

Şirketin Aktifine kayıtlı gayrimenkullerin satışında kurumlar vergisi istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.50.10.00-KV-KDV-1-1
Tarih	10.01.2012

T.C.

NEVŞEHİR VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.50.10.00-KV-KDV-1-1

10/01/2012

Konu : Şirketin Aktifine kayıtlı gayrimenkullerin satışında kurumlar vergisi istisnası

İlgi dilekçenizde firmanızın 1977 yılından beri aktifine kayıtlı olan döküm fabrikasını 11/10/2010 tarihinde sattığınız belirtilmekte ve satıştan elde edilecek kazancın kurumlar vergisine ve katma değer vergisine (KDV) tabi olup olmadığı, ayrıca elde edilen kazancın şirket sermayesine ilave edilip edilmeyeceği, ilave edilmesi durumunda bazı ortakların ortaklıktan ayrılmak istemesi halinde sermaye azaltımına gidilmesi zarureti doğarsa, yapılacak ödemeden dolayı vergisel bir yükümlülük doğup doğmayacağı konusunda görüş talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun İstisnalar başlıklı 5/1-e maddesinde; "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.

Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.

Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere kurumların aktifinde en az 2 tam yıl süreyle kayıtlı olan taşınmazların satışının % 75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnanın uygulanabilmesi için, satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5 nci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen 2 inci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi, bu süre içerisinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin vergi ziyasına uğramış sayılacağı, 5 yıl içerisinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ve bu süre içerisinde işletmenin tasfiyesi (bu kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hükmün uygulanacağı açıklanmıştır.

Bu itibarla; şirketinizin aktifinde kayıtlı olan gayrimenkulün satışından doğan kazanç; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde belirtilen şartları taşıması kaydıyla % 75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Öte yandan elde edilecek kazanç satışın yapıldığı yılı izleyen 5 nci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması veya sermayeye ilave edilmesi gerekmektedir. Kurumlar Vergisi Kanununa göre yapılan, devir ve bölünmeler ile sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısım için zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Diğer taraftan, KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV den istisna bulunmakta, ancak istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışında tutulmaktadır.

Buna göre, firmanız 1977 yılından beri aktifine kayıtlı olan döküm fabrikasının satış işlemi KDV Kanununun 17/4-r maddesi gereğince KDV den istisna bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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