

## OSB'nin Arsa Tahsisi

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Belge türü | Özelge                  |
| Kanun      | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU |
| Özelge no  | 11949253-045-6316       |
| Tarih      | 31.10.2022              |

T.C.

TUNCELİ VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 11949253-045-6316

22.09.2022

Konu : OSB'nin Arsa Tahsisi

İlgi :

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesi kapsamında organize sanayi bölgesinde yer alan parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsisi hakkındaki ... tarihli ve ... sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararda değişiklik yapılmasına ilişkin ... tarihli ve ... sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden, organize sanayi bölgenizce

%60 indirimli arsa tahsis uygulamasına başlandığı belirtilerek, mevcut gelirleri aidat ücretleri ve iştirak paylarından ibaret olan organize sanayi bölgenizin arsa satış bedelinden elde edeceği gelirlerin vergilendirilmesi hususunda Defterdarlığımızın görüşü sorulmaktadır.

### **Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ile iş ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisine tabi olduğu belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 2 nci maddesinde dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmış olup, bu maddenin beşinci fıkrasında, dernek ve vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan ve sermaye şirketleri ile kooperatifler dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmelerin dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri olduğu; maddenin altıncı fıkrasında ise dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmelerin kazanç amacı gütmemeleri, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunması, tüzel kişiliklerinin olmaması, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği, mal ve hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olması, kâr edilmemesi veya kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme niteliğini değiştirmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendi ile organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin alt yapılarını hazırlamak ve buralarda faaliyette bulunanların; arsa, elektrik, gaz, buhar ve su gibi ortak ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamu kurumları ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce birlikte oluşturulan ve kazancının tamamını bu yerlerin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanan iktisadi işletmeler kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (4.16.) bölümünde, organize sanayi bölgelerinin, tüzel kişilikleri itibarıyla kurumlar vergisinin konusuna girmediği, ancak, organize sanayi bölgelerinin, muafiyet kapsamı dışındaki iktisadi işletmelerinin bulunması halinde, bu iktisadi işletmelerin kurumlar vergisi mükellefi olup olmayacakları hususunun Tebliğın (2.4.) bölümünde yapılan açıklamalar çerçevesinde değerlendirileceği, açıklanmıştır.

Söz konusu Tebliğin (2.4) bölümünde ise iktisadi işletmelerin belirgin özelliklerinin, bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai bir mahiyet arz etmesi olduğu, diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurlarının, ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı ya da hizmet ifaları gibi faaliyetlerin olduğu, Kanunun, bu gibi halleri tek tek saymak yerine dernek veya vakıf tarafından piyasa ekonomisi içerisinde icra edilen tüm iktisadi faaliyetleri kapsamına aldığı, satılan mal veya hizmete ait bedelin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kâr edilmemesinin, kârın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği; ayrıca kazanç sağlama amacı olmasa dahi işletmenin konusunun ve faaliyetinin, her türlü mal ve hizmet satışı ya da bunlara benzer şekillerde olması ve devamlı surette yapılması durumlarında da dernek veya vakıflara ait iktisadi işletme oluştuğunun kabul edileceği, belirtilmiştir.

Vergi uygulamaları bakımından dernek olarak kabul edilen ve tüzel kişiliği itibarıyla kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayan organize sanayi bölgelerinin yürüttüğü faaliyetlerin, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde devamlı surette ve bir bedel mukabilinde gerçekleştirilen ticari, sınai ve zirai faaliyetlerden oluşması halinde, bu faaliyetler dolayısıyla organize sanayi bölgeleri bünyesinde oluşacak iktisadi işletme nezdinde kurumlar vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerektiği tabiidir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, organize sanayi bölgenizin alt yapısını hazırlamak ve buralarda faaliyette bulunanların arsa ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla oluşturulan iktisadi işletmenizin, arsa satışından elde edeceği kazancının tamamının organize sanayi bölgenizin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması kaydıyla, Kurumlar Vergisi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendi kapsamında kurumlar vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmaktadır.

### **Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:**

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (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-k maddesinde ise organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve iş yeri teslimlerinin KDV'den istisna olduğu,

hükümleri yer almaktadır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Sitelerine Tanınan İstisna" başlıklı (II-F/4.23.) bölümünde,

*"3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesine göre; organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri KDV'den istisnadır.*

*Organize sanayi bölgesi veya küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla, müteşebbis heyet, kooperatif veya diğer isimler altında iktisadi işletmeler oluşturulmaktadır. Bu organizasyonlar, arsayı temin etme, altyapıyı tamamlama, işyerlerini inşa etme gibi hizmetlerin tamamını veya bir kısmını yürütmek üzere kurulmaktadır.*

*Sözü edilen organizasyonların sadece arsa teslimleri ile işyeri teslimleri istisna kapsamına alınmıştır. Bu organizasyonların yapacakları her türlü hizmetler ile arsa ve işyeri dışındaki teslimlerinin yanı sıra bölge ve site dışındaki arsa ve işyeri teslimleri de genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.*

*3065 sayılı Kanunun (17/4-k) maddesinde yer alan istisna kapsamındaki arsa teslimine, söz konusu arsa için organize sanayi bölgeleri tarafından yapılan ve parsel birim maliyeti içinde yer alan harcamalar da dahil edilir."*

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, organize sanayi bölgemiz tarafından yapılan arsa ve iş yeri teslimleri KDV'den istisna olup iktisadi işletmenizin yapacağı diğer teslim ve hizmetler ile bölge dışındaki arsa ve iş yeri teslimleri ise genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olacaktır.

### **Damga Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:**

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu, bu Kanundaki kağıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; 3 üncü maddesinde ise damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu ve resmi daireler ile kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların damga vergisinin kişiler tarafından ödeneceği; 8 inci maddesinde, bu Kanunda yazılı resmi daireden maksadın genel ve özel bütçeli idarelerle il özel idareleri, belediyeler ve köyler olduğu, bu dairelere bağlı olup ayrı tüzel kişiliği bulunan iktisadi işletmelerin resmi daire sayılmayacağı; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu; 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, birden fazla kişi tarafından imza edilen kağıtlara ait vergi ve cezanın tamamından imza edenlerin müteselsilen sorumlu olduğu, bunlar arasında vergiden müstesna olanların bulunmasının damga vergisinin noksan ödenmesini gerektirmeyeceği, damga vergisinden muaf kuruluşlarca kişilerin (1) sayılı tabloda yer alan işlemleriyle ilgili olarak düzenlenen ve sadece bu kurumların imzasını taşıyan kağıtlara ait verginin tamamının kişiler tarafından ödeneceği, ancak bu kağıtlara ait verginin hiç ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde vergi ve cezanın tamamından kişilerle birlikte kurumların müteselsilen sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanuna ekli (2) sayılı tablonun "*IV. Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar*" başlıklı bölümüne 7033 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile eklenen (53) numaralı fıkrasında, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde bulunan arsaların tahsisine ilişkin olarak düzenlenen sözleşmelerin ve taahhütnamelerin damga vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 7033 sayılı Kanunla değişik 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun "Arsa satışları" başlıklı 15 inci maddesinde, arsa satışları müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirileceği ve Bakanlığa satışı takip eden ayın ilk haftası

içerisinde bilgi verileceği; 18 inci maddesinde, arsa tahsisinin, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılacağı; 20 nci maddesinde, organize sanayi bölgelerinin ihtiyacı olan elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, arıtma tesisi, yol, haberleşme, spor tesisleri gibi alt yapı ve genel hizmet tesisleri kurma ve işletme, kamu ve özel kuruluşlardan satın alınarak dağıtım ve satışını yapma, üretim tesisleri kurma ve işletme hakkının sadece organize sanayi bölgesinin yetki ve sorumluluğunda olduğu; 21 inci maddesinde ise organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinin, bu Kanunun uygulaması ile ilgili işlemlerde her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 21 inci maddesi ile belirtilen muafiyet hükmü organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğine tanınmış olup damga vergisinden muaf olmayan kişi veya kurumlar ile organize sanayi bölgesi tüzel kişiliği arasında düzenlenecek 488 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı tabloda belirtilen kağıtlara ait damga vergisinin tamamının muafiyet kapsamı dışındaki kişi veya kurumlarca ödenmesi gerekmekte olup verginin ödenmemesi veya noksan ödenmesi halinde ise vergi ve cezanın tamamından kağıda taraf olan kişi veya kurumlar ile birlikte organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinin de müteselsil sorumluluğu bulunmaktadır.

Diğer taraftan, özelge talep formunuz ekinde somut olaya ilişkin kağıt örnekleri yer almamakla birlikte, 7033 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin yürürlük tarihi olan 01.07.2017 tarihinden itibaren münhasıran organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde bulunan arsaların tahsisine ilişkin olarak düzenlenen sözleşmeler ve taahhütnamelerin Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun IV/53 fıkrası uyarınca damga vergisinden istisna tutulması gerekmektedir.

#### **Harçlar Kanunu Yönünden Değerlendirme:**

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde, tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-a maddesinde, arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina vesair tesislerin tescilinde (her bir bağımsız bölüm vesair tesis için); I/13-c maddesinde, (a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihiinde (her bir işlem için) maktu tutarda harç alınacağı; I/20-a maddesinde de gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri

zerinden (cebri icra ve Őuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde tekdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı nispi harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkûr Kanunun tapu harcından müstesna işlemleri düzenleyen 59 uncu maddesinin birinci fıkrasının 7033 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle değişik (n) bendinde, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan gayrimenkullerin ifraz veya taksim veya birleştirme işlemleri, söz konusu bölgelerde bulunan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemleri ve cins değişikliği işlemlerinin harçtan müstesna tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, organize sanayi bölgeleri sınırları içinde yer alan arsaların tahsisi nedeniyle şerhi gerektiren işlemleri ile bu arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis edilene devir ve tescili işlemleri ile cins değişikliği işlemlerinden Harçlar Kanununun 59/n bendine göre alıcı ve satıcıdan harç aranılmaması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

---

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resm işlemlerde Resm Gazete metni esastır. — 18.09.2026