

Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan gayrimenkullerin vefa hakkı protokolü kapsamında bankaya devredilmesi işleminin kurumlar vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	50426076-125[1-2018/20-344]-E.43743
Tarih	15.06.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kayseri Vergi Dairesi Başkanlığı

(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-125[1-2018/20-344]-E.43743

15.06.2020

Konu : Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan gayrimenkullerin vefa hakkı protokolü kapsamında bankaya devredilmesi işleminin kurumlar vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk.

İlgi

:

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizin aktifine kayıtlı bulunan taşınmazların ...'den kullanılan ve finansman sıkıntısı nedeni ile ödenemeyen kredi borçlarınızın karşılığı olarak 14.875.000.00-TL bedelle Vefa (İştir) Hakkı Sözleşmesi kapsamında 16.03.2018 tarihinde ...'ye devredildiği, borçlarınızın 16.03.2023 tarihine kadar düzenli olarak ödenmesi halinde banka tarafından söz konusu taşınmaz ve üzerindeki müştemilatlarının Şirketinize bedelsiz olarak devredileceğinden bahisle, söz konusu taşınmazların ...'ye şartlı olarak devredilmesi işleminin kurumlar vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde, bilanço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet fark olduğu, bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce; işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile Gelir Vergisi Kanununun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hükmüne yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*Değer Artışı Kazançları*" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

...

Faaliyetine devam eden ticarî bir işletmenin kısmen veya tamamen satılmasından veya ticarî işletmeye dahil amortismanı tâbi iktisadî kıymetlerle birinci fıkra yazılı hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar ticarî kazanç sayılır ve bunlara ticarî kazanç hakkındaki hükümler uygulanır."

hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "2. Sözleşmeden doğan önalım hakkı"ve "3.Alım ve geri alım hakları" başlıklı 735 inci ve 736 ncı maddelerinde;

"Sözleşmeden doğan önalım hakkı

MADDE 735- Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.

3.Alım ve geri alım hakları

MADDE 736.- Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir.

Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer."

hükmü yer almıştır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, tapuda vefa hakkı şerhi konularak yapılan satış neticesinde, söz konusu gayrimenkulün alan tarafından satılması halinde Türk Medeni Kanununda belirtilen süre dahilinde sadece vefa hakkı tesis edilen kişiye öncelik tanınmasıdır.

Buna göre; Şirketinizin T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye "vefa hakkı tesisi" şerhi ile devrettiği gayrimenkullerin devir işlemi tapuda yeni bir tescil gerektirmekte olup söz konusu gayrimenkuller üzerine vefa hakkı tesisi suretiyle yapılan devir işlemi elden çıkarma olarak değerlendirilecektir ve bu devir işlemi nedeniyle elde ettiğiniz kazancın kurum kazancınıza dahil edilmesi gerekmektedir.

DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 6 ncı maddesinde, bir kağıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınacağı, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisinin en yüksek vergi alınmasını

gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işlemi de ayrıca vergiye tabi olacağı, bir kâğıt üzerinde birden fazla adi kefalet ve garanti taahhüdü bulunması hâlinde, ayrı ayrı olmak üzere bunlardan yalnızca birinden damga vergisi alınacağı, pey akçesi, cayma tazminatı, ücret tevkifi, cezai şart gibi bir sözleşmenin müeyyidesi mahiyetinde olan taahhütlerden, başlı başına bir sözleşmeye konu olmadıkça damga vergisi alınmayacağı, 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Mezkur Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "I. Akitlerle İlgili Kâğıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, belli parayı ihtiva eden mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin nispi damga vergisine tabi olacağı, Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "IV - Ticari ve medeni işlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün 23 üncü fıkrasında ise; Bankalar, yurt dışı kredi kuruluşları ve uluslararası kurumlarca kullanılacak kredilere, bunların teminatlarına, geri ödenmelerine, devrine ve krediden doğan alacakların temlikine ilişkin kâğıtlar ile bu kâğıtlar üzerine konulacak şerhler (kredilerin kullanımları hariç) damga vergisinden istisna edileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 4 seri no.lu Damga Vergisi Sirkülerinde, Kanun kapsamındaki kredi tanımına, Bankalar Kanununa göre kredi olarak kabul edilen nakdi krediler ile teminat mektupları, kefalet, aval, ciro ve kabuller gibi gayri nakdi kredilerin gireceği, akreditiflerin de bu kapsamda değerlendirileceği belirtilmiştir.

Ayrıca, 18 seri no.lu Damga Vergisi Sirkülerinin "3-Kredinin teminatına ilişkin damga vergisi ve harç istisnası uygulaması" başlıklı bölümünde, söz konusu istisna kapsamında kullanılan kredinin teminatına ilişkin olarak düzenlenen kâğıtlar ile bu amaçla yapılan işlemlere münhasıran kullanılan krediye ilişkin olması kaydıyla istisnanın uygulanması gerektiği açıklanmıştır.

Buna göre, Şirketiniz ile ... arasında düzenlenen akitin Şirketiniz adına kayıtlı bulunan söz konusu gayrimenkullerin, bankadan kullanılan kredinin teminatını teşkil etmesi ve münhasıran bankadan kullanılan krediye ilişkin olması kaydıyla adı geçen bankaya devir işlemi ile ilgili kısmının damga vergisinden istisna edilmesi gerekmektedir.

Ancak, Şirketiniz lehine vefa hakkı tesis edilmesine ilişkin işlem ile ecrimisil bedeli ödenmesine ilişkin işlemin istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, "Vefa (İştira) Hakkı Protokolü" başlıklı kağıdın 488 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca vefa hakkına ilişkin belirtilen bedel ile ecrimisil bedelinin toplanması suretiyle bulunan tutar üzerinden 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasına göre damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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