

**Bankanın aktifinde kayıtlı bulunan bina ve arsanın mülkiyeti
Hazineye ait olan başka bir arsa ile trampa edilmesi işleminin
vergilendirilmesi.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GİDER VERGİLERİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.02-175.01.02.02[2015/115]-116967
Tarih	16.03.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 90792880-175.01.02.02[2015/115]- 116967

16/03/2018

Konu : Bankanın aktifinde kayıtlı bulunan bina

ve arsanın mülkiyeti Hazineye ait olan başka

bir arsa ile trampa edilmesi işleminin vergisel durumu.

.....

İlgi : tarih ve evrak sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinde yer alan dilekçenizde, Bankanızın aktifinde kayıtlı olan İli İlçesinde bulunan arsalarınTL bedel üzerinden, İli İlçesinde bulunan binanınTL bedel üzerinden olmak üzere toplam TL tutarındaki taşınmazlarınızın Hazineye ait İli İlçesinde bulunan arsaylaTL bedel üzerinden Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile tarihinde trampa edildiği, gayrimenkullerin kayıtlı değerleri toplamının TL olduğu, söz konusu trampa işleminden arta

kalanTL'nin Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile yapılan şifahi görüşmeler sonucunda daha sonra yapılacak bir taşınmaz trampa veya takas işlemine konu olmak üzere Bankanız alacak hesaplarında bekletildiği belirtilerek, söz konusu trampa işleminin banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV), kurumlar vergisi ve emlak vergisi yönünden nasıl vergilendirilmesi gerektiği hususlarında görüş talep edilmekte olup, konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

1. Vergi Usul Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

- 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 328 inci maddesinde, *"Amortisman tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilir. İşletme hesabı esasında defter tutan mükelleflerle serbest meslek kazanç defteri tutan mükellefler bu farkı defterlerinde hasılat veya gider kaydederler.*

Amortisman ayrılmış olanların değeri ayrılmış amortismanlar düşüldükten sonra kalan meblağdır.

Devir ve trampa satış hükmündedir.

..." hükümleri yer almaktadır.

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "Safi Kurum Kazancı" başlıklı 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı belirtilmiş, maddenin ikinci fıkrasıyla da safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümleri uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37'nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, 38'inci maddesinde ise; *"Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

1- İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;

2- İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41'inci maddeleri hükümlerine uyulur." hükümlerine yer verilmiştir.

Ticari kazancın tespitinde *"tahakkuk esası"* ve *"dönemsellik"* olmak üzere iki ilke geçerlidir. Tahakkuk esası ilkesinde, gelir veya giderin miktar veya mahiyet itibarıyla kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin eksiksiz tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemten kaynaklanan

alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Dönemsellik ilkesi ise bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır.

Buna göre,..... İli İlçesindeki arsalar ile İli İlçesindeki binanın, Hazineye ait İli İlçesindeki arsayla trampa edilmesi iki ayrı işlem olup, kurum mülkiyetinden çıkan gayrimenkullerin devri satış hükmündedir. Bu kapsamda, trampaya konu edilen gayrimenkullerinizin devir/satış bedeli ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri (birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki net defter değerleri) arasındaki farkın, devir/satış işleminin yapıldığı hesap döneminin kurum kazancına dahil edileceği tabiidir.

2. BSMV Yönünden Değerlendirme:

6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 28 inci maddesinde, "Banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir." hükmü; 30 uncu maddesinde, BSMV mükelleflerinin banka ve bankerlerle sigorta şirketlerinin olduğu hükmü; 31 inci maddesinde ise BSMV matrahının 28 inci maddede yazılı paraların tutarı olacağı hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, bankaların her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler sonucu lehlerine almış oldukları her türlü paralar BSMV'ye tabidir.

Buna göre, Bankanızın aktifinde kayıtlı olan taşınmazların Hazineye ait İli İlçesinde bulunan arsayla Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile trampa edilmesi işlemi satış hükmünde olduğundan, yapılan gayrimenkul satışı dolayısıyla lehe alınan paraların BSMV'ye tabi tutulması gerekmektedir. Söz konusu satış işleminde BSMV matrahı ise Bankanız aktifinde kayıtlı olan gayrimenkullerin satış bedellerinden birikmiş amortismanlar ve varsa enflasyon düzeltme farklarının dikkate alınması suretiyle hesaplanacak olan kayıtlı değerleri düşülerek bulunacak tutardır.

3. Emlak Vergisi Yönünden Değerlendirme:

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü fıkrasında,"*Hazineye ait taşınmaz*

malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 283 üncü maddesinde, "*Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır."* hükmü yer almaktadır.

Buna göre; söz konusu arsanın, 4706 sayılı Kanun kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Bankanız arasında gerçekleşen trampa (mal değişimi) işlemiyle edinilmesi durumunda, Bankanızca malik olduğu tarihi takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisinden muaf tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Gelir İdaresi Grup Müdürü V.

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