

Ötedenberi aktifinde kayıtlı bulunan fabrika ve arazi satışında KDV istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	4.55.15.01-2010-KDV-ÖZE-16-90
Tarih	26.05.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAMSUN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 4.55.15.01-2010-KDV-ÖZE-16-90

26/05/2010

Konu : Ötedenberi aktifinde kayıtlı bulunan fabrika ve arazi satışında KDV istisnası.

Mülkiyeti öteden beri Birliğinize ait iken satışı yapılacak olan ve fabrika ve müştemilatı ile tarla niteliğindeki arazilerin katma değer vergisinden istisna olup olmayacağı ile bu satıştan elde edilecek kazancın kurumlar vergisinden istisna olup olmayacağı hususunda tereddüde düşüldüğünden Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

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'inin fon hesabına

alınan kısmının kurum kazancının tespitinde istisna kazancı olarak dikkate alınacağı belirtilmiştir.

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.

Bu mallar Türk Medenî Kanununun 704 üncü maddesinde; arazi, tapu siciline ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır. Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazların anılan Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olmaları gerekecektir.

Konuya ilişkin olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde; taşınmaz tanımına, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olan unsurlarının gireceği, taşınmazın eklentisi niteliğinde olan unsurların ise girmeyeceği belirtilerek; bütünleyici parça, Türk Medeni Kanununun 684 üncü maddesinde, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır şeklinde tarif edilmiş; eklenti ise, Türk Medeni Kanununun 686 ncı maddesinde; asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerelâdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre, şirketin en az iki tam yıl süreyle aktifinde yer alan araziler ile fabrikanın Türk Medeni Kanununa göre bütünleyici parçası niteliğindeki parçaları ile birlikte satışından elde edilen kazancın anılan istisna hükmünden yararlanması mümkün olup eklenti olarak kabul edilen kıymetlerin satışından elde edilen kazancın ise istisna hükmünden yararlanması mümkün değildir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesine göre, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesindeki teslim ve hizmetleri katma değer vergisine tabi bulunmaktadır.

Aynı Kanunun 17 nci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendinde ise; Kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil)bankalara devir ve teslimlerinin katma değer vergisinden müstesna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların, bu amaçla ellerinde bulundurdıkları gayrimenkul ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

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 hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, iki tam yıldan fazla bir süredir Birliğiniz aktifinde yer aldığı belirtilen fabrika binası(müştemilatı ile birlikte) ve arazi satışının mutata gayrimenkul alım-satımı ticareti kapsamında olmaması koşuluyla katma değer vergisinden istisna tutulması mümkün bulunmaktadır. Ancak fabrika içindeki müştemilat ve demirbaşın, fabrikadan ayrı olarak değer tespiti yapılarak satılması halinde bunların bedeline genel oranda (%18) KDV uygulanması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı

(*) 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