

BANKALARA BORÇLAR NEDENİYLE DEVREDİLEN GAYRİMENKUL GELİRLERİNDE KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASI

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.nci maddesi e ve f bentleri ile kurumlar vergisi mükelleflerinin finansal yapılarını güçlendirmek amacı ile sahip oldukları gayrimenkul ve iştirak hisselerinin belli şartlar çerçevesinde satışından elde edilen kazançlara bazı istisnalar sağlanmıştır. Bu uygulamada özellik arz eden bir düzenleme 5.nci maddenin f bendinde yer almıştır. Bu gün yazımızda Bankalara borçlan nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasıllata ilişkin istisna uygulaması üzerinde duracağız.

Maddeye göre takibe uğrayan borçları nedeniyle sahip oldukları gayrimenkul ,iştirak hissesi, kurucu ve intifa senedi gibi varlıkların TMSF veya bankalara devrinden elde edilen kazançların tamamı ile devraldıkları bu varlıkların bankalar tarafından satışından doğan kazançların % 75 lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Tebliğindeki Açıklamalar

1.No.lu KVK Genel Tebliğinde kanun hükmünün uygulanması ile ilgili açıklamalara göre bu istisnadan yararlanacak olan kurumların, bankalara borçları nedeniyle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olmaları gerekmektedir.

İstisnadan, banka borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bu kurumların, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan kefilleri veya bu kurumlar adına ipotek veren kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabileceklerdir.

İstisnaya konu olan kıymetler ise taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarıdır.

Öte yandan, istisnadan yararlanabilecek kazanç, söz konusu kıymetlerin borçlara karşılık olmak üzere, bankalara veya TMSF'ye satışından veya diğer şekilde devrinden sağlanan hasıllatın, bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden tutarla sınırlı olacaktır.

İstisna uygulamasında, bankalara veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrettikleri söz konusu aktif kıymetlerin en az iki yıl elde bulundurma şartı olmadığı gibi kazancın belli bir süreyle özel bir fon hesabında tutulma şartı da bulunmamaktadır.

Kanunun 5 .inci maddesinin birinci fıkrasının (e) ve (f) bentlerinde yer alan istisnalardan birlikte yararlanılabilmesi mümkün bulunmamaktadır. Kurumlar, söz konusu istisna hükümlerindeki şartları taşınmaları kaydıyla tercihlerini serbestçe belirleyebileceklerdir.

Bilindiği gibi 5.nci maddenin e bendine göre satılan gayrimenkul veya iştirak hisselerinin satışından doğan kazançlara istisna uygulanabilmesi için bunların şirket aktifinde iki yıldan fazla bulunmuş olmaları ve istisna uygulanan kazancın 5 yıl süre ile bir fon hesabında tutulması gerekmektedir.

Hangi Satışın Bankalara veya TMSF'ye satış sayılacağı

Maliye Bakanlığı'nın Genel Tebliğiyle yaptığı açıklamaya göre, istisnadan yararlanabilecek kazanç, söz konusu kıymetlerin borçlara karşılık olmak üzere, bankalara veya TMSF'ye satışlarından veya diğer şekilde devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden tutarla sınırlı olacaktır.

Uygulamada çoğu halde ,bankalar alacaklarına teminat olmak üzere kendisinden kredi alan kişinin yada gösterdiği kefilin gayrimenkulü üzerine ipotek koymakta, kredi borcu zamanında ödenmediğinde icra müdürlüklerine baş vurarak bu gayrimenkulün satışını sağlamaktadır. İcra yoluyla satışta banka tapuda mülkiyetini kendi üzerine devralmadan üçüncü bir kişiye satışını sağlamakta ve kredi alacağını tahsil etmiş olmaktadır. Bu satış işlemi için mülk sahibinin rızasına bakılmamaktadır.

Bu gibi durumlarda ,görüş istendiğinde vergi idaresi satışın doğrudan bankalara yapılmadığı gerekçesi ile 5.nci maddenin f bendindeki istisnanın uygulanamayacağı ,şartlar mevcutsa e bendindeki istisnanın uygulanacağı yönünde görüş bildirmektedir. Kanaatimizce bu durum zaten mali yapısı zorda olan mükelleflerin durumunu daha da zorlaştırmaktadır.

Tapu devri ve satış doğrudan bankalara yapılmamış olsa dahi işin gerçek mahiyeti, bankanın kredi alacağını tahsili amacına yönelik bir işlemdir. Bu tür satışlarda da f bendi hükmü uygulanabilmelidir. Bu durumda da Kanunun öngördüğü banka borçları nedeniyle mali yapısı zora girmiş kurumlar vergisi mükelleflerine kolaylık sağlama amacı gerçekleşmektedir. F bendi metninin lafzına sıkı sıkıya bağlı kalmadan güdülen amaca göre görüş oluşturulabilir. Zorunlu görülmesi halinde 5.nci madde f bendinde değişiklik yapılması da değerlendirilebilir.

Bankalara tanınan istisna uygulaması

KVK 5.nci maddenin f bendinde yer alan istisnanın uygulaması bakımından "banka" kavramından, 5411 sayılı Bankacılık Kanununa tabi bankaların anlaşılması gerekmektedir.

Bankaların, kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışından doğan kazançların ise %75'lik kısmı Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

Bankaların bu şekilde iktisap ettikleri söz konusu kıymetlerin satışında da iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı olmadığı gibi kazancın belli bir süreyle özel bir fon hesabında tutulma şartı da bulunmamaktadır.

Bu tür iktisaplar dışında kalan ve çeşitli nedenlerle iktisap edilmiş olan bu tür kıymetlerin satışından doğan kazançların istisnadan yararlanıp yararlanmayacağı hususunda ise Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca yapılan açıklamaların dikkate alınması gerekmektedir.