

Organize sanayi bölgesi büyüme alanlarından satın alınan arazilerin OSB'ye devri.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-010.01-61643
Tarih	18.06.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-010.01-61643 18/06/2015

Konu : Organize sanayi bölgesi büyüme alanlarından satın alınan arazilerin OSB'ye devri.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda 05.12.2012 tarih ve ... kayıt numaralı mukteza talebiniz ile şirketiniz adına kayıtlı OSB arazilerinin devrinin katma değer vergisi (KDV)'nden müstesna olup olmayacağına dair görüş istendiğini, söz konusu mukteza talebinde belirtilen OSB arazilerinin tamamının 1997 yılında iktisap edilen arazilerden oluştuğunu, 2012 yılında ... ile yaptığınız protokol çerçevesinde söz konusu arazilerin bu yılın sonuna kadar tamamen ya da kısmen OSB tüzel kişiliğine devredileceğini, belirtilen mukteza talebinizde ... ile akdedilen protokolün imzalandığı tarih itibarıyla mevcut olan araziler belirtilmek suretiyle görüş istendiğini, tarafınıza verilen 06.08.2013 tarihli ve ... sayılı muktezada gayrimenkul ticareti yapmıyor olmanız şartıyla OSB arazilerinin OSB tüzel kişiliğine devir işleminin KDV

Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca KDV'den istisna olacağının belirtildiği ifade edilmektedir.

Özelge talep formunda, söz konusu arazinin OSB tüzel kişiliğine tapudan devrinin 2014 yılı içinde yapılacak olmakla birlikte;

- Bahse konu özel organize sanayi bölgesine ilişkin yasal hakların sahibi bulunan şirketinizin aynı zamanda OSB'nin büyüme alanlarını temin etme ve bunları OSB'ye ilave etme hakkına sahip olduğunu ve bu hakkın yalnızca şirketinize ait olduğunu,

- ... Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nden alınan yazıya göre OSB'nin 5.000 dönüme kadar büyüebileceğini, şirketinizin 2012 yılında OSB'nin büyüme alanı içinde yer alan ve büyüklükleri toplamı 53.250 m2 olan farklı kişilerden 4 parsel daha satın almayı düşündüğü, şirketinizin önümüzdeki süreçte de büyüme alanlarından arazi alımı yapmak suretiyle OSB'ye ilave edeceğini, büyüme alanlarını oluşturan bu arazilerin alındıkları tarihten itibaren 2 yıl içinde veya 2 yıl elde tutulduktan sonra tümüyle OSB'ye devredileceğini, satın alınacak tüm OSB arazilerinin sadece OSB tüzel kişiliğine devredileceğini, şirketinizin bu faaliyet dışında başkaca bir gayrimenkul alım ve satımı bulunmadığını,

belirterek,

- OSB büyüme alanlarından arazi satın alınacak ve bunların zaman içinde OSB'ye devredilecek olmasının 15 yıldan beri elde tutulan OSB alanlarının OSB'ye devrinde KDV istisnasının uygulanmasına engel teşkil edip etmediği,

-Büyüme alanlarından alınacak arazilerin alış tarihlerinden itibaren iki yıl elde tutulduktan sonra elden çıkarılması halinde KDV istisnasının uygulanıp uygulanmayacağı ve büyüme alanlarından satın alınacak arazilerin tümüyle OSB'ye devredilmesine rağmen bu durumun gayrimenkul ticareti ile iştigal ediyor olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

konularında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

I- 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 kazançlarının % 75'lik kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

Anılan bentte, 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 ziya uğramış sayılacağı, aynı şekilde istisna edilen kazançtan

beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen ve işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziya uğramış sayılacağı açıklamalarına yer verilmektedir.

Söz konusu istisna uygulaması tüm kurumlar vergisi mükellefleri için geçerlidir. Ancak faaliyet konusu menkul kıymet ve taşınmaz ticareti olan kurumların, bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.

16/09/2005 tarih ve 6391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin tetkikinden, şirketinizin faaliyet konusunun müteahhitlik yapmak, gayrimenkulleri alıp, satmak olduğu anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, firmanızın aktifinde kayıtlı söz konusu arazilerin Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğine satışından elde edilecek kazancın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

- (17/4-r) maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamında kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümler uyarınca, kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların (arsa, arazi, bina) satışı KDV'den müstesnadır. Bu satışların müzayede suretiyle yapılması halinde de istisna uygulanacaktır.

Ancak, istisna hükmü, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından, taşınmazların ticaretini yapan kurumlar ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir.

Buna göre, Şirketiniz faaliyet konuları arasında gayrimenkul alım satımının yer alması, ancak esasında OSB büyüme alanlarında bulunan taşınmazların satın alınarak OSB'ye satılması faaliyetinin taşınmaz ticaretini oluşturması nedeniyle OSB büyüme alanlarından alınacak arazilerin, en az iki tam yıl

süreyle aktifinizde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın OSB'ye devri, 3065 sayılı KDV Kanununun (17/4-r) maddesindeki istisna kapsamında değerlendirilmez ve genel hükümlere göre KDV'ye tabi olur.

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