

Şirket adına tahsis edilen arazi üzerine yapılan binanın maden ruhsatı ile birlikte devrinden elde edilen kazancın KV ve KDV'den istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-125[5/1-e-2014]-78
Tarih	27.05.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 64597866-125[5/1-e-2014]-78

27/05/2014

Konu : Şirket adına tahsis edilen arazi üzerine yapılan

binanın maden ruhsatı ile birlikte devrinden elde

edilen kazancın KV ve KDV'den istisna olup olmadığı

İlgi : a) 20.02.2013 tarihli özelge talep formunuz.

b) 21.02.2013 tarih ve 74255 sayı ile kayda alınan dilekçeniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve dilekçenizde, ... Orman Bölge Müdürlüğü tarafından şirketinize mermer kesme ve işleme yapmak üzere tahsis edilen maden ruhsatlı arazi üzerine inşa edilerek 31.12.2010 tarihinde aktifleştirilen binanın satışının maden ruhsatının devri ile birlikte yapılacağı belirtilerek, iki yıldan fazla aktifinizde kayıtlı olan söz konusu binanın satışının Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r, satıştan doğacak kazancın da Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-(e) maddeleri kapsamında istisna olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konusunda Başkanlığımız görüşü talep

edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde; "(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

e) 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.

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

Konuyla ilgili olarak, 03/04/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde,

5.6.2.2.1. Taşınmazlar

"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 tashihiinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. 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 mümkün olabilecektir.

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, şirketinize tahsis edilmiş arazi üzerine inşa edilip aktifleştirilen fakat şirketiniz adına tapu kaydı bulunmayan binanın devir işleminden doğacak kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-(e) maddesi kapsamında istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun

- - 1/1 maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu;
- - 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu; istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, şirketinize tahsisli arazi üzerinde inşa edilerek aktifleştirilen ancak tapu kaydı bulunmayan binanın taşınmaz olarak değerlendirilmesi ve söz konusu devir işleminin KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır."

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz 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