



VERGİ PUSULASI

4.yıl

Maliye Denetim Elemanları Derneği
3 Aylık Yayını

VERGİ PUSULASI

Sayı 1

Tarih Temmuz/2022

Sahibi Maliye Denetim Elemanları Derneği Adına Dernek Başkanı
Halit İslam EKMEN

Genel Yayın Yönetmeni Naciye TAŞKESEN

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü Ufuk KAYNAR

Dış İlişkiler Koordinatörü Mehmet Nazmi TOR

ve Reklam Sorumlusu

Yayın Kurulu Şenay OTO

Ayfer KAYACAN

Funda ŞAHİN

Fırat DEMİR

Hüseyin PEKMEZCİLER

Sinan UYGUR

Adem YALÇIN

Rıdvan ÖNDER

Nasuh ERDÖNMEZ

Ankara Temsilcisi Behiç BARIŞIK

İzmir Temsilcisi Kazım ATİK

Makale Göndermek İçin yayin@mded.org

Dizgi ve Görsel Tasarım Bi'Motion Media

Yayın Satış Ve Yazışma Adresi Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Merkezi
Sitesi B Blok No:5/B No:333 Ümraniye/İstanbul
(212) 909 13 10 yayin@mded.org www.mded.org

Baskı Cilt Besabes Matbaacılık Yayıncılık LTD. ŞTİ.

Melih Gökçek Bulvarı Eminel İş Merkezi Kat:1 No 18/80

Yenimahalle / Ankara (312) 395 09 34

Yıllık Abone Bedeli 300,00 TL (KDV Dahil)

- Dergimiz 3 AYLIK DERGİ olup, gönderilen makaleler en az 1 tanesi 10 yıl ve üzeri mesleki kıdeme sahip olan 2 okuma komisyonu üyesi tarafından okunmaktadır.
- Okuma komisyonu tarafından uygun görülen makaleler yayın kurulu kararı ile yayımlanmaktadır. Yazım ve yayın kuralları derginin son sayfasında yer almaktadır.
- Vergi Pusulası Dergisinde yer alan yazı, tablo, şekil veya resimlerin telif hakkı Maliye Denetim Elemanları Derneğine aittir. Bir bölümü veya tamamı Dernek Yönetim Kurulu yazılı izni olmaksızın kopyalanamaz ya da basılamaz yazılardan alıntı yapıldığında kaynağın belirtilmesi gerekmektedir.
- Vergi Pusulası Dergisinde yayımlanan yazıların bilimsel ve etik sorumluluğu yazarlara aittir. Bu yazılar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nun veya Vergi Denetim Kurulu'nun görüşü olarak değerlendirilemez

Yazı Danışma Kurulu

ADI - SOYADI	UNVANI	GÖREV YERİ
Naciye TAŞKESEN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Adile ECEMİŞ GÜLEÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Çiğdem GÜNEŞ AŞIK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mikail OKYAY	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan AYZİT	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Fırat DEMİR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Bayram MAVİ	Hazine ve Maliye Müfettişi	Teftiş Başkanlığı
Cihad ULUS	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Adem YALÇIN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hüseyin SUNGUR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Behiç BARIŞIK	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Kürşat ÖZTÜRK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf YILDIZ	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Sedat KANLI	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Salih YILMAZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Sinan UYGUR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ahmet YAVUZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
İkbal BAŞ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Rıdvan ÖNDER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Bilal KABASAKAL	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Emre SEZER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sercan KOÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mehmet SUBAŞI	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
İbrahim Eren ARSLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf KARATAŞ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ferhat ATAKUL	Hazine ve Maliye Müfettişi	Teftiş Başkanlığı
Halit İslam EKMEN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Pelin ÇOŞKUN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Harun DOĞAN	E. Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Uğur KÜÇÜKKAHYAOĞLU	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Kamil SIR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ramazan EFE	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan KAYA	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Zehra DURKUN	Hazine ve Maliye Müfettişi	Teftiş Başkanlığı
Murat DÖNMEZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Cevdet KAPLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Haluk AMİL	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Naci KAYAÖZÜ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sibgatullah İMAMOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Alican KARABULUT	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Naci KAYAKÖZÜ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Mehmet Nazmi TOR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1

ÖNSÖZ

Değerli Okurumuz,

Maliye Denetim Elemanları Derneği üyelerinin değerli katkıları ile hazırlanan Vergi Pusulası isimli süreli yayınınımızın ilk sayısını okurlarımız ile buluşturmanın gururunu yaşamaktayız. Hazine ve Maliye Bakanlığının önemli ve saygın mensuplarının bünyesinde barındıran Maliye Denetim Elemanları Derneğinin misyonu merkezi denetim elemanı kültürü ile yetişen kıymetli üyelerimiz ve tüm maliye camiasını kucaklamaktır. Bu yolda atılacak en kıymetli adımın üretmek ve paylaşmak olduğunun bilinci ile dergimizin ilk sayısını siz değerli okurlarımızın dikkatine sunuyoruz.

On makaleden oluşan dergimizin ilk sayısında tüm okurlarımız için faydalı olacağını düşündüğümüz soru-cevap, yargı kararları, güncel özelge bülteni, güncel mevzuat bölümlerine ve pratik bilgilere de yer vermekteyiz. Tamamı Sektörel Denetim Daire Başkanlıklarında görevli müfettişler ve akademisyenlerce hazırlanan dergimizin ilk sayısında finans sektörü, kripto paralar, ödeme sistemleri, varlık yönetim şirketleri, yeniden değerlendirme, değerli konut vergisi ve başkaca vergisel konulara ilişkin faydalı bilgiler yer almaktadır.

Dergimizin ilk sayısında emeği geçen tüm yazarlarımız, yazı danışma kurulu üyelerimiz ve kıymetli okurlarımıza teşekkür ederiz. Faydalı olması dileğiyle...

Vergi Pusulası Dergisi
Yayın Kurulu

VARLIK YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ SATIŞLARINDA BSMV VE KDV SORUNSALI

Fırat DEMİR

Vergi Müfettişi

ORCID Numarası: 0000-0002-7573-600x

ÖZET

Banker statüsünde kabul edilen varlık yönetim şirketlerinin yapmış olduğu teslimler ile vermiş olduğu hizmetler esas faaliyet konularına ilişkin olması durumunda BSMV'ye, esas faaliyet konuları dışında olması halinde ise KDV'ye tabi olmaktadır. Bu bağlamda vadesi geçmiş alacak karşılığı teslim alınan taşınmazların, teminat adı altında ya da genel haciz yolu ile takip edilen borçlunun malvarlığından alınması durumları fark etmeksizin bu işlemler özelinde söz konusu taşınmazların satılması sonrasında VYŞ lehine kalan paralar üzerinden BSMV hesaplanması gerekecektir.

Anahtar Kelimeler: Donuk Alacak, Temlik, BSMV, KDV, Taşınmaz.

1. GİRİŞ

Bilindiği üzere, Türkiye’de 2000’li yılların başında bankacılık başta olmak üzere finans kesimi özelinde yaşanan ekonomik krizin, sektör ve toplum üzerindeki olumsuz etkilerini gidermek ve böyle bir krizin bir daha yaşanmasının önüne geçebilmek adına Kanun Koyucu tarafından yasal, ilgili Bakanlıklar ve Bakanlığa bağlı kurum ve kuruluşlar tarafından da idari olmak üzere bir takım düzenlemelere gidilmiştir.

Bahse konu düzenlemelerden biri de 4743 Sayılı Malî Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun¹ olmuştur. Mezkur Kanun’la bankalar, özel finans kurumları ve diğer malî kurumlar tarafından, bankalar ve diğer malî kurumlar ile kredi ilişkisi içinde bulunup, finansal darboğaz yaşayan borçluların; kredilerinin vadelerini uzatmak, kredisini yenilemek, borçluya ilave yeni kredi vermek, kredinin anapara ve/veya faizini indirmek, faizden vazgeçmek, kredileri kısmen veya tamamen iştirake çevirmek, **kredileri aynî, nakdi ya da tahsil şartına bağlı bir bedel karşılığı devir ve temlik etmek, kredileri borçlu ya da üçüncü kişilere ait aynî değerler karşılığında kısmen veya tamamen tasfiye etmek** gibi alınacak tedbirlerle borçluların malî kesime olan geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri ve katma değer yaratmaya devam etmelerine imkan verilmesi amaçlanmıştır.

Kanun’un amacına uygun olarak yine anılan

Kanun’un 3’üncü maddesinin yedinci fıkrasında varlık yönetim şirketlerine ilişkin hükümlere yer verilmiş ve varlık yönetim şirketlerinin (VYŞ) bir takım iş ve işlemleri çeşitli vergilerden müstesna kılınmıştır.

VYŞ’ler, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun düzenleme ve denetime tabi, kuruluş ve faaliyet izinlerini bu Kurul’dan alan şirketler olup, bu şirketlerin faaliyet konularının başında; banka ve diğer mali kurumların vadesinde tahsil edemediği kredilerden kaynaklı donuk alacakların bir sözleşme ile görece daha düşük bir bedel karşılığında temlik alınması ve bu alacakların öncelikle borçluyla uygun bedel ve vade üzerinde anlaşma sağlanarak tahsil yoluna gidilmesi gelmektedir.

VYŞ’lerin temlik aldığı alacakların ekinde çoğunlukla taşınmaz ve taşınır (araç) gibi teminatlar bulunmakta olup, borçluyla ödeme konusunda anlaşma sağlanamaması durumunda teminatların paraya çevrilmesi gündeme gelmektedir. Bu yazımızda, alacakların teminatı niteliğinde olan taşınmazların VYŞ’ler tarafından alacağı mahsuben satın alınmasının ve akabinde satışa konu edilmesinin katma değer vergisi (KDV) ve banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) karşısındaki durumu değerlendirilmeye çalışılacaktır.

2. GENEL OLARAK VARLIK YÖNETİM ŞİRKETLERİ

VYŞ’lere ilişkin yürürlükte bulunan Kanuni düzenlemelere 5411 Sayılı Bankacılık

1 31.01.2002 Tarih ve 24657 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Kanunu'nun² 143'üncü maddesinde yer verilmiştir. Mezkur Kanun maddesinin birinci fıkrasında, VYŞ'lerin faaliyet konularına başka bir ifade ile hangi amaçla kurulduklarına ilişkin belirlemeler yapılmıştır. Buna göre, kuruluş ve faaliyet esasları Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından belirlenen VYŞ'ler, Bankalar ve Fon³ dâhil diğer malî kurumların⁴ alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla kurulabilirler.

Yine aynı fıkrada yer alan hükümler bağlamında VYŞ'ler, alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği taşınmaz veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilâve finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dâhil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkili kılınmıştır.

VYŞ'lerin faaliyet alanı bir başka ifade ile esas faaliyet konuları hakkında ayrıntılı bilgilere "Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş Ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik)'in⁵ 14'üncü maddesinde yer verilmiş olup, anılan maddenin birinci fıkrasında yazılı faaliyet konuları şu şekildedir;

" - Sigortacılık alanı dışında faaliyet gösteren kaynak kuruluşların ana faaliyet konularından doğan alacakları ve diğer varlıkları ile sigortacılık alanında faaliyet gösteren kaynak kuruluşların yalnızca kredi sigortası hizmetinden doğan alacaklarını devralabilir, devredebilir, devraldığı alacakları tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak devredebilir.

- Alacakların tahsili amacıyla edindiği taşınmaz veya sair mal, hak ve varlıkları işletebilir, kiralayabilir, teminata konu edebilir, devredebilir ve bunlara yatırım yapabilir.

..."

VYŞ'lerin temelde amacı, finans sektöründeki şirketler tarafından kullanılan kredilere ilişkin alacakların, zamanında (vadesinde) tahsil edilememesinden kaynaklı olarak, bu alacakları temlik almak ve ilgili şirketleri finansal açıdan rahatlatmak ayrıca borçluyu anlaşma sağlayarak borçlunun borcunu daha düşük rakamlarda ödemesini sağlamak ve böylece donuk alacakları ekonomiye yeniden kazandırmaktır.

Öte yandan VYŞ'lerin faaliyet alanları itibarıyla finans sektörü özelinde ekonomik sisteme çeşitli faydaları bulunmaktadır. Bu faydalar "genel ekonomiye" ve "kaynak kuruluşlara" faydalar şeklinde iki başlık altında aşağıdaki

2 01.11.2005 Tarih ve 25983 (Mük) Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

3 Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

4 Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş Ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmeliğin 3/c maddesine göre, diğer mali kurumlardan kasıt; 6361 sayılı Kanunda tanımlanan Finansal Kurumlar Birliğine üye olan kuruluşlar ile ana faaliyet konuları para ve sermaye piyasaları olan ve bu konulardaki özel kanunlara göre izin ve ruhsat almak suretiyle finansman sağlama veya ödünç para verme konularında ya da sigortacılık alanında faaliyet gösteren yurt içi ve yurt dışındaki kuruluşlardır.

5 14.07.2021 Tarih ve 31541 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

gibi sayılabilir⁶;

1- Genel ekonomik sisteme faydaları;

- İstihdamın artması,
- KOBİ ve Ticarilerin finansal açıdan rahatlaması,

- Ülkenin ve toplumun dengeli kalkınmasında önemli bir etkisi olan KOBİ ve benzeri ticari işletmelerin çözüme kavuşması ve faaliyetlerine devam edebilmeleri,

- Kaynak kuruluşların bilançosundaki aktif (kredi) kalitesinin artması, sermayenin rahatlaması ve kredi arzının büyümesi,

- Yatırımların, üretimin ve tüketimin artması,

- Takipteki alacakların çözümünün ekonomik durumu iyileştirerek, vergi gelirlerinin artmasından dolayı devletin bütçe gelirini arttırılması ile kamu yararına da katkı sağlaması.

2- Kaynak kuruluşlara faydaları;

- Varlık Yönetim sektörü ülke ekonomisi için stratejik önem arz etmektedir. Başta bankalar olmak üzere finans sektörünün tahsili gecikmiş alacaklarını satın alarak kurumların;

- Özvarlık ve aktif verimliliğini artırır,

- Tahsilat giderlerinden ve diğer operasyonel giderlerden tasarruf eder, maliyet avantajı sağlar,

- Esas faaliyet konularına yönelerek gelir ve karlılık artışı yaratır,

- Bilançosunun iyileştirilmesine hizmet eder hem de operasyonel yükten kurtarırlar.

3. VARLIK YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU

3.1. Varlık Yönetim Şirketlerinin Mükellefiyet Türüne İlişkin Değerlendirmeler

VYŞ'ler, Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uyarınca anonim şirket olarak kurulmak zorunda olduklarından dolayı, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 1 ve 2'nci maddeleri kapsamında kurumlar vergisi mükellefi olarak mükellefiyet tesis ettirmektedirler. Bu bağlamda elde ettikleri kazançlar da kurumlar vergisine tabidir.

VYŞ'lerin faaliyet konuları kapsamında gerçekleştirmiş oldukları iş ve işlemlerin KDV'ye mi yoksa BSMV'ye tabi olduğu konusu önem arz etmekte olup, bu anlamda 6802 Sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 28'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yazılı hükümler belirleyici olmaktadır. Anılan fıkralarda, "Bankerlerin yapmış oldukları banka muamele ve hizmetleri dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar (kendileri veya başkaları hesabına menkul kıymet alıp satmayı, alım-satıma tavassut etmeyi veya alıp sattıkları menkul kıymet karşılığı borçları ödemeyi taahhüt etmeyi meslek haline getirenlerin bu faaliyetleri dolayısıyla lehlerine kalan paralar ile mevduat faizi vermek veya sair adlarla faiz ve benzeri menfaatler sağlamak üzere devamlı olarak para toplama işiyle

6 <https://www.fkb.org.tr/sectorler/varlik-yonetim/> (S.E.T. 13.03.2022)

uğraşanların topladıkları paralara sağladıkları gelir ve menfaatler üzerinden komisyon, ücret, hizmet karşılığı gibi adlarla aldıkları paralar dâhil) da banka muameleleri vergisine tabidir.

90 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre ikraz işleriyle uğraşanlarla ikinci fıkrada belirtilen muamele ve hizmetlerden herhangi birini esas iştiğal konusu olarak yapanlar bu Kanunun uygulanmasında banker sayılırlar. Bir şahsın münhasıran altın alım ve satımı ile uğraşması banker sayılmasını gerektirmez.” hükümleri ve mükellefi belirleyen 30’uncu maddesinde ise, BSMV’yi banka, banker ve sigorta şirketlerinin ödeyeceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 87 Seri No.lu Gider Vergileri Genel Tebliğinin “B-2- 6802 Sayılı Kanunun 28’inci Maddesinin İkinci Fıkrasında Belirtilen Muamele ve Hizmetleri Esas İştiğal Konusu Olarak Yapanlar” başlıklı bölümünde;

“... banker sayılmak için aranan devamlılık koşulu söz konusu işlemlerin esas iştiğal konusu olarak yapılması şeklinde yeniden belirlenmiştir. Buna göre, banker kapsamında BSMV mükellefi olmak için, anılan Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen işlemlerin esas iştiğal (ana faaliyet) konusu olarak yürütülmesi ve bu işlemler dolayısıyla lehe para alınması gerekmektedir.

Bir işlemin esas iştiğal konusu olarak yapılması, işletmenin kuruluş gayesi ve bu gayesini gerçekleştirmek için yapmakta olduğu işlem veya işlemlere bakılarak belirlenecektir.

...

Esas itibarıyla 6802 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen işlemler, ilgili kanunlar uyarınca verilen yetki veya izin ile yapılabilecek işlemlerdir.

...

Buna göre, 6802 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen işlemleri esas iştiğal konusu olarak yapanlar, bu işlemleri ilgili kanunlarla yetkilendirilmek veya izin verilmek suretiyle yürüten kişileri ifade etmektedir. Dolayısıyla bunların 6802 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen işlemleri “esas iştiğal konusu” olarak BSMV ye tabi olacak, bunlar dışındakilerin aynı fıkrada belirtilen işlemleri “esas iştiğal konusu” olmadığından KDV ye tabi olacaktır.”

VYŞ’ler BDDK’nın düzenleme ve denetime tabi şirketler olup, kuruluş ve faaliyet izinlerini bu Kurul’dan almaktadırlar. Bu kapsamda VYŞ’ler banker statüsünde sayılmakta ve ana faaliyet konusu kapsamında olan işlemleri BSMV’ye, bu işlemler dışındaki işlemleri ise KDV’ye tabi olacaktır.

3.2. Varlık Yönetim Şirketlerine Tanınan Vergisel Avantajlar

VYŞ’lere Kanun koyucu tarafından sağlanan çeşitli vergi avantajları bulunmakta olup, söz konusu avantajlar Kanunlar bazında aşağıdaki gibidir;

3.2.1. Bankacılık Kanunu’ndan Kaynaklı Vergi Avantajları

VYŞ’ler, Bankacılık Kanunu’nun 143’üncü maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, faaliyet konularından kaynaklı işlemleri nedeniyle

doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla karşılık ayırmak zorundadırlar. VYŞ'lerin ayırdıkları bu karşılıkların tamamı, ayrıldıkları yılda kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilecektir.

Mezkur Kanun maddesinin altıncı fıkrasına göre de VYŞ'lerin, yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtlar; 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, Kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39'uncu maddesi hükmünden istisna kabul edilmektedir⁷.

3.2.2. KDV Kanunu'ndan Kaynaklı Vergi Avantajı

Bankacılık Kanunu dışında VYŞ'lerin iş ve işlemlerine tanınan bir başka vergi istisnasının yer aldığı Kanun, 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'dur. Kanun Koyucu tarafından, VYŞ'leri ilgilendiren bir genel bir de özel düzenleme olacak şekilde KDV Kanunu'nun "Diğer İstisnalar" kenar başlıklı 17'nci maddesinin dördüncü fıkrasına iki türlü istisna hükmü ihdas edilmiştir.

İstisnaların ilki 17'nci maddenin dördüncü fıkrasının (e) bendinde yer alan istisna olup, ilgili bentte yer alan hükme göre, BSMV kapsamına giren işlemler BSMV'den istisna olduğundan, VYŞ'lerin BSMV kapsamına giren iş ve işlemlerine ilişkin tahsil veya tahakkuk ettirilen tutarlar

üzerinden KDV hesaplanmayacaktır.

Mezkur Kanun maddesinin dördüncü fıkrasının (l) bendinde bir diğer istisna hükmü yer almakta olup, bu bağlamda VYŞ'lerin bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı alacakların tahsili amacıyla **bu alacakların teminatını oluşturan mal** ve hakların (müzayede mahallinde satışı dâhil) teslimi ile finansal yeniden yapılandırma çerçeve anlaşmaları hükümleri kapsamında yeniden yapılandırılan borçların ödenmemesi nedeniyle bu borçların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dâhil) teslimi KDV'den istisna kılınmıştır.

4. VARLIK YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ SATIŞLARININ BSMV VE KDV YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu yazımızın temelde odaklandığı konu, VYŞ'lerin taşınmaz satışlarının KDV'ye mi yoksa BSMV'ye mi tabi olduğunu açıklamaya çalışmaktır. Böyle bir açıklamaya gerekçe ise, VYŞ'lerin iş ve işlemlerinin duruma göre ya BSMV'ye ya da KDV'ye tabi olmasından ileri gelmektedir.

VYŞ'lerin kuruluş amaçlarının en önemlisinin, bankacılık ve diğer mali kesimin sorun yaşadığı tahsili mümkün olmayan donuk alacakları temlik almak olduğunu ifade etmiştik. Bankacılık ve mali sektörün büyüklüğü ve ekonomi açısından

⁷ 14/10/2021 tarihli ve 7338 sayılı Kanun öncesinde VYŞ'lerin iş ve işlemlerine tanınan istisnalar, kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince istisna kılınmıştı. Ayrıca söz konusu süreli istisnalara BSMV'de dahildi. 7338 sayılı Kanunun 58'inci maddesiyle süreli istisnalar süresiz hale getirilmiş ayrıca BSMV'de istisna olmaktan çıkarılmıştır. Bahse konu değişikliklerin yürürlük tarihi 01.01.2022'dir.

önemi düşünülduğünde kuruluş gayesindeki amacın kanunlar özelinde ön plana çıkması gayet normal kabul edilebilir. Bu bakış açısıyla değerlendirildiğinde VYŞ'lerin iş ve işlemlerinin vergi kanunları karşısındaki durumu ve bu şirketlere tanınan istisna şeklindeki vergisel avantajlar, uygulamada bazı konularda karışıklıklara ve/veya yorum farklılıklarına neden olmuş ve olabilmektedir⁸.

Uygulamada bahsi geçen yorum farklılıklarına neden olan bir konu da taşınmaz satışlarının hangi işlem vergisine tabi olacağı konusudur.

VYŞ'ler, taşınmazlara genel itibariyle 3 farklı şekilde/amaçla sahip olabilmektedir. Bunlar sırasıyla;

- Yönetim veya çalışma ofisi vb. faaliyetleri yerine getirme amacıyla bina satın alma veya binaya sahip olma,

- Temlik alınan kredi/donuk alacakların teminatı niteliğinde olan taşınmazların alacak tahsilatı aşamasında icra kanalı ile satın alınması,

- Yine alacağın teminatı olmayan fakat borçlunun malvarlığının icra iflas kanunu kapsamında takibe konu edilmesi ve haciz konulan ilgili taşınmazın icradan satın alınması şeklindedir.

Taşınmazlara yukarıda yazılı şekillerde sahip olunması ve bu taşınmazların sonrasında **satışa konu edilmesi senaryolarının her birinin ayrı değerlendirilmesi** konunun daha iyi anlaşılması için faydalı olacaktır.

4.1. Yönetim Veya Çalışma Ofisi Vb. Faaliyetleri Yerine Getirme Amacıyla Sahip Olunan Taşınmazın Satılması Durumunda Değerlendirme

VYŞ'ler 6802 sayılı Kanun'un 28'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında banker statüsünde sayıldığından dolayı esas faaliyet konularına giren iş ve işlemler sonucunda lehe alınan paralar matrah kabul edilecek ve bu tutarlar üzerinden BSMV hesaplanacaktır.

Mezkur Kanun maddesinin ikinci fıkrasının mefhumu muhalifinden, VYŞ'lerin esas faaliyet konularına kapsamına **girmeyen** iş ve işlemler nedeniyle lehe kalan paralar üzerinden BSMV hesaplanmayacağı aksine ilgili işlem bedeli üzerinden KDV hesaplanacağı anlaşılmaktadır. Bir başka ifade ile VYŞ'lerin esas faaliyet konuları kapsamında gerçekleştirilen iş ve işlemleri sonucunda lehe kalan paralar üzerinden BSMV hesaplanacak; esas faaliyet konuları kapsamına girmeyen iş ve işlemler neticesinde tahakkuk eden ve/veya tahsil olunan tutarlar üzerinden KDV hesaplanacaktır.

Buna göre, VYŞ'ler tarafından yönetim veya çalışma ofisi olarak kullanılmak amacıyla sahip olunan taşınmazın satılması işleminin VYŞ'lerin esas faaliyet konusuyla alakalı olmadığı açık olduğundan söz konusu satış işlemi KDV'ye tabi olacaktır.

⁸ Yazımın konu bütünlüğünün bozulmaması için uygulamada yorum farklılıklarına sebep olan taşınmaz satışlarındaki BSMV ve KDV konusu dışındaki hususlar için bkz: Fırat Demir, "Varlık Yönetim Şirketlerinin Birleşip Yeni Bir Şirket Kurmalarının Vergi İstisnalarına Etkisi", Yaklaşım Dergisi, 2021, Eylül, Sayı 345.

4.2. Temlik Alınan Kredi/Donuk Alacakların Teminatı Niteliğinde Olan Taşınmazların Alacak Tahsilatı Aşamasında İcra Kanalı İle Satın Alınması ve Sonrasında Satışa Konu Edilmesi Durumunun Değerlendirilmesi

VYŞ'ler tarafından temlik alınan alacakların bir kısmı teminatlı alacaklar olabilmektedir. Bu teminatlar genel itibariyle araç veya taşınmaz niteliğindedir. Temlik alınan alacak dosyalarının eki niteliğinde olan bu teminata konu mal ve haklar üzerindeki alacak hakkından kaynaklı Kanuni haklar (icra kanalı ile paraya çevrilmesini isteme hakkı gibi), temlik dosyasının VYŞ'ye bir sözleşme ile devredilmesinden sonra ilgili VYŞ'ye geçmektedir.

Alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan mal ve haklar, uygulamada çoğu zaman alacağa karşılık VYŞ tarafından satın alınmaktadır. Genellikle de VYŞ'lerin kendileri icradaki satış aşamasına (müzayede/ihaleye girmekte) katılmakta ve söz konusu alacağı satın almaktadır. **Bu şekilde satın alınan teminat konusu taşınmazların sonrasında üçüncü kişilere satılması (teslimi) KDV Kanunu'nun 17/4-1 maddesi uyarınca KDV'den istisna kılınmıştır.**

Öte yandan bu şekilde gerçekleştirilen taşınmazların teslimlerine ilişkin açıklamalara KDV Genel Uygulama Tebliği'nin "II/F-4.11. Varlık Yönetim Şirketlerinin Bazı Teslimleri ile Finansal Yeniden Yapılandırma Hükümleri Kapsamında Bazı Borçların Teminatını Oluşturan Mal ve Hakların Teslimi" başlıklı bölümünde;

"4743 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulan varlık yönetim şirketlerinin bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı alacakların tahsili amacıyla **bu alacakların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dâhil) teslimi ile aynı Kanuna göre finansal yeniden yapılandırma çerçeve anlaşmaları hükümleri kapsamında yeniden yapılandırılan borçların ödenmemesi nedeniyle bu borçların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satışı dâhil) teslimi KDV'den müstesnadır.**

Örnek:(A)Varlık Yönetim Şirketi tarafından bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devralınan alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan mal ve hakların müzayede yoluyla satışı işleminde, bu mal ve hakların alacağa mahsuben (A) tarafından satın alınması ve (A) tarafından alacağa mahsuben satın alınan hak ve alacakların üçüncü şahıslara satışı KDV'den istisna tutulacaktır.

Varlık yönetim şirketinin devraldığı alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan mal ve hakların bedelinin varlık yönetim şirketine ödenmesi şartıyla borçlu tarafından satılması, genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir." şeklinde yer verilmiştir.

Hem Kanunda yer alan hükme (KDVK 17/4-1) hem de KDV Genel Uygulama Tebliği'nde yapılan açıklamalara bakıldığında, alacağın teminatı niteliğindeki mal ve hakların alacağa mahsuben VYŞ tarafından devralınması ve sonrasında satılması işlemi KDV'den istisnadır. Kanun koyucu KDV Kanunu'nun 17/4-e

maddesinde genel bir düzenlemeye gitmiş ve BSMV'ye tabi olan işlemleri KDV'den istisna tutmuştur. Zaten BSMV'ye tabi tutulan bir işlem 17/4-e maddesi kapsamında KDV'den istisna kılınmış ise aynı zamanda VYŞ'lerin alacaklarının teminatı niteliğindeki taşınmazların devraldıktan sonra satmaları için Kanun koyucu neden KDV Kanunu'nun 17/4'üncü maddesinde özel bir düzenlemeye giderek ayrı bent halinde bu işlemleri de KDV'den istisna kılmıştır. Kanun maddesinin düzenleniş formundan ve lafzi yorumundan, esasında alacağın teminatı niteliğindeki taşınmazların VYŞ'lere devrinden sonra satışa konu edilmesi hususunun BSMV'nin değil KDV'nin konusuna girdiğini fakat özel bir bent (17/4-l bendi) ile bu teslimlerin KDV'den istisna kılındığı anlaşılmaktadır.

4.3. Alacağın Teminatı Olmayan Fakat Borçlunun Malvarlığının İcra İflas Kanunu Kapsamında Takibe Konu Edilmesi Ve Haciz Konulan İlgili Taşınmazın İcradan Satın Alındıktan Sonra Satışa Konu Edilmesi Durumunun Değerlendirilmesi

VYŞ'lerin temlik aldığı bazı alacaklar teminata bağlı değildir. Örneğin kredi verme aşamasında geliri yeterli görülen müşteriden kullanmış olduğu tüketici kredisi için ilgili banka ve finans kurumu tarafından teminat istenmemiş olabilir. Bu gibi durumlarda temlik alınan alacaklar genel haciz yolu ile takibe konu edilmekte ve borçlunun teminata konu edilmeyen mal ve hakları da alacağa karşılık VYŞ'ye devredilebilmektedir.

Borçlunun **teminata bağlı olmayan** bir

borcuna karşılık genel haciz yolu icra takibi neticesinde kaydına iştirak haczi konulmuş olan taşınmazın satılması (teslimi) KDV Kanunu'nun 17/4-l maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinden KDV'ye tabi tutulacak mıdır? Bu soruyu Mali İdare, vermiş olduğu bir özeldedeki⁹ açıklamalarıyla cevaplamıştır. Özeldedeki açıklamalarda KDV Kanunu'nun 17/4-l bendine değinilmiş ve devamında da;

“Ancak, varlık yönetim şirketinin devraldığı alacakların tahsili amacıyla, **alacaklı adına ipotekli veya rehinli olmayıp** genel haciz yolu ile başlatılmış icra takibi neticesinde kaydına iştirak haczi konulmuş olan **taşınmaz** ve taşınır **malların satılması**, genel hükümler çerçevesinde **katma değer vergisine tabi olacaktır.**” şeklindeki açıklamalara yer verilmiştir.

Özeldede soruyu soranın VYŞ değil de bir iştirak haczi konulmuş olan taşınmaz malın satışı işlemi gerçekleştirecek icra müdürlüğü olduğu anlaşılmaktadır. KDV Kanunu'nun 17/4-e maddesindeki parantez içi hükümlerle, teminata konu olan mal ve hakların “müzayede mahallinde satışı dâhil” denilerek icra müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen teslimlerinde KDV'den istisna olduğu hükme bağlanmıştı. Aynı zamanda KDV Genel Uygulama Tebliğinde konuya ilişkin verilen örnekte teminata konu edilen mal ve hakların alacağa mahsuben satın alınarak VYŞ tarafından üçüncü kişilere satılması işlemi de KDV'den müstesna olduğu açıklanmıştı. Bu bağlamda, Mali İdare'nin borçlunun **teminata bağlı olmayan** bir borcuna karşılık **genel haciz yolu icra takibi neticesinde kaydına iştirak haczi konulmuş olan taşınmazın satılması** işleminin KDV'ye tabi olduğunu belirtmesi,

9 Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 20.10.2016 tarih ve 85373914-130[53.01.67]-109 sayılı Özeldesi.

bu nitelikteki taşınmazların VYŞ tarafından alacağı mahsuben satın alınması ve satın alınan taşınmazın üçüncü kişilere satılmasının da KDV'ye tabi tutulması gerektiği düşüncesini doğurabilecektir.

Bize göre, VYŞ'lerin taşınmaz satışının KDV'ye mi ya da BSMV'ye mi tabi olduğunun değerlendirilmesinde, söz konusu satış işleminin VYŞ'nin ana faaliyet konusuna girip girmediği hususu belirleyici olacaktır.

Yazımızın (2) numaralı bölümünde VYŞ'lerin kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Yönetmelik'ten bahsedilmiş ve Yönetmelik'te yer verilen VYŞ'lerin faaliyet konuları tek tek sıralanmıştı. İlgili faaliyet konuları arasında VYŞ'lerin alacaklarının tahsili amacıyla edindiği taşınmazları devredebilmeside sayılmıştı. Yönetmelik'teki açıklamalara göre, VYŞ'ler tarafından alacak tahsili amacıyla edinilen taşınmazın teminata konu edilen veya edilmeyen bir taşınmaz olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Alacak tahsili amacıyla taşınmaz edinilmesi ve sonrasında bu taşınmazın devre konu edilmesi esas faaliyet sayılması için yeterli görülmüştür. 6802 sayılı Kanun kapsamında banker olarak kabul edilen VYŞ'lerin esas faaliyet konularından kaynaklı lehe kalan paraların BSMV'ye tabi tutulması, alacak tahsili amacıyla alacağı mahsuben devralının taşınmazların devri (teslimi) işleminin de BSMV'ye tabi tutulmasını gerekli kılmaktadır. Buna karşılık esas faaliyet konusu dışında olan yani alacağı mahsuben devralınan taşınmaz dışında sahip (malik) olunan örneğin yönetim ve çalışma ofis binası gibi amaçlarla kullanılan taşınmazların tesliminde KDV hesaplanması gerekeceği tabidir.

5. SONUÇ

Yazımızda, VYŞ'lerin taşınmaz satışları ve bu satışlara uygulanması gereken işlem vergisinin KDV mi yoksa BSMV mi olacağı üzerine değerlendirmeler yapılmıştır. Bu bağlamda VYŞ'ler BDDK tarafından düzenleme ve denetime tabi banker statüsündeki şirketlerden olup, esas faaliyetleri kapsamında yapmış oldukları iş ve işlemler Gider Vergileri Kanunu kapsamında BSMV'ye, esas faaliyetleri dışında gerçekleştirmiş oldukları iş ve işlemleri ise KDV'ye tabidir.

Tahsili mümkün olmayan alacakların temlik alındıktan sonra tahsil yoluna gidilmesi sürecinde, bu alacakların çoğunlukla teminata bağlı olmasından dolayı alacak süreci genellikle icra aşamasına gelmekte ve teminat niteliğindeki taşınmazlar alacağı mahsuben VYŞ'ler tarafından satın alınmaktadır. Teminat niteliğindeki bu taşınmazlar kiraya verileceği gibi daha sonrasında VYŞ'ler tarafından satışa da konu edilebilmektedir. Gerçekleştirilen bu işlem VYŞ'lerin esas faaliyet konuları arasında yer almakta olup, bu satış neticesinde lehe kalan paralarda BSMV'ye konu edilecektir.

Bilindiği üzere, vergi de mükerrerlik olmasın diye Kanun koyucu tarafından KDV Kanunu'nun 17/4-e maddesine genel bir hüküm getirilmiş ve BSMV'nin konusuna giren iş ve işlemler KDV'den istisna tutulmuştur. BSMV'nin konusuna giren iş ve işlemleri KDV'den istisna kılan 17/4-e maddesi varken bir de yine KDV Kanunu'na 17/4-l maddesinin ihdas edilmesi ve bu madde ile teminat niteliğindeki mal ve hakların müzayede mahallindeki satışları dâhil KDV'den istisna olması, bu işlemlerin teminat

niteliğinde olmaması halinde KDV'ye mi tabi olacağı sorusunu akıllara getirecektir. Zira her zaman alacağa mahsuben alınan taşınmazlar teminat niteliğinde ol(a)mayabilmektedir. Genel haciz yolu ile borçlunun varlığına gidilmesi durumunda da taşınmazlara haciz konulmaktadır. Bu tarz hacizli malların icradan satın alınması ve daha sonrasında satışa konu edilmesi KDV Kanunu'nun 17/4-1 maddesi mefhumu muhalifinden BSMV yerine KDV'ye tabi olacağı sonucunu doğurmaktadır. Bize göre alacağa mahsuben alınan taşınmazlar ister teminat niteliğinde olsun isterse de genel haciz yolu ile sonrasında haczedilerek alınan mallardan olsun her iki durumda elde edilen bu taşınmazların satın alınması ve satışa konu edilmesi VYŞ'lerin esas faaliyet konuları arasında sayıldığından bu işlemler sonucunda lehe kalan paralar üzerinden BSMV hesaplanması gerekmektedir.

Tebliğ

Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş Ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik

Manisa Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 20.10.2016 Tarih ve 85373914-130[53.01.67]-109 Sayılı Özelgesi

<https://www.fkb.org.tr/sectorler/varlik-yonetim/> (S.E.T. 13.03.2022)

KAYNAKÇA

488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu

492 Sayılı Harçlar Kanunu

3065 Sayılı KDV Kanunu

4743 Sayılı Malî Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu

6802 Sayılı Gider Vergileri Kanunu

87 Seri No'lu Gider Vergileri Genel