

**Sirküler No: 2739**

**Sirküler Tarihi:08.10.2019**

**KONU: MAHKEMECE TAPU İPTALİNE KARAR VERİLEN TAŞINMAZ İÇİN ELDE EDİLEN KAZANCIN KURUMLAR VERGİSİ İSTİSNASINDAN FAYDALANMASI.**

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı 10.09.2019 tarih ve 62030549-125[5/1-e-2018/389]-E.737682 sayılı özelgesinde;

Şirketin her türlü züccaciye emtiasının ithalat, ihracat ve ticaretini yaptığı ....tarihinde bir arsanın 1/4 hissesini ... TL bedel karşılığında alınarak tapuya tescil işleminin yaptırıldığı ve aktifine kaydedildiği, ... tarihinde söz konusu arsanın 3/4 hissesine sahip diğer mal sahiplerinin ... mahkemesine tapu iptali ve tescil konulu şufa davası açtıkları,

Yargıtay İlamı ile tapu iptali ve tescil davasının kesinleştiği, ... yılında alınan bu arsanın faiziyle birlikte ... TL bedel ile arsanın 3/4 hissesine sahip maliklerine satışına karar verildiği, bu satış işlemi sonucunda şirketiniz nezdinde... TL kar oluştuğu belirtilerek, söz konusu satıştan doğan kazanç dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e bendindeki istisna hükmünden faydalanıp faydalanmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnalar başlıklı 5 inci maddesinde;

...

e) (7061 sayılı kanunun 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,

kurumlar vergisinden müstesnadır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğin İstisnaya konu taşınmazlar bölümünde, Türk Medeni Kanunu'na göre esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallar olarak tanımlanmıştır,

Söz konusu taşınmazlar, arazi, tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır.

Kurumlar vergisi Kanunu uyarınca elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanunu'nun 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.

Hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, ... tarihinde ... TL bedel ile satın alınan taşınmaza ilişkin olarak ... Mahkemesince verilen kararda tapu kaydının iptal edilerek kesinleştiği, şirketiniz tarafından satın alma bedeli olarak ödenen ... TL'nin işleyen faizi birlikte ödenmesine karar verilmiş olup, 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 kaldığınız muhtemel gelirin şirketinize tazmin edilmesi mahiyetinde olduğundan, mahkeme kararı gereğince elde ettiğiniz faiz gelirinin Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

**Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**