

Şirket aktifinde kayıtlı bulunan taşınmaz satışının vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[5-2022]-1009554
Tarih	09.09.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-125[5-2022]-1009554

09.09.2022

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı bulunan taşınmaz satışının vergilendirilmesi

İlgi

:

İlgide kayıtlı özelge talep formunda;

- Şirketinizin ana faaliyet konusunun her nevi motorlu ve motorsuz hava, kara, deniz ve göl ulaşım ve eğlence araçları, bayındırlık, iş ve ziraat makina ve aletleri ile bunların aksam ve yedek parçalarını ikmal etmek, satın almak, pazarlamak, toptan veya perakende satmak, ithal ve ihraç etmek olduğu,
- Ayrıca şirketinizin esas sözleşmesinde gayrimenkul ticaretinin de bulunduğu, ancak gayrimenkul ticaretinin şirketinizce fiili olarak yürütülmediği,
- 2002 yılından itibaren şirket aktifinde kayıtlı bulunan tarla vasıflı gayrimenkulün, ana faaliyet konunuz olan otomotiv ticareti işi ile ilgili işlerde kullanmak üzere satın alındığı, bu bağlamda satış ve pazarlaması yapılan araçların depolanması ve çok çeşitli operasyonel süreçleri olan otomotiv ticareti faaliyetinin tek merkezde entegre olarak yürütülmesi amacıyla alınan gayrimenkule yönelik çeşitli harcamalar yapıldığı,
- Gerek o yıllarda yaşanan ekonomik kriz gerekse de gayrimenkulün tarla vasıflı olması sebebiyle çözülemeyen imar problemleri nedeniyle söz konusu gayrimenkulün atıl bir şekilde şirketinizin aktifinde bulunduğu

belirtilmiş olup, söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen kazancın kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnası kapsamında olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmuştur.

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 iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu, 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 ziyaa uğramış sayılacağı, aynı şekilde istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

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 kiralanmasıyla 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 kiralanması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları 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.

..." açıklaması yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; ana sözleşmesinde faaliyet konuları arasında "gayrimenkulleri veya intifa haklarını bağımsız bölümler halinde veya bütün olarak pazarlamak, satmak, kiraya vermek ve işletmek" ibaresine yer verilmiş olan şirketiniz tarafından, ana faaliyet konusu otomotiv ticareti işiyle ilgili faaliyetlerinde değerlendirilmek amacıyla satın aldığı ancak (tevsik edilmesi kaydıyla) imar sorunlarının çözülememesi nedeniyle atıl halde olduğu belirtilen taşınmazın, iktisap tarihinden bugüne kadar taşınmaz ticareti veya kiralanmasına konu edilmemiş ya da bu amaçla iktisap edilmemiş olması koşuluyla, bu taşınmazın satışından elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmaktadır.

II. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

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

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı "II/F-4.16.1." bölümünde;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutaat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

açıklamasına yer verilmektedir.

Buna göre, ana sözleşmesinde faaliyet konuları arasında "gayrimenkulleri veya intifa haklarını bağımsız bölümler halinde veya bütün olarak pazarlamak, satmak, kiraya vermek ve işletmek" ibaresine yer verilmiş olan Şirketiniz tarafından, ana faaliyet konunuz olan otomotiv ticareti işiyle ilgili faaliyetlerde değerlendirilmek amacıyla satın alındığı, ancak (tevsik edilmesi kaydıyla) imar sorunlarının çözülememesi nedeniyle atıl halde olduğu belirtilen taşınmazın, iktisap tarihinden bugüne kadar taşınmaz ticareti veya kiralanmasına konu edilmemiş ya da bu amaçla iktisap edilmemiş olması ve Şirketiniz aktifinde en az iki tam yıl süre ile kayıtlı bulunması koşuluyla satışı işleminin 3065 sayılı Kanunun 17/4-r maddesine göre istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026