

İstimlak edilen gayrimenkulden elde edilen kazancın, istisna kapsamına girmeyen kısmının ne hangi tarihte beyan edileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.01-KV-10-37-142
Tarih	19.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.01-KV-10-37-142

19/07/2011

Konu : istimlak edilen gayrimenkulden elde edilen kazancın, istisna kapsamına girmeyen kısmının ne hangi tarihte beyan edileceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; ... Mevkiinde bulunan ve Şirketinizce 1993, 1997 ve 2000 yıllarında satın alınan arazilerin 13.05.2010 tarihinde TOKİ tarafından istimlak edilerek değerinin 26.07.2010 tarihinde bankaya yatırıldığı belirtilerek, istimlak bedelinin istisna kapsamına girmeyen %25 inin hangi tarihte beyan edileceği ve tahakkuk eden vergisinin hangi tarihte ödeneceği konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safî kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca; kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.4.1. Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası ve kamulaştırılması" başlıklı bölümünde, istisnanın uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işleminden bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerektiği, bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediği belirtilmiş ancak, kamulaştırma işlemlerinin kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Diğer taraftan, anılan Tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde ise, **taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların** satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabileceği; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancının ise istisnaya konu edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu açıklamalara göre, şirketinizin ana sözleşmesinde ana faaliyet konuları arasında inşaat, taşınmaz alım satımı v.b. taşınmaz ticareti yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunması veya fiilen taşınmaz ticaretinde bulunmanız durumunda anılan istisnadan faydalanmanız mümkün değildir.

Öte yandan, ana sözleşmenizde belirtilen faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunmaması ve taşınmaz ticareti yapılmaması halinde ise maddede belirtilen diğer şartlarla istisna hükmünden faydalanmanız mümkün bulunmaktadır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların satışından elde edilen kazancın satışın yapıldığı tarihin içinde bulunduğu geçici vergi döneminde kurum kazancına dahil edileceği ve %75'inin beyanname üzerinde gösterilmek suretiyle istisnaya konu edilebileceği ise tabiidir.

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 zerine 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