

**TAŞINMAZ VEYA İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞININ ZARARLA SONUÇLANMASI  
HALİNDE, BU SATIŞA İLİŞKİN ZARARLARIN (GİDERLERİN) KURUM  
KAZANCINDAN İNDİRİLMESİ MÜMKÜN MÜDÜR ?**

**I- GİRİŞ VE GENEL AÇIKLAMA**

Bilindiği üzere, 5422 sayılı eski K.V.K.'nın 8. maddesinin son fıkrasında kurumların, kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin ödemelerinin kurum kazancından gider olarak indirilemeyeceği belirtilmişti. Benzer düzenlemeye 5520 sayılı yeni K.V.K.'da da yer verilmiştir. 5520 sayılı K.V.K.'nın 5. maddesinin konuya ilişkin (3) numaralı fıkrası aynen aşağıdaki gibidir;

*“(3) İştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez.”*

Yeni K.V.K. ile ilgili olarak hükümet tarafından hazırlanan tasarıda 5422 sayılı eski K.V.K.'da yer alan düzenlemeye aynen yer verilmişti. Ancak, Plan ve Bütçe Komisyonunda yapılan görüşmeler sırasında söz konusu fıkra hükmü değiştirilmiş ve iştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderlerinin kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınabilmesi imkanı sağlanmıştır. Ayrıca söz konusu komisyonda sunulan değişiklik önerisi ile istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin de önüne geçilmiştir.

5520 sayılı K.V.K.'nın 5. maddesinin 3 numaralı fıkrası hakkında, TBMM Plan ve Bütçe Komisyonunda kabul edilen değişiklik önergesinin gerekçesinde, “...Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançların elde edilmesi sırasında zarar doğması halinde bu zararlar gider fazlalığından kaynaklandığı için istisna kapsamındaki faaliyetlerden doğan zararların da giderlerde olduğu gibi kurum kazancından indirilmemesi gerekir. Dolayısıyla, kurumlar vergisinden istisna edilen kazancın elde edilmesi sırasında giderlerin yanı sıra gider fazlalığından doğan zararlar da aynı kapsamda değerlendirilerek konuya ilişkin düzenleme önerilmektedir.” denilmiştir.

Bilindiği üzere, 5520 sayılı K.V.K.'nın 5. maddesinin 1 numaralı fıkrasının e) bendi, ile kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesi amacıyla en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan taşınmaz ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmının belirli şartlar altında kurumlar vergisinden istisna olacağı hüküm altına alınmıştır.

12.01.2007 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın web sayfasına konulan Kurumlar Vergisi Genel Tebliğ Taslağı'nın “**5.13. Kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlara isabet eden giderlerin diğer kazançlardan indirilememesi**” başlıklı bölümünde “*taşınmazlar ve iştirak hisseleri satış kazancı istisnasına ilişkin olarak, taşınmaz veya iştirak hissesi satışından kazanç doğmaması halinde, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) %75'i,*

kanunen kabul edilmeyen gider sayılacak ve kurumun diğer faaliyetlerinden indirilmesi mümkün olmayacaktır. Kalan %25'i ise gider olarak matrahın tespitinde dikkate alınabilecektir.” denilmiş ve konuyu anlatabilmek için aşağıdaki örneğe, belirtilen tebliğ taslağında yer verilmiştir.

“Örnek 4: (D) A.Ş. 11/2/2002 tarihinde aldığı ve maliyet bedeli 200.000-YTL olan taşınmazını 2006 yılında 210.000.-YTL'ye satmış, bu satış esnasında tapu harcı ve diğer masraflar olmak üzere 15.000.-YTL gider yapmış bulunmaktadır. Kurumun satıştan elde ettiği kazanç, istisnadan yararlanabilecek olup, kurumun ayrıca diğer faaliyetlerinden 5.000.-YTL kazancı bulunmaktadır.

Bu durumda, anılan kurumun beyanı aşağıdaki şekilde olacaktır.

Taşınmazdan elde edilen satış hasılatı .....210.000.- YTL  
Taşınmazın maliyet bedeli .....(200.000).- YTL  
Taşınmaza ilişkin gider .....(15.000).- YTL  
Ticari bilanço kârı..... 0.- YTL  
[(210.000-200.000-15.000)+5.000=]  
Kanunen kabul edilmeyen giderler..... 11.250.- YTL  
- Taşınmaza ilişkin gider (15.000 x %75=)  
İstisna kazanç(10.000 x %75=)..... (7.500).- YTL  
Kurumlar vergisi matrahı..... 3.750.- YTL  
Hesaplanan kurumlar vergisi ..... 750.- YTL”  
(3.750 x %20=)

12.01.2007 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın web sayfasına konulan Kurumlar Vergisi Genel Tebliğ Taslağı'nda, konuya ilişkin olarak yer alan açıklama ve örnek gerek uygulayıcılar, gerekse yorumcular nezdinde eleştiri konusu yapılmış ve bu açıklamaların Kanuna aykırı olduğu yönünde görüşler beyan edilmiştir.<sup>1</sup>

03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde, konuya ilişkin herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Başka bir deyişle, taşınmaz veya iştirak hissesi satışından kazanç doğmaması halinde, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) kurum kazancından indirilip indirilemeyeceğine ilişkin olarak görüş belirtilmemiştir. İdarenin, 13.01.2007 tarihinde web sayfasında yayınladığı tebliğ taslağında beyan ettiği net görüşüne, 03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde yer vermemesi, fikrinin ve yorumunun değişmesi olarak algılanabilir.

Taşınmaz veya iştirak hissesi satışından kazanç doğmaması halinde, bu satışa ilişkin zararların (giderlerin) kurum kazancından indirilip indirilemeyeceğine ilişkin olarak kısa tarihsel süreç içerisinde ortaya çıkan ve yukarıda özetlenen görüş ve düşüncelerin ışığı altında, biz, aşağıda konuyu tartışıp bir sonuca ulaşmaya çalışacağız.

## **II- TAŞINMAZ VE İŞTİRAK HİSSESİ SATIŞINDAN DOĞAN ZARARLARIN (GİDERLERİN) KURUM KAZANCINDAN İNDİRİLİP İNDİRİLEMeyeCEĞİ**

<sup>1</sup> Bu görüşler için bkz. DOĞRUSÖZ, Bumin; Gayrimenkul Ve İştirak Hissesi Satış Kazancı İstisnasına Yönelik Yanlış Yorumlar-1, [www.dunyaonline.com](http://www.dunyaonline.com), 29.01.2007.

5520 sayılı K.V.K.'nın 5. maddesinin yukarıda değinilen (3) numaralı fıkrasında, ...istisna kapsamındaki **faaliyetlerden** doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Burada "faaliyet" kavramına dikkatleri çekmek gerekmektedir. Kanun hükmünde, "faaliyetlerden" doğan zararların, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir. Taşınmaz ve iştirak hissesi satış işleminin bir kurumun faaliyetini teşkil ettiğini söylemek mümkün değildir. Zira, böyle bir şeyin söylenmesi halinde 5520 sayılı K.V.K.'nın 5/1-e bendinde düzenlenen istisnanın uygulanması mümkün değildir. Nitekim, belirtilen bentte, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde edilen kazançların istisna kapsamı dışında olduğu vurgulanmıştır.

Bir kurumun faaliyetinin taşınmaz veya iştirak hissesi satışı olduğunu söylemek, bu kurumun menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraştığını söylemek olacaktır ve bu durumda istisnanın uygulanması, zaten, mümkün değildir.

Bu açıdan değerlendirildiğinde, taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasının geçerli olabileceği kurumlar, faaliyet konusu taşınmaz ve iştirak hissesi ticaretiyle uğraşmayan kurumlardır. Bu nedenle, Kanun'un 5. maddesinin (3) numaralı fıkrasında yer alan hükmün, taşınmaz ve iştirak hissesi satışından oluşan zararlar için geçerli olmaması gerekmektedir. Söz konusu fıkra da yer alan "...istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez." hükmünü serbest bölgelerde yapılan faaliyetlerden oluşan zararların, teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılan faaliyetlerden oluşan zararların diğer kazançlardan indirilemeyeceği şeklinde yorumlamak doğru olacaktır. Nitekim, 03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 seri numaralı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde, verilen örnekler bu yorum tarzının doğru olduğunu göstermektedir.

Öte yandan, taşınmaz veya iştirak hissesi satışı sonucunda oluşan zararların, kurum kazancından indirilemeyeceğini söylemek, söz konusu kıymetlerin satışından elde edilecek kazancın her hal ve şartta (herhangi bir koşula bağlı olmaksızın) istisnaya tabi olacağı anlamına da gelmektedir. Oysa ki kanuni düzenleme bu şekilde değildir. Taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancının kurumlar vergisinden istisna olabilmesi için;

- satışa konu iktisadi kıymetlerin en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde kayıtlı olması,

- satıştan elde edilecek kazancın, istisnadan yararlanan kısmının beş yıl süreyle pasifte özel bir fon hesabında tutulması ve

- satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi

gerekmektedir.

Belirtilen şartların birine uyulmadığı takdirde taşınmaz ve iştirak hissesi satış kazancının kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Satış işleminden kazanç doğması halinde, sayılan bütün şartların yerine getirileceği varsayımına ve dolayısıyla istisnadan yararlanılacağı varsayımına dayanılarak, satıştan zarar doğması halinde bu zararın da kurum

kazancından indirilmesinin mümkün olmayacağını söylemek doğru bir yaklaşım olmayacaktır.

Bir başka bakış açısıyla daha taşınmaz ve iştirak hissesi satış işleminin zararlar sonuçlanması halinde oluşan zararların diğer kazançlardan indirilebileceği sonucuna ulaşabiliriz. Şöyle ki; bir kurumun tanınmış bir istisnadan yararlanması zorunluluk değil, bir haktır. Dolayısıyla kurum, istisnadan yararlanmayı tercih edebileceği gibi, çeşitli nedenlerle (yüksek kar dağıtım amacı, vergi rekortmenleri listesinde yer almak amacı) elde edeceği kazancın kurumlar vergisine tabi olmasını da tercih edebilir. Bu nedenle, peşinci bir yaklaşımla, “*kazanç elde etseydin istisnadan faydalanacaktın o yüzden zararını da başka kazançlardan indiremezsin*” yaklaşımı hatalı bir yaklaşım olacaktır.

Yazımızın buraya kadarki olan kısmında, taşınmaz ve iştirak hissesi satış zararlarının, kurumun diğer kazançlarından indirilebileceği düşüncemizi açıkladık. Taşınmaz ve iştirak hissesi satış işleminin kazançla sonuçlanması ve bu kazanç için istisnadan yararlanılması halinde bu satış işlemi sırasında yapılan giderlerin ise kurum kazancından indirilmesinin mümkün olmadığını düşünmekteyiz.

5520 sayılı K.V.K.’nın 5. maddesinin (3) numaralı fıkrasında, “*İştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin ....., istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez.*” hükmüne yer verilmiştir. Bu hüküm gereği, kazançla sonuçlanan ve istisnadan yararlanan bir taşınmaz veya iştirak hissesi satış işlemi sırasında yapılan giderlerin (tapu harcı vb.) % 75’lik kısmının kurum kazancından indirilmemesi gerekmektedir. Ancak, indirimi kabul edilmeyecek bu giderlerin satış aşamasında yapılan giderler olduğuna ve istisna uygulamasının seçilmesi halinde gider indiriminin mümkün olmadığına dikkat etmek gerekmektedir.

### **III- SONUÇ**

Taşınmaz ve iştirak hissesi satış işleminin bir “faaliyet” olarak değerlendirmenin mümkün olmaması, söz konusu kıymetlere tanınan istisnadan belli şartların yerine getirilmesi halinde yararlanılabilmesi ve istisna uygulamasının ihtiyari olması nedeniyle, taşınmaz ve iştirak hissesi satış işlemi sonucu oluşan zararların kurum kazancından indirilmesi mümkündür. Ancak, satış işlemi sonucunda kazanç elde edilmesi ve bu kazanç için istisnadan yararlanmanın tercih edilmesi durumunda satış sırasında yapılan giderlerin % 75’lik kısmının kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

**Emre KARTALOĞLU**  
**Gelirler Kontrolörü**

**Adres** : *Gelirler Kontrolörleri İstanbul Grup Başkanlığı*  
*Büyükdere Cad. No:189 Levent / İSTANBUL*

**Tel** : *0 212 270 20 59*

**Hesap No** : *Akbank Levent Şubesi 83019*