

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı
Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-125[5-1/e-2018/389]-E.737682 10.09.2019

Konu : Mahkeme kararı gereği tapu iptaline karar verilen taşınmaz satışından dolayı elde edilecek kazancın verilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizin her türlü züccaciye emtiasının alım satımı ve züccaciye mamulün imalini yaptırmak, ithalatını, ihracatını gerçekleştirmek de dahil ticaretini yapma alanında faaliyet gösterdiği, ... tarihinde 20.563,00 m2 büyüklüğünde bir arsanın ¼ hissesinin ...'dan ... TL bedel karşılığında alınarak tapuya tescil işleminin yaptırıldığı ve aktifinize kaydedildiği, ... tarihinde söz konusu arsanın ¾ hissesine sahip diğer mal sahiplerinin ... Asliye Hukuk Mahkemesine tapu iptali ve tescil konulu şufa davası açtıkları,

... Hukuk Dairesinin ... tarihli ... Esas No.lu, ... Karar No.lu Yargıtay İlamı ile karar düzeltme talebinin reddine ilişkin karar sonucunda tapu iptali ve tescil davasının kesinleştiği, ... yılında alınan bu arsanın **faiziyle birlikte ... TL** bedel ile arsanın ¾'üne sahip maliklerine satışına karar verildiği, bu satış işlemi sonucunda şirketiniz nezdinde... **TL kar oluştuğu** belirtilerek, söz konusu satıştan doğan kazanç dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendindeki istisna hükmünden faydalanıp faydalanmayacağınız hususunda bilgi talep edildiğinin anlaşılması üzerine Müdürlüğümüz görüşü aşağıda açıklanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinde, "(1) *Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:*

...

e) (7061 sayılı kanununun 89 uncu maddesiyle değişen cümle; Yürürlük: 05.12.2017) Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile **aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'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.

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.

hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "5.6. Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası" başlıklı bölümünde ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup "5.6.2.2.1. Taşınmazlar" bölümünde; "İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır.

Bunlar Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde;

- *Arazi,*
- *Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,*
- *Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,*

olarak sayılmıştır.

Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

..." denilmiştir.

Diğer taraftan, özelge talep formu ekinde yer alan ... Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen ... tarih, ... Esas No:, ... Karar No.lu kararında, "... İli ... İlçesi ... Köyü ... Mevkii ...ada, ... parsel, ...arsel, ... parselde davalı ...'dan satın alınan davalı ...**A.Ş. adına kayıtlı 1/3 payların tapu kaydının iptali ile davacı ... adına tesciline,**

Karar kesinleştiğinde davacı tarafça yatırılan toplam şufa bedeli olan ...'nin işleyen faizi ile birlikte ...'ne ödenmesine ..." ifadesi yer almaktadır.

... Hukuk Dairesi'nce verilen ... tarihli ... Esas No.lu, ... Karar No.lu kararında Yargıtay İlamında, taraflar arasındaki önalım hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil davasından dolayı ... Asliye Hukuk Mahkemesince verilen ... tarihli ve ... sayılı hükmün; Dairelerince ... gün ve ... Esas,... Karar sayılı ilamı ile onanmasına karar verildiği, süresi içinde ... vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenildiği ancak karar düzeltme isteminin reddine, karar verildiği anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisna, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmına ilişkin olarak düzenlenmiştir.

Buna göre, ... tarihinde ... TL bedel ile satın alınan taşınmaza ilişkin olarak ... Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan tapu iptali davasına ilişkin, anılan Mahkemece verilen ... tarihli ... Esas No.lu, ... Karar No.lu kararda tapu kaydının iptal edilerek karar kesinleştiğinde şirketiniz tarafından satın alma bedeli olarak ödenen ... TL'nin işleyen faizi birlikte şirketinize ödenmesine karar verilmiş olup söz konusu karar Hukuk Dairesince verilen ... tarihli ... Esas No.lu, ... sayılı kararla kesinleşmiş olduğundan, mahkeme kararı ile tescilin iptaline karar verilmesi suretiyle yapılan tapu devri işlemi iade işlemi olup satış olarak değerlendirilemeyeceğinden ve yapılan bu işlem nedeniyle elde ettiğiniz gelir taşınmazın şirketiniz adına tescil tarihinden itibaren tapu tescilinin iptali nedeniyle mahrum kaldığımız muhtemel gelirin şirketinize tazmin edilmesi mahiyetinde olduğundan, mahkeme kararı gereğince elde ettiğiniz faiz gelirin Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.