

Aktifte bulunan gayrimenkulün leasing şirketine satılıp geri kiralanması halinde satıştan elde edilen kazancın istisnaya konu olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[5-2013/219]-870
Tarih	11.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-125[5-2013/219]-870

11/04/2014

Konu : Aktifte bulunan gayrimenkulün leasing şirketine satılıp geri kiralanması halinde satıştan elde edilen kazancın istisnaya konu olup olmadığı hk.

İlgi :... tarih ve ... evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numarasında kayıtlı mükellefi olarak soğuk hava depo işletmeciliği işi ile iştigal ettiğinizi, hiçbir şekilde gayrimenkul ticareti yapmadığınızı belirterek; 6361 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile cevaz verilmek suretiyle 2 yıldan fazla süreyle şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkulünüzü leasing şirketine satışından sonra tekrar geri kiralamanız halinde satıştan elde edeceğiniz kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisnaya konu edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır

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. (02.08.2013 tarih ve 28726 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 6495 sayılı Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 42'nci maddesi ile değişik hüküm)(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).

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.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralama ile uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır." hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6. Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası" başlıklı bölümde ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Diğer taraftan 6361 sayılı Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu uyarınca finansal kuruluşlara; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka surette temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın

zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakma sözleşmesi düzenlenme olanağı sağlamakta olup kurumlar vergisi istisnası uygulamasına ilişkin bir belirlemede bulunulmamıştır.

Buna göre şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkulün 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketine satışı halinde, elde edilen kazançların, Kurumlar Vergisi Kanununun (5/1-e) maddesinin parantez içi hükmüne göre %100'ünün, anılan hükmün kapsamında olmaksızın yapılacak satışlardan elde edilecek kazançların ise anılan maddede belirtilen diğer şartların varlığı halinde %75'inin 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.

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