

5811 sayılı Kanun kapsamında beyan edilip tescilinin yapılarak sermayeye ilave edilen arsanın satışında Kurumlar Vergisi Kanunu ve KDV uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-377
Tarih	31.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-377

31/01/2012

Konu : 5811 sayılı Kanun uyarınca beyan edilen ve sermayeye eklenen taşınmazın satışının Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile firmanızın ortaklarından'a ait arsanın 5811 sayılı Kanun kapsamında firmanız adına beyan edilip tescilinin yapılarak sermayeye ilave edilmesinden sonra satışının Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu karşısındaki durumu hakkında görüş sorulmaktadır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

22/11/2008 tarihli ve 27062 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5811 sayılı Kanunun 5917 sayılı Kanunla değişik 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerince sahip olunan ve Türkiye'de bulunan ancak 01/06/2009 tarihi itibarıyla kanuni defter kayıtlarında işletmenin öz kaynakları arasında yer almayan para, altın, döviz, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları ile taşınmazların, 31/12/2009 tarihine kadar Türk Lirası cinsinden rayiç bedelle vergi dairelerine beyan edilmesi gerektiği, bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin, bu Kanun hükümlerine göre 213 sayılı Kanun uyarınca kanuni defterlerine, taşınmazlar dışındaki varlıklarını banka ve aracı kurumlardaki hesaplara yatırmak suretiyle kaydederek pasifte özel fon hesabı açmaları gerektiği, bu fon hesabının, sermayenin cüz'ü addolunacağı ve beyan tarihinden itibaren altı ay içinde sermayeye ilave olunması gerektiği hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin altıncı fıkrasında, beyan edilen varlıklarla ilgili olarak 213 sayılı Kanunun amortismanlara ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı, bu varlıkların elden çıkarılmasından doğan zararların, gelir veya kurumlar vergisi uygulaması bakımından gider veya indirim olarak kabul edilmeyeceği hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, 5811 sayılı Kanun uyarınca aktife alınarak sermayeye eklenen taşınmazların satışına yönelik olarak anılan Kanunda kısıtlayıcı herhangi bir hükmün yer almaması nedeniyle, söz konusu Şirketçe 5811 sayılı Kanun uyarınca beyan edilen taşınmazın Şirket ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla satılmasında anılan Kanuna aykırılık bulunmamaktadır.

Öte yandan, anılan taşınmazın satışından zarar doğması halinde doğacak zararın söz konusu şirketin kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider veya indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır. Ancak, bu satıştan kar elde edilmesi durumunda ise söz konusu satış karının kurum kazancına dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

KDV Kanununun;

1/1 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 veya belediyeler ile il özel idarelerinin 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 katma değer vergisinin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin

gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, Şirketinizin söz konusu taşınmazın ticaretini yapmaması ve taşınmazın en az 2 tam yıl süreyle Şirketiniz aktifinde bulunması halinde, bu taşınmazın satışı KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDVden istisnası olacaktır. Aksi halde bu satış işlemi genel hükümlere göre KDV ye tabi tutulacaktır.

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. — 16.09.2026