

**Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan
gayrimenkullerin vefa hakkı sözleşmesiyle bankaya devredilmesinde
Kurumlar Vergisi**

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-125[KVK.ÖZ.2020.90]-282681
Tarih	14.12.2023

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı :

14.12.2023

Konu : Bankanın kullandığı kredilerin teminatını oluşturan gayrimenkullerin vefa hakkı
sözleşmesiyle bankaya devredilmesinde Kurumlar Vergisi

İlgi

:

....

İlgi kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinizin aktifinde kayıtlı bulunan binaları teminat göstererek A.Ş.'den kredi kullandığınız, ancak şirketin finansman sıkıntısı nedeniyle süresinde ödeyemediği kredi borçları nedeniyle banka ile imzalanan vefa (iştirah) hakkı sözleşmesi kapsamında söz konusu binaların ... tarihinde ...-TL bedelle A.Ş.'ye devredildiği belirtilerek; tarihinde vefa tesis edilmek suretiyle yapılan devir işleminin Kurumlar Vergisi Kanunu hükümleri kapsamında satış olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "*İstisnalar*" başlıklı 5 inci maddesinde;

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır.

...

f) Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların, finansal kiralama ya da finansman şirketlerinin bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerden taşınmazların (6361 sayılı Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar dâhil) satışından doğan kazançların %50'lik, diğerlerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı.

..."

hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.7.1." bölümünde,

"Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi ile bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Bu istisnadan yararlanacak olan kurumların, bankalara borçları nedeniyle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olmaları gerekmektedir.

İstisnadan, banka borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bu kurumların, kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan kefilleri veya bu kurumlar adına ipotek veren kurumlar vergisi mükellefleri yararlanabileceklerdir.

İstisnaya konu olan kıymetler ise taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarıdır.

Öte yandan, istisnadan yararlanabilecek kazanç, söz konusu kıymetlerin borçlara karşılık olmak üzere, bankalara veya TMSF'ye satışından veya diğer şekilde devrinden sağlanan hasılatın, bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden tutarla sınırlı olacaktır.

...."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 735 ve 736 ncı maddelerinde;

"2.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."

hükümleri yer almaktadır.

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, aktifinize kayıtlı gayrimenkullerin Şirketiniz lehine vefa hakkı tesis edilmek suretiyle A.Ş.'ye devredilmesi durumunda devir işlemi tapuda yeni bir tescil gerektirmekte olup, lehinize vefa hakkı tesisi suretiyle yapılan bu devir işlemi ile gayrimenkul satışı gerçekleşmiş olmaktadır.

Dolayısıyla, söz konusu gayrimenkullerin takibe alınmış kredi borcunuza karşılık olarak A.Ş.'ye devir tarihinin satış işleminin gerçekleştiği tarih olarak kabul edilerek, bu satıştan elde edilen kazancınız dolayısıyla, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde düzenlenen istisna hükümlerinden yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, Şirketiniz ile aktifinize kayıtlı gayrimenkullerin devrine dayanak teşkil eden kredinin diğer borçlusuŞti.'nin ilişkili konumda olması durumunda adı geçen Şirketle aranızdaki iş ve işlemlerin Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinde düzenlenen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazaç dağıtımı hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026