

Satın alınarak tapuda tescil edilen ancak aktife daha sonra kaydedilen taşınmazın satışından doğan kazancın kurumlar vergisinden istisna edilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	75497510-125[5-2013-18]-62
Tarih	01.10.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TEKİRDAĞ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Vergi ve Anlaşmalar Uygulama Müdürlüğü

Sayı : 75497510-125[5-2013-18]-62

01/10/2013

Konu : Satın alınarak tapuda tescil edilen ancak aktife daha sonra kaydedilen taşınmazın satışından doğan kazancın kurumlar vergisinden istisna edilmesi

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formunda, Şirketinizce 28.10.2003 ve 18.05.2005 tarihlerinde satın alınarak aynı tarihlerde tapuda tescil edilen ancak 01.01.2012 tarihinde aktife kaydedilen üç adet tarla vasıflı taşınmazı satmak istediğiniz belirtilerek elde edilecek satış kazancı dolayısıyla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnadan yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmiş, ilgi (b) yazımızla tarlaların hangi faaliyetinizde kullanıldığı konusunda açıklama istenmesi üzerine, ilgi (c)'de yer alan özelge talep formu ve ekleri Başkanlığımıza sunulmuştur.

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 kazanca 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, Kanun maddesinin uygulamasında şekli bir şart olmayıp, asli bir şart olarak aranılmaktadır. Diğer taraftan, satışa konu edilen gayrimenkulun aktife alındığı tarihten itibaren şirket aktifinde iki tam yıl süreyle yer alması gerekmektedir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, her ne kadar tapu siciline kaydedilmiş olsa da 01.01.2012 tarihinde şirket aktifine alınan gayrimenkullerin satışından elde edilen kazanç, iki tam yıl süreyle aktifte bulundurma şartı sağlanamadığından, anılan istisnaya konu edilemeyecektir.

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