

İşletmeninin aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazın satılması sırasında iktisap tarihinin tespiti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17 madde-609
Tarih	20.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17 madde-609

20/02/2012

Konu : İşletmeninin aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazın satılması
sırasında iktisap tarihinin tespiti

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda 25/12/2001 tarihinde satın aldığınız, taşınmaz üzerine 25/07/2007 tarihinde Belediyesi Fen İşlerinden alınan yapı ruhsatı ile fabrika binası inşaatına başladığınız, taşınmaz üzerindeki inşaatın 26/03/2008 tarihinde tamamlandığı ve tapuya tescil ve cins değişikliği işleminin 29/12/2008 tarihinde yapıldığı belirtilerek, gayrimenkulün satış işlemi iki yıl aktifte bulundurma süresinde iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı hususunda görüş sorulmaktadır.

I-KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde;

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

...

e) 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.

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.

İstisna 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.

..." hükmü yer almıştır

Konuyla ilgili olarak, 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde,

"...

5.6.2.2.1. Taşınmazlar

"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 bağımsızve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

olarak sayılmıştır.

Elden çıkarılacak 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.

Fiiliyatta cins tashihiinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir.Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.

...

5.6.2.3.1.3. İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti

Kurumlar tarafından, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkânı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

Ancak, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğertaraftan, ... sayılı yazısında, firmanızın anılan Belediye 26/03/2008 tarihinde 3.865 m2 ve 915 m2 için yapı kullanma izin belgesi müracaatı yaptığı ve yapıların bitim tarihini 31/03/2008 olarak beyan ettiği anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 25/12/2001 tarihinde satın alarak aktifinize kaydettiğiniz ...ili,ilçesi,beldesi,Çiftliği Mevkii, F19.c4.a.3.c pafta Nolu, 162 ada Nolu, 9 parsel arsa üzerine inşa edilen ve 31/03/2008 tarihinde inşaatını tamamlanan binanın tapuya tescil ve cins değişikliği işlemi 29/12/2008 tarihinde yapılmış olsa da söz konusu binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarihin esas alınması gerekmektedir.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 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; istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, söz konusu taşınmazın satışının KDV den istisna tutulmasına yönelik olarak KDV Kanunun 17/4-r maddesindeki "en az iki yıl tam süreyle kurumun aktifinde bulundurulması" şartının başlangıç tarihi olarak inşaatın tamamlandığı ve taşınmazın bina olarak kullanılmaya başlandığı 31/03/2008 tarihinin esas alınması 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 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