

Aktife kayıtlı gayrimenkul satışında Kurumlar Vergisi Kanununda istisna uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.52.10.00-003-5
Tarih	23.02.2012

T.C.

ORDU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.52.10.00-003-5

23/02/2012

Konu : Aktife kayıtlı gayrimenkul satışında Kurumlar Vergisi Kanununda istisna uygulaması.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 04.08.1997 tarihinde ... Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile almış olduğunuz arsa üzerine 1999 yılında inşa edilen işyerinin tapusunu şirketiniz dışında gelişen olaylar nedeni ile 2010 yılında alabildiğiniz, söz konusu taşınmazın şirket aktifine kaydedildiği 2010 yılı içinde satıldığı belirtilerek bu taşınmazın satışından elde edilen kazanç dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisna hükmünden yararlanıp yararlanamayacağınız konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlar bentler halinde sayılmış olup bu fıkranın (e) bendinde kurumların, en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süre ile sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmının

kurumlar vergisinden istisna edileceği hükmüne bağlanmıştır.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Taşınmazlar" başlıklı (5.6.2.2.1) bölümünde;

"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.

Bunlar Türk Medeni Kanunun 704 üncü maddesinde;

- Arazi,
- Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

olarak sayılmıştır.

Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

Fiiliyatta cins tahsisinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süre ile bulunup bulunmadığının tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süre ile sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaat ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir."

açıklamalarına yer verilmiş olup yine bu Tebliğın "İki tam yıl süre ile aktifte bulundurulma" başlıklı (5.6.2.3.1) bölümünde, istisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının en az iki tam yıl (730 gün) süreyle **kurumun aktifinde yer alması**, diğer bir ifade ile bu değerlere iki tam yıl süre ile bilfiil sahip olması gerektiği ifade edilmiştir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde yer alan belgelerin incelenmesinden;

-İlk yapı ruhsatının 09.12.1999 tarihli olduğu, ancak inşaatın ne zaman başlayıp ne zaman tamamlandığına ilişkin bilginin yapı ruhsatında yer almadığı, bir örneği talep formu ekinde sunulan yapı ruhsatının ise "yenileme" amaçlı olarak 02.06.2009 tarihinde verildiği, inşaatın ise 03.06.2009 tarihinde başladığı,

-Ekler arasında yer alan yapı kullanma izin belgesinin 18.03.2010 tarihinde verildiği,

-... Belediyesinden alınan sicil belgesinde ise inşaat bitim tarihinin 19.08.2010 olarak belirtildiği,

-Talep formu ekinde yer alan belgelerden söz konusu gayrimenkulün tam olarak hangi tarihten itibaren şirketiniz tarafından kullanıldığının tespit edilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar kapsamında; şirketinizce 04.08.1997 tarihinde ... Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile alınan arsa üzerine inşa edilerek tapu senedinin alındığı 2010 yılında aktife kaydedilen ve aynı yıl içinde satılan taşınmaz, satış tarihi itibarıyla iki tam yıl süreyle şirket aktifinde yer almadığından, bu taşınmazın satışından elde edilen kazanç dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisnadan yararlanabilmeniz 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