

Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan gayrimenkullerin protokolle bankaya devredilmesinde Kurumlar Vergisi, KDV istisnası ve fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	63611781-KVK.ÖZLG.206-30
Tarih	22.08.2013

T.C.

AFYONKARAHİSAR VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 63611781-KVK.ÖZLG.206-30

22/08/2013

Konu : Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan gayrimenkullerin protokolle bankaya devredilmesinde Kurumlar Vergisi, KDV istisnası ve fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği

İlgi özelge talep formunda, Şirketinizin aktifinde kayıtlı bulunan arsa üzerinde termal otel inşaatı yapıldığı, inşaatların bir kısmının 2011/Ağustos ayında tamamlanarak müşteri kabulüne başladığı, biten ünitelerin yatırım tutarlarının 2011 yılında aktifleştirildiği, yatırımlarınız komple tamamlanmadığından ve ilgili belediyeden yapı kullanma izni alınamadığından tapuda cins tahsisi yapılamadığı, otel yatırımı için ... Bankası T.A.O 'dan kredi kullandığınız, ancak şirketinizin finansman sıkıntısı nedeniyle süresinde ödeyemediği kredi borçlarını banka ile yapılan protokol gereği 19.06.2015 tarihine kadar uzatıldığı ve karşılığında bankaya 19/6/2012 tarihinde 13.500.000,00 TL bedelle devredildiği, protokol gereği bankaya olan borçlarınızın 19/6/2015 tarihine kadar düzenli ödenmesi halinde banka tarafından söz konusu taşınmaz ve üzerindeki müştemilatların şirketinize bedelsiz olarak devrinin yapılacağı belirtilerek, ...

Bankası T.A.O 'na şartlı olarak devredilen arsa ve müştemilatları için fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği, kurumlar vergisi ve katma değer vergisi (KDV) yönünden bilgi istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN :

"5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde;

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır.

.....

e) Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.**(6111 Sayılı Kanunla eklenen parantez içi hüküm Yürürlük; 25.02.2011)**(Taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz.)

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

f) Bankalara borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta

Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı.

hükmü yer almaktadır.

Söz konusu istisnaların uygulanmasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6." ile "5.7." bölümlerinde yer verilmiştir.

... Bankası T.A.O ile şirketiniz ve ilişkili konumda olduğunuz ... Ltd. Şti. arasında yapılan protokolün incelenmesinden, şirketinize ait taşınmaz ile üzerindeki müstemilatlarının, şirketinizin ve ... Ltd. Şti.'nin anılan bankaya olan borçlarına karşılık teminat amacıyla bankaya devredildiği, bu devir işleminden dolayı anılan şirketin herhangi bir kazanç elde etmediği, gayrimenkul alım bedelinin tamamının ve işleyecek tüm faiz ve fer'ilerinin 19.06.2015 tarihine kadar bankaya ödenmesi durumunda bu protokole konu gayrimenkul ve eklentilerinin şirketinize devredileceği, protokol çerçevesindeki yükümlülüklerin eksiksiz yerine getirilmesi ve elektrik, su, emlak vergisi, çevre temizlik vergisi ile taşınmaz için yapılan giderlerin şirketinizce karşılanması şartıyla, söz konusu taşınmazın şirketinizce bedelsiz olarak kullanılacağı anlaşılmıştır.

Mülkiyet hakkının inançlı devri sözleşmesi, borçlunun (inanan) alacaklıya (inanılana) bir taşınırın, emre veya hamiline yazılı senedin veya taşınmazın mülkiyetini, alacağı garanti altına almak amacıyla devretmeyi, alacaklı inanılanın da bu mülkiyeti garanti kapsamının dışına çıkmayacak şekilde kullanmayı ve alacak ödenince de mülkiyeti geri döndürmeyi yükümlendikleri sözleşmedir.

Bir hakkı bir şahıstan devren iktisap eden kimsenin (itimat olunan - mutemet), bu hakkı devredenle aralarında kararlaştırılan amaca göre kullanmayı ve gerektiğinde bu hakkı kendisine devretmiş olana (itimat edene) veya bir üçüncü şahsa nakletmeyi taahhüt etmesi ve itimat edenin de bu taahhüde güvenerek hakkı devretmiş olması halinde, bir "İnançlı Muamele" veya daha yerinde bir ifade ile "İnançlı Temlik" söz konusu olup taşınmazını inanç sözleşmesi ile satan kimsenin ödünç aldığı parayı geri vererek taşınmazın kendisine geri verilmesini istemek yolunda bir alacak hakkı; taşınmazı inanç sözleşmesi ile alan kimsenin de borcun ödenmesi gününe kadar taşınmazı başkasına satmamak ve borç ödenince de geri vermek yolunda borcu bulunmaktadır.

Buna göre, inançlı temlik işlemi ile taşınmazın mülkiyeti itimat edenden itimat olunana geçmekte ise de, taraflar böyle bir sözleşme ile teminat teşkil etmek veya idare olunmak üzere, malvarlığına dahil bir şey veya hakkı, aynı amacı güden olağan hukuki muamelelerden daha güçlü bir hukuki durum yaratarak, inanılana inançlı olarak kazandırmayı amaçladıklarından söz konusu işlem tapuda satış işlemi olarak kendini gösteren, ancak, aslında teminat amaçlı inançlı taşınmaz devri olarak değerlendirilmesi gereken bir işlemdir. Çünkü teminat amaçlı mülkiyeti devir sözleşmesi ile inananın borcunu ödeyememesi ihtimali için, karşı tarafa teminat olarak bir malın mülkiyeti geçirilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, şirketiniz ile ... Bankası T.A.O arasında yapılan protokole istinaden, inançlı temlik esaslarına göre teminat amacıyla söz konusu taşınmazın devri işleminin, satış işlemi olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

Diğer taraftan, inançlı temlik işlemi kendine özgü bir hukuki muamele olup taşınmazın devredildiği tarih ile itimat eden tarafından borç ödenip, taşınmaz kendisine geri verilene kadar taşınmazın itimat edenin aktifinde bulunduğu kabul edilmesi icap etmektedir. Ancak, şirketinizin bu teminat amaçlı devir işleminin şartlarını yerine getirememesi durumunda, tahakkuk ilkesi gereği şartların ihlal edildiği tarihte satış işleminin gerçekleştiği kabul edilecek ve Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e ile 5/1-f maddelerinde düzenlenen istisna hükümlerine ilişkin şartların sağlanıp sağlanmadığına bakılacaktır.

Ayrıca, şirketiniz ile ilişkili konumda olduğunuz ... Ltd. Şti. arasındaki iş ve işlemlerin Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinde düzenlenen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerekebileceği de tabiidir."

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun,

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticarî, sınai, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, teminat amacıyla söz konusu taşınmazın devri işleminin, satış işlemi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından bahse konu işlem KDV'nin konusuna girmemektedir. Ancak, şirketinizin bu teminat amaçlı devir işleminin şartlarını yerine getirememesi durumunda, tahakkuk ilkesi gereği şartların ihlal edildiği tarihte satış işleminin gerçekleştiği kabul edilecek ve KDV Kanununun 17/4-r maddesinde düzenlenen istisna hükmüne ilişkin şartların sağlanıp sağlanmadığına bakılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(**) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026