

Organize sanayi bölgesinde tahsis edilip tapuya tescil edilmemiş taşınmazın tahsis hakkının satışının KDV si ve satışından elde edilecek kazancın kurumlar vergisinden istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV 28-376
Tarih	31.01.2012

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 28-376

31/01/2012

Konu : Organize sanayi bölgesinde tahsis edilip tapuya tescil edilmemiş taşınmazın tahsis hakkının satışının KDV'ye tabi olup olmadığı ve satışından elde edilecek kazancın kurumlar vergisinden istisna olup o

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Kocaeli İli Gebze İlçesinde bulunan Organize Sanayi Bölgesinde firmanız adına 3/2/2008 tarihinde, 10.094 m² yüzölçümlü arsa tahsis edildiği, söz konusu arsanın tapu siciline tescilinin yapılmadığı, firma adına sadece tahsis belgesinin bulunduğu belirtilerek, arsa tahsis hakkının 2011 Kasım ayında satılması durumunda satışın katma değer vergisine (KDV) tabi olup olmadığı, tabi ise uygulanacak KDV oranı ve bu satıştan elde edilecek kurum kazancının 5 yıl süre ile fon hesabına ve şirket sermayesine ilave edilmesi halinde kurumlar vergisinden istisna olup olmayacağı sorulmaktadır.

5520 Sayılı 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 kazançların %75 lik kısmı kurumlar vergisinden müstesnadır.

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 uğratılmış 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 almaktadır.

Öte yandan; konu ile ilgili olarak 3/4/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde;

- 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 gerektiği, bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisnanın uygulanmayacağı,

- Fiiliyatta cins tashihini kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabildiği, 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 ile mümkün olabileceği,

- Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançların bu istisna kapsamında değerlendirileceği," açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, adı geçen şirkete Organize Sanayi Bölgesinde tahsis edilen arsanın şirket adına tapuya tescil edilmeden satılması durumunda, bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden söz

konusu satıştan elde edilecek kazancın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan; KDV Kanununun 17/4-r maddesi ile kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri KDV den istisna edilmiştir.

Bu çerçevede, Organize Sanayi Bölgesinden 03/02/2008 tarihinde tahsisi yapılan ancak tapuda firmanız adına henüz tescil edilmemiş olan arsanın tahsis hakkının tahsis belgesine dayanılarak satılması durumunda bir taşınmaz satışından söz edilemeyeceğinden, söz konusu işlemin KDV Kanununun 17/4-r maddesindeki istisna hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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