

Tas. halindeki şirketin aktifinde kayıtlı bulunan arsaların ortaklara satışı halinde şirketin aktifinde kayıtlı olduğu değer üzerinden mi yoksa rayiç bedel üzerinden mi faturalanacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-125[17/2017/2]-115
Tarih	04.03.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-125[17/2017/2]-115

04/03/2013

Konu : Tas. halindeki şirketin aktifinde kayıtlı bulunan arsaların ortaklara satışı halinde şirketin aktifinde kayıtlı olduğu değer üzerinden mi yoksa rayiç bedel üzerinden mi faturalanacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; tasfiye halindeki şirketinizin aktifine 21.06.2002 tarihinde alınan 4 adet parselli arsanın bulunduğu, bu arsaların tasfiyeyi sonlandırmak amacıyla şirket ortaklarına satılması halinde, arsaların şirketin aktifinde kayıtlı olduğu değeri üzerinden mi yoksa belediye rayiç bedelleri üzerinden mi fatura edileceği ve bu satıştan doğan kazancın kurumlar vergisi ve KDV'den istisna olup olmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A-Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, 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 kazançlarının % 75'lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden müstesna tutulmuştur.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Ayrıca, istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde **işletmenin tasfiyesi** (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

Öte yandan, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

Konu ile ilgili 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin;

- "5.6.2.3.3. Fon hesabında tutulan kazançların işletmeden çekilmemesi" başlıklı bölümün üçüncü paragrafında, "Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak ve işletmelerin finansal bünyelerini güçlendirmektir. Tasfiyeye giren şirketlerde ise böyle bir amacın olamayacağı açıktır. Bu nedenle, istisna uygulamasında satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar tasfiyeye girilmiş olması halinde, fon hesabında tutulması gereken kazancın işletmeden çekildiği kabul edilecektir.",

- "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı bölümünde ise, "... faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Şirketin ana sözleşmesinde, yurt içinde ve dışında özel ya da devlet sektöründe yer alan her türlü bina, tesis, araç ve gereçlerin bu arada konut, işhanı, fabrika, depo, toplu konut, yapmak, yaptırmak, proje satmak, satın almak, yarışmalara katılmak, kiralamak, kiraya vermek; resmi ve özel her nevi inşaat taahhütlerinde bulunmak veya bunları yapmak için ortaklıklar tesisi etmek gibi faaliyetlerin

yazılı olması, şirketinizin taşınmaz ticareti ile uğraştığının kabulünü gerektirmektedir.

Buna göre; tasfiyeye giren şirketlerin, sermaye yapısını güçlendirmek, finansal sıkıntılarını gidermek, bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılması imkân sağlamak ve işletmenin finansal bünyesini güçlendirmek gibi bir amacının olmaması nedeniyle, tasfiye halinde bulunan şirketinizin iki yıldan fazla aktifinde bulundurduğu taşınmazları satması ile şirketinizin ana sözleşmesinde yer alan faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti yapılacağına ilişkin hüküm bulunması hasebiyle, bu satışından elde edilecek kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesi kapsamındaki istisna hükmünden yararlanması mümkün değildir.

Öte yandan; anılan Kanunun "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinin;

-Birinci fıkrasında; kurumların, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunmaları durumunda, kazancın tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılacağı, alım, satım, imalat ve inşaat işlemleri, kiralama ve kiraya verme işlemleri, ödünç para alınması ve verilmesi, ikramiye, ücret ve benzeri ödemeleri gerektiren işlemlerin her hal ve şartta mal veya hizmet alım ya da satımı olarak değerlendirileceği,

-İkinci fıkrasında, ilişkili kişi tanımının, kurumların kendi ortakları, kurumların veya ortaklarının ilgili bulunduğu gerçek kişi veya kurum ile idaresi, denetimi veya sermayesi bakımından doğrudan veya dolaylı olarak bağlı bulunduğu ya da nüfuzu altında bulundurduğu gerçek kişi veya kurumları ifade ettiği,

-Üçüncü fıkrasında, emsallere uygunluk ilkesinin, ilişkili kişilerle yapılan mal veya hizmet alım ya da satımında uygulanan fiyat veya bedelin, aralarında böyle bir ilişki bulunmaması durumunda oluşacak fiyat veya bedele uygun olmasını ifade ettiği,

-Dördüncü fıkrasında da, kurumların ilişkili kişilerle yaptığı işlemlerde uygulayacağı fiyat veya bedelleri, bu fıkra da belirtilen yöntemlerden işlemin mahiyetine en uygun olanını kullanarak tespit edeceği

hüküm altına alınmıştır.

Bu çerçevede, şirketiniz ortaklarına söz konusu taşınmazların satış işleminde uygulanan fiyat veya bedelin emsallere uygun olması gerekmektedir. Emsallere uygun fiyat veya bedelin tespitinde anılan madde hükmü ile 1 seri numaralı Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğde yapılan açıklamalara göre işlemin mahiyetine en uygun yöntem kullanılmalıdır. Satış işlemine ilişkin fiyat veya bedelin emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilmesi halinde kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılacaktır.

B-Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

KDV Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu,

17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışında olduğu ve istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şirketinizin ana sözleşmesinde yer alan faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti ile uğraştığına dair hüküm bulunması sebebiyle, taşınmazların (en az iki tam yıl aktifinizde kayıtlı olsa dahi) şirket ortaklarına satışı, KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV'den istisna olması söz konusu değildir.

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