

Taşınmaz satış kazancı istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-125[5-2012/9]-443
Tarih	18.07.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84098128-125[5-2012/9]-443

18/07/2014

Konu : Taşınmaz satış kazancı istisnası

İlgi : 13.12.2012 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketinizin %99,74'ü ... Belediyesi'ne ait bir tüzel kişilik olduğu, kamuya ait bir gayrimenkul üzerinde 15.01.1993 tarihinden başlamak üzere bir bedel ödeyerek 49 yıl müddetle intifa hakkı aldığınızı, söz konusu intifa hakkının sehven şirket aktifine kaydedilmediği, ancak aynı gün tapuya tesis ve tescil edildikten sonra intifa haklarının bulunduğu gayrimenkul için ilgili belediyeye emlak vergisi kaydı açıldığı ve tüm emlak vergilerinin ödendiği belirtilerek, üzerinde intifa haklarının bulunduğu gayrimenkulün mülk sahibi tarafından başka bir özel-tüzel kişiliğe satılması ve şirketinizin kullanılmayan süre için gayrimenkulün yeni sahibi lehine intifa hakkından bir bedel karşılığında feragat etmesi halinde elde edilecek gelir için, fatura kesilip kesilmeyeceği, KDV Kanununun 17 nci maddesinin 4-r bendine göre KDV'den dolayı istisna kapsamına girip girmeyeceği ve Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e kapsamında kazançlarının % 75'inin kurumlar vergisinden istisna olup olmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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.

Konuyla ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde; "İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda "Taşınmaz " olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır.

Bunlar Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde;

- Arazi,
- Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır." açıklamaları yer

almaktadır.

Ayrıca, özelge talep formunuz ekinde yer alan ... Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 21.01.2013 tarih ve ... sayılı yazısında, şirketiniz adına ... tarih ve ... yevmiye numarası ile ... ada 4 ve ... parsellerin, tedavül öncesi geldisi olan ... Ada ..., ... ve ... parseller üzerinde irtifak hakkı çeşidi olarak; intifa hakkı tesis işlemi yapıldığı, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 826'ncı maddesi kapsamında, müstakil ve daimi hak niteliğinde bağımsız ve sürekli nitelikte tapu kütüğüne taşınmaz olarak kayıtlı bulunmadığı belirtilmiştir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre; şirketiniz aktifinde kayıtlı olmayan ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız olarak ve sürekli bir hak olarak kaydedilmeyen kamuya ait bir taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkının taşınmaz olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından söz konusu intifa hakkının taşınmazın yeni sahibine devredilmesi sonucu elde edilen kazancın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde belirtilen taşınmaz satış kazancı istisnasından yararlanması mümkün bulunmamakta olup, söz konusu kazancın kurum kazancına dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanunu'nun;

- İstisnaları düzenleyen 17'inci maddesinin (4/r) bendinde; kurumların aktifinde veya belediyelerin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin, (4/p) bendinde de; Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimlerinin KDV'den istisna olduğu,

- 1/1'inci maddesinde, Türkiye' de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu, bu faaliyetlerin kanunların veya resmî makamların

gösterdiği gerek üzerine yapılmasının, bunları yapanların hukukî statü ve kişiliklerinin, işlemlerin mahiyetini değiştirmeyeceği ve vergilendirmeye mani teşkil etmeyeceği,

hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, %99,74 hissesi ... Belediyesi'ne ait olan şirketinizin aktifinde kayıtlı bulunmayan ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya bağımsız ve sürekli bir hak olarak kaydedilmeyen ... Merkez İlçe Belediyesi adına kayıtlı taşınmazlar üzerindeki intifa hakkının, her ne kadar tapuya tesis ve tescil edilerek emlak vergisi kaydı yapıldıktan sonra tüm emlak vergileri ödense de taşınmaz olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmadığından, söz konusu intifa hakkının kullanılmayan kısmından feragat edilmesinin hak satışı olarak değerlendirilerek KDV Kanununun 1/1 inci maddesi uyarınca KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Faturanın tarifi" başlıklı 229'uncu maddesinde; "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika" olarak tanımlanmış, 231/5 inci maddesinde ise faturanın mal teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Fatura kullanma mecburiyeti" başlıklı 232 nci maddesi hükmüne göre, tüccarlar sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve aldıkları emtia veya hizmet için de fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler.

Bu nedenle, şirketiniz aktifine kayıtlı bulunmayan intifa hakkının bulunduğu gayrimenkulün, mülk sahibi tarafından başka bir özel-tüzel kişiliğe satılması ve şirketiniz tarafından kullanılmayan süre için gayrimenkulün yeni sahibi lehine intifa hakkından bir bedel karşılığında feragat edilmesi halinde, alınan bedel üzerinden şirketinizce fatura düzenlenmesi 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 özelveğe 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