

Şirket adına kayıtlı bulunan gayrimenkulün yeni kurulacak olan şirkete aynı sermaye olarak konulması sonucunda devir ve teslimlerde kurumlar vergisinden muaf olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.20.15.01-31-MUK-2010-78-205
Tarih	13.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.20.15.01-31-MUK-2010-78-205

13/03/2012

Konu : Şirket adına kayıtlı bulunan gayrimenkulün yeni kurulacak olan şirkete aynı sermaye olarak konulması sonucunda devir ve teslimlerde kurumlar vergisinden muaf olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizce satın alınan ve 16.09.2003 tarihinde şuyulandırılarak tapuya tescil edilen gayrimenkulün ortaklarınızın kuracakları bir anonim şirkete aynı sermaye olarak konulacağı, bahse konu gayrimenkulün rayiç değerinin mahkemece tayin edilecek bilirkişilerce tespit edilecek değer üzerinden yapılacağından, bu şekilde devir edilmesi halinde gayrimenkulün maliyet bedeli ile rayiç değeri arasındaki fark için Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisna uygulanıp uygulanmayacağı ile gayrimenkulün kurulacak şirkete aynı sermaye olarak konulması sonucunda devir ve teslim işleminin katma değer vergisine tabi olup olmayacağı

konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı; 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında ise kurum kazancının gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer yandan, Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış olup, aynı Kanunun mükerrer 80 inci maddesinde gayrimenkuller dahil olmak üzere bazı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı olduğu, elden çıkarma deyiminin kapsamına bir mal veya hakkın ticaret şirketine sermaye olarak konulmasının da girdiği hükme bağlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinde ise kurumlar vergisinden müstesna kazançlar bentler halinde belirtilmiş olup, anılan maddenin 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 kurumlar vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

03.04.2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 seri nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğin "5.6.2.4.1. Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası ve kamulaştırılması" başlıklı bölümünde; "İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, şirketinize ait taşınmazın başka bir şirkete aynı sermaye olarak konulması işlemi Gelir Vergisi Kanununa göre "elden çıkarma" niteliğinde olduğundan, rayiç değer ile maliyet bedeli arasındaki olumlu farkın kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir. Diğer yandan, bahse konu işlem kurumun mali yapısını iyileştirmeye yönelik bir işlem olmadığından, elde edilen kazancın taşınmaz satış kazancı istisnası kapsamında değerlendirilmesi de mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1/1 nci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu hükme bağlanmış, aynı Kanunun 17/4-r maddesi ile de kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak

hisseleri hariç olmak üzere, KDV'den istisna edilmiştir.

Ayrıca aynı Kanunun 2/5 inci maddesinde trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu belirtilmiş olup her bir teslimin ayrı ayrı vergilendirilmesi gerekmektedir.

Söz konusu olayda, bir başka şirkete ortak olmak üzere şirket aktifinde kayıtlı bir taşınmaz teslimi, ortak olunan şirket tarafından ise hisse senedi veya iştirak hissesi teslimi söz konusu olup her bir teslim ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Buna göre; ticari amaçlarla aktifte bulundurmamak kaydıyla şirketiniz aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan söz konusu gayrimenkulün bir başka şirkete ortak olmak amacıyla aynı sermaye olarak konulmak suretiyle teslimi KDV den istisna tutulacaktır.

Bilgilerinize 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. — 14.09.2026