

Şirket aktifinde kayıtlı taşınmaz ve makinelerin satışından doğan kazanç dolayısıyla KDV istisnasından yararlanılıp yararlanılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.28-1192
Tarih	06.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-KDV.28-1192

06/08/2013

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı taşınmaz ve makinelerin satışından doğan kazanç dolayısıyla KDV istisnasından yararlanılıp yararlanılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... İcra ve İflas Müdürlüğünce yapılan açık artırmada ... Anonim Şirketine ait arsa ve üzerindeki fabrika binasını, fabrikaya ait tesis ve makineyle birlikte satın aldığınız, satın alınan arazinin ... Anonim Şirketi adına 1985 yılından evvel tescil edildiği ve satışın yapıldığı tarihe kadar aktifte bekletildiği belirtilerek iki yıldan daha fazla süreyle anılan şirketin aktifinde bulunan söz konusu taşınmaz ve makineler dolayısıyla katma değer vergisi istisnasından yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu'nun 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 dâhil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisseleri teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı,

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, taşınmaz ve taşınmaz niteliği taşıyan mal ve hakların satışında KDV uygulamasına dair açıklamaların yer aldığı 8/8/2011 tarih ve KDVK-60/2011-1 sayılı KDV Sirkülerinin 8.2.4. "İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan Taşınmazların Satışı" başlıklı bölümünde;

"KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den müstesnadır.

Bu hüküm uyarınca, kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların (arsa, arazi, bina) satışı KDV den müstesnadır. Bu satışların müzayede suretiyle yapılması halinde de istisna uygulanacaktır.

Ancak, istisna hükmü, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından, taşınmazların ticaretini yapan kurumlar ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, ... ana sözleşmesinde; şirketin faaliyet konuları arasında her türlü taşınmaz alım, satım, inşa ve kiralama faaliyetlerinin yer almaması ve şirket aktifinde en az iki tam yıl süre ile kayıtlı bulunması koşulu ile ... tarafından tarafınıza yapılan taşınmaz satışının KDV'den istisna olması mümkün bulunmaktadır. Ancak, fabrika içindeki müstemilat ve demirbaşın fabrikadan ayrı olarak değer tespiti yapılarak satılması halinde bunların bedeline genel oranda (%18) KDV uygulanması gerekmektedir.

Diğer taraftan, taşınmazın finansal kiralama yoluyla elde edilmiş olması, istisnanın uygulanmasında önem arz etmemektedir.

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