

Taşınmaz satış kazancı istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	17192610-125[ÖZG-13-38]-92
Tarih	03.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 17192610-125[ÖZG-13-38]-92 03/04/2014

Konu : Taşınmaz satış kazancı istisnası

İlgide kayıtlı özelge talep formunun ve eklerinin incelenmesinden; İnşaat ruhsatı 31.12.2004 tarihinde'e verilen, Belediyesinden alınan iş bitirme tutanağında inşaat bitim tarihi 20.12.2006 olan fabrika binasının 08.07.2011 tarihinde satın alınarak şirket aktifine fabrika binası ve arsası olarak kayıt edildiği ancak SSK ve belediyede ilişik kesme işlemleri yapılmadığından tapu kayıtlarında arsa olarak görünen taşınmazın bina olarak cins değişikliği işleminin 4.4.2013 tarihinde yapıldığı, bina olarak emlak vergisi bildiriminin 15.5.2013 tarihinde verildiği; cins değişikliği işleminin taşınmazın şirket aktifinde iki tam yıl kalma ile ilgili süreci kesintiye uğratıp uğratmayacağı ile taşınmazın tamamının veya bir kısmının satılması durumunda elde edilen kazancın % 75'lik kısmının kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnasından yararlanıp yararlanılamayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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 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 takvim yılının 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.

Konuya ilişkin olarak 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 kısmında ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup "5.6.2.2.1. Taşınmazlar" alt başlığında;

"... taşınmazın işletmenin aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının tespitinde işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaat 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."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, 08.07.2011 tarihinde'den satın alınarak aktive kaydedilen fabrika binası ve arsanın iki tam yıl kullanıldığının yapı inşaat ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilmesi halinde, cins değişikliği işleminin yapıldığı tarih, taşınmazın Şirketin aktifinde iki tam yıl kalması ile ilgili süreci etkilemeyecek olup söz konusu taşınmazın tamamının veya bir kısmının satış işlemine ilişkin olarak Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde sayılan diğer şartların da varlığı halinde istisna hükmünden yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 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 teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Kurumların aktiflerinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan ancak çeşitli nedenlerle tapuya tescilin geç yapıldığı durumlarda fiilen iki yıldan fazla süreyle sahip olunduğu yapı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilen gayrimenkullerin tesliminde de Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisnanın uygulanması 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