

Şirket aktifine kaydedilmeyen gayrimenkulün kamulaştırma yoluyla satışından elde edilen bedelin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna edilip edilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13334133-KVK-02-6
Tarih	28.03.2014

T.C.

DÜZCE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 13334133-KVK-02-6

28/03/2014

Konu : Şirket aktifine kaydedilmeyen gayrimenkulün kamulaştırma yoluyla satışından elde edilen bedelin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna edilip edilemeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Şirketinizin 30.10.2009 tarihinde ... İli ... İlçesi ... Mah. ... Ada ...parsel 1,292,38 m2 arsayı 100.000 TL bedelle satın alındığı, 08.11.2012 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğünce arsanın 604,94 m2 sinin kamulaştırmaya tabi tutulduğu ve kamulaştırma bedelinin 08.11.2012 tarihinde şirket hesabına yatırıldığı belirtilerek sehven şirket aktifine kaydedilmeyen gayrimenkulün kamulaştırma yoluyla satışından elde edilen bedelin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna edilip edilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safî kurum kazancının

tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Anılan Kanunun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlar bentler halinde sayılmış olup bu fıkranın (e) bendinde kurumların, en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süre ile sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna edileceği hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Taşınmazlar" başlıklı (5.6.2.2.1) 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 Kanunun 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 tahsisinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süre ile bulunup bulunmadığının tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süre ile sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaat ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir."

açıklamalarına yer verilmiş olup yine bu Tebliğin "İki tam yıl süre ile aktifte bulundurulma" başlıklı (5.6.2.3.1) bölümünde, istisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde yer alması, diğer bir ifade ile bu değerlere iki tam yıl süre ile bilfiil sahip olması gerektiği ifade edilmiştir. **Fiilen kullanılmakta olunsu bile aktife alınmamış gayrimenkullerin satışından doğan kazancın, kurumlar vergisinden müstesna tutulması mümkün değildir.** Aktife alınma koşulu anılan Kanun maddesinin uygulamasında şekli bir şart olmayıp, asli bir şart olarak aranılmaktadır. Diğer taraftan,

satışa konu edilen gayrimenkulün aktife alındığı tarihten itibaren şirket aktifinde iki tam yıl süreyle yer alması gerekmektedir.

Öte yandan Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar kapsamında; tapu siciline kaydedilmiş olsa dahi satış tarihi itibarıyla iki tam süreyle aktifte bulunma şartını sağlamayan bahse konu gayrimenkulün satışından elde edilen kazançla ilgili olarak kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnasından yararlanılması 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. — 18.09.2026