

Aktife Kayıtlı Taşınmaz Satışında KDV İstisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-70463696-130[2024]-19088
Tarih	26.05.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Isparta Defterdarlığı

Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-70463696-130[2024]-19088

26.05.2025

Konu : Aktife Kayıtlı Taşınmaz Satışında KDV İstisnası

İlgi : ... tarihli ve ... Defterdarlık kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgi sayılı özelge talep formunuzda; şirketinizin gül yağı, gül absolütü, gül koncreti vs. üretimi ile iştigal ettiği, gül ihtiyacınızı piyasadan ve şirketiniz aktifine kayıtlı taşınmazlardan karşıladığınız, gül bahçesi yapmak amacıyla söz konusu taşınmazların 2021 yılından itibaren satın alınarak şirket aktifine kayıt edildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazların ekonomik kriz nedeniyle satışı halinde Kurumlar Vergisi

Kanununun 5/1-e ve Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r bentlerinde belirtilen istisna hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Defterdarlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun;

- 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi 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 ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının istisna olduğu,

- 6 ncı maddesinde kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı

hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 7456 sayılı Kanunun 22 nci maddesiyle 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." hükmüne yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak 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 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 değ erlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, Şirketinizin ana sözleşmesinin incelenmesinden, Şirketinizin amaç ve konuları arasında, inşaat taahhüt işleri yapmak, konut, işyeri, üretim tesisleri, turizm tesisleri, ticarethane inşaatlarını yapmak, yaptırmak, kiraya vermek, almak ve satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak gibi faaliyetlerin yer aldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; g ly ğı, g l abs l t , g l koncreti vb. gibi ürünlerin üretimi ile iştigal eden Şirketinizin söz konusu faaliyetlerinde gül bahçesi yapmak amacıyla 2021 yılından itibaren satın aldığı taşınmazların iktisap tarihinden bugüne kadar taşınmaz ticareti veya kiralanmasına konu edilmemiş ya da bu amaçla iktisap edilmemiş olması koşuluyla, 7456 sayılı Kanunla Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen geçici 16 ncı maddesi uyarınca, anılan Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan şartların sağlanması halinde, satışından elde edilecek kazancın %25'inin istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmaktadır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

- 7456 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile değişik 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin vergiden istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında olduğu,

- 7456 sayılı Kanunun 8 nci maddesi ile eklenen 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

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin;

- "Taşınmazların Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde;

"15/7/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7456 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesinde yapılan değişiklikle kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası uygulaması kaldırılmıştır.

Öte yandan, 3065 sayılı Kanuna 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 43 üncü madde uyarınca, 15/7/2023 tarihinden önce kurumların aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazların 15/7/2023 tarihinden itibaren kurumlar tarafından satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde 3065 sayılı Kanunun (17/4- r) maddesinde 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi KDV istisnası uygulamasına devam edilecektir...",

- "15/7/2023 Tarihinden Önce Kurumların Aktifinde Yer Alan Taşınmazların Satışında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.1) bölümünde;

"3065 sayılı Kanuna 15/7/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 43 üncü maddede,

"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 hükümler uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, 15/7/2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazların 15/7/2023 tarihinden itibaren kurumlar tarafından satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası uygulamasına devam edilecektir.

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.

İstisna, satış yoluyla gerçekleştirilen devir ve teslimlerde uygulanır. Bağış, hibe şeklinde yapılan devir ve teslimler istisna kapsamı dışındadır..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, gülyağı, gül absolütü, gül koncreti vb. gibi ürünlerin üretimi ile iştirak eden Şirketinizin söz konusu faaliyetlerinde gül bahçesi yapmak amacıyla 2021 yılından itibaren satın aldığı taşınmazların

satışı, söz konusu taşınmazların iktisap tarihinden bugüne kadar taşınmaz ticareti veya kiralanmasına konu edilmemiş ya da bu amaçla iktisap edilmemiş olması ve iki tam yıl süreyle Şirketiniz aktifinde bulunması koşuluyla 3065 sayılı Kanunun geçici 43 üncü maddesi kapsamında KDV'den istisna olacaktır.

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. — 18.09.2026