

5811 sayılı Kanun uyarınca beyan edilen ve sermayeye eklenen taşınmazın satışı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17.4-2025
Tarih	17.11.2011

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.17.4-2025 17/11/2011

Konu : 5811 sayılı Kanun uyarınca beyan edilen ve sermayeye eklenen taşınmazın satışı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; aktifinize kayıtlı gayrimenkulün nakit ihtiyacı gereği satılarak sermayeye eklenmesinin mümkün olup olmadığı; mümkünse uygulanması gereken KDV oranının ve yapılacak işlemlerin bildirilmesi talep edilmektedir.

- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5811 sayılı Bazı Varlıkların Milli Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre; gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerince sahip olunan ve Türkiye'de bulunan ancak 1/6/2009 tarihi itibarıyla kanuni defter kayıtlarında işletmenin öz kaynakları arasında yer almayan para, altın, döviz, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları ile taşınmazlar, 30/9/2009 tarihine kadar Türk Lirası cinsinden rayiç bedelle vergi dairelerine beyan edilir.

Bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, 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 açarlar. Bu fon hesabı, sermayenin cüz'ü addolunur ve beyan tarihinden itibaren altı ay içinde sermayeye ilave olunur.

Aynı maddenin altıncı fıkrasında da beyan edilen bu varlıkların elden çıkarılmasından doğan zararların, gelir veya kurumlar vergisi uygulaması bakımından gider veya indirim olarak kabul edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

1 seri No.lu 5811 Sayılı Bazı Varlıkların Milli Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Kanuna İlişkin Genel Tebliğde beyan, kayıt, sermayeye ilave ve mahsuba ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz tarafından 5811 sayılı Kanun kapsamında beyan edilen taşınmazların tapuda şirket adına tescil edilmesi, fon hesabına alınarak 6 ay içerisinde sermayeye ilave edilmesi, fon hesabına alınan tutarlara ilişkin olarak tahakkuk eden verginin vadesinde ödenmesi gerekmektedir.

5811 sayılı Kanun uyarınca şirket adına tescil edilerek aktife alınan taşınmazların satışına yönelik olarak anılan Kanunda kısıtlayıcı herhangi bir hükmün yer almaması nedeniyle, söz konusu taşınmazın Şirketinizin nakit ihtiyacının karşılanması amacıyla satılmasında anılan Kanuna aykırılık bulunmamaktadır. Ancak, anılan taşınmazın elden çıkarılmasından zarar doğması halinde ise bu zararın gelir veya kurumlar vergisi uygulaması bakımından gider veya indirim olarak kabul edilmeyeceği tabiidir.

Öte yandan, 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde;

"Kurumların, en az iki tam yıla göre aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75 lik kısmı kurumlar vergisinden müstesnadır.

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 uğratılmış 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 veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır."

hükmü yer almaktadır.

Bununla beraber, 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 konu ile ilgili olarak ayrıntılı açıklamalara yer verilmektedir.

Bu çerçevede, 5811 sayılı Kanun kapsamında beyan edilerek aktife kaydedilen taşınmazın aktifte iki yıl tutulduktan sonra satılması halinde, satıştan doğan kazancın %75'inin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 incimaddesi birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartlarla istisnadan faydalanması mümkün bulunmaktadır.

-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun 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,

- istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı; istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV'nin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, söz konusu gayrimenkulün 2 yıl şirket aktifinde kaldıktan sonra satışı, şirketinizin taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşmaması ve söz konusu taşınmazı bu amaçla aktifinde bulundurmaması kaydıya KDV den istisna olacak, aksi takdirde bu satış işlemi genel esaslar çerçevesinde KDV ye tabi tutulacaktır.

Öte yandan, KDV oranlarının belirlendiği 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli I sayılı listenin 11 inci sırasında, net alanı 150 m2' ye kadar konut teslimlerinde KDV oranı %1 olarak belirlenmiştir.

Dolayısıyla, söz konusu taşınmaz tesliminin Kanunun 17/4-r maddesine göre KDV den istisna olmaması halinde, taşınmaz konut mahiyetinde ve 150 m2' nin altında ise %1, 150 m2' nin üzerinde veya

arsa, arazi, işyeri vb. mahiyette ise genel oranda (%18) KDV hesaplanacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 17.09.2026