

OSB de bedelsiz tahsis edilen arsanın yapı ruhsatı ve diğer şartların yerine getirilmemesi nedeniyle iptali ve tahsis bedeli olarak ödenen bedelin Gelir Vergisine tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	50426076-120[29-2015/20-595]-155
Tarih	04.11.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellefi Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-120[29-2015/20-595]-155

04/11/2016

Konu : OSB de bedelsiz tahsis edilen arsanın yapı ruhsatı ve diğer şartların yerine

getirilmemesi nedeniyle iptali ve tahsis bedeli olarak ödenen bedelin Gelir Vergisine tabi olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; Organize Sanayi Bölgesi (OSB) Uygulama Yönetmeliğinin 108 inci maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile teşvik amacıyla OSB tarafından OSB'de faaliyette bulunan firmanız da dahil olmak üzere bütün iş yerlerine mevcut parsel büyüklüklerinin 1/3'ü oranında bedelsiz olarak arsa tahsisi yapıldığı, adınıza tahsis edilen 2234 m² arsa ile ilgili olarak tahsis işleminin şirketiniz ve ilgili parselde hissesi bulunan adına 1117 m2 olarak ayrı ayrı yapıldığı, daha sonra OSB, adınıza tahsisi yapılan 1117 m2 hissenizin tahsis durumuna ilişkin proje onaylatılıp yasal süre içerisinde yapı ruhsatı alınmadığından OSB Uygulama yönetmeliğinin 108. maddesi gereğince iptal ederek bedelin peşin olarak tarafınıza ödenmesine karar verdiği, diğer taraftan Asliye Ticaret Mahkemesi'ne; söz konusu şahıs adına tahsis edilmiş arsanın usulsüz olduğu ve 1/2 oranında ve 1/2 oranında adınıza tahsis işlemi gerçekleşen arsanın tamamının tarafınıza tahsis edilmesi gerektiği yönünde dava açtığınız, anılan Mahkemenin söz konusu arsanın tamamının adınıza tahsisine ilişkin açmış olduğunuz davanın kabulüne karar verdiği, mahkemenin kararı doğrultusunda OSB 2234 m2 lik arsanın tamamının adınıza tahsisine karar verdiği, bunun üzerine OSB'

ye ilave arsa parseli için müracaat ettiğiniz, ancak adınıza tahsis edilebilir parsel bulunmadığından dolayı OSB tarafından arsaya ait toplam 268.080,00 TL bedelin adınıza nakit olarak ödenmesine karar verildiğinden bahisle ilgili bedelin Gelir Vergisine tabi bir gelir olup olamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sinai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmış olup, aynı Kanunun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında 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."

hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun "Arsa Tahsisleri" başlıklı 18 inci maddesinde;

"Katılımcılara arsa tahsisi, Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır.

Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak, arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır. Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski

katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

hükümleri yer almaktadır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 108 inci maddesinde ise; "(1) Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

a) Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,

b) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" almayan,

c) Altyapı inşaatının durumuna göre OSB'nin duyuru tarihinden itibaren;

1) Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaatı başlamayan,

2) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmeyen, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

..."

"

açıklamalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, 08/08/2011 tarih ve 2011/2151 Sayılı Bakanlar Kurulunca Kararlaştırılan "Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek Veya Tüzel Kişilere Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmeliğin" 16 ncı maddesinde;

"Katılımcının, 4562 sayılı Kanuna, bu Yönetmeliğe, OSB Uygulama Yönetmeliğine,

yatırım taahhütnamesi ve parsel tahsis sözleşmesindeki şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir.

..."

hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, kollektif şirket bünyesinde yürütölmekte olan ticari faaliyet kapsamında Organize Sanayi Bölgesi Yönetimi tarafından Şirketiniz adına tahsisi yapılan arsa karşılığı olarak belirlenen ancak uygun arsa bulunamadığı için nakit olarak tarafınıza ödenen bedelin, kollektif şirketi oluşturan ortakların hissesine düşen oran dahilinde ilgililerin ticari kazançlarının tespitinde gelir unsuru olarak dikkate alınması gerekmektedir.

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. — 18.09.2026