Sakıp Şeker, "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-I", **Yaklaşım**, Ocak 2007, s. 111.

[52] Maç, "Tam ve Kısmi Bölünmede KDV, Zarar Mahsup, Amortisman ve Yatırım İndirimi Haklarının Devri", (Çevrimiçi).

KDV'nin mükerrerliğe neden olmayacak şekilde devralan şirkete devri mümkün bulunmaktadır[53]. Bu kapsamda olmak üzere bölünen kurumun yüklenerek indirim konusu yapamadığı katma değer vergisini, bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar indirim konusu yapabileceklerdir[54].

Bölünen şirketin aktifinde "190-Devreden KDV" bulunduğu durumda devrolunan varlıklara isabet eden KDV, devralan şirkette indirilebilecektir. Ancak, devrolunan varlığa isabet eden KDV'nin ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Hesaplamada devrolunan varlıklarla bölünen şirkette kalan varlıkların birbirine oranı esas alınabileceği gibi, devrolunan varlık için yüklenilen KDV doğru şekilde tespit edilebiliyorsa, bu tutar devreden KDV olarak bölen şirkete devredilebilir[55].

yy. BSMV İstisnası

6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 29'uncu maddesinin s bendinde, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yapılan bölünme işlemlerinden doğan kazançların banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna edildiği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; Katma Değer Vergisi'ne tabi olmayan ancak, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisine tabi olan banka vb. kurumların; bölünme işlemlerinden elde ettikleri kazançlar, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi'ne tabi tutulmayacak.

zz. Damga Vergisi İstisnası

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun istisnaları düzenleyen 9'uncu maddesinde; söz konusu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların Damga Vergisi'nden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır. Söz konusu (2) sayılı tablonun

---

[53] Şeker, "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-II", s. 158.
[54] Tekin, Kartaloğlu, **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, s. 887.
[55] Şeker, "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-I", s. 111.

"IV- Ticari ve medeni islerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünde Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre yapılan birleşme, devir ve bölünmeler nedeniyle düzenlenen kağıtların damga vergisinden istisna olduğu belirtilmiştir. Böylece, bölünme işlemleri için düzenlenmesi gerekli olan bölünme sözleşmeleri gibi değerli kağıtlar damga vergisi dışında tutulmuştur[56].

aaa. Harçlar İstisnası

492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin I/20-a maddesine göre, taşınmaz devirleri, beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 oranında harca tabidir.

Harçlar Kanunu'nun 123'uncu maddesine uyarınca; anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırımı ve bölünme nedeniyle yapılacak işlemleri harca tabi tutulmayacaktır. Kısmi bölünme işlemlerinin harçlardan istisna edildiği konusunda herhangi bir tereddüt yoktur[57]. Buna göre; kısmi bölünme işlemlerinden harç alınmayacağı açıktır. Başka bir anlatımla, Harçlar Kanunu'nun 123'üncü maddesi uyarınca (4) sayılı tarifenin I/20-a'da belirtilen tarife uygulanmayacaktır.

Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin 20 (b) pozisyonundaki ayni sermaye koyma işlemlerinde harç alınacağı hükmü bulunmaktadır. Ancak, söz konusu hükmün hukuken işlerliği bulunmamaktadır. Tarifede yer alan hükmün yürürlükten kaldırılarak çelişkinin giderilmesi gerekmektedir[58].

---

[56] Yılmaz Özbalcı, **Damga Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları,** Ankara, Oluş Yayıncılık, 1999, s.426.
[57] Kaplan, "Şirketlerin Bölünme Ve Hisse Değişiminin Amaç Ve Koşullarının Kurumlar Vergisi Bakımından İncelenmesi", s. 158.
[58] Yakışıklı, "Gayrimenkullerin Sermaye Şirketlerine Ayni Sermaye Olarak Devredilmesi", s. 40.

bbb. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 36'ıncı maddesi uyarınca; bölünen şirketin varlıklarını devralan şirket veya şirketler, kanunun tatbiki bakımından bölünen şirketin yerine geçmektedir[59].

[59] Yılmaz Özbalcı, **Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Oluş Yayıncılık, 2002, s.375-376.

ALTINCI BÖLÜM
YENİLEME FONU

VUK'un "amortismana tabi mallarının satılması" başlıklı 328'inci ve "amortismana tabi malların sigorta tazminatı" başlıklı 329'uncu maddelerinde düzenlenen ve uygulamada yenileme fonu adı verilen müessese "kârlardan istifade suretiyle iktisadi kıymetleri yenileme imkanlarının artırılması" amacıyla vergi sistemimizde yer almaktadır[1].

Yenileme fonu uygulaması esas itibariyle amortismana tabi iktisadi kıymetin satışından ya da sigorta tazminat fazlalarının ilgili dönem kazancına eklenmesi ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır[2]. Bu uygulama ile işletmelerin ekonomik olarak gelişimlerinin vergisel kaygılar ile engellenmesinin önüne geçilmektedir[3]. Bu uygulama, Türk vergi hukukunda öngörülen, ticari işletmelerin bünyesinde bulunan sabit kıymetlerin yenilenmesini teşvik amacı taşıyan bir düzenleme olup, özü itibariyle bir vergi erteleme müessesesidir[4].

Yenileme fonu uygulaması, amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde, bu satıştan elde edilen kârın, ilgili iktisadi kıymetin yenisinin satın alınması amacına yönelik olarak, bilançonun pasifinde yer alan özel bir fon hesabında en fazla üç yıl süre ile vergi kapsamı dışında tutulması işlemidir. Bununla birlikte; yangın, deprem, sel, su basması gibi afetler sonucunda, amortismana tabi iktisadi kıymetlerin tamamen veya kısmen değerini kaybetmesi nedeniyle alınan sigorta tazminatı söz konusu iktisadi kıymetlerin değerinden fazla olduğunda, ilgili iktisadi kıymetin yenilenmesi amacıyla alınan tazminat fazlası için de yenileme fonu ayrılabilmektedir[5].

---

[1] Özyer, Vergi Usul Kanunu Uygulaması, s. 802.
[2] Bilgi Gülmez, "Amortismanlarda Özel Haller", Vergi Dünyası, Aralık 2007, s. 88.
[3] T. İrfan Barlass, "Türk Vergi Hukukunda Yenileme Fonu", Prof. Dr. Sadık Kırbaş'a Armağan Kitap, Eylül 2011, s. 49.
[4] Adnan Güran, "Yenileme Fonu Uygulaması", Vergi Sorunları, Ocak 2008, s. 160.
[5] Salim Karadeniz, "Yenileme Fonu Uygulaması", **Yaklaşım**, Mart 2011, s. 67.

Buna göre; vergi mevzuatımıza göre yenileme fonunun iki kaynağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satışı sırasında oluşabilecek kâr; ikincisi ise, amortismana tabi iktisadi kıymetlerin zayi olması veya hasar görmesi sonucunda işletme tarafından hak edilebilecek sigorta tazminatlarının ilgili iktisadi kıymette oluşabilecek zarardan fazla olan kısmı nedeniyle ortaya çıkabilecek olan kârdır[6].

Söz konusu sebepler ile ortaya çıkan karların; belli süre ve şartlar dahilinde, vergi matrahına eklenmeyip bilançonun pasifinde bekletilmesine dayanan yenileme fonu uygulaması, "vergi erteleme" rejiminin sağlanmasına yönelik bir düzenlemedir[7]. Bu düzenleme ile amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satış karının üç yıl süreyle vergilenmemesi, verginin üç yıl sonra ödenmesi veya yenilenmesi halinde yeni kıymetin amortismanının gider yazılmaması suretiyle taksitler halinde ödenmesi imkanları sağlanmaktadır[8].

A. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerin Satılması Sonucunda Yenileme Fonu Ayrılması

Amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satılması sonucunda yenileme fonu ayrılması hususu VUK'un 328'inci maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu madde hükmü aşağıda yer almaktadır.

"(2365 sayılı Kanunun 56'ncı maddesiyle değişen fıkra) Amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilir. İşletme hesabı esasında defter tutan

---

[6] Gökhan Kayar, "Amortismanlarda Özel Haller Ve Yenileme Fonu", **Vergi Dünyası**, Aralık 2010, s. 76.
[7] Aykut Gümüşlüoğlu, "Yenileme Fonu ve Karşılaşılan Problemler", **Vergi Dünyası**, Temmuz 2003, s. 124.
[8] Bünyamin Öztürk, **Dönem Sonu Envanter ve Değerleme İşlemleri**, 4. bsk., Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 2006, s. 439.

mükelleflerle serbest meslek kazanç defteri tutan mükellefler bu farkı defterlerinde hasılat veya gider kaydederler.

Amortisman ayrılmış olanların değeri ayrılmış amortismanlar düşüldükten sonra kalan meblağdır.

Devir ve trampa satış hükmündedir.

(2365 sayılı Kanunun 56'ncı maddesiyle değişen fıkra) 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 kar, yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabilir. Her ne sebeple olursa olsun bu süre içinde kullanılmamış olan karlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenir. Üç yıldan önce işin terki, devri veya işletmenin tasfiyesi halinde bu karlar o yılın matrahına eklenir.

Yukarıdaki esaslar dahilinde yeni değerlerin iktisabında kullanılan kar, yeni değerler üzerinden bu kanun hükümlerine göre ayrılacak amortismanlara mahsup edilir. Bu mahsup tamamlandıktan sonra itfa edilmemiş olarak kalan değerlerin amortismanına devam olunur."

1. Yenileme Fonuna İlişkin Kanun Gerekçesi

Kanun koyucunun yenileme fonu uygulamasına ilişkin amacının belirlenmesi açısından kanun gerekçesi önem teşkil etmektedir. VUK'un 328'inci madde gerekçesinde aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir.

"Maddeye eklenmek istenen fıkra ile, satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi arzu edilir veya yenileme esasen zaruret halinde bulunursa, bu takdirde satıştan tahassul eden karın o yılın ticari karına ilave edilmemesi ve pasifte geçici bir hesapta azami 3 yıl süre ile tutulması sağlanmak istenmiştir.Böylece bilanço esasına göre defter tutmakta olan mükelleflerin bu kardan da istifade suretiyle, elden çıkardıkları iktisadi kıymetleri yenileme imkanları arttırılmış olmaktadır.

Ancak bu taktirde yeni iktisadi kıymetin iktisabına tahsis olunan ve daha evvel vergilendirilmemiş bulunan satış karını, bir taraftan da bu iktisadi kıymetin değerinden peşin olarak ayrılmış bir amortisman gibi mütalaa etmek lazım geldiğinden, yeni iktisadi kıymet üzerinden ayrılacak amortismanlardan, bahis konusu satış karının mahsubedilmesi ve bu mahsup ameliyesi tamamlandıktan sonraki amortisman paylarının giderler arasına ithali lazımgelecektir.

Pasifte üç yıl süre ile tutulduğu halde her ne sebeple olursa olsun yenilemeye tahsis edilmemiş bulunan bu nevi satış karlarının 3 ncü yılın vergi matrhına ilave edilerek vergilendirileceği hususu madde metninde ayrıca tasrih edilmiştir.

328 nci maddeye ilave edilen hükümlerle, münhasıran satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi istikametinde bir teşvik gayesi güdüldüğünden böyle bir karın başka bir iktisadi kıymetin iktisabına tahsisi hali aynı hükümler çerçevesi içinde mütaale edilmemek gerekecektir."

Görüldüğü üzere, kanun koyucunun yenileme fonunu getirmesindeki temel amaç, işletmelerin iş yapabilme kapasitelerinin ve iş verimliliğinin artırılmasını sağlamak amacıyla iktisadi kıymetlerinin yenisi ile değiştirilmesi, zaruret arz eden durumlarda ise işin devamını temin etmek amacıyla aynı neviden benzer bir amortismana tabi iktisadi kıymetin alınmasıdır[9].

2. Yenileme Fonu Ayırabilmenin Şartları

Madde hükmünden yola çıkarak yenileme fonundan yaralanabilme koşulları aşağıda sıralanmıştır.

[9] Gümüşlüoğlu, "Yenileme Fonu ve Karşılaşılan Problemler", s. 126.

ccc. Bilanço Esasına Göre Defter Tutulması

Yenileme fonundan yararlanabilmenin birinci şartı bilanço esasına göre defter tutulmasıdır. Bu husus, yenileme fonu uygulamasının düzenlendiği kanun maddelerinde açıkça belirtilmemekle birlikte; "pasifte geçici bir hesapta" ifadesi ile zımni olarak şart koşulmuştur[10]. Ayrıca, bu şartın varlığına madde gerekçesinden hareketle varılabileceği gibi, uygulama için gerekli muhasebe işlemlerinin ancak bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerce yapılabileceği gerçeğinden hareketle de ulaşılabilmektedir[11].

Madde hükmünde açık bir hüküm bulunmamakla birlikte yenileme fonu olarak alınacak karın pasifte geçici nitelikte bir hesapta tutulacağı ifadesine yer verilmiştir[12]. Bu ifadeden anlaşılacağı üzerine; yenileme fonu uygulamasından sadece bilanço esasına göre defter tutan mükellefler yararlanabilecektir. Çünkü; yararlanabilme açısından şart koşulmuş olan muhasebe işlemi bilanço düzenleyen mükelleflere özgü bir muhasebe terimi olup, işletme hesabı esasına göre defter tutan mükellefler ile serbest meslek erbabının yenileme fonu ayırması mümkün bulunmamaktadır[13].

---

[10] Eren Yeşilyurt, "Yenileme Fonu uygulaması ve Muhasebeleştirilmesi", **Vergi Sorunları**, Aralık 2001, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale_login.aspx?makaleno=1395, 30 Nisan 2014.

[11] Uğur Anlar, "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu Ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2006, s. 158.

[12] **Beyanname Düzenleme Kılavuzu**, C:III, s.226.

[13] Cumhur İnan Bilen, "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu Ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=5187, 30 Nisan 2014.

İşletme hesabı esasında defter tutan mükelleflerin yenileme fonu ayıramamaları, muhasebe tekniğinin elvermemesinden kaynaklanmakta olup, Danıştay'ın Kararları ile varlığını sürdürmektedir.[14]

ddd. Satılan İktisadi Kıymetin Yenilenmesinin Zaruri Bulunması Veya İşletmeyi İdare Edenlerce Karar Verilip Teşebbüse Geçilmiş Olması

Yenileme fonu ayrılabilmesi için, satılan iktisadi kıymetin yenilenmesinin zorunlu olması veya işletmeyi idare edenlerce ilgili sabit kıymetin yenilenmesi konusunda karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olması gerekmektedir[15].

Satılan iktisadi kıymetin yenilenmesinin işin mahiyeti nedeniyle zorunlu olduğu açıksa, işletmeyi idare edenlerce bu konuda ayrıca bir karar alınmasına gerek olmadan, yenileme fonu ayrılması için yeterlidir. Ancak; işin mahiyetinden bu zorunluluk durumu anlaşılmıyorsa, yani satılan iktisadi kıymetin yenilenmesi işletmenin faaliyetini sürdürebilmesi için zorunlu bulunmuyorsa, işletmeyi idare edenlerce karar alınması ve teşebbüse geçilmiş olması gerekmektedir[16].

İlgili kanun maddesinde hangi hallerde işin mahiyetine göre zorunlu kabul edileceği hüküm altına alınmamıştır. Bu nedenle; işin mahiyetine göre zorunlu olup olmadığı olaydan olaya farklılık gösterecektir.

---

[14] Şükrü Kızılot, "Yenileme Fonu Ve Muhasebesi", **Yaklaşım**, Mart 1993, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=1584&arananKey=Yenileme Fonu Ve Muhasebesi, 30 Nisan 2014.

[15] Duran Bülbül, "Bir Vergi Erteleme Tekniği Olarak Yenileme Fonu", **Vergi Sorunları**, Temmuz 2003, s. 168. (166-175)

[16] Bilal Kuzu, , "Yenileme fonu uygulaması, şartları ve muhasebe kayıt düzeni", **Yaklaşım**, Mart 2009, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9803&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

Bununla birlikte; işin mahiyetinin tek bir iktisadi kıymete veya aynı neviden birden fazla iktisadi kıymetle tek bir faaliyet konusu yürüten mükellefler için söz konusu olur. Örneğin; sadece kuru temizleme işinde faaliyet gösteren bir mükellef kuru temizleme makinesini sattığı takdirde yeni bir makine alacağı beklenir. Bu gibi durumlarda, oluşan kar için doğrudan pasifte karşılık ayrılması yoluna gidilir[17].

Satılan sabit kıymetin yenilenmesinin zorunlu olmadığı durumlarda; fon ayırabilme şartı, işletmeyi idare edenlerde bir yenileme amacının olup olmadığına bağlanmıştır. Yenileme amacının olduğundan bahsedebilmek için bu konuda karar alınmış ve teşebbüse geçilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, sadece karar verilmiş olması yenileme fonu uygulaması açısından yeterli değildir. Yenileme fonu, satılan iktisadi kıymetin yenilenmesi amacıyla ayrılabilecek bir fon olarak tanımlanmış olması nedeniyle; bir iktisadi kıymetin yenileme amaçlı satılmadığı durumda bu fonun vergi erteleme amacı ile kullanılması düşünülemez[18].

İşletmeyi idare edenlerce karar verildiği, yönetim kurulu kararının karar defterine geçirilmesi ile ispatlanabilir. Yönetim kurulunca karar verilmesi için herhangi bir zaman kısıtlaması yoktur. Satıştan önce karar verilebileceği gibi bilançonun oluşturulması aşamasında da karar verilebilir. Karar, bilançoda karşılık hesabının açılması ve bu bilançonun yönetim kurulunca kabul edilmiş olmasıyla dahi verilmiş sayılır[19].

Kanunda; işletmeyi idare edenlerce teşebbüse geçilmesi de herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Fiyat teklifleri alınması, sipariş mektupları, sipariş verilmesi,

---

[17] Özyer, **Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, s. 802.
[18] Kayar, "Amortismanlarda Özel Haller Ve Yenileme Fonu", s. 77.
[19] Özyer, **Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, s. 803.

kredi alınması, proforma fatura düzenlenmesi gibi işlemler teşebbüse geçildiğinin göstergesi niteliğindedir[20].

Yenileme fonu ayırmak için iktisadi kıymetin mutlaka satılması gerekmez. Kanunda, devir ve trampanın da satış hükmünde olduğu belirtilmiştir.

eee. Satın Alınacak İktisadi Kıymetin Daha Önce Satılan Kıymetle Aynı Nitelikte Olması

Madde metninde geçen *"satılan iktisadi kıymetin yenilenmesi"* ifadesinden satılan iktisadi kıymet ile yenilenecek olan iktisadi kıymetin aynı neviden olması gerektiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte; kanun gerekçesinde de farklı iktisadi kıymet alınmasının amaçlanmadığı açık bir şekilde vurgulanmıştır.

Yeni alınacak iktisadi kıymetin eskisine göre daha teknolojik olması ya da daha fazla vasıflara sahip olması aynı neviden olma özelliğini değiştirmeyecektir. Aksi halde, yeni teknolojiden yaralanmama gibi kanun koyucunun amaçlamadığı bir durum ortaya çıkmış olacaktır. Bu nedenle aynı neviden olma şartının, marka, model, kapasite vs. gibi her özelliğinin tamamen aynı olması olarak düşülmemesi gerekmektedir[21]. Örneğin; teknolojik gelişmeler nedeniyle bir makinenin yerine daha gelişmiş bir makine alınması durumunda yenileme fonu bu makinenin itfasında kullanılabilir. Ancak, satılan bir kamyonetin yerine otomobil alınması halinde yenileme fonundan yararlanılamaz[22].

---

[20] Karadeniz, "Yenileme Fonu Uygulaması", s. 69.
[21] Kayar, "Amortismanlarda Özel Haller Ve Yenileme Fonu", s. 76.
[22] İbrahim Ercan, "Yenileme Fonunun Kullanım Süresine İlişkin Vergi Usul Kanunu Taslağı Kapsamında Değerlendirme", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13884&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

Yeni alınacak iktisadi kıymet ile satılan iktisadi kıymetin aynı sayıda olması da gerekmez. Örneğin; iki araç satan bir mükellef, oluşan fonu üç yeni araç almak için kullanabilecektir[23]. Aynı şekilde bunun tam tersi de geçerli olacaktır.

fff. Satılan ve Yenilenecek İktisadi Kıymetin Amortismana Tabi İktisadi Kıymet Olması

Yenileme fonu, satın alınan yeni amortismana tabi iktisadi kıymetin amortismanları ile mahsup edilmek suretiyle kullanılmalıdır[24]. Bu nedenle; yenileme fonunun ayrılabilmesi için, satılan ve yenilenecek olan iktisadi kıymetlerin, amortismana tabi iktisadi kıymetler olması gerekmektedir.

VUK'un "arazide amortisman" başlıklı 314'üncü maddesinde, boş arazi ve boş arsaların amortisamana tabi tutulamayacağı hüküm altına alındığı için, boş arsa ve arazilerin satışından doğan karların yenileme fonuna alınması mümkün değildir[25].

3. Yenileme Fonunun Pasifte Bekleme Süresi

VUK'un 328'inci maddesi uyarınca; sabit kıymet yenileme fonuna alınan iktisadi kıymet satış karı, pasifte en fazla üç yıl süre ile tutulabilir ve her ne sebeple olursa olsun bu süre içinde kullanılmamış olan karlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenir. Buna göre; yenileme fonunda bulunan kar en fazla üç yıl bekletilebilecek, üç yıl içinde alınan yeni iktisadi kıymetin amortismanlarına mahsup edilecek ve üç yılın sonunda mahsup edilmeyen veya edilemeyen kalan değerlerin üçüncü yılın vergi

---

[23] Özyer, **Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, s. 805.

[24] Soner Ülgen, "ATİK Satılmadan Önce Yeni Kıymet Alınması Durumu Yenileme Fonu Uygulamasına Engel Teşkil Eder Mi?", **Yaklaşım**, Şubat 2011, s. 92. (90-94)

[25] Serdar Kuşcu, "Yenileme Fonu Uygulaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=14163&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

matrahına ilave edilmesi gerekecektir[26]. Üç yıllık süre her ne sebeple olursa olsun aşılamayacaktır.

Kanun maddesinde netlik olmaması nedeniyle, sabit kıymet yenileme fonunun uygulanacağı süre konusunda mali idare ile yargının birbiriyle çelişen görüşleri mevcuttur[27].

Şöyle ki, Danıştay, üç yıllık sürenin tespitinde "iktisadi kıymetin satış tarihini değil, bilançonun düzenlenme tarihinden sonraki üç yıllık dönemi" dikkate alırken, Maliye İdaresinin görüşü ise, üçüncü dönemin sonunda kullanılmayan yenileme fonunun vergi matrahına ilave edileceği yönündedir[28].

Diğer bir ifade ile üç yıllık sürenin başlangıcının Danıştay izleyen yıl olduğunu kabul ederken, Maliye İdaresi ise, satışın yapıldığı yıl olarak kabul etmektedir.

Söz konusu görüşler aşağıda yer almaktadır.

ggg. Maliye Bakanlığı'nın Görüşü

Mali idareye göre; sabit kıymet yenileme fonu, sabit kıymetin satıldığı yıl dahil olmak üzere üç yıl uygulanır. Bu görüşe göre, amortismana tabi iktisadi kıymetin satıldığı yıl, ilk yıl olarak kabul edilmektedir. Buna göre; amortismana tabi iktisadi kıymetin satıldığı yıl ortaya çıkan kâr, o yılın sonu itibariyle düzenlenecek bilançoda yenileme fonu hesabında gözükecektir. İzleyen ikinci yılda da yine aynı hesapta gözükecek, üçüncü yılda ilgili iktisadi kıymetin yenilenmemesi halinde de, üçüncü yılın vergi matrahına dahil edilmesi gerekecektir.

---

[26] Turgay Özen, "Yenileme Fonu Uygulamasının Genel Esasları Ve Muhasebe Kaydı", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=12301&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014

[27] Tezcan Atay, Hakan Atay, "Yenileme Fonu Uygulamasında Üç Yıllık Sürenin Başlangıcı ve Bitişi Sorunsalı-II", **Yaklaşım**, Şubat 2002, s. 67. (197-202)

[28] Özen, "Yenileme Fonu Uygulamasının Genel Esasları Ve Muhasebe Kaydı", (Çevrimiçi).

Örneğin; 28.12.2010 tarihinde tesis edilen yenileme fonu 31.12.2012 tarihi itibariyle vergi matrahına eklenmelidir. Burada fiili süre 2 yıl 3 gün yani 3 yıldan az olmakla birlikte; üçüncü yıl olan 2012 yılı vergi matrahına ilave edilmesi gerekmektedir. Yılın son gününde satın alınan bir demirbaş için bir yıllık amortisman ayrılabilmesi gibi, buradaki üç günlük süre de bir takvim yılı olarak dikkate alınmaktadır.

Maliye Bakanlığı'nın 10.08.1983 tarih ve VUK 24459-328-72 sayılı özelgesi'nde[29] ; *"...sözü edilen maddedeki yıl deyimi vergilendirme dönemini ifade etmekte olduğundan satıştan doğan kârın yenileme fonuna alındığı yılı da, keza aynı maddede geçen üç yıllık sürenin başlangıç yılı saymak gerekmektedir."* şeklinde görüş bildirilmiştir.

Aynı görüş ise birçok özelgede olduğu gibi, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 14.10.2005 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.19.02/VUK-1/11794 sayılı özelgesinde de yer almaktadır[30].

Ayrıca; konu ile ilgili bir diğer özelgede yapılan açıklamalar da *"Sözü edilen maddedeki yıl deyimi vergilendirme dönemini ifade etmekte olduğundan, sabit kıymetin satışından elde edilen karın "yenileme fonu"na alındığı yılın da aynı maddede geçen 3 yıllık sürenin başlangıç yılı olarak saymak gerekmektedir* Bu *itibarla Danıştay'ın konu hakkında değişik görüşü bulunmakla beraber, Bakanlığımız öteden beri uygulaması yukarıda açıklandığı şekilde olup, söz konusu olayda araçların 1989 yılında satılması sonucunda oluşturulan yenileme fonunun kâr/zarar hesabına intikali için gerekli olan kanuni sürenin, fonun şirkette ayrıldığı yıldan başlamak üzere toplam üç yıl olarak dikkate alınması ve 1991 hesap dönemi*

---

[29] Hasan Yalçın, "Yenileme Fonu Uygulaması ve Muhasebesi", **Vergi Dünyası**, Aralık 1993, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2960, 30 Nisan 2014.
[30] Kayar, "Amortismanlarda Özel Haller Ve Yenileme Fonu", s. 79.

sonunda kar/zarar hesabına aktarılarak vergilendirilmesi gerekmektedir." şeklindedir[31].

hhh. Danıştay'ın Görüşü

Danıştay'ın görüşüne göre, üç yıllık sürenin iktisadi satış tarihinden değil değerleme gününden itibaren hesaplanması gerekmektedir. Diğer bir deyişle amortismana tabi iktisadi kıymetin satıldığı yılı izleyen üç tam yıl esas alınmalıdır.

Bu görüşe göre, VUK'un 328'inci maddesinin dördüncü fıkrasında öngörülen üç yıllık süre kanunda bu konuda bir açıklık bulunmaması nedeniyle ve genel prensipler doğrultusunda, ATİK'lerin satıldığı yılı takip eden takvim yılı başından itibaren başladığının kabulü gerekir. Bu durumda satılan ve bu yılda pasifte geçici bir hesaba aktarılan kârın, satış yılını izleyen üçüncü yılda matraha ilave edilerek beyan edilir.

Danıştay 4'üncü Dairesi'nin 11.10.1991 tarih ve K: 1991/3074 sayılı kararırında; "1966 yılında satılan ve kârı yenilemede kullanılmayan iktisadi değerin satış kârının 1966 yılı sonundan itibaren üçüncü yıl olan 1969 yılı kârlarına ithal edilmesi gerekir*."* şeklinde verilen karar bu görüş doğrultusundadır[32].

B. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlere İlişkin Sigorta Tazminatı Alınması Sonucunda Yenileme Fonu Ayrılması

VUK'un "Amortismana tabi malların sigorta tazminatı" başlıklı 329'uncu maddesinde; yangın, deprem, sel, su basması gibi afetler yüzünden tamamen veya kısmen ziyaa uğrayan amortismana tabi iktisadi kıymetler için alınan sigorta

---

[31] Sakıp Şeker, **Dönem Sonu İşlemleri**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 1999, s. 1225.
[32] Fatih Gündüz, "Yenileme Fonu Uygulaması ve Özellik Arz Eden Konular", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8237&arananKey=yenileme fonu, 10 Mayıs 2014.

tazminatı bunların değerinden (amortismanlı olanlarda ayrılmış olan amortisman çıktıktan sonra kalan değerden) fazla veya eksik olduğu takdirde farkın kâr veya zarar hesabına geçirileceği hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu maddenin yenileme fonunu ilgilendiren hükümleri ise aşağıdaki gibidir.

"Şu kadar ki, alınan sigorta tazminatı ile ziyaa uğrayan malların yenilenmesi işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa bu takdirde tazminat fazlası, yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabilir. Bu süre içinde kullanılmamış olan tazminat farkları kâra ilave olunur.

Üç yıldan önce işin terki, devri veya işletmenin tasfiyesi halinde bu tazminat fazlası, o yılın matrahına eklenir.

Yukarıdaki esaslar dahilinde yeni değerlerin iktisabında kullanılan tazminat fazlası, yeni değerler üzerinden bu kanun hükümlerine göre ayrılacak amortismanlara mahsup edilir. Bu mahsup tamamlandıktan sonra itfa edilmemiş olarak kalan değerlerin amortismanına devam olunur."

Sigorta tazminatının daha fazla olması halinde, maddede belirtilen şartlar da mevcutsa, ilgili tazminat fazlalığının yenileme fonu olarak ayrılması mümkündür.

Diğer bir deyişle, amortismana tabi iktisadi kıymetlerin doğal afetler nedeniyle zarar görmesine bağlı olarak sigorta tazminatı alınması sonucu bir kar doğduğu takdirde; işletmelere, oluşan bu karı o yıl içinde beyan ederek vergisini ödemek

yerine yenileme fonuna alarak bu yıl ödemeleri gereken vergiyi ileriki yıllara erteleyebilme imkanı sunulmaktadır[33].

Kanun maddesinde; söz konusu fondan yararlanabilmek için gerekli şartlar, fonun kullanılma süresi ve uygulanması ile ilgili diğer hususlar; bir önceki bölümde anlatılan satılan iktisadi kıymetlerde yenileme fonu uygulamasına paralel bir biçimde düzenlenmiştir.

C. Yenileme Fonu Uygulamasında Özellik Arz Eden Durumlar

1. Satılan İktisadi Kıymetin Yerine Aynı Yıl İçinde Yeni Bir Amortismana Tabi İktisadi Kıymetin Alınması Durumunda Yenileme Fonu Uygulaması

Aynı yıl içinde yeni bir amortismana tabi iktisadi kıymetin alınması durumunda yenileme fonu ayrılıp ayrılmayacağı konusunda iki farklı yaklaşım vardır.

Bunlarda birincisi; yenileme fonunun iktisadi kıymetin satıldığı yılda kullanılamayacağıdır. Vergi idaresinin de bu görüşte olduğu vermiş olduğu özelgelerden anlaşılmaktadır.

Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı'nca verilen 04.02.2005 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.20/VUK-1/328-10863 sayılı özelgede ise yine aynı şekilde görüş bildirilerek, *"Ancak, 328. madde hükmünün uygulanabilmesi yeni iktisadi değerin,*

---

[33] Salim Karadeniz, "Yenileme Fonu Uygulaması (Sigorta Tazminatı Alınan Sabit Kıymetlerde)", **Yaklaşım,** Aralık 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13385&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

satışının yapıldığı yılı takip eden yıllarda iktisap edilmesine bağlı bulunduğundan, aynı yıl içinde yenileme yapılan hallerde satıştan elde olunan kâr dikkate alınarak pasifte karşılık ayrılması mümkün bulunmamaktadır." denilmektedir[34].

Konu ile ilgili ikinci yaklaşım ise; kanunda aynı yıl içinde yeni bir kıymet alınması halinde fondan yararlanılabileceğine ilişkin bir şart mevcut olmaması nedeni ile bu durumda da yenileme fonundan yararlanılabileceği şeklindedir.

Kanun yenileme fonu oluşturmak için yeni iktisadi kıymet alımı konusunda teşebbüse geçilmiş olması şartını ararken vergi idaresi satışın yapıldığı yıl içinde alınan iktisadi kıymetler için bu fonun kullanılamayacağı görüşündedir. Vergi idaresinin bu görüşüne katılmak mümkün değildir. Çünkü Kanunda aynı yıl içinde yeni iktisadi kıymet alınması halinde fondan yararlanılamayacağına ilişkin hüküm bulunmadığı gibi böyle bir anlayış tarzı da kanun koyucunun amacına ters düşer. Örneğin, bir işletmenin makinesini yıl başında satması haline fon ayrılması için ertesi yıl başına kadar makine almaması gerekmektedir. Oysa böyle bir zorunluluk ticari faaliyetin askıya alınması ve ticari faaliyetin sekteye uğraması anlamına gelecektir[35].

2. Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlere Ait Giderlerin Yenileme Fonu Uygulamasındaki Durumu

VUK'un 328'inci ve 329'uncu maddelerinde amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satış işlemleri sırasında yapılan giderlerin nasıl değerlendirileceği ve yenileme fonu uygulamasında dikkate alınıp alınmayacağı hususlarında bir belirleme yapılmamıştır.

---

[34] Salim Karadeniz, "Yenileme Fonu Uygulaması", **Yaklaşım**, Mart 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=12395&arananKey=yenileme fonu, 12 Mayıs 2014.

[35] Güray Öğredik, "Aynı Yıl İçinde Yeni Bir Amortismana Tabi İktisadi Kıymet Alınması Durumunda Sabit Kıymet Yenileme Fonu Ayrılabilir Mi?, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=6100, 20 Mayıs 2014.

Ancak; kural olarak vergiye tabi olmayan işlemlere ait giderler kanunen kabul edilmeyen gider niteliğinde değerlendirilmektedir. Dolayısıyla; yenileme fonu uygulamasının vergiye tabi bir işlem olmadığı düşünülerek, bu işleme ilişkin giderlerin kanunen kabul edilmeyen gider gibi değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Fakat; unutulmamalıdır ki, yenileme fonu uygulaması bir vergi istisnası değil, vergi erteleme müessesesidir. Bu nedenle; yenileme fonu kapsamında yapılan satış işlemlerine ilişkin giderlerin yenileme fonu uygulamasında fona alınacak tutarın tespitinde gider olarak dikkate alınması gerekmektedir[36].

3. Sat, Geri Kirala İşlemlerinin Yenileme Fonu Karşısındaki Durumu

"Sat, geri kirala" işlemlerinde işletmeler ellerindeki taşınır veya taşınmaz malları, finansman sağlamak amacıyla, ilk aşamada finansal kiralama şirketlerine malların rayiç bedeli üzerinden satışını gerçekleştirmektedir. Sonraki aşamada, finansal kiralama şirketi aynı iktisadi kıymetleri satıcı şirketlere sözleşme hükümlerine bağlı olarak geri kiralamakta ve sözleşme süresinin sonunda genelde sembolik bir bedel karşılığında söz konusu iktisadi kıymetlerin mülkiyeti kiracı işletmelere geri verilmektedir[37].

Yenileme fonu ayrılabilmesinin en önemli şartlarından biri satılan iktisadi kıymetin yenilenmesinin zaruri olması veya işletmeyi idare edenlerce karar verilip teşebbüse geçilmiş bulunmasıdır. "Sat, geri kirala" işleminde bu şart gerçekleşmemektedir. Şöyle ki; işletme tarafından satılan iktisadi kıymet satıldığı gibi geri kiralanmaktadır. Bu da satılan iktisadi kıymetinin yenilenmesinin zaruri olmadığını ortaya koymaktadır. Diğer bir anlatımla, satılıp geriye kiralan iktisadi

---

[36] Eren Yeşilyurt, "Yenileme Fonu Uygulaması ve Muhasebeleştirilmesi", **Vergi Sorunları**, Aralık 2001, Sayı 159, s. 171. (163-174)

[37] Mustafa Gürhan Acar, "Sat-Geri Kirala İşlemlerinde Yenileme Fonu Uygulamasından Yararlanılabilir mi?", **Vergi Dünyası**, Kasım 2000, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2826, 20 Mayıs 2014.

kıymet işletme için gerekli olup halen kullanılmak zorundadır. Bir iktisadi kıymetin yenilenmesi, satılan şeyin işletmenin aktifinden çıkarılması ve yerine alınan iktisadi kıymetin işletmede kullanılması olarak tanımlanabilir. Yoksa satılan ve yenilenmesi zaruri olduğu düşünülen kıymetin tekrar geri kiralanarak işletmede kullanılmaya devam etmesi yenileme fonu uygulamasına uygun olmayacaktır. Eğer bu satış işlemi zaruri olsaydı; bu kıymetin tekrar geriye kiralanmaması gerekirdi[38].

Bu durumda; "sat, geri kirala" işlemi neticesinde oluşan kazanç için yenileme fonundan faydalanmak vergi kanunlarına aykırı bir durum olacaktır.

4. Yenileme Fonu Hesabında Birden Fazla Amortismana Tabi İktisadi Kıymete Ait Satış Kârı Olması Durumu

Yenileme fonu uygulamasında satılan her iktisadi kıymet için bu satıştan doğan kâr nedeniyle ayrılan yenileme fonu, söz konusu iktisadi kıymetin yerine alınan aynı nitelikteki iktisadi kıymetin amortismanı için kullanılacaktır. Bu nedenle her iktisadi kıymete ait yenileme fonunun ayrıntılı olarak tespit edilebilecek şekilde muhasebe uygulaması yapılması gerekmektedir.

Ayrıca; farklı tarihlerde elden çıkarılmış aynı türden birden fazla iktisadi kıymete ait yenileme fonlarından eski tarihli olanın yeni satın alınan amortismana tabi iktisadi kıymetin tarih itibariyle en önce satılan amortismana tabi iktisadi kıymetin yerine satın alınmış kabul edilebilir. Bu durumda, yeni satın alınan amortismana tabi iktisadi kıymetin amortismanının tarih itibariyle en önce ayrılan yenileme fonundan mahsup edilmesi gerekir. Aksi yönde bir düzenleme Kanunda yer

[38] Acar, "Sat-Geri Kirala İşlemlerinde Yenileme Fonu Uygulamasından Yararlanılabilir mi?", (Çevrimiçi).

almadığından; mükelleflerin bu şekilde hareket etmelerinde bir sakınca görülmemesi gerekir[39].

5. Geçici Vergi Dönemlerinde Yenileme Fonu Uygulaması

217 seri no'lu GVK Genel Tebliği'ne göre; amortismana tabi iktisadi kıymetlerin satılmasından kaynaklanan kârın yenileme fonuna alınmak suretiyle vergi matrahına eklenmemesi uygulaması, geçici vergi matrahının tespitinde de yapılacaktır. Bu durumda, yeni bir amortismana tabi iktisadi kıymet iktisap edilmesi halinde, yenileme fonuna aktarılacak kar, yeni iktisap edilen amortismana tabi iktisadi kıymete ilişkin olarak geçici vergi dönemlerinde ayrılacak amortismanlara mahsup edilebilecektir[40].

6. Mücbir Sebep Hallerinde Yenileme Fonu Uygulaması

Vergi Usul Kanunu'nun 328/4'üncü maddesinde; "her ne sebeple olursa olsun" bu süre içinde kullanılmamış olan kârlar üçüncü yılın vergi matrahına eklenir hükmüne yer verilmiştir. Maddenin lafzı gayet açıktır. Dolayısıyla mücbir sebep durumunda yenileme fonu süresi uygulanmaya devam edilecek ve üç yıllık sürenin mücbir sebep durumunda dahi uzatılması söz konusu olmayacaktır[41].

7. Yabancı Para Cinsinden Yapılan Satışlarda Yenileme Fonu Uygulaması

Esas itibariyle döviz cinsinden satışlarda ortaya çıkan kur farklarının da asıl satışla ilişkilendirilmesi ve lehe oluşan kur farklarının da satış karına ilave edilmesi

---

[39] Cumhur İnan Bilen, "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2008, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=5187, 22 Mayıs 2014.
[40] Kuşcu, "Yenileme Fonu Uygulaması", (Çevrimiçi).
[41] Fatih Gündüz, "Yenileme Fonu Uygulaması Ve Özellik Arz Eden Durumlar", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8237, 24 Mayıs 2014.

gerektiği ve dolayısıyla bu şekilde saptanan satış karının yenileme fon uygulamasına konu edilebileceği şeklinde görüşler bulunmaktadır[42].

İktisadi kıymet satışlarında satış yabancı para cinsinden yapılmışsa hasılat, satış tarihindeki kur dikkate alınarak belirlenmektedir. Peşin satış halinde döviz cinsinden elde tutulan hasılatın, vadeli satış halinde ise bu işlemden doğan döviz cinsinden alacağın satış tarihinden sonra kurlardaki düşme veya yükselme nedeniyle TL karşılığında oluşan değişiklikler kur değerlemesi yapılarak ilgili dönem kazancı ile ilişkilendirilmektedir. Söz konusu değerleme farkları dönem kazancını iktisadi kıymet satış karı olarak değil kambiyo karı veya zararı olarak etkilemektedir[43].

Yabancı para cinsinden yapılan satışlarda satış kârı, satış tarihi itibari ile oluşması nedeniyle, bu tarihten sonra, döviz kasasında yer alan veya dövizli alacaklar nedeniyle ortaya çıkan kur farkı gelir veya giderinin bu satış kârı ile ve dolayısıyla yenileme fonu ile ilişkilendirilmesi mümkün değildir[44].

8. İşin Terki, Tasfiyeye Girme, Devir ve Veraset Yoluyla İntikal Gibi Durumlarda Yenileme Fonu Uygulaması

Yenileme fonuna alınan karın, üçüncü yılın sonuna kadar bekletilmesi ancak işin sürdürülmesi halinde mümkün olacaktır. Tasfiyeye girilmesi halinde, tasfiyeye giriş tarihi itibariyle tespit edilecek dönem vergi matrahına yenileme fonundaki karın da ilave edilmesi zorunlu olacaktır[45]. VUK'un 328'inci maddesine göre, üç yıldan

---

[42] Kazım Yılmaz, **Değerleme**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Deneği Yayınları, 1997, s. 415.
[43] M. Emin Akyol, "Kapsamı Yönünden Yenileme Fonu Uygulaması", **Vergi Dünyası**, Mart 2011, s. 10. (10-15)
[44] Hasan Yalçın, "Yenileme Fonu Ayrılması ve Muhasebesi", **Vergi Dünyası**, Aralık 1996, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=1850, 24 Mayıs 2014.
[45] Bora Topaloğlu, "Yenileme Fonu Uygulaması ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Vergi Dünyası, Aralık 2002, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2956, 24 Mayıs 2014.

önce işin devri, terki ve işletmenin tasfiye edilmiş olması durumunda fonda yer alan tutar bu olayların meydana geldiği yılın matrahına eklenmesi gerekmektedir[46].

Bu düzenlemenin gerekçesi, tasfiyeye giren ve bırakılan işlerde, kurumların ya da şahıs işletmelerin sattıkları amortismana tabi iktisadi kıymetleri yenilemelerinin söz konusu olmaması nedeniyle yenileme fonu ayrılmasının mümkün olmamasıdır. Tasfiye haline girmiş bir kurumda, iradenin ticari faaliyetin sürdürülmesi yönünde olmadığı çünkü kurumun hukuki niteliği belli bir müddet sonra sona ereceği açıktır[47].

9. Kurumlarda Devir Halinde Yenileme Fonu Uygulaması

5520 sayılı KVK'nın "Birleşme" başlıklı 18'inci maddesine göre, bir veya birkaç kurumun diğer bir kurumla birleşmesi, birleşme sebebiyle infisah eden kurumlar bakımından tasfiye hükmündedir.

Bu maddeye göre yapılan birleşmelerde, infisah eden kuruma ait yenileme fonu hesabının kar zarar hesabına aktarılarak vergiye tabi tutulması gerekir. Öte yandan, KVK'nın 18'inci maddesinde bir veya birkaç kurumun diğer bir kurumla birleşmesi, birleşme sebebiyle infisah eden kurumlar bakımından tasfiye hükmünde kabul edilip tasfiye kazancı vergilendirilirken, "Devir, Bölünme, Hisse Değişimi Hallerinde Vergilendirme" başlıklı 20'inci maddesinde aşağıda şartlara uyulduğu takdirde birleşmeler devir hükmünde kabul edilmiştir. Bu şartlar şunlardır:

i) Birleşme sonucunda infisah eden kurum ile birleşilen kurumun kanunî veya iş merkezlerinin Türkiye'de bulunması.

---

[46] Mehmet Fatih Gür, "Yenileme Fonu-1: Yenileme Fonu Uygulaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=14822&arananKey=yenileme fonu, 24 Mayıs 2014.

[47] Ali Rıza Akbulut, "Yenileme Fonu Uygulaması Ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Vergi Dünyası, Aralık 2003, , s. 152. (149-153)

ii) Münfesih kurumun devir tarihindeki bilânço değerlerinin, birleşilen kurum tarafından bir bütün halinde devralınması ve aynen bilânçosuna geçirilmesi.

Bu hükümlere göre birleşme, birleşme sebebiyle infisah eden kurum bakımından tasfiye hükmünde kabul edilirken, devir halinde aynı durum söz konusu değildir. Buna göre, KVK'nın 19'uncu ve 20'inci maddeleri hükümleri çerçevesinde gerçekleşen devir hükmünde birleşmelerde, devir olan kuruma ait bir iktisadi kıymetin satışından doğan karın, devir alan kurumda sabit kıymet yenileme fonu hesabında tutulabilmesi mümkündür. Birleşen iki kurumun yenileme fonları, aynı neviden bir veya birden çok iktisadi kıymet alımında kullanılabilir. Ancak, her iki şirkete ait yenileme fonlarının, devir hükmünde birleşmeden sonra, yeni şirketin bilançosunda ayrı ayrı yer almaları ve fonların kar zarar hesabına intikali için gereken kanuni sürelerin de ayrı ayrı dikkate alınması gerekmektedir[48].

10. Kurumlarda Tür Değişikliği Halinde Yenileme Fonu Uygulaması

KVK'nın "Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi" başlıklı 19'uncu maddesine göre, kurumların aynı maddedeki şartlar dahilinde şekil (tür) değiştirmeleri devir hükmünde kabul edildiğinden, bu şartlara uygun nevi değişikliği halinde de devir müessesesinde olduğu gibi işlem yapılması gerekmektedir. Bir başka deyişle tür değişikliği yapılması durumunda yenileme fonu varlığını sürdürmeye devam edecektir.

[48] İdris Şenyurt, "Amortismanlarda Özel Haller", **Vergi Dünyası**, Aralık 2009, Sayı:340, s.72. (65-76)

11. Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanılan Taşınmaz Satışına İlişkin Yenileme Fonu Uygulaması

5520 sayılı KVK'nın 5/1-e maddesinde düzenlene taşınmaz satış kazancı istisnasının uygulanacağı durumlarda, istisnadan yararlanmayan ve satış kısmının %25'ine tekabül eden satış karı için yenileme fonu uygulamasından yararlanılıp yararlanılamayacağı konusunda mevzuatta bir açıklık bulunmamaktadır. Bir başka ifade ile aynı satış işlemi için taşınmaz satış kazancı istisna ile yenileme fonu tesisinin birlikte uygulanıp uygulanmayacağı hususu tartışmaya açıktır[49].

Taşınmaz satış kazancı istisnası uygulamasında, taşınmaz satışı sonucunda elde edilen kazancın istisna edilecek olan %75'lik kısmının kanunda belirtilen beş yıllık süre boyunca bilançonun pasifinde tutulması gerekmektedir. Taşınmaz satış kazancının istisna uygulanan % 75'lik kısmının fon hesabına alınması gerektiği için, muhasebe tekniği olarak yenileme fonu uygulamasına konu edilemeyecektir. Ancak, geriye kalan % 25'lik istisna uygulanmayan kazanç kısmının işletme tarafından kullanımı serbesttir. Bu kazanç kısmı, satılan kıymetin yerine aynı mahiyette bir sabit kıymet alınmasına karar verilmesi durumunda vergileme ve muhasebe tekniği açısından yenileme fonu olarak ayrılabilecektir[50].

İki müessesesinin getiriliş amacından hareketle taşınmaz satış kazancından elde edilen karın yenileme fonuna aktarılmasının mümkün olmadığı savunulmaktadır. Çünkü bir taraftan işletmelerin aktiflerinde yer alan atıl kıymetlerin nakde dönüşmesini sağlamak suretiyle bir teşvik söz konusu iken, diğer taraftan aktifte yer alan kıymetin yeni bir kıymetle değiştirilmesini sağlayan vergi erteleme uygulamasının amaçları birbiri ile çeliştiği ileri sürülmektedir. Bu noktadan hareketle Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesi kapsamında satıştan elde edilen

---

[49] Akyol, "Kapsamı Yönünden Yenileme Fonu Uygulaması", s. 13. (10-15)

[50] Sema Küçük, "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının Yenileme Fonu İle Birlikte Kullanımı Mümkün Mü?", **Yaklaşım Dergisi**, Mart 2011, s. 93. (90-94)

kazancın %75'lik kısmının özel fona alınması mümkün iken, kalan % 25'lik kazancın yenileme fonuna alınması Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinin getiriliş amacına uygun değildir. Anılan % 25'lik tutarın dönem kar zarar hesabı ile ilişkilendirilmesi gerektiği öne sürülmektedir[51],[52].

Ancak bu yoruma tam olarak katılmak mümkün değildir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde yer alan istisna kurumların mali yapılarını güçlendirmeye yöneliktir. Bir sabit kıymetin başka bir sabit kıymete dönüşmesi Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesindeki istisnadan yararlanılmasına engel teşkil edecektir. Ancak Kanun koyucu satıştan elde edilen kazancın % 25'lik kısmının tasarrufunu serbest bırakmıştır. Bu tutar kar dağıtımına dahi konu edilebilecekken, bu tutarla sabit kıymet edinilemeyeceğini savunmak istisnanın ruhu ile çelişmektedir. Bu nedenle % 25'lik kısmın yenileme fonuna alınabileceği değerlendirilmektedir. Kanunun gerekçesinde verilen örnekte, şehrin kenar mahallesinde bulunan bir binanın satılarak, şehir merkezinde faaliyet göstermek amacıyla merkezde bir bina alınması durumunda, firma faaliyetleri açısından açık bir ekonomik katkı söz konusu olduğundan 5/1-e'deki istisna uygulamasının amacına uygun bulunduğu belirtilmiştir[53]. Yani taşınmaz satış kazancı istisnası ile yenileme fonu uygulaması her zaman çelişmemektedir. Taşınmaz satış kazancı istisnası ve yenileme fonu uygulaması birlikte değerlendirildiğinde iki uygulamanın birlikte kullanılmasına engel bir durum yoktur. İstisnanın getiriliş amacı kurumun mali yapısını güçlendirmek ve ilave ekonomik imkân sağlamak, yenileme fonu uygulamasının amacı ise iktisadi kıymetlerin yenilenmesidir. Bu iki amaç birbirinden farklı olsa da uygulama açısından birbirlerine engel olacak bir husus

---

[51] Soner Ülgen, "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Kazancın % 25'lik Kısmı Yenileme Fonuna Alınabilir Mi?", **Vergi Dünyası**, Kasım 2010, s. 40. (37-41)

[52] Ali Tuğlu, "Gayrimenkul Satış Kârlarına Yüzde 75 Gayrimenkul Satış kazancı İstisnası Uygulandıktan Sonra Kalan Yüzde 25 Tutar Yenileme Fonuna Alınabilir Mi?", **Yaklaşım**, Eylül 2010, s. 109. (106-109)

[53] Uyar, "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanan Mükellefler, Kalan % 25'lik Kısmı Yenileme Fonu Olarak Dikkate Alabilirler Mi?", s. 97.

içermemektedir[54]. Örneğin mali bünyesi zayıf bir kurumun, şehrin değerli bir yerindeki yedi katlı merkezini satarak çok daha mütevazı bir semtte daha küçük ve az katlı, daha ucuz bir binayı şirket merkezi olarak satın almayı amaçlaması ve bu şekilde elde edeceği kaynağı mali bünyesini güçlendirmek amacıyla kullanmayı, hedeflemesi halinde, hem istisnadan yararlanmasına hem de istisna sonrası kazancını yenileme fonuna almasına hiçbir yasal engel yoktur. Bu örnekteki kurum taşınmaz satışında, her iki müessesenin de amacını tahakkuk ettirmektedir. Bu nedenle yenileme fonu ile taşınmaz satış kazancı istisnasından birlikte yararlanılıp yararlanılamayacağına duruma göre karar verilmesi gerekmektedir[55].

Diğer yandan Vergi Usul Kanunu'nun 323'üncü maddesinde satıştan tahassül eden karın tamamının yenileme fonuna alınabileceğinin ifade edilmiş olması da, karın % 25'lik kısmının yenileme fonuna alınamayacağına dayanak olarak alınmıştır[56]. Ancak Kanunda satıştan elde edilen karın tamamının yenileme fonuna alınmasının zorunlu olduğuna ilişkin bir ifade bulunmamaktadır.

---

[54] Ömer Durmuş, "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Ve Yenileme Fonu Uygulamasının Birlikte Değerlendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Nisan 2013, s. 122. (116-123)

[55] Bumin Doğrusöz, "Yenileme Fonu Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi", **Referans Gazetesi**, 7 Ekim 2014, (Çevrimiçi) http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=144303&YZR_KOD=156, 30 Nisan 2014.

[56] Ülgen, "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Kazancın % 25'lik Kısmı Yenileme Fonuna Alınabilir Mi?", s. 40.

SONUÇ

Türk Vergi Sistemi'nde, tüm ülkelerde olduğu gibi pek çok vergisel avantaj bulunmaktadır. Kanunlarla düzenlenen bu avantajlar, sosyal, siyasi, idari veya ekonomik sebeplerle vergi sistemlerinin içinde yer almaktadır. Mükelleflerin yasal olarak daha az vergi ödemelerine veya vergiyi daha geç ödemelerine sebep olan bu düzenlemeler, çoğu zaman mükelleflerin karar alma süreçlerinde etkili olarak mükellefleri yönlendirici etkilere sahiptir.

Kurumlara, taşınmazların elden çıkartılmasına ilişkin olarak sağlanan vergisel avantajlar; Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde düzenlenen taşınmazların elden çıkarılmasına tanınan istisna, taşınmazların kaynak kuruluşlarınca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışına sağlanan istisna ve taşınmazların geri kiralama amacıyla finansal kiralama şirketlerine satışına sağlanan istisna, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-f maddesinde düzenlenen bankalara veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na borçlu durumda olan kurumların sahip oldukları taşınmazlar ile bankaların kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazlara tanınan kurumlar vergisi istisnası, Katma Değer Vergisi'nin 17/4-r maddesinde düzenlenen taşınmaz satışlarına ilişkin istisna, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19/3-b maddesinde düzenlenen kısmi bölünme müessesesi ile Vergi Usul Kanunu'nun 328'inci ve 329'uncu maddelerinde düzenlenen yenileme fonu müessesesinden ve sayılan vergisel avantajlara ilişkin diğer vergi kanunlarında yer alan düzenlemelerden oluşmaktadır.

Taşınmazların belli şartlarla satışına, bankalara ve TMSF'ye devrine ilişkin istisnalar kurumların daha az vergi ödemeleri suretiyle; kısmi bölünme ve yenileme fonu müesseseleri ise verginin daha geç ödenmesi suretiyle vergisel avantaj sağlamaktadır.

Taşınmazlara ilişkin olarak kurumlara sağlanan vergisel avantajlar detaylı bir şekilde çalışmamızda ele alınmıştır. Her bir vergisel avantajın kendi içinde

barındırdığı aksaklıklar ilgili bölümlerde detaylı şekilde açıklanmıştır. Ancak, konuyu bütün olarak ele aldığımızda da bir takım sorunlarla karşılaşılmaktadır.

Vergi avantajlarının esasında bir vergi harcaması olması nedeniyle belli bir maliyeti bulunmaktadır. Bu maliyet ise vergi avantajları yaratılırken amaç unsurunun iyi belirlenmesini gerektirmektedir. Vergi avantajları ile kurumların ekonomik davranışları ve karar alma süreçlerinde etkili olunmaya çalışılmaktadır. Bu nedenle, kurumların davranışlarını öncelikle etkileyip etkilemediği, etkilediğinin belirlenmesi halinde ise ne ölçüde etkilediğinin bilinmesi gerekmektedir. Belirlenen amaçları yerine getirme özelliği olmayan vergisel avantajların kurumlara bir yararı olmamasının yanı sıra vergi harcaması dolayısıyla boşa katlanılan bir maliyet olacaktır. Çalışmamızdan görüldüğü üzere, kurumlara taşınmazların elden çıkarılmasıyla ilgili farklı vergi kanunlarında çok sayıda vergisel avantaj sağlanmıştır. Ancak, bu avantajların sonuçları konusunda ciddi bir istatistiki veri bulunmamaktadır. Oysa bu avantajların sonuçlarının iyi değerlendirilmesi, ne ölçüde kurumlara fayda sağladığı ve kurumlar tarafından ne ölçüde kullanıldığının belirlenmesi gerekmektedir. Uygulamadaki aksaklıklardan dolayı kurumların tercih edemedikleri vergisel avantajların düzenlemelerinde yapılması gereken değişikliklere ancak bu istatistiki çalışmaların anlamlı şekilde yön verebileceği düşünülmektedir.

Kurumlara taşınmazların elden çıkarılması ile ilgili sağlanan vergisel avantajların, genel olarak son derece karmaşık, uygulamada yorum farklılıklarına sebep olacak şekilde çok sayıda şartlara bağlanmış olduğu görülmektedir. Oysa ki sağlanan bu avantajların hem istenilen sonuçlara ulaşılabilmek için hem de kurumlara fayda sağlayabilmesi için son derece açık, anlaşılır ve yorum farklılıklarının en aza indirecek şekilde net olması gerekmektedir. Kurumların kendilerine sağlanan, kanunlarla düzenlenen bu avantajlardan yararlanarak vergi yüklerini azaltmak istemeleri son derece doğaldır. Ancak, mevzuatın yeterince açık olmaması ve karmaşık yapıya sahip olması gibi nedenlerle uygulamada yorum farklılıklarına ve dolayısıyla da vergisel tartışmalara neden olmaktadır. Bu durum ise

kurumların vergi avantajlarına daha ihtiyatlı yaklaşmalarına ve kimi zaman şartları taşımalarına rağmen bu düzenlemelerden yaralanmak istememeleri sonucunu doğurmaktadır. Çünkü, kurumlar, kendilerine yasalar çerçevesinde tanınan haklardan faydalanmak isterken, vergi incelemelerinde cezalı tarhiyat ile karşılaşabilmektedirler. Bundan korunmak amacıyla, mükellefler, konu ile ilgili idareden çok sayıda özelge talebinde bulunmaktadırlar. Düzenlemelerin açık ve net olmamasından kaynaklanan bu özelge talepleri hem idare hem de kurumlar açısından iş gücü kaybı niteliğinde olduğu düşünülmektedir. Diğer yandan idarenin istisnalarla ilgili hazineci yaklaşımla yaptıkları dar yorumları, fazlasıyla karışık olan istisna uygulamalarını daha da karışık hale getirmektedir.

Ayrıca, vergi avantajlarının düzenlemelerdeki aksaklıklar nedeniyle yorum farklılıklarına sebep olması vergi uyuşmazlıklarını beraberinde getirmektedir. Vergi uyuşmazlıklarının ise yargıya aktarılması kaçınılmazdır. Bu ise yargının aslında gereksiz yere yükünün arttırılmasının yanı sıra hem devlet açısından denetim maliyeti, hem de kurumlar açısından ek maliyet yaratmaktadır.

Bununla birlikte düzenlemelerin yeterince açık ve anlaşılır olmaması, kurumların bilgi eksiklerini gidermeleri ve düzenlemelere ilişkin mevzuata hakim olabilmeleri ve kendilerine tanınan vergi avantajlarından faydalanmak sureti ile vergi planlaması yapabilmeleri için deneyimli danışman yardımlarına ihtiyaç duyulması sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bu durum ise kimi zaman rekabet eşitliğini bozucu etkilere yol açmaktadır.

Bu nedenlerle, düzenlemelerin gözden geçirilerek idare tarafından belli açıklamalar ile konunun aydınlatılması ve aksayan yönlere ilişkin gereken durumlarda yasal değişiklik yoluyla veya idarenin düzenleyici işlemleri ile çeşitli yeni düzenlemelerin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Aynı zamanda görülmektedir ki aynı konuya ilişkin farklı kanunlarda da çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin oldukça dağınık olması, kurumların mevzuat araştırması yapmasını güçleştirmekte ve sağlanan vergisel avantajlara tam olarak nüfus edememeleri sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle, mükellefleri aydınlatmaya yönelik konu bazında ilgili tüm vergi kanunlarını içeren açıklamaların yapılması ve bilgilendirilmelerini sağlayacak çeşitli çalışmaların yapılmasının karşılaşılan bu sorunun çözümünde faydalı olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

AKDOĞAN,Abdurrahman: **Kamu Maliyesi**, 12. bsk., Ankara, Gazi Kitabevi, 2007

ALTAŞ, Soner: **Türk Ticaret Kanununa Göre Anonim Şirketler**, 4. bsk., Ankara, Seçkin Yayınları, 2012

BAŞAK, Levent: **Dar Mükellefiyete Tabi Kurumlar ve Vergilendirme**, 2 c., Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2007

BATIREL, Ömer Faruk: **Kamu Maliyesi ve Yönetimi**, İstanbul, İstanbul Ticaret Üniversitesi Yayınları, 2007

BATUN, Mehmet: **Vergi Hukukunda Yorum ve İspat**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012

BENLİKOL,Sabahattin; MÜFTÜOĞLU Hilal: **Avrupa Birliği Ülkelerinde Vergi Sistemlerindeki Teşvik Ve İstisnalar**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1997

BIYIK, Recep; KIRATLI, Aydın: **Vergi Teşvikleri ve Korumaları**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2006

DEĞER, Nuri: **Konut Yapı Kooperatiflerinin Kurumlar Vergisi Muafiyeti Ve Katma Değer Vergisi Karşısındaki Durumu**, Ankara, Türmob Yayınları, 2009

DEĞER, Nuri: **Açıklamalı ve Uygulamalı Katma Değer Vergisi Kanunu**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2011

DOĞRUSÖZ, A. Bumin: **5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Şerhi**, İstanbul, İSMMMO, 2007

EKMEKCİ, Esra: **Kurumlar Vergisinde Dar Yükümlülük**, İstanbul, Kazancı Kitap, 1994

ERGÜLEN,Güneri; ERDEM, Hayreddin: **Vergi Kanunlarındaki Vergi Avantajları**, 2. bs., Ankara, Yaklaşım Yayınları, 2000

EROL, Ahmet: **Türk Vergi Sistemi Ve Vergi Hukuku**, 2. bs., Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2009

ERTAŞ, Şeref: **Eşya Hukuku**, 8. bsk. Ankara, Seçkin Yayınları, 2008

GENÇCAN, Ömer Uğur: **Türk Medeni Kanunu**, 2 c., Ankara, Yetkin Yayınları, 2004

GÖZLER,Kemal; KAPLAN, Gürsel: **İdare Hukuku Dersleri**, Bursa, Ekin Basın Yayın Dağıtım, 2013

IŞIK, Ekrem: **Damga Vergisi Kanunu Açıklama Ve Yorumu**, İstanbul, Pvc Business School, 2011

KAĞITCIOĞLU, Mutlu: **Anonim Şirketlerde Kısmi Bölünme**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012

KANETİ, Selim: **Vergi Hukuku**, 2. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989

KARAHASAN,Mustafa Reşit: **Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku**, 2 c., Ankara, Beta Yayınları, 2002

KENDİGELEN, Abuzer: **Türk Ticaret Kanunu, Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler,** İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014

KESKİN, Filiz: **Kurumların Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Vergi İstisnaları**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006

KIZILOT, Şükrü: **Açıklamalı ve İçtihadlı Katma Değer Vergisi Kanunu Uygulaması**, 5. bsk., Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2010

KIZILOT, Şükrü: **Danıştay Kararları ve Özelgeler (Muktezalar)**, C:VI, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2002

KOCAER, Şenol: **Şirket Yeniden Yapılandırmaları,** Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2013

MUTLUER, Kamil: **Vergi Özel Hukuku**, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2007

NADAROĞLU, Halil: **Kamu Maliyesi Teorisi**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 1998

OKTAR, S. Ateş: **Vergi Hukuku**, 9. bsk., İstanbul, Türkmen Kitabevi, 2013

ORHANER, Emine: **Kamu Maliyesi**, 2. bs., Ankara, Gazi Kitabevi, 1997

ÖNCEL,Mualla; KUMRULU,Ahmet; ÇAĞAN, Nami: **Vergi Hukuku**, 22. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2013

ÖZBALCI, Yılmaz: **Vergi Usul Kanunu Yorum ve Açıklamaları**, Oluş Yayıncılık, Ankara, 2007

ÖZBALCI, Yılmaz: **Damga Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları,** Ankara, Oluş Yayıncılık, 1999

ÖZBALCI, Yılmaz: **Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Oluş Yayıncılık, 2002

ÖZTÜRK, Bünyamin: **Dönem Sonu Envanter ve Değerleme İşlemleri,** 4. bsk., Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 2006

ÖZYER, Mehmet Ali: **Vergi Usul Kanunu Uygulaması**, İstanbul, Hesap Uzmanları Derneği Yayınları, 2008

PEHLİVAN, Osman: **Vergi Hukuku: Genel İlkeler ve Türk Vergi Sistemi**, Trabzon, Murathan Yayınları, 2011

PULAŞLI, Hasan: **Yeni Şirketler Hukuku Genel Esaslar**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012

ŞEKER, Sakıp: **Dönem Sonu İşlemleri**, Ankara, Yaklaşım Yayınları, 1999

ŞENYÜZ, Doğan: **5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2007

ŞENYÜZ, Doğan: **Türk Vergi Sistemi**, Ankara, Yaklaşım Yayıncılık, 2007

TAN, Mustafa: **Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından Bölünme**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2010

TEKİN,Cem; KARTALOĞLU, Emre: **Kurumlar Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, Ankara, Maliye Ve Hukuk Yayınları, 2007

ULUATAM, Özhan: **Kamu Maliyesi**, 4. bs., Ankara, Savaş Yayınları, 1991

UZUNOĞLU, Nihat: **Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum Ve Açıklamaları**, 2 c., İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014

ÜREL, Gürol: **Kurumlar Vergisi Uygulaması**, Ankara, Maliye ve Hukuk Yayınları, 2009

VURAL, İrfan: **Yorum ve Açıklamalarla Kurumlar Vergisi Kanunu**, Ankara, Gelirler Kontrolörleri Derneği, 2009

VURAL, İrfan: **Kurumlar Vergisi Rehberi**, Ankara, Vergi Sorunları Dergisi Nisan Özel Ek, 2013

YAVAN, Nuri: **Teşviklerin Sektörel Analizi Ve Bölgesel Analizi Türkiye Örneği**, Ankara, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı Yayınları, 2011

YILDIZ, A. Murat: **Kurumlar Vergisi Beyanname Düzenleme Rehberi**, Ankara, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, 2012

YILMAZ, Kazım: **Değerleme**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Deneği Yayınları, 1997

YÜCEL,Selçuk; TURAN Hayrettin: **Dar Mükellef Kurumlar**, İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 1999

Beyanname Düzenleme Kılavuzu, 3 c., İstanbul, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014

Türk Vergi Sistemi Sorunlar Çözüm Önerileri, Ankara, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı, Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği, 2002

MAKALELER

AKBULUT, Ali Rıza: "Yenileme Fonu Uygulaması Ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Vergi Dünyası, Aralık 2003, s. 149-153.

AKYOL, M. Emin: "Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Bazı Hususlar", **Vergi Dünyası**, nisan 2007, s. 14-17.

AKYOL, M. Emin: "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Temmuz 2007, s. 25-28.

AKYOL, M. Emin: "Kapsamı Yönünden Yenileme Fonu Uygulaması", **Vergi Dünyası**, Mart 2011, s. 10-15.

ALTINEL, Seçkin; İNELLİ Ender: "Ticaret İşletmelerinin Kısmi Bölünmeye Konu Edilmesi Mümkün Müdür?", **Vergi Dünyası**, Ekim 2011, s. 100-107.

ANLAR, Uğur: "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu Ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2006, s. 156-160.

ARAS, Coşkun: "İki Yıldan Fazla Şirket Aktifinde Bulunan Taşınmaz Ve İştirak Hisselerinin İcra Yoluyla Satışında KDV İstisnası", **Yaklaşım**, Şubat 2009, s. 132-133.

ARPACI, Altar Ömer: "Kurumlar Vergisi Mükellefi Olarak İktisadi Kamu Kuruluşları İle Dernek Veya Vakıflara Ait İktisadi İşletmeler", **Mali Çözüm Dergisi**, Ocak-Şubat 2010, s. 167-184.

ARPACI, Altar Ömer: "Katma Değer Vergisi Açısından Belediyeler Ve İl Özel İdarelerinin İştirak Hisseleri İle Gayrimenkullerin Satışı", **Vergi Sorunları**, Ekim 2008, s. 45-51.

ATAY, Tezcan; ATAY Hakan: "Yenileme Fonu Uygulamasında Üç Yıllık Sürenin Başlangıcı ve Bitişi Sorunsalı-II", **Yaklaşım**, Şubat 2002, s. 197-202.

AYAZ, Ali: "Tasfiye Halinde Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Matrahından İndirimi", **Vergi Dünyası**, Şubat 2012, s. 158-164.

AYDEMİR, İsa: "Kurumlar Vergisinde Tam ve Dar Mükellefiyet Esasına Göre Vergilendirme", **Yaklaşım,** Haziran 2011, s. 268-276.

AYDEMİR, İsa: "Danıştay İçtihatları Işığında Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Kooperatiflere Tanınan Vergi Muafiyeti", **Vergi Dünyası**, Nisan 2013, s. 168-177.

BARLASS, T. İrfan: "Türk Vergi Hukukunda Yenileme Fonu", **Prof. Dr. Sadık Kırbaş'a Armağan Kitap**, Eylül 2011, s. 49.

BEDEL, Mustafa: "6361 Sayılı Kanuna Göre Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Ayrılacak Özel ve Genel Karşılıklar ile Satıp Geri Kiralama İşlemlerinin Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2013, s. 16-10.

BERK, Yunus: "Taşınmaz Satışında Oluşan Zarar: Tartışmalar ve İdarenin Görüşü", **Vergi Sorunları**, Nisan 2012, s. 102-105.

BÜLBÜL, Duran: Yrd. Doç. Dr. , "Bir Vergi Erteleme Tekniği Olarak Yenileme Fonu", **Vergi Sorunları**, Temmuz 2003, s. 166-175.

ÇAĞATAY, Yüce: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Amaca Aykırı Eylemler", **Yaklaşım**, Mayıs 2013, s. 65-68.

ÇEKİRDEKOĞLU, Kadir: "Kurumların En Az İki Tam Yıl Aktiflerinde Yer Alan Taşınmazlar Ve İştirak Hisseleri İle Kurucu Senetleri, İntifa Senetleri Ve Rüçhan Hakkı Satışından Zarar Doğması Halinde Zarar İndirilebilecek Mi?", **Yaklaşım**, Aralık 2008, s. 102-105.

ÇOŞKUN, Kemal; BİLEN Yasin: "Vergi Harcaması Kavramı ve Günümüz Türkiye'sinde Vergi Harcamaları", **Vergi Dünyası**, Şubat 2002, s. 161-168.

DEĞER, Nuri: "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'na Göre Taşınmaz, İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri Ve Rüçhan Hakları Satış Kazançları İstisnasının Uygulanması", **Yaklaşım**, Ekim 2006, s. 55-60.

DELİGÖZ, Cihan; MERİÇ İlyas: "Taşınmaz Satış Zararı Kurum Kazancından İndirilebilir mi?", **Yaklaşım**, Ekim 2013,s. 53-57.

DİKMEN, M. Burçin: "Faaliyet Konuları Taşınmaz Ticareti Olan Kurumlar İle Asıl Faaliyet Konuları Yanında Taşınmaz Ticareti İle De Uğraşan Kurumlarda Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının Uygulanması", **Vergi Dünyası**, Haziran 2011, s. 27-31.

DİNÇER, Hüseyin: "Finansal Kiralama Kapsamındaki Satıp Geri Kiralama İşlemlerine İlişkin Vergi İstisnaları", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s. 60-64.

DURAK, Gündoğan: "5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Düzenlenen Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış kazancı İstisnası", **Vergi Dünyası**, Kasım 2006, s. 66-74.

DURAK, Gündoğan: "Dövizli Gayrimenkul Satışlarında İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Ağustos 2007, s. 121-125.

DURMUŞ, Ömer: "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Ve Yenileme Fonu Uygulamasının Birlikte Değerlendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Nisan 2013, s. 116-123.

EMEKTAR, Fazlı: "Vergi Harcamaları Kavramı ve Türkiye'nin 2006-2014 Yılları Vergi Harcamaları", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2014, s. 98-112.

ERDEM, Hayreddin: "Şirket Aktifine Kayıtlı Arsaların Kat Karşılığı Verilmesi İşleminde Kdv", **Yaklaşım**, Eylül 2008. s. 120-124.

ERDOĞAN, Erdem: "Tasfiyeye Girmek Tasfiye Edilmek Değildir", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2013, s. 35-39.

ERDOĞAN, Erdem: "Kısmi Bölünmeye Bağlı Sermaye Azaltımında Enflasyon Düzeltmesi Farkları ve Geçmiş Yıl Karları", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2014, s. 82-85.

EROĞLU, Burak: "İştirak Hissesi Ve Gayrimenkullerin Trampa Yoluyla Satışında KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Haziran 2010, s. 95-99.

FERHATOĞLU, Emrah: "Bir Kamu Harcaması Türü Olarak Vergi Harcaması Ve Türk Kurumlar Vergisi Açısından Değerlendirilmesi", **Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 2005, Cilt: 5, Sayı: 2, s. 78-92.

GARGI, Serdar; CÖMERT, Serdar: "KDV Kanunu'nun 17/4-R Maddesi Kapsamında Teslim Edilen Taşınmazın İktisabında Yüklenilen KDV'nin Durumu", **Yaklaşım**, Ekim 2013, s. 45-49.

GİRAY, Filiz: "Vergi Harcamaları: Harcama Vergileri Açısından Analizi", **Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2002, Cilt: XXI, Sayı:1, s. 27-52.

GÖKMEN, Selahattin: "Yeni GVK'da Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Artı ve Eksileri", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 19-24.

GÖKMEN, Selahattin: "Yeni GVK Tasarısına Göre Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşım Sözleşmesine İstinaden Arsa Teslimlerinin Vergilendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2013, s. 36-45.

GÖKOĞLU, Fırat: "6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na Genel Bir Bakış", **Vergi Dünyası**, Mart 2013, s. 49-52.

GÜLÇİÇEK, Ayşe: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasından Faydalanacak Olanlara Önemli Hatırlatmalar", **Vergi Sorunları**, Nisan 2013, s. 65-70.

GÜLÇİÇEK, Ayşe: "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Varlık Kiralama Şirketleri ve Finansal Kiralama Şirketlerinin Durumu", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 25-30.

GÜLEÇ, Mustafa: "Bankalara Veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bankalara Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnası", Vergi Sorunları, Nisan 2013, s. 124-128.

GÜLERMAN,Adnan; MEFTUNOĞLU, Enis: "Taşınmazların Satışının KDV Karşısındaki Durumu", **Yaklaşım**, Ocak 2008, s. 20-27.

GÜLMEZ, Bilgi: "Amortismanlarda Özel Haller", **Vergi Dünyası**, Aralık 2007, s. 87-91.

GÜMÜŞ, Erhan: Doç. Dr. , "Varlık Kiralama Şirketlerine Ait Kira Sertifikaları Ve Vergilendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2011, s. 82-89.

GÜMÜŞ, Erhan: Doç. Dr., "Son Değişiklikler Çerçevesinde Finansal Kiralama İşlemlerinde Vergi ve Teşvik Uygulamaları", **Vergi Sorunları**, Ocak 2014, s. 103-112.

GÜMÜŞLÜOĞLU, Aykut: "Yenileme Fonu ve Karşılaşılan Problemler", **Vergi Dünyası**, Temmuz 2003, s. 124-131.

GÜNEŞ, Şibli: "Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Hasılat Paylaşımı Modelinin Dayanılmaz Cazibesi", **Yaklaşım**, Şubat 2012, s. 153-155.

GÜRAN, Adnan: "Yenileme Fonu Uygulaması", **Vergi Sorunları**, Ocak 2008, s. 160-166.

İNELLİ, Ender: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Ortaya Çıkan Zararların Durumu", **Vergi Dünyası**, Haziran 2012, s. 127-135.

İNELLİ, Ender: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", **Vergi Dünyası**, Ocak 2012, s. 96-102.

KALKAN, T. Tolga: "Kısmi Bölünmede "Taşınmaz" Tanımına Dahil Olan Haklar", **Yaklaşım**, Aralık 2010, s. 161-165.

KAPLAN, Ersin: "Vergi Harcamalarının Türk Vergi Sistemindeki Yeri", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2012, s. 123-138.

KAPLAN, Ersin: "Vergi İstisnalarının Gerekçeleri Çerçevesinde Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Değerlendirilmesi", **Yaklaşım**, Haziran 2014, s. 82-89.

KAPLAN, Ersin: "Varlık Kiralama İşlemleri ve Vergisel Durumu", **Vergi Dünyası**, Şubat 2012, s. 146-151.

KAPLAN, Recep: "Şirketlerin Bölünme Ve Hisse Değişiminin Amaç Ve Koşullarının Kurumlar Vergisi Bakımından İncelenmesi", **Vergi Dünyası**, Haziran 2012, s. 148-163.

KARADENİZ, Salim: "Yenileme Fonu Uygulaması", **Yaklaşım**, Mart 2011, s. 67-71.

KAYA, Fatih: "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satışlarında Katma Değer Vergisi İstisnası", **Vergi Sorunları**, Nisan 2012, s. 125-133.

KAYAR, Gökhan: "Amortismanlarda Özel Haller Ve Yenileme Fonu", **Vergi Dünyası**, Aralık 2010, s.73-82.

KIZILOT, Şükrü: "Vergi Avantajları", **Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Ocak 1999, s. 19-66.

KOCABEY, İbrahim: "Taşınmaz ve İştirak Hisselerinin Satışından Doğan Kazançlarda İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Ekim 2006, s. 168-173.

KOCAER, Şenol: "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasının Tarihsel Gelişimi Ve Öneriler", **Vergi Dünyası**, Ekim 2009, s. 57-62.

KOÇ, Selman: "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satış Zararlarının Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu", **Vergi Dünyası**, Kasım 2010, s. 32-36.

KOÇULU,Gökçen Gülsüm; TÜRKMEN Fisun: "Anonim Şirketlerde Sermaye Azaltımı Uygulamasının Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Kanunları Açısından Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası,** Mart 2011, s. 156-168.

KOLOTOĞLU, Olcay: "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancının Fon Hesabına Kaydı", **Vergi Sorunları**, Aralık 2013, s. 18-22.

KULU, Bahattin: "Vergi Harcaması Ve Uygulama Örnekleri", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2000, s. 24-29.

KÜÇÜK, Muzaffer: "Varlık veya Finansal Kiralama Şirketlerinde Taşınmaz ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası Uygulaması", **Vergi Dünyası**, Aralık 2013, s. 11-16.

KÜÇÜK, Sema: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-I", **Yaklaşım**, Mayıs 2008, s. 105-111.

KÜÇÜK, Sema: "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasının Yenileme Fonu İle Birlikte Kullanımı Mümkün Mü?", **Yaklaşım Dergisi**, Mart 2011, s. 90-94.

NAZALI, Ersin: "İstisna Kapsamındaki İştirak Hissesi ve Gayrimenkul Satış Kazancının Kısmi Bölünme Kapsamında İşletmeden Çekilmesi", **Vergi Dünyası**, Ekim 2011, s. 95-99.

NAZALI, Ersin: "Kısmi Bölünmenin Gerçekleştiği Tarihe Kadar Bölünen Varlıkların Değerinde Meydana Gelecek Artış Azalışlar", **Yaklaşım Dergisi**, Aralık 2010, s. 124-129.

OKTAY, Cemali: "Sermaye Azaltımı ve Vergisel Sonuçları", **Vergi Sorunları**, Nisan 2013, s.129-137.

ORGAN,İbrahim; ÇAVDAR, Fatih: "Ülke Uygulamaları Işığında Vergi Harcaması Kavramı", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2012, s. 134-143.

ÖZKÖK, Servet: "İştirak Hissesi ve Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası Uygulamasında Dikkat edilmesi Gereken Hususlar", **Vergi Sorunları**, Ocak 2008, s. 109-111.

ÖZTÜRK, İlhami; KARAKUM, Hüseyin: "Cins Tashih Harç Ve İşlemleri İle Tapuda Gösterilme Süreleri Hakkında Bir İnceleme", **Vergi Sorunları**, Nisan 2007, s. 70-75.

Öztürk, İlhami; KARAKUM, Hüseyin: "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya Şerhinde Karşılaşılabilecek Sorunlar", **Yaklaşım**, Haziran 2010, s. 221-227.

PEDÜK, Türkben: "5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ve Vergi Harcamaları", **Vergi Dünyası**, Şubat 2006, s. 114-117.

PEDÜK, Türkben: "Negatif Vergi Harcaması", **Vergi Dünyası**, Mayıs 2006, s. 78-81.

ŞALCI AĞIRTOPÇU, Filiz: "Finansal Kiralamada Vergi Avantajlarıyla Sat-Geri Kirala Dönemi", **Vergi Sorunları**, Ekim 2013, s. 160-164.

ŞEKER, Sakıp: "Taşınmazlar, İştirak Hisseleri ve Rüçhan Haklarının Satışından Doğan Kazançların Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesinde Özellik Taşıyan Durumlar", **Vergi Sorunları**, Ocak 2008, s. 34-49.

ŞEKER, Sakıp: "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-II", **Yaklaşım**, Şubat 2007, s. 153-158.

ŞEKER, Sakıp: "Kısmi Bölünmede Doğrular ve Yanlışlar-I", **Yaklaşım**, Ocak 2007, s. 106-111.

ŞEKER, Sakıp: "Kısmi Bölünmede "Serbest Fon" ve "İşletmeden Çekme" Kavramları", **Yaklaşım**, Kasım 2011, s. 165-173.

ŞEN, Sunay: "Kısmi Bölünme Uygulamasına Konu Varlıklarda Meydana Gelen Eksilme ve Artışların Durumu", **Vergi Dünyası**, Ocak 2014, s. 40-49.

ŞENTÜRK, Mehmet: "Hasılat Paylaşımı Yöntemi İle Taşınmaz Satışlarında Kurumlar Vergisi İstisnası", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 31-37.

ŞENYURT, İdris: "Kurumlar Vergisi Açısından Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası ve Özellik Arz Eden Hususlar", **Yaklaşım**, Eylül 2010, s. 112-115.

ŞENYURT, İdris: "Amortismanlarda Özel Haller", **Vergi Dünyası**, Aralık 2009, Sayı:340, s. 65-76.

ŞENYÜZ, Doğan: Prof. Dr. , "Kurumlar Vergisi Açısından Kısmi Bölünmede Stok Fazlalıklarının Devrinin Hukuki Sebebi ve Vergisel Sonuçları", **Vergi Dünyası**, Eylül 2013, s. 17-25.

TAN, Mustafa: "Taşınmaz Satışında Ticaret Ve Kiralama Faaliyetlerinin Katma Değer Vergisi Ve Kurumlar Vergisi İstisnalarına Etkisi Aynı Mı?", **Vergi Sorunları**, Ağustos 2009, s. 145-154.

TAN, Mustafa: "Kısmi Bölünmede Sermaye Azaltımı ve Azaltılacak Sermaye Tutarının Kaynağının Vergilendirmeye Etkisi", **Vergi Sorunları**, Ocak 2014, s. 39-44.

TAN, Mustafa: "Tam ve Kısmi Bölünme Halinde Amortisman Uygulaması ve Özellik Arz Eden Durumlar", **Vergi Sorunları**, Aralık 2010, s. 81-86.

TAŞ, Metin: "Kurumlarda Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnası", **Yaklaşım**, Eylül 2008, s. 33-36.

TAŞ, Bülent: "Şirket Yeniden Yapılandırmalarıyla İlgili Olarak Yapılan Yeni Vergi Düzenlemeleri", **Vergi Dünyası**, Mart 2002, s. 54-68.

TEKİN, Cem: "5520 Sayılı K.V.K Uyarınca Kısmi Bölünme Müessesi", **Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi**, Ocak 2007, s. 54-63.

TOLU, Abdullah: "Tür Değiştirerek Sermaye Şirketine Dönüşen Kollektif Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Taşınmazların Satışında KV Ve KDV İstisnaları Bakımından 2 Yıllık Sürenin Başlangıç Tarihi", **Yaklaşım**, Mayıs 2013, s. 115-119.

TOLU, Abdullah: "Gerçek Kişilere Ait Arsaların Müteahhitlere Kat Karşılığı Değil De Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Verilmesi Halinde Kdv", **Yaklaşım**, Ağustos 2011, s. 119-123.

TOLU, Abdullah: "Şirket Arsasının Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi Ve KDV İstisnası Uygulanabilir Mi?", **Yaklaşım**, Nisan 2013, s. 114-120.

TUĞLU, Ali: "İki Tam Yıldan Uzun Süreli Aktifte Yer Alan Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışından Doğan Zararların Mahsubu", **Yaklaşım**, Ekim 2010, s. 121-126.

TUĞLU, Ali: "Gayrimenkul Satış Kârlarına Yüzde 75 Gayrimenkul Satış kazancı İstisnası Uygulandıktan Sonra Kalan Yüzde 25 Tutar Yenileme Fonuna Alınabilir Mi?", **Yaklaşım**, Eylül 2010, s. 106-109.

TÜYSÜZOĞLU,Mümin; MANCOĞLU, Gürman: "Konut Yapı Kooperatiflerinin Taşınmaz Satışının KDV İstisnası Karşısındaki Durumu", **Yaklaşım**, Mayıs 2009, s. 92-98.

UÇAR, Serkan: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış kazancı İstisnasında Amaç Unsuru", **Vergi Dünyası**, Şubat 2011, s. 120-123.

UFUK, Mehmet Tahir: "Gayrimenkul ve İştirak Hisseleri Satışında İstisna Uygulaması", **Yaklaşım**, Mayıs 2009, s. 48-53.

UĞURLU, Uğur: "Yeni Bir Yatırım Aracı Olan Varlık Kiralama Şirketlerine Ait Kira Sertifikalarının Vergilendirilmesi", **Yaklaşım**, Temmuz 2011, s. 110-115.

UYAR, Şevket: "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasından Yararlanan Mükellefler, Kalan % 25'lik Kısmı Yenileme Fonu Olarak Dikkate Alabilirler Mi?", **Vergi Dünyası**, Ocak 2013, s. 93-98.

UZUNOĞLU, Nihat: "Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen "Sat ve Geri Kirala" İşlemlerine İlişkin Kurumlar Vergisi ve KDV İstisnası", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s. 8-16.

ÜLGEN, Soner: "ATİK Satılmadan Önce Yeni Kıymet Alınması Durumu Yenileme Fonu Uygulamasına Engel Teşkil Eder Mi?", **Yaklaşım**, Şubat 2011, s. 90-94.

ÜLGEN, Soner: "Gayrimenkul Satış Kazancı İstisna Uygulamasında Kazancın % 25'lik Kısmı Yenileme Fonuna Alınabilir Mi?", **Vergi Dünyası**, Kasım 2010, s. 37-41.

VURAL, İrfan: "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu Tasarısı'na Göre Taşınmazlar Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası", **Yaklaşım**, Mart 2006, s. 1131-135.

YAKIŞIKLI, Ramazan: "Gayrimenkullerin Sermaye Şirketlerine Ayni Sermaye Olarak Devredilmesi", **Vergi Dünyası**, Ağustos 2011, s. 37-42.

YARGIÇ, Bora: "Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Kısmi Bölünme Yoluyla Devri Ve Sermaye Azaltımının Enflasyon Düzeltmesi Fark Hesaplarından Karşılanmasının Vergisel Yönden Değerlendirilmesi", **Vergi Dünyası**, Kasım 2013, s. 124-128.

YAVUZ, Halil: "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Damga Vergisi İstisnasına İlişkin Bir Değerlendirme", **Vergi Sorunları**, Ocak 2012, s. 103-108.

YELİVEN, Lokman: "Taşınmaz Satışından Elde Edilen Kazancın İştirak Hissesi Alımında Kullanılması Durumunda KVK 5/1-E'den Yararlanılabilir Mi?", **Vergi Sorunları**, Kasım 2013, s. 38-43.

Yeşilyurt, Eren: "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasının Taşınmaz Ticareti Ve Kiralanması Faaliyetleri Bağlamında Değerlendirilmesi", **Vergi Sorunları**, Ocak 2012, s. 69-74.

YEŞİLYURT, Eren: "Yeni Haliyle Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Teslimlerinde Katma Değer Vergisi İstisnası Ve Özellik Arz Eden Durumlar", **Vergi Sorunları**, Mayıs 2005, s. 114-125.

YEŞİLYURT, Eren: "Yenileme Fonu Uygulaması ve Muhasebeleştirilmesi", **Vergi Sorunları**, Aralık 2001, Sayı 159, s. 163-174.

YILMAZ, Kazım: "Kısmi Bölünmede Borçların Devri Zorunlu Mu?", **Yaklaşım**, Aralık 2008, s. 111-114.

ÇEVRİMİÇİ

ACAR, Mustafa Gürhan: "Sat-Geri Kirala İşlemlerinde Yenileme Fonu Uygulamasından Yararlanılabilir mi?", **Vergi Dünyası**, Kasım 2000, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2826, 20 Mayıs 2014.

AKARCA, Akif; ŞAFAK, Mehmet: "Sermaye Şirketlerinde Kısmi Bölünme Ve Vergileme", (Çevrimiçi) http://www.dunya.com/sermaye-sirketlerinde-kismi-bolunme-ve-vergileme-153903yy.htm, 30 Nisan 2014.

AKYOL, M. Emin: "Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnasına İlişkin Bazı Hususlar", **Vergi Dünyası**, Nisan 2007, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4641, 29 Nisan 2014.

AKYOL, M. Emin: "İştirak Hissesi Ve Taşınmaz Satışları İle Yenileme Fonu Uygulamasında Kur Farkları", **Vergi Dünyası**, Nisan 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4963, 20 Nisan 2014.

AVCI, Gürcan: "Bankaların Sahip Oldukları Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasının Bankacılık ve Vergi Mevzuatı Karşısındaki Durumu", **Vergi Dünyası**, Nisan 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4986, 30 Nisan 2014.

AYDIN, Erkan: "Taşınmaz Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası", **Vergi Sorunları**, Mayıs 2008, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=2202, 20 Nisan 2014.

BALKAYA AKÇA, F.Nilgün: "Bir Kamu Harcaması Olarak Vergi Harcaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=7101&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

BENK, Serkan: "Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Ve Vergisel Teşvikler", **İş Güç Endüstri İlişkileri Ve İnsan Kaynakları Dergisi**, Cilt 6, Sayı 108, (Çevrimiçi) http://www.isgucdergi.org/?p=article&id=195&cilt=6&sayi=1&yil=2004, 26 Mayıs 2014.

BİLEN, Cumhur İnan: "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu Ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2008, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=5187, 30 Nisan 2014.

BİLEN, Cumhur İnan: "Amortismana Tabi İktisadi Kıymetlerle İlgili Özel Haller: Satış, Yenileme Fonu ve Sigorta Tazminatı", **Vergi Dünyası**, Aralık 2008, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=5187, 22 Mayıs 2014.

ÇETİN, Rızkullah: "Taşınmaz ve Taşınmaz Niteliği Taşıyan Mal ve Hakların KDV Karşısındaki Durumu", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13187, 30 Nisan 2014.

ÇİÇEK, Suat: "Devir Yoluyla İktisap Edilen Gayrimenkullerin Satışından Doğan Kazancın Kurumlar Vergisinden İstisna Edilmesi Ve Bir Sorunun İrdelenmesi", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9060&arananKey=SUAT ÇİÇEK, 28 Nisan 2014.

ÇİTÇİ, Rabia Gamze: "Ölçek Küçültme Stratejileri Çerçevesinde Malvarlığının Devri Suretiyle Şirketlerin Yeniden Yapılandırılması", (Çevrimiçi), http://www.spk.gov.tr/yayingoster.aspx?yid=396&ct=f&action=displayfile&ext=.pdf, 21 Mayıs 2014.

DOĞRUSÖZ, Bumin: "Yenileme Fonu Taşınmaz Satış Kazancı İlişkisi", Referans Gazetesi, 7 Ekim 2014, (Çevrimiçi) http://www.referansgazetesi.com/haber.aspx?HBR_KOD=144303&YZR_KOD=156, 30 Nisan 2014.

DURAL, İmral: "Bankalara Veya Tmsf'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar İle Bankaların Taşınmaz Ve İştirak Hisseleri Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=11222&arananKey=İMRAL DURAN, 30 Nisan 2014.

ERCAN, İbrahim: "Yenileme Fonunun Kullanım Süresine İlişkin Vergi Usul Kanunu Taslağı Kapsamında Değerlendirme", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13884&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

GÜNDÜZ, Fatih: "Yenileme Fonu Uygulaması Ve Özellik Arz Eden Durumlar", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8237, 24 Mayıs 2014.

GÜNDÜZ, Fatih: "Yenileme Fonu Uygulaması ve Özellik Arz Eden Konular", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8237&arananKey=yenileme fonu, 10 Mayıs 2014.

GÜR, Mehmet Fatih: "Yenileme Fonu-1: Yenileme Fonu Uygulaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=14822&arananKey=yenileme fonu, 24 Mayıs 2014.

KARAARSLAN, Erkan: "Bir Kamu Harcaması Olarak Vergi Harcaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=10380&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

KARADENİZ, Salim: "Yenileme Fonu Uygulaması", **Yaklaşım**, Mart 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=12395&arananKey=yenileme fonu, 12 Mayıs 2014.

KIZILOT, Şükrü: "Yenileme Fonu Ve Muhasebesi", **Yaklaşım**, Mart 1993, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=1584&arananKey=Yenileme Fonu Ve Muhasebesi, 30 Nisan 2014.

KIZILOT, Şükrü: "Gerçek Kişilerin Arsayı Kat Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları", **Yaklaşım**, Ekim 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13167&arananKey=Gerçek Kişilerin Arsayı Kat Karşılığı Yerine Hasılat Paylaşımı Karşılığı Vermelerinin Avantajları, 2 Haziran 2014.

KOCA, Aydın: "Taşınmaz ve İştirak Hisseleri ile Kurucu senetleri, İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları Satış Kazancı İstisnası", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13881&arananKey=AYDINKOCA, 28 Nisan 2014.

KOÇ, Mustafa Hilmi; GÜÇLÜ, Fırat Coşkun: Mustafa Hilmi Koç, Fırat Coşkun Güçlü, "Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Öngörülen Taşınmazların KVK ve KDVK İstisnaları Karşısındaki Durumu", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9270, 2 Mayıs 2014.

KOÇAK, Bülent: "Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasında Yeni Kvk'nın Getirdikleri", **Vergi Sorunları**, Eylül 2006, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=1934, 28 Nisan 2014.

KUŞCU, Serdar: "Yenileme Fonu Uygulaması", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=14163&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

KUZU, Bilal: "Yenileme Fonu Uygulaması, Şartları ve Muhasebe Kayıt Düzeni", **Yaklaşım**, Mart 2009, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9803&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

KÜÇÜK, Sema: "Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II", **Yaklaşım,** Haziran 2008, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8830&arananKey=Taşınmaz ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnası-II, 20 Nisan 2014.

MAÇ, Mehmet: KDV Uygulaması, E-Kitap. (Çevrimiçi) http://www.bdodenet.com.tr/vergi/kdv.php, 09 Nisan 2014.

MAÇ, Mehmet: "Kısmi Bölünmede Aranan Şartlar ve Uygulama", Vergi Dünyası, Ekim 2007, (Çevrimiçi) http://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=4802, 30 Nisan 2014.

MAÇ, Mehmet: "Tam ve Kısmi Bölünmede KDV, Zarar Mahsup, Amortisman ve Yatırım İndirimi Haklarının Devri", **Diyalog**, Ocak 2010, (Çevrimiçi) http://www.bdo.com.tr/vergi/mehmetmacmakaleleri.php?yil=2010, 30 Nisan 2014.

MAÇ, Mehmet: "2 ve 5 Yıllık Sürelerin Hesabı Açısından Gayrimenkullerin Edinim Tarihlerinin Tespiti", **Yaklaşım**, Ocak 2012, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13496&arananKey=2 ve 5, 28 Nisan 2014.

MÜSTEHLİK, Mehmet: "Gayrimenkul ve İştirak Hissesi Satışında İstisna Uygulaması ve Bazı Özellikli Konular", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=9582, 25 Nisan 2014.

ÖCAL, Erdoğan: "Kısmi Bölünmede Devralan Ortaklıkta Sermaye Artışı", (Çevrimiçi) http://www.yaklasim.com/mevzuat/dergi/read_frame.asp?file_name=20090414301.htm, 30 Nisan 2014.

ÖĞREDİK, Güray: "K.V.K. Madde 5/1-E Kapsamında Gayrimenkul Satış Kazancı İstisnasında Tapu Harcı Ödemeleri K.V.K. Madde 5/3 Gereği K.K.E.G. Olacaktır", **Mali Pusula**, Ekim 2006, (Çevrimiçi) http://www.mazarsdenge.com.tr/printerFriendly.php?contentId=102, 25 Nisan 2014.

ÖĞREDİK, Güray: "İşletme Aktifinde İki Tam Yıldan Uzun Süre Kalmış Bir Gayrimenkul Veya İştirak Hissesi Satılırsa Elde Edilen Kazanca KVK Madde 5/1-E Kapsamında İstisna Uygulamak Zorunlu Mudur? Satış Zararı Olursa Bu Zarar Vergisel Açıdan Kabul Edilen Bir Zarar Mıdır?", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=8029&arananKey=GÜRAY ÖĞREDİK, 29.04.2014.

ÖZDEN, Murat: "Vergi Ertelemesi Uygulamalarının Yaygınlaştırılmasının Etkilerine Teorik Bir Yaklaşım", **Yaklaşım**, Ocak 2000, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=2038&arananKey=vergi ertelemesi, 2 Mayıs 2014.

ÖZEN, Turgay: "Yenileme Fonu Uygulamasının Genel Esasları Ve Muhasebe Kaydı", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=12301&arananKey=yenileme fonu, 30 Nisan 2014.

PAMUK, İsmail; ÇİFÇİ Süleyman: "Taşınmaz Satış Kazancı İstisnasında Özellik Arz Eden Hususlar", (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=20460, 3 Mayıs 2014.

PEDÜK, Türkben: "Vergi Harcamasında Terim Karmaşası", **Yaklaşım**, Temmuz 2006, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=6701&arananKey=vergi harcaması, 26 Mayıs 2014.

SAVAŞ, Şükrü: "Arsa Payı Karşılığı Arsa Sahiplerinin İleride Elde Edecekleri Ve İnşaat Devam Ederken Sattıkları Bağımsız Bölümlerin Vergilendirilmesi-(I)", (Çevrimiçi) https://www.alomaliye.com/2007/sukru_savas_arsa.htm, 2 Nisan 2014.

SEVİĞ, Veysi: "Kısmi Bölünme Sorunu", **Dünya Gazetesi**, 21 Eylül 2006, (Çevrimiçi) http://www.verginet.net/dtt/1/Kismibolunmesorunu21092006_9469.aspx, 30 Nisan 2014.

SOYSAL GALATALI, Çiğdem: "İştirak Hissesi ve Taşınmaz Satışında Kazanç Oluşması Halinde Dikkate Alınacak BSMV Matrahı", (Çevrimiçi) http://www.verginet.net/dtt/1/CigdemSoysalGalataliSMMM-IstirakHissesiveTasinmazSatisindaKa_10188.aspx, 30 Nisan 2014.

SUVAKÇI, İlkay: "Bankalara veya TMSF'ye Borçlu Olan Kurumlara ve Bankalara Tanınan İstisna", (Çevrimiçi) http://www.vergi.tc/makaleDetay/SizdenGelenler/Bankalara-veya-TMSF%E2%80%99ye-Borclu-Durumda-Olan-Kurumlara-ve-Bankalara-Taninan-Istisnalar/c0e209d4-1e3d-41e0-ad93-65ac8eb9bf80, 30 Nisan 2014.

TEKİN, Cem: "Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Taşınmazların Elden Çıkarılmasında İstisna Uygulaması", **Vergi Sorunları**, Temmuz 2008, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale.aspx?makaleno=2216, 22 Nisan 2014.

TOPALOĞLU, Bora: "Yenileme Fonu Uygulaması ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar", Vergi Dünyası, Aralık 2002, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2956, 24 Mayıs 2014.

ULUSAN,Hikmet; KOÇSOY, Murat: "6102 Sayılı Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Kısmi Bölünme İşlemi: Kurumlar Vergisi Kanunu İle Karşılaştırılması Ve Muhasebeleştirilmesi", Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, Cilt 9, 2013, s. 264. (Çevrimiçi) http://dx.doi.org/10.11122/ijmeb.2013.9.18.286, 30 Nisan 2014.

YALÇIN, Hasan: "Yenileme Fonu Uygulaması ve Muhasebesi", **Vergi Dünyası**, Aralık 1993, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=2960, 30 Nisan 2014.

YALÇIN, Hasan: "Yenileme Fonu Ayrılması ve Muhasebesi", **Vergi Dünyası**, Aralık 1996, (Çevrimiçi) https://vergidunyasi.com.tr/dergiler.php?id=1850, 24 Mayıs 2014.

YALIM, Derya: "Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun, Kurumların Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Kazançlarının Vergiden İstisna Edilmesi İle İlgili Hükümleri", (Çevrimiçi) http://www.google.com.tr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CEsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.vergidegundem.com%2Ffiles%2Fmakale2_agst06.doc&ei=pgKFU86jIc6HyATA8YCwBw&usg=AFQjCNFhKtMrH0hTYH_w40AxOfw3s4WTtA&sig2=azYLw_-IJp9xl5YA6LvOwA&bvm=bv.67720277,d.aWw, 30 Nisan 2014.

YAYLA, İlyas Emre: "Varlığa Dayalı Kira Sertifikaları ve Varlık Kiralama Şirketlerinin Mahiyeti ve Vergi Kanunları Karşısındaki Özellikli Durumları", Yaklaşım Dergisi, Ekim 2011, (Çevrimiçi) http://uye.yaklasim.com/MagazineContent.aspx?ID=13142, 30 Nisan 2014.

YEŞİLYURT, Eren: "Yenileme Fonu uygulaması ve Muhasebeleştirilmesi", **Vergi Sorunları**, Aralık 2001, (Çevrimiçi) http://www.vergisorunlari.com.tr/makale_login.aspx?makaleno=1395, 30 Nisan 2014.