

Şirket aktifine kayıtlı olan ve kiraya verilmek suretiyle değerlendirilen taşınmazın zaruri sebeplerden dolayı satışının KVK yönünden değerlendirilmesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-125[5-2015/307]-9233
Tarih	04.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-125[5-2015/307]-9233

04/02/2016

Konu : Şirket aktifine kayıtlı olan ve kiraya verilmek suretiyle değerlendirilen taşınmazın zaruri sebeplerden dolayı satışının KVK yönünden değerlendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden, Şirketinizin esas faaliyet konusunun "her türlü gıda maddesinin üretim, alım, satım, pazarlama, iç ve dış ticareti" olduğu, esas faaliyetleri arasında taşınmaz kiralaması veya alım-satımı bulunmadığı, esas faaliyetlerini yerine getirebilmek amacıyla Kasım-2011 yılında şirket merkezi ve satış deposu yapmak üzere .../İstanbul'da bulunan yaklaşık 4.000 m2'lik 5 katlı binayı İstanbul ... İcra Müdürlüğünden satın alındığı, söz konusu taşınmazın tapuya tescilinin 10/05/2012 tarihinde gerçekleştiği ve yaklaşık 23 ay atıl kalan taşınmazın ... adlı şirkete 01/10/2013 tarihinde kiralandığı, ancak kira sözleşmesi devam ederken şirketin finansal sıkıntı içerisine düşmesi

nedeniyle ticaret mahkemesine değer tespit davası açıldığı ve davanın sonucuna göre Kasım-2011 tarihinden itibaren aktifte bulunan taşınmazın satışının tamamlanacağı belirtilerek şirket aktifinde kayıtlı bulunan söz konusu taşınmazın satışından elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan istisnadan yararlanıp yararlanamayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 kısmının kurumlar vergisinden müstesna 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 tutulmasının ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu sürede tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı, aynı şekilde istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin;

"5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde;

"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 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 tashihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespiti, 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.

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 kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir.

....."

"5.6.2.3.1.3. İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti" başlıklı bölümünde,

"Kurumlar tarafından, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı 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.

Anılan tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı bölümünde; menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında kaldığı, istisna uygulamasının esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerli olduğu, ancak faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti veya kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmalarının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca, aynı bölümde verilen 4 ncü örnekte de, esas faaliyeti taşınmaz ticareti veya kiralınması olmayan bir şirketin, atıl olarak durmakta olan bir taşınmazını kiraya verdikten iki tam yıl sonra satması halinde taşınmazın elden çıkarılmasından doğan kazancın istisnadan yararlanmasının mümkün olduğu vurgulanmıştır.

Bu çerçevede, Kurumlar Vergisi Kanununun 5-1/e maddesindeki şartları taşıması kaydıyla, Şirketiniz faaliyetlerinde kullanılmak amacıyla iktisap edilen, ancak zaruri sebeplerle bir süre atıl kaldıktan sonra kiraya verilen binanın satışından doğan kazancın %75'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna edilmesi

mümkün bulunmaktadır.

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