

Fiili olarak gayrimenkul alım satımında bulunmayan ayrıca faaliyet kodu değiştirilen şirketin devraldığı şirkete ait arsanın satışında KVK 5-1/e madde hükmünden yararlanılıp yararlanılmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125-10250
Tarih	03.01.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-125-10250

03.01.2024

Konu : Fiili olarak gayrimenkul alım satımında bulunmayan ayrıca faaliyet kodu değiştirilen şirketin devraldığı şirkete ait arsanın satışında KVK 5-1/e madde hükmünden yararlanılıp yararlanılmayacağı.

İlgi

:

...

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizin ... yılında ... ile birleştiğini, devraldığınız Şirkete ait arsa niteliği taşıyan gayrimenkulün birleşme sonrası aktive alındığını, Şirket faaliyet konuları arasında ... ile "... " faaliyetinin bulunduğunu ancak söz konusu faaliyet koluna ilişkin herhangi bir ticari faaliyette bulunulmadığını, öte yandan ... tarihinde şirketinizin faaliyet kodunun (...) "Petrol ve gaz çıkarımı ile ilgili sondaj hizmetleri" olarak değiştirildiği belirterek, bu faaliyet kolunda herhangi bir ticari faaliyette bulunulmaması ile ... tarihinde faaliyet kodunun da değiştirildiği göz önüne alındığında ... yılında ... ile birleşme sonucu Şirket aktive alınan arsa niteliğindeki taşınmazın satışında 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisna ile Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında yer alan istisnanın uygulanıp uygulanamayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 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.*

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

..."

Menkul kıymet ticaretiyle uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır."

hükümleri yer almaktadır.

7456 sayılı 6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 16 ncı maddede:

"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 5 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendinin bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilmeden önceki hükümleri uygulanır. Şu kadar ki, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan %50 oranı, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak taşınmaz satış kazançları için %25 olarak uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "5.6.2.3.1. İki tam yıl süre ile aktifte bulundurulma" başlıklı bölümünde,

"İstisna 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 ifadeyle kurumun bu değerlere iki tam yıl süreyle bilfiil sahip olması gerekmektedir.

..."

"5.6.2.3.1.2 Devir ve bölünme hallerinde iktisap tarihi" başlıklı bölümünde de; Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20 nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devir, tam ve kısmi bölünme hallerinde, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının iktisap tarihi olarak, devir alınan veya bölünen kurumdaki iktisap tarihi esas alınacaktır."

"5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde ise "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 4:Esas faaliyeti taşınmaz ticareti ve kiralaması olmayan bir şirketin, atıl olarak durmakta olan bir taşınmazını kiraya verdikten iki tam yıl sonra söz konusu taşınmazı satması halinde taşınmazın elden çıkarılmasından doğan kazancın istisnadan yararlanması mümkün bulunmaktadır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, ... tarih ve ... sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin "Amaç ve Konu" başlıklı 3 üncü bölümünde şirketinizin, esas faaliyet konusunun Petrol ve Gaz çıkarımıyla ilgili sondaj hizmeti olarak değiştirildiği, ayrıca şirketinizin amacını gerçekleştirmek için ve lüzum görülen hallerde her türlü gayrimenkulün alımı, satımı, kiralınması, kiraya verilmesi ve finansal kiralama faaliyetlerinde bulunacağının yer aldığı görülmüştür.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, esas faaliyet konuları arasında her türlü gayrimenkulün alımı, satımı, kiralınması, kiraya verilmesi ve finansal kiralama faaliyetlerinin de yer almasından dolayı ... yılında devralınan arsa niteliğindeki gayrimenkulün satılması halinde taşınmazın satışından elde edilen kazancın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesindeki istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

-Geçici 43 üncü maddesinde, bu maddenin yürürlük tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için bu maddeyi ihdas eden Kanunla, bu Kanunun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (r) bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümlerin uygulanacağı,

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre, Şirketinizin esas faaliyet konuları arasında her türlü gayrimenkulün alımı, satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve finansal kiralama faaliyetlerinin de yer alması nedeniyle 2011 yılında devralınan arsa niteliğindeki gayrimenkulün satışının KDV'den istisna tutulması mümkün değildir.

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