

**Aktifte kayıtlı gayrimenkulün satışından elde edilen gelirin borçlara
ödenmesi nedeniyle istisna hükmünden faydalanılıp
faydalanılmayacağı**

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[5-2020/582]-608726
Tarih	02.06.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-125[5-2020/582]-608726

02.06.2023

Konu : Aktifte kayıtlı gayrimenkulün satışından elde edilen gelirin borçlara ödenmesi
nedeniyle istisna hükmünden faydalanılıp faydalanılmayacağı

İlgi : ...

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 5 yıldan bu yana şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazın, merkezi yurt dışında bulunan bir firmaya satışının yapıldığı, ancak satış bedelinin tamamının firmanızın yurt dışındaki başka bir firmaya olan borcuna karşılık satış yapılan firma tarafından borçlu olunan firmaya ödendiği belirtilerek, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin (e) bendi ile Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (r) bendinde yer alan istisnadan yararlanıp yararlanılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

A- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının kurumlar vergisinden müstesna olduğu; bu istisnanın satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmasının ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu sürede tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı; aynı şekilde istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı; menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu istisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak ve işletmelerin finansal bünyelerini güçlendirmektir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6. Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası" başlıklı bölümünde söz konusu istisnanın

uygulanmasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup, Tebliğin "5.6.2.4.1.Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası ve kamulaştırılması" alt 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.*

Kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır.

Bu tür kıymetlerin mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri ise kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz aktifinde kayıtlı olan ve şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş olan taşınmazın merkezi yurt dışında bulunan bir firmaya satışından elde edilen satış bedelinin, yurt dışındaki başka bir firmaya olan borçlarınıza mahsuben ödenmesi, söz konusu satıştan elde edilen kazanç için, yukarıda belirtilen şartlar çerçevesinde Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisna hükmünden yararlanmanıza engel teşkil etmeyecektir.

Diğer taraftan, taşınmaz ticareti ve kiralaması faaliyetlerinde kullanılan taşınmazların satışından elde edilen kazançların ise söz konusu istisnaya konu edilemeyeceği tabiidir.

B- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

- 1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

- 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin vergiden istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "*İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan İştirak Hisseleri ve Taşınmazların Satışı*" başlıklı bölümünün "*Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması*" başlıklı (II/F- 4.16.1.) ayrımında;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari iki tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, 5 yıldan bu yana şirketiniz aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazın, şirketinizin yurt dışındaki başka bir firmaya olan borcuna karşılık satış bedeli şirket hesaplarına intikal etmeden merkezi yurt

dışında bulunan bir firmaya satışı, satışa konu edilecek taşınmazın şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş bir taşınmaz olması, fiilen bu amaçla kullanılması ve diğer koşulların da sağlanması kaydıyla Kanunun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna olacaktır.

Ancak, söz konusu taşınmazın şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş olmayıp, taşınmaz ticareti ve kiralaması faaliyetlerinde kullanılan taşınmazlardan olması halinde söz konusu satış işlemi KDV'ye tabi olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026