

Tapuda devir yapılmaksızın satılan taşınmazlar nedeniyle KDV ve kurumlar vergisi istisnasından yararlanılıp yararlanılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.99.16.02-KVK-5/1-e-149
Tarih	16.11.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.99.16.02-KVK-5/1-e-149

16/11/2011

Konu : Tapuda devir yapılmaksızın satılan taşınmazlar nedeniyle KDV ve kurumlar vergisi istisnasından yararlanılıp yararlanılamayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketiniz aktifinde iki yıldan uzun süredir yer alan tapu siciline kayıtlı bazı gayrimenkullerin yabancı sermayeli bir şirkete satıldığı ve bedelinin de tahsil edildiği, ancak yabancı sermayeli şirketlerin gayrimenkul satın almalarının ilgili mevzuat gereği izne tabi olduğu ve satış tarihi itibarıyla satın alma izni temin edilemediğinden satışın tapu siciline tescil ettirilemediği belirtilerek, söz konusu satışın Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu açısından istisna kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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 kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu, bu istisnanın satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

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. Söz konusu mallarda mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşmektedir.

Buna göre, taşınmazlarda mülkiyetin devri tapuya tescil ile gerçekleşeceğinden, satış vaadi sözleşmeleri veya tapuya tescil işlemi gerektirmeyen işlemler sonucu, taşınmaz mülkiyeti devredilmiş sayılmayacağından, bu işlemler sonucu tahsil edilen bedellerin istisnaya konu olabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV nin konusunu teşkil ettiği,

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

-10/a maddesinde, vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması anında; 10/b maddesinde de, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi ile vergiyi doğuran olayın meydana geldiği,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV den istisna olduğu, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, gayrimenkul teslimlerinde mülkiyetin devri, gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilmesi suretiyle gerçekleşmekle birlikte, tapuya alıcı adına tescilin yapılmasından önce gayrimenkulün alıcının fiili kullanımına sunulması (fiili olarak teslim edilmesi) ve alıcı tarafından malik gibi kullanılmaya başlanması halinde, KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay gayrimenkulün alıcının fiili

kullanımına bırakılması anında meydana gelmektedir.

Dolayısıyla, satışa konu gayrimenkullerin adı geçen alıcılar adına tapuda tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın, KDV uygulaması bakımından vergiyi doğuran olay gayrimenkullerin alıcının fiili kullanımına sunulması ile gerçekleştiğinden, fiili kullanıma bırakılma tarihi itibarıyla iki tam yıldan fazla süredir Kurumunuz aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin teslimi, Kanunun 17/4-r maddesi uyarınca KDV den istisna tutulacaktır.

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