

Şirket aktifinde kayıtlı kiraya verilmek suretiyle kullanılan motel satışından doğan kazanç dolayısıyla kurumlar vergisi istisnasından yararlanılmasının mümkün olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-962
Tarih	09.03.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 5-962

09/03/2012

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı kiraya verilmek suretiyle kullanılan motel satışından doğan kazanç dolayısıyla kurumlar vergisi istisnasından yararlanılmasının mümkün olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, şirketinizin faaliyet konusunun otomotiv yedek parça sanayinin saç aksamaları, mutfak aksesuarlarının metal aksamalarının imalat ve ticareti olduğu, şirket amaçlarınızın gerçekleştirilmesi için gayrimenkul almak, satmak ve kiraya vermek gibi işlemlerin yapılabileceği hususunun ana sözleşmenizde yer aldığı, 1993 yılında iktisap ettiğiniz motelin kiraya verilmek suretiyle değerlendirildiği belirtilerek, söz konusu gayrimenkulün satışı durumunda kurumlar vergisi istisnasından yararlanıp yararlanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5'inci maddesinde;

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

....

e) 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 kısmı.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. **(6111 Sayılı Kanunla eklenen parantez içi hüküm Yürürlük; 25.02.2011)**(Taşınmazların kaynak kuruluşlarca kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz.)

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

...

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

Konuyla ilgili açıklamaların yer aldığı 1 seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin "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.

Şirket ana sözleşmesinin incelenmesinden, Şirketinizin amaç ve konularını gerçekleştirebilmek için gayrimenkul almak, satmak, kiraya vermek, arsa veya araziler alıp üzerine inşaat yaptırmak gibi işlemlerde bulunabileceğine ilişkin hükümler yer aldığı anlaşılmaktadır.

Buna göre, Şirketinizin aktifinde yer alan motelin satılması halinde, motelin Şirketinizin otomotiv yedek parça sanayinin saç aksamaları, mutfak aksesuarlarının metal aksamalarının imalat ve ticaretine ilişkin faaliyet konularını gerçekleştirmek için iktisap edilmiş olduğundan söz edilemeyeceğinden ve Şirket amaçlarınızın gerçekleştirilmesi için gayrimenkul almak, satmak ve kiraya vermek gibi işlemlerin yapılabileceği hususu ana sözleşmenizde yer aldığından dolayı, bahse konu istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

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