

Ecrimisil ödeyerek kullanım hakkına sahip olunan hazine adına kayıtlı 2/B arazinin zilyetliğinin üçüncü kişilere devrinden elde edilecek kazancın kdv ve kurumlar vergisinden istisna edilip edilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-125[6-2015/244]-13066
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-125[6-2015/244]-13066

17/02/2016

Konu : Ecrimisil ödeyerek kullanım hakkına sahip olunan hazine adına kayıtlı 2/B arazinin zilyetliğinin üçüncü kişilere devrinden elde edilecek kazancın kdv ve kurumlar vergisinden istisna edilip edilemeyeceği hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden, ecrimisil ödenerek kullanılan Hazine adına kayıtlı 2/B arazisinin üçüncü kişilere devir işleminde alınan bedelin katma değer vergisi ile kurumlar vergisinde taşınmazlara yönelik uygulanan istisnadan faydalanılıp faydalanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünü talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde kurumların, en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süre ile sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu; bu istisnanın, satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulacağı, ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı hükmü bulunmaktadır.

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

1 seri nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "**5.6. Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası**" başlıklı bölümünde istisna uygulamasına ilişkin açıklamalara yer verilmiş olup "**5.6.2.2.1. Taşınmazlar**" başlıklı kısımda;

"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.

Elden ıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır."

açıklamaları yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ecrimisil ödenerek kullanılan Hazine adına kayıtlı 2/B arazisinin zilyetliğinin üçüncü kişilere devrinden elde edilecek kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilebilmesi mümkün bulunmamaktadır.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN;

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

1/3-f maddesinde, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemlerinin KDV ye tabi olduğu,

2/1 inci maddesinde, teslimin; bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

17/4-p maddesinde ise, 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,

hüküm altına alınmıştır.

26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.05.2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/F.4.15. Hazinesinin Taşınmaz Teslimi ve Kiralamaları, İrtifak Hakkı Tesisi, Kullanma İzni ve Ön İzin Verilmesi İşlemleri ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığının Arsa ve Arazi Teslimleri" başlıklı bölümünde;

"Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri ile TOKİ Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri KDV'den müstesnadır.

Hazine ibaresi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli I sayılı cetvelde sayılan kamu idarelerini kapsamakta olup, örneğin söz konusu cetvelde sayılmayan Üniversiteler ve Belediyeler "Hazine" kavramı içerisinde yer almamaktadır. Dolayısıyla bunlar tarafından yapılacak taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni ve ön izin verilmesi işlemleri verginin konusuna girmesi halinde bu istisna kapsamında değerlendirilmez."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, Kooperatifinizin kullandığı hazine adına kayıtlı arazinin zilyetliğinin üçüncü kişilere devri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir.

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