

Aktife kayıtlı taşınmazların kiraya verilmesi ve satışında kurumlar vergisi ve KDV uygulaması

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17-1403
Tarih	02.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.17-1403

02/09/2013

Konu : Aktife kayıtlı taşınmazların kiraya verilmesi ve satışında kurumlar vergisi ve KDV uygulaması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmiş olup, şirketinizin inşaat işleri yapan bir taahhüt firması olduğu, gerek yatırım gerekse kullanım amacıyla alınan taşınmazların 2 yıldır şirket aktifinde kayıtlı olduğu, söz konusu taşınmazların bir tanesinin merkez işyeri olarak kullanıldığı ve merkez ofisin bir bölümünü şirket ortağına ait şahıs firmasına kiraya verildiği, ikinci taşınmazın dükkân olarak kiraya verildiği ve kira geliri elde edildiği, üçüncü taşınmazın ise arsa olduğu, bu taşınmazların şirket ortaklarına veya üçüncü kişilere satışı durumunda kurumlar vergisi ve KDV istisnasından yararlanıp yararlanılamayacağı hususunda başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

I.KURUMLAR VERGİSİ KANUNU 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 kazançların %75'lik kısmının anılan bentte sayılan şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna olduğu, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "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.

Örnek 1: Bir inşaat şirketinin şirket merkezi olarak kullanılmak üzere inşa etmiş olduğu bir binayı, en az iki tam yıl süre ile kullandıktan sonra satması halinde, bu satıştan doğan kazanç için istisna uygulanabilecektir. Şirketin satmak amacıyla inşa etmiş olduğu veya satın aldığı binaların satışından elde ettiği kazançlar için söz konusu istisna uygulanmayacaktır.

Örnek 2: İnşaat faaliyetinde bulunan bir şirketin satın aldığı arsayı iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde ya da faaliyet konusu alış veriş merkezleri inşaa etmek veya kiraya vermek olan şirketin bu amaçla inşa ettiği taşınmazları iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde, şirketin bu istisnadan yararlanması söz konusu olmayacaktır.

Örnek 3: Bir inşaat şirketinin inşa etmiş olduğu binanın bir kısmını otopark olarak, diğer bir kısmını işyeri olarak kiraya vermesi, kalan kısmını ise şirket faaliyetlerinde kullanması halinde, şirket faaliyetinde kullandığı kısmın satılmasından elde edilen kazanç istisnaya konu olabilecek, diğer kısımlar istisnadan yararlanamayacaktır.

...."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalar ile ana sözleşmenizin incelenmesi üzerine, taşınmaz ticareti ve kiralaması faaliyetinde bulunan şirketinizin sahip olduğu arsa ile kiraya vermek suretiyle değerlendirdiği taşınmazın satışından elde edilen kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, şirket merkezi olarak kullandığınızı belirttiğiniz taşınmazın fiilen bu amaçla kullanılmış olması ve diğer koşulların da sağlanması şartıyla, bu taşınmazın satışından elde edilen kazancın, kiralama suretiyle değerlendirilen kısma isabet eden kısmı hariç kurumlar vergisinden istisna edilebilecektir.

Ayrıca, ortaklarınız ve ortağınızın ortağı olduğu şirketle yapılan kiralama, satış vb. işlemler için belirlen fiyat veya bedelin, 5520 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi hükmü ve 1 Seri No.lu Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğinde yapılan açıklamalar çerçevesinde belirlenmesi gerektiği, aksi takdirde yapılan ödemelerin örtülü kazanç dağıtımı açısından eleştiri konusu yapılabileceği ise tabiidir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı,

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV'nin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin açıklamalara 60 No.lu KDV Sirkülerinde yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, taşınmaz ticareti ve kiralaması faaliyetinde bulunan şirketinizin sahip olduğu arsa ile kiraya vermek suretiyle değerlendirdiği taşınmazların satışı genel hükümler çerçevesinde KDV ye tabidir.

Öte yandan, şirket merkezi olarak kullandığınızı belirttiğiniz taşınmazın satış işlemi, kiralama suretiyle değerlendirilen kısma isabet eden kısmı hariç, fiilen bu amaçla kullanılmış olması ve diğer koşulların da sağlanması kaydıyla, KDV den istisna olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 15.09.2026