

## Aktifte kayıtlı bulunan arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi nedeniyle arsanın değer artışında vergilendirme

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| Belge türü | Özelge                                    |
| Kanun      | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU                   |
| Özelge no  | B.07.1.GİB.4.16.16.01-125[ÖZG-15/9]-13264 |
| Tarih      | 20.01.2020                                |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 17192610-125[ÖZG-15/9]-13264

20.01.2020

Konu : Aktifte kayıtlı bulunan arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi nedeniyle arsanın değer artışında vergilendirme

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ile şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan arsanın kat karşılığı müteahhit firmaya tapu devri yapılmaksızın teslim edildiği, müteahhit firma tarafından inşaatın tamamlanarak, şirketinize 64 adet daire ve 3 adet dükkan teslim edildiği ve bu teslimi ilişkin olarak ... (+KDV) TL tutarında fatura düzenlendiği, şirketinizce de arsa payının teslimine ilişkin olarak aynı tutarda bir fatura düzenlendiği belirtilerek, aktifinizde kayıtlı arsanın maliyet bedeli (... TL) ile müteahhit firma tarafından şirketinize düzenlenen faturada yer alan ... TL'lik bedel arasındaki farkın şirketiniz açısından kar olup olmayacağı ve vergilendirilip vergilendirilmeyeceği konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde kazançları kurumlar vergisine tabi olan kurumlar sayılmış olup, aynı Kanunun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, Kanunun birinci maddesinde yazılı mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 38 inci maddesinde ise; bilanço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet fark olduğu; bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile Gelir Vergisi Kanununun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hükmüne yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk" esası ilkeleridir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında, bir gelir unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; sözleşmeye istinaden şirketinize ait arsa üzerine inşa edilerek tarafınıza teslim edilen söz konusu daire ve işyerlerinin emsal bedelleri üzerinden müteahhit firma tarafından şirketiniz adına düzenlenen faturada yer alan bedel ile şirketiniz tarafından müteahhit firmaya devredilen arsa payının maliyet bedeli arasındaki farkın ilgili olduğu dönemde şirketiniz kurum kazancına dahil edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, Tek Düzen Muhasebe Sistemi'nin uygulanmasına ilişkin açıklamalar, 26.12.1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Tebliği ve daha sonra bu konuda yayımlanan diğer tebliğlerde yapılmış bulunmaktadır. Anılan Tebliğlerde hesap tanımlarına yer verilmekte ve bu hesapların işleyişine ilişkin açıklamalar yapılmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

---

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