

Kamulaştırılan gayrimenkule ödenen bedeller için kurumlar vergisi istisnasından yararlanılıp yararlanılamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125-1307284
Tarih	24.09.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-125[5-1/e-2024]-

24.09.2024

Konu : Kamulaştırılan gayrimenkule ödenen bedeller için kurumlar vergisi istisnasından yararlanılıp yararlanılamayacağı.

İlgi

:

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 01/06/2008 tarihinden itibaren Şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan arsanın 30/01/2018 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kamulaştırılmasıyla ilgili idari karar alındığı, söz konusu kamulaştırma kararına ilişkin dava açıldığı ve İdare Mahkemesince davanın reddine karar verildiği, bahse konu arsanın T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına 28/02/2024 tarihinde tapu müdürlüğünde tescil işleminin yapıldığı ve 25/03/2024 tarihinde fatura düzenlendiği belirtilerek, Şirketiniz aktifine kayıtlı arsaya ilişkin 30/01/2018 tarihinde kamulaştırma kararı alınması nedeniyle Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen taşınmaz satış kazancı istisnasından %50 oranında faydalanıp faydalanılamayacağınız hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmış olup, Defterdarlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 14/07/2023 tarihli ve 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının istisna olduğu, bu istisnanın, satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacağı, satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı hükme bağlanmıştır.

7456 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 22 nci maddesiyle 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 16 ncı maddede:

"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 5 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendinin bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilmeden önceki hükümleri uygulanır. Şu kadar ki, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan %50 oranı, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak taşınmaz satış kazançları için %25 olarak uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.4.1. *Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası ve kamulaştırılması*" başlıklı bölümünde; istisnanın uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerektiği, bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediği belirtilmiş ancak kamulaştırma işlemlerinin kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gerektiğinden ve kamulaştırma işlemleri ile ilgili özel bir belirleme yapılmadığından, kamulaştırma işlemlerinde satış bedeline ilişkin uyuşmazlıkların maddede yer alan iki yıllık tahsil süresi içinde sonuçlandırılarak, varsa ek olarak alınan bedelin %75'inin 5/12/2017 tarihinden itibaren yapılan taşınmaz satışlarında ise %50'sinin de bu süre içinde fon hesabına aktarılması şartıyla, uyuşmazlığın son bulduğu dönemde istisnadan yararlanılabilesinin mümkün bulunduğu belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, her ne kadar şirket aktifine kayıtlı arsaya ilişkin kamulaştırma kararı 30/01/2018 tarihinde alınmış olsa da satış için tapuda tescil tarihinin (28/02/2024) dikkate alınması gerektiğinden söz konusu satıştan elde etmiş olduğunuz kazancın %25'lik kısmının, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan diğer şartların da sağlanması kaydıyla, kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

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