

## İşletmede Kayıtlı Taşınmazın Finansal Kiralama Şirketine Sat Kirala Geri Al Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi İstisnası hk.

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                          |
| <b>Kanun</b>      | KURUMLAR VERGİSİ KANUNU         |
| <b>Özelge no</b>  | 19341373-125[ÖZELGE-2014/13]-54 |
| <b>Tarih</b>      | 07.09.2015                      |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ADANA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 19341373-125[ÖZELGE-2014/13]-54

07/09/2015

Konu : İşletmede Kayıtlı Taşınmazın Finansal Kiralama Şirketine Sat-Kirala-Geri Al Yöntemiyle Satışında Kurumlar Vergisi İstisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda: ..... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ..... vergi numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuz, inşaat ve taahhüt işleriyle iştigal ettiğiniz, şirketinizin sahip olduğu arsalar veya başka kişi ya da kurumlara ait arsalar üzerinde iş yeri ve konut inşa ederek bunların satışını/ticaretini yaptığınız, aktifinizde kayıtlı arsanızı 10 adet daire (villa) karşılığında müteahhide verdiğiniz, yapımına başlanan ve kat irtifakı tesis edilmiş olan villaları finansman temini için

6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümleri uyarınca sat-kirala-geri al yöntemi ile finansal kiralama şirketine satacağınız ve sözleşme sonunda söz konusu taşınmazların geri alınacağı belirtilerek bu işlemin Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan hüküm gereğince istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 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 (Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.)"*

...

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

hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, konuya ilişkin açıklamalar 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (5.6.) bölümünde yapılmıştır.

Anılan Tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı bölümünde de;

*"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.*

*İstisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerlidir. Ancak, faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.*

*Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir."*

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin birinci paragrafındaki parantez içi hükmünde 02.08.2013 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 6495 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla taşınmazların finansal kiralama şirketlerine satışı ve finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların % 100'ünün, taşınmazı en az iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı aranmaksızın, kurumlar vergisinden istisna edilmesi hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, bu kapsamda gerçekleştirilen işlemlerde istisnadan faydalanılabilmesi için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı hariç olmak üzere anılan maddede yer alan diğer tüm şartların sağlanması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan şirketinizin, aktifinizde kayıtlı arsa karşılığında elde ettiği taşınmazları (villaları) 6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümleri uyarınca sat-kirala-geri al yöntemiyle bir finansal kiralama şirketine satmanız durumunda söz konusu satıştan doğan kazançlar için 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisnadan faydalanması 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. — 14.09.2026