

Şirketin aktifine kayıtlı gayrimenkulün şirket ortağına satıldıktan sonra tekrar şirketi iade edilip satışının yapılması halinde istisnadan yararlanılıp yararlanılmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-125[5/e-2013/20]-170
Tarih	27.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 93767041-125[5/e-2013/20]-170

27/08/2013

Konu : Şirketin aktifine kayıtlı gayrimenkulün şirket ortağına satıldıktan sonra tekrar şirketi iade edilip satışının yapılması halinde istisnadan yararlanılıp yararlanılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketiniz aktifine kayıtlı bulunan arsa niteliğindeki taşınmazla ilgili olarak ... Büyükşehir Belediyesinin su isale hattı geçişi nedeniyle kamulaştırma bedelinin tesbiti ve tescili konulu dava açıldığı, dava devam ederken söz konusu arsanın 14.11.2012 tarihinde ortağınız olan ...'a satıldığı, satış kazancının %75'inin fon hesabına alınarak kurumlar vergisi istisnasından faydalandığı, dava sonucunda kamulaştırma bedelinin Şirketinize ödenmesi ve arsanın belli kısmının ... Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmesine karar verildiği, ancak, arsanın ...'a satılmış olması nedeniyle ödeme konusunda belediye ile aranızda hukuki bir sorun meydana geldiği, bu sorunun

çözümünü teminen, anılan arsanın tekrar Şirketinize satılarak, tapuda irtifak tesisi kurulduktan sonra yine ..'a satılacağı belirtilerek, yapılacak bu işlemin arsanın daha önce satışı nedeniyle elde edilen kazançla uygulanan istisnayı etkileyip etkilemeyeceği hususunda bilgi istenilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 anılan bentte sayılan şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna olduğu, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde;

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

İstisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerlidir. Ancak, faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.

Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Şirketinizin ana sözleşmesinin incelenmesinden, şirketinizin amaç ve faaliyet konuları arasında yurt içinde ve yurt dışında resmi özel inşaat taahhüt işleri yapmak ve yaptırmak gibi faaliyetlerin yazılı bulunduğu, dolayısıyla taşınmaz ticareti ile uğraştığınız anlaşılmaktadır.

Bu açıklamalar çerçevesinde, şirketin ana sözleşmesinin iştirak konuları arasında taşınmaz ticareti bulunması nedeniyle, bahse konu arsanın 14.11.2012 tarihinde şirket ortağı olan ...'a satışından elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, şirketiniz ile ilişkili kişi konumunda olan ... arasında yapılan arsa alım-satım işlemlerinde belirlenen satış fiyatının, 5520 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi ve 1 seri no.lu Transfer Fiyatlandırılması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtım Hakkında Genel Tebliğ’de yapılan açıklamalar çerçevesinde belirlenmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde bu işlemlerin örtülü kazanç dağıtımı açısından eleştiri konusu yapılabileceği tabiidir.

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