Tarla Satışında Gerçek Dışı Zarar

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 9. Daire	29.12.2025	Kısmen Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/954	2025/6275	VUK 3/B, VUK 30, VUK 134, VUK 267

ÖZET

Emsal bedeli yeterli araştırmayla 1,2-1,5 milyon TL belirlenen tarlaların alış bedelinin çok altında satılıp 428 milyon TL zarar gösterilmesi, tahsil edilmeyen bedel ve ilişkili firmaca tahsil edilen çeklerle birlikte gerçek dışı zarar sayıldı; cezalı tarhiyatı kaldıran karar bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/tasinmaz-satisinda-gercek-olmayan-zarar-danistay-2025-6275/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 9. Daire Başkanlığı 2025/954 E. , 2025/6275 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DOKUZUNCU DAİRE

Esas No : 2025/954

Karar No : 2025/6275

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Defterdarlığı - ...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ... Akaryakıt Dağıtım Anonim Şirketi

(Eski ünvanı: ...Petrolcülük Anonim Şirketi)

VEKİL : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi .... Vergi Dava Dairesinin ... tarih ve E:2024/1028, K:... sayılı kararının, temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: Davacı şirket adına, 2020/Ağustos döneminde ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan iki adet taşınmaz satışından dolayı beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın 2020 yılı kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle anılan hesap döneminde elde edildiği tespit edilen 46.051.723,21-TL ticari kazancın beyan dışı bırakıldığından bahisle düzenlenen vergi tekniği raporuna istinaden tanzim edilen vergi inceleme raporuna dayanılarak re'sen tarh edilen 2020 yılı için tekerrür hükümleri uygulanarak arttırılan bir kat vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisinin kaldırılması istemine ilişkindir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: .... Vergi Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:.... sayılı kararıyla; davacı şirket hakkında düzenlenen vergi tekniği raporu ve eki belgelerin incelenmesinden; davacı şirketin yasal defter ve belgelerinde, 2018/Aralık döneminde ... İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden, Konya/Ereğli/... Mahallesi, Helikli Mevkii-.... Pafta No,... Ada ... Parsel(93 dönüm) ile Konya/Ereğli/... Mahallesi, ... Mevkii- ... Pafta No,... Ada ... Parseldeki(121 dönüm) tarla vasıflı iki adet taşınmazın katma değer vergisi dahil toplam 634.854.621,22-TL bedelle satın alındığı ve söz konusu taşınmazların 2020/Ağustos döneminde katma değer vergisi dahil toplam 129.800.000,00-TL bedel ile ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne satıldığı kayıtlarına yer verilmiş olması, anılan taşınmazların satışına ilişkin tapu idaresine bildirilen toplam harç matrahının ise 75.000,00-TL olması, davacı şirket yetkilisi tarafından söz konusu taşınmaz satışlarının şirketin finansman ihtiyacı nedeniyle yapıldığı yönünde beyanda bulunulduğu ancak ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan satıştan kaynaklanan 129.800.000,00-TL alacağın 119.850.332,99-TL kısmının 31/12/2020 tarihi itibariyle tamamen tahsil edilmemiş olması, taşınmaz satışlarına ilişkin tahsilatın çek ile gerçekleştirilmesi ve bu çeklerin yapılan ciro işlemleri sonucunda .... firması tarafından tahsil edilmesinin sağlanmış olması, ... firması'nın ortağı ve yetkilisinin 05/09/2018 tarihinden itibaren ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'nin de ortağı ve yetkilisi olması, konut fiyat endekslerinin iki adet taşınmazın alışı tarihini kapsayan dönem ile satış tarihini kapsayan dönemler arasında artış şeklinde seyir izlemiş olması, belirtilen taşınmazların emsal değerinin belirlenmesi amacıyla Ereğli Vergi Dairesi Müdürlüğünce taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan emlak komisyoncuları nezdinde düzenlenen ifade tutanakları ile Ereğli Tapu Müdürlüğünden bildirilen emsal arazi satış bedeli dikkate alınarak takdir komisyonu kararları uyarınca söz konusu tarla vasıflı taşınmazların emsal bedel takdiri yapıldığı, belirlenen emsal bedel takdiri göz önünde bulundurulduğunda davacı şirket tarafından beyan edilen satış değeri tutarının çok düşük olması dikkate alındığında; söz konusu taşınmaz satışları nedeniyle davacı şirket tarafından 2020 yılında beyan edilen toplam 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın hayatın olağan akışına ve ticari icaplara aykırı olduğu sonucuna varılmış olup; davacı şirket tarafından ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan iki adet taşınmaz satışından dolayı 2020 yılında beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve söz konusu hesap dönemi

kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle davacı şirket tarafından beyan dışı bırakıldığı tespit edilen 2020 yılına dair 46.051.723,21-TL tutarındaki ticari kazanca ilişkin olarak davacı adına re'sen tarh edilen 2020 yılına ilişkin vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisinde hukuka aykırılık bulunmadığı, dava konusu vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmı yönünden ise; tekerrüre esas alınan vergi ziyaı cezasının 2021 yılında kesinleştiği görüldüğünden; 2021 yılında kesinleşen vergi ziyaı cezası nedeniyle 2020 döneminde işlenen fiile ilişkin davacı adına kesilen cezaya tekerrür hükmünün uygulanamayacağından, dava konusu vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmında hukuka uyarlık görülmediği gerekçeleriyle davanın kısmen kabulüne kısmen reddine ve vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmının kaldırılmasına karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İstinaf başvurusuna konu Vergi Mahkemesi kararının dava konusu vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmı yönünden verilen kabule ilişkin kısmının hukuka ve usule uygun olduğu gerekçesiyle davalının istinaf başvurusunun reddine, davacının istinaf başvurusu yönünden ise; uyuşmazlığın iki adet taşınmazın alış ve satış bedelleri arasındaki farktan kaynaklandığı, vergi sistemimizde; mükelleflerin gerçek anlamda vergilendirilmesinin somut verilere dayandırılmasının temel ilke olduğu, varsayımlarla, şüphelerle, kıyaslarla ve/veya benzeri yöntemlerle vergilendirmeye yer verilmediği, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3/B maddesine göre, normal ve mutat olmayan bir durumun iddia olunması halinde bunu iddia eden tarafın iddiasını somut olarak ispatlaması gerektiği, aynı Kanunun 134. maddesinde ise, vergi incelemesinde amacın ödenmesi gereken vergilerin doğruluğunu araştırmak, tespit etmek ve sağlamak olduğunun belirtildiği, bakılan davada; iki adet taşınmazın satış bedelinin düşük gösterilerek zarar beyan edildiği iddiası davalı idarece öne sürüldüğünden, bu iddianın; yeterli bir biçimde inceleme, araştırma (konuyla ilgili odalar ve uzmanlar nezdinde v.b..) yapılmak suretiyle somut bir biçimde davalı idare tarafından ispatlanmasının gerektiği, olayda; davalı idarece emlak komisyoncuları nezdinde alınan ifadelerin ve tapuda yer alan matrahların dikkate alınarak matrah takdirine gidildiğinin görüldüğü, bu durumda, davalı idarece; alış bedelleri belli olan taşınmazların olması gereken gerçek satış bedellerinin tespiti yapılmaksızın, diğer bir ifade ile eksik incelemeye ve araştırmaya dayanılarak yapılan cezalı tarhiyatta hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle davacının istinaf başvurusunun kabulüyle Vergi Mahkemesi kararının davanın reddine ilişkin hüküm fıkrasının kaldırılmasına, davanın bu kısım yönünden kabulüne karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI: Davacı şirket hakkında düzenlenen vergi tekniği ve vergi inceleme raporları ile tespit edilen hususlar doğrultusunda, 2020/Ağustos döneminde yaptığı iki adet taşınmaz satışı nedeniyle beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın 2020 hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle anılan hesap döneminde elde edildiği tespit edilen 46.051.723,21-TL ticari kazancın beyan dışı bırakıldığından bahisle re'sen tarh edilen 2020 yılı için tekerrür hükümleri uygulanarak arttırılan bir kat vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisinde hukuka aykırılık, eksik inceleme ve araştırmaya dayalı olarak verilen temyiz istemine konu kararda hukuki isabet bulunmadığı iddialarıyla kararın bozulması istenilmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI: Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HÂKİMİ ....'IN DÜŞÜNCESİ: Davalının temyiz isteminin kısmen reddi ile Bölge İdare Mahkemesi kararının tekerrüre ilişkin hüküm fıkrasının onanması, kararın diğer kısmının temyiz kararında yazılı gerekçeyle bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Dokuzuncu Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY:

Davacı şirket adına, 2020/Ağustos döneminde ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan iki adet taşınmaz satışından dolayı beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın 2020 yılı kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle anılan hesap döneminde elde edildiği tespit edilen 46.051.723,21-TL ticari kazancın beyan dışı bırakıldığından bahisle düzenlenen dava konusu vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmı yönünden vergi inceleme raporuna dayanılarak re'sen tarh edilen 2020 yılı için tekerrür hükümleri uygulanarak arttırılan bir kat vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisinin kaldırılması istenilmektedir.

İLGİLİ MEVZUAT:

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3/B maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelerin gerçek mahiyetinin, yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği ve iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması hâlinde, ispat külfetinin, bunu iddia eden tarafa ait olduğu ifade edilmiştir.

Aynı Kanun'un 30. maddesinin 1. fıkrasında re'sen vergi tarhı, vergi matrahının tamamen veya kısmen defter, kayıt, belgelere veya kanuni ölçülere dayanılarak tespitine imkân bulunmayan hâllerde, takdir komisyonları tarafından takdir edilen veya vergi inceleme yapmaya yetkili olanlarca düzenlenmiş vergi inceleme raporlarında belirtilen matrah veya matrah kısmı üzerinden vergi tarh olunması şeklinde tanımlanmış, 134. maddesinde de vergi incelemesinden maksadın, ödenmesi gereken vergilerin doğruluğunu araştırmak, tespit etmek ve sağlamak olduğu düzenlenmiş, "Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti" başlığını taşıyan 267. maddesinde ise; emsal bedelin, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olduğu, emsal bedelin sıra ile ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esaslarına göre tayin olunacağı kuralına yer verilmiştir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:
Bölge İdare Mahkemelerinin nihai kararlarının temyizen bozulması, 2577 sayılı İdari Yargılama

Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

Bölge İdare Mahkemesi kararının, dava konusu vergi ziyaı cezasının tekerrür hükümleri uygulanarak artırılan kısmı yönünden verilen hüküm fıkrası usul ve hukuka uygun olup davalı idare tarafından ileri sürülen temyiz iddiaları, kararın belirtilen kısmının bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının, dava konusu bir kat vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisine ilişkin hüküm fıkrasına yönelik temyiz istemi yönünden;

Yukarıda yer verilen Kanun hükümlerinin değerlendirilmesinden, vergilendirme işlemi yapılırken, Kanuna uygun biçimlendirilen muamelelerin, bu biçimselliğinin ötesine geçilerek, muamelenin tarafları arasında oluşan maddi ve hukuki ilişkinin gerçek mahiyetinin araştırılması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Kanun, gerçek mahiyetin ortaya çıkarılmasında yemin hariç her türlü delile izin vermiştir. Bu deliller, tarafların ikrarı, vergiyi doğuran olayla ilişkisi doğal ve açık bulunan tanık ifadesi, muamelenin taraflarının ekonomik ve ticari konumları, işyerlerinin durumu, arandığında bulunup bulunamamasına ilişkin tespitlerdir.

Davacı şirket hakkında düzenlenen.... tarih ve... sayılı vergi tekniği raporu ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin incelenmesinden; raporun 2020/Aralık döneminde ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan iki adet taşınmaz satışına ilişkin kısmında özetle: davacı şirket tarafından 18 Ağustos 2020 tarihinde ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne Konya/Ereğli/... Mahallesi ... Mevkii-.... Pafta No, ... Ada ... Parsel(93 dönüm) ile Konya/Ereğli/... Mahallesi- ... Mevkii- ... Pafta No,... Ada ... Parseldeki(121 dönüm) tarla vasıflı iki adet taşınmazın katma değer vergisi dahil toplam 129.800.000,00-TL satıldığı, 2020 yılına ilişkin defter kayıtlarının incelenmesinden; davacı şirket tarafından 6291 yevmiye numarası ile "... ... Ada ... Parsel" sayılı taşınmazın alımı sırasında 303.596.332,92-TL "250-Arazi ve Arsalar" hesabı ile 11.72.781,88-TL tutarında "391-Hesaplanan Katma Değer Vergisi" hesabına alacak kaydı yapıldığı, ardından anılan taşınmazın katma değer vergisi dahil 73.243.792,33-TL satış bedeli "136-Diğer Çeşitli Alacaklar" hesabına ve kalan 241.525.322,47-TL tutarın ise "659-Diğer Gider ve Zararlar" hesabına borç olarak kaydedildiği, davacı şirket tarafından ... yevmiye numarası ile "... ... Ada ... Parsel" sayılı taşınmazın alımı sırasında 234.416.057,94-TL "250-Arazi ve Arsalar" hesabı ile 8.627.218,12-TL tutarında "391-Hesaplanan KDV" hesabına alacak kaydı yapıldığı, ardından anılan taşınmazın katma değer vergisi dahil 56.556.207,67-TL satış bedeli "136-Diğer Çeşitli Alacaklar" hesabına ve kalan 186.487.068,39-TL tutarın ise "659-Diğer Gider ve Zararlar" hesabına borç olarak kaydedildiği, böylece davacı şirket tarafından bilgilerine yer verilen iki adet taşınmaz satışı nedeniyle 18/08/2020 tarihinde "659-Diğer Gider ve Zararlar" hesabına toplam 428.012.390,86-TL tutarında borç kaydı yapıldığı, sonrasında da bu hesapta izlenen tutarın .... tarih ve ... yevmiye numarası ile "690-Dönem Karı veya Zararı" hesabına intikal ettirdiği, ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi tarafından anılan taşınmaz satışlarına ilişkin olarak muhtelif tarihlerde çok sayıda çekin davacı şirket adına ciro edildiği ve bu çeklerin toplam tutarının 1.777.294,98-TL olduğu, ... Enerji firması yetkilisinden satışlar için düzenlenen faturalara ilişkin ödemenin ne şekilde yapıldığı hususunun sorulduğu; "...Petrolcülük A.Ş. ile veresiye olarak anlaşıldı. 2020 yılı içerisinde şirket ortağı ...'nın elinde bulunan 9.949.667,01-TL tutarındaki çekin ciro edilerek ...Petrolcülük A.Ş.'ne verildi ve kalan

tutarın 26.10.2021 tarihi itibariyle ödenmediği" şeklinde beyan ve ifadede bulunduğu, "... ... Ada ... Parsel" adresindeki taşınmaz için tapu harç matrahının 40.000,00-TL olduğu, "... ... Ada ... Parsel" adresindeki taşınmaz için tapu harç matrahının 35.000,00-TL olduğu, davacı şirket tarafından ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne iki adet taşınmaz satışına ilişkin olarak Ereğli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nce 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 267/3 maddesi kapsamında alınan emsal bedel takdir komisyonu kararında özetle; "... ... Ada ... Parsel" adresindeki taşınmaz için 924.621,00-TL, "... ... Ada ... Parsel" adresindeki taşınmaz için ise 573.391,00-TL tutarında matrah takdiri yapıldığı, davacı şirketin 2020 yılı defter kayıtlarından ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'nden olan alacaklarını takip ettiği hesabın 31/12/2020 tarihi itibariyle 119.850.332,99-TL tutarında bakiyeye ulaştığı ve bu alacağın sonraki döneme devredildiği belirtilerek; davacı şirketin ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yaptığı iki adet taşınmaz satışına ilişkin amacının 2020 yılında oluşacak kurumlar vergisi matrahını azaltmak, ödenmesi gereken vergileri bertaraf etmek ve kurumlar vergisi yönünden müteakip hesap dönemlerinde de gelecek hesap dönemine devir edecek zarar dolayısıyla kurumlar vergisi ödememek veya az ödemek suretiyle işletmesine finansman sağlamak olduğu, bu nedenle mükellef kurumun iki adet taşınmaz satışına ilişkin düzenlediği faturalarda yer alan tutarlara idarece itibar edilmediği, davacı şirketin taşınmaz satışına ilişkin 428.012.390,86-TL tutarında zararının gerçek olmadığı, buna göre anılan hesap döneminde beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve 2020 hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi gerektiği tespit ve değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; davacı şirketin, Konya/Ereğli/... Mahallesi, ... Mevkii-.... Pafta No,... Ada ... Parsel(93 dönüm) ile Konya/Ereğli/... Mahallesi, ... Mevkii- ... Pafta No,... Ada ... Parselde(121 dönüm) kayıtlı tarla vasıflı iki adet taşınmazı 2018/Aralık döneminde ... İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden, katma değer vergisi dahil toplam 634.854.621,22-TL bedelle satın aldığını, aynı iki taşınmazı 2020/Ağustos döneminde katma değer vergisi dahil toplam 129.800.000,00-TL bedel ile ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne sattığını beyan ettiği, alış ve satış tutarları arasındaki fark nedeniyle söz konusu iki taşınmaz satışından dolayı 2020 hesap döneminde "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabına 428.012.390,86-TL tutarındaki zarar kaydı yaptığı ve bu tutarı kurum kazancının hesaplanmasında gider olarak kaydettiği, vergi tekniği raporunda yer alan tespitlere istinaden söz konusu zararın gerçek olmadığı sonucuna varılarak beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve anılan hesap dönemi kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi gerektiği yolunda düzenlenen vergi tekniği ve inceleme raporlarına istinaden kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle anılan hesap döneminde elde edildiği tespit edilen 46.051.723,21-TL ticari kazancın beyan dışı bırakıldığından bahisle dava konusu cezalı tarhiyatın yapıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; dosyada yer alan bilgi ve belgeler ile Dairemizin E:... sayılı dosyasında yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden; davacı şirketin yasal defter ve belgelerinde, 2018/Aralık döneminde ... İnşaat Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden,

Konya/Ereğli/... Mahallesi, ... Mevkii-.... Pafta No,... Ada ... Parsel(93 dönüm) ile Konya/Ereğli/... Mahallesi, ... Mevkii- ... Pafta No,... Ada ... Parseldeki(121 dönüm) tarla vasıflı iki adet taşınmazın katma değer vergisi dahil toplam 634.854.621,22-TL bedelle satın alındığı ve söz konusu taşınmazların 2020/Ağustos döneminde katma değer vergisi dahil toplam 129.800.000,00-TL bedel ile ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne satıldığı kayıtlarına yer verildiği, davacı şirketin alış ve satış tutarları arasındaki fark nedeniyle söz konusu iki taşınmaz satışından dolayı 2020 hesap döneminde "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabına 428.012.390,86-TL tutarındaki zarar kaydı yaptığı ve bu tutarı kurum kazancının hesaplanmasında gider olarak kaydettiği, 2018/Aralık döneminde yapılan alım işleminin incelendiği vergi incelemesinde, tarla vasıflı iki adet taşınmazın emsal değerinin belirlenmesi amacıyla Ereğli Vergi Dairesi Müdürlüğüne 03/05/2019 tarih ve E... sayılı bilgi isteme yazısının yazıldığı, anılan yazının muhatabı Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından Ereğli Tapu Müdürlüğünden 2018 yılı Kasım, Aralık ve 2019 yılı Ocak aylarında (...) ... Mahallesinde yapılmış arazi satışlarından beş tanesine ilişkin resmi senet örneklerinin istendiği ve bu resmi senetlerin dosyaya eklendiği, yine Vergi Dairesi Müdürlüğünce 06/05/2019 ve 08/05/2019 tarihlerinde anılan bölgede çalışan altı adet emlak komisyoncusu/bilirkişi nezdinde ifade alma işlemi gerçekleştirildiği, aynı taşınmazların davacı şirket tarafından ... Enerji Dağıtım Şirketine 2020/Ağustos yılında yapılan satış işlemi kapsamında yapılan dava konusu cezalı tarhiyata esas vergi incelemesi kapsamında da; Konya Ereğli Tüm Emlakçılar Derneği'nden 2020 yılına ilişkin emsal bedel araştırması yapıldığı, yine 2020 yılına ilişkin bölgede yapılan arazi satışlarından 7 tanesine ilişkin resmi senet örneklerinin istendiği ve bu resmi senetlerin dosyaya eklendiği görülmüş olup, söz konusu resmi senetler, bilirkişi ifade tutanakları ve Konya Ereğli Tüm Emlakçılar Derneği'nin taşınmaz değerlemesine ilişkin raporları birlikte değerlendirildiğinde; Ereğli Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından, söz konusu iki adet taşınmazın 2018/Aralık ve 2020/Ağustos dönemindeki emsal bedel takdiri için yeterli inceleme ve araştırma yapıldığı, Ereğli Takdir Komisyonu kararları ile aynı taşınmazların alış ve satış bedeli olarak 2018/Aralık ve 2020/Ağustos dönemleri için takdir edilen sırasıyla 1.203.418,00-TL ve 1.498.012,00-TL'nin yakın dönemde yapılan satış bedelleri, bilirkişi ifade tutanakları ve Konya Ereğli Tüm Emlakçılar Derneği'nin taşınmaz değerlemesine ilişkin raporlarında belirtilen emsal değerlerle örtüştüğü, dolayısıyla takdir komisyonu tarafından takdir edilen emsal bedellerin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesindeki esaslara uygun olarak belirlendiği, bununla birlikte; davacı şirket yetkilisi tarafından söz konusu taşınmaz satışlarının şirketin finansman ihtiyacı nedeniyle yapıldığı yönünde beyanda bulunulduğu ancak ... Enerji Dağıtım Anonim Şirketi'ne yapılan satıştan kaynaklanan 129.800.000,00-TL alacağın 119.850.332,99-TL kısmının 31/12/2020 tarihi itibariyle tamamen tahsil edilmemiş olması, taşınmaz satışlarına ilişkin tahsilatın çek ile gerçekleştirilmesi ancak bu çeklerin yapılan ciro işlemleri sonucunda .... firması tarafından tahsil edilmesinin sağlanmış olması hususları birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu satış işlemlerinde beyan edilen alış bedeline göre düşük satış fiyatı yazılmasının haksız yere gerçek olmayan yüksek tutarlı (428.012.390,86-TL) zarar gösterilerek vergisel avantaj elde etmek amacıyla yapıldığı, diğer bir ifadeyle söz konusu zararın gerçek olmadığı sonucuna ulaşıldığından, söz konusu iki adet taşınmaz satışından dolayı beyan edilen 428.012.390,86-TL tutarındaki zararın 2020 yılı kurumlar vergisi beyannamesine ekli gelir tablosunda yer alan "Diğer Olağan Gider ve Zararlar" hesabından reddedilmesi ve kurumlar vergisi beyannamesinin yeniden düzenlenmesi suretiyle anılan hesap döneminde elde edildiği

tespit edilen 46.051.723,21-TL ticari kazancın beyan dışı bırakıldığından bahisle düzenlenen vergi inceleme raporuna dayanılarak 2020 yılı için re'sen tarh edilen bir kat vergi ziyaı cezalı kurumlar vergisinde hukuka aykırılık bulunmadığından, yazılı gerekçeyle davayı reddeden Vergi Mahkemesi kararına yönelik davacının istinaf başvurusunu kabul edip, Mahkeme kararını kaldırarak davayı kabul eden Bölge İdare Mahkemesi kararının anılan kısmında hukuka uyarlık görülmemiştir.

Öte yandan, "davacı şirketin satın aldığı iki adet taşınmaz alış faturasının olması gerekenden yüksek tutarlı olduğu ve bu belgelerde gösterilen katma değer vergisi tutarının ilgili dönem indirilecek katma değer vergisinden çıkarılması gerektiği yolunda düzenlenen vergi inceleme raporuna dayanılarak 2018/Aralık dönemi için re'sen tarh edilen bir kat vergi ziyaı cezalı katma değer vergisine" karşı açılan davayı kabul eden .... Vergi Mahkemesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddi yolunda verilen ... Bölge İdare Mahkemesi .... Vergi Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararı, Dairemizin 29/12/2025 tarih ve E:2025/2070, K: 2025/6214 sayılı kararı ile bozulmuştur.

KARAR SONUCU:
Açıklanan nedenlerle;

Davalının temyiz isteminin kısmen reddine, kısmen kabulüne,

... Bölge İdare Mahkemesi .... Vergi Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının tekerrüre ilişkin hüküm fıkrasının ONANMASINA, kararın diğer kısmının BOZULMASINA,

Bozulan kısım hakkında yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın ... Bölge İdare Mahkemesi .... Vergi Dava Dairesine gönderilmesine, 29/12/2025 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.