

# **Şirket aktifine kayıtlı taşınmaz satışının vergi kanunları karşısındaki durumu**

Sayı:  
B.07.1.GİB.4.99.16.02-125[5-1 (e)-2015]-21710  
Tarih:  
14/11/2017

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü**

Sayı : 64597866-125[5-1 (e)-2015]-21710  
14.11.2017

Konu : Şirket aktifine kayıtlı taşınmaz satışının  
vergi kanunları karşısındaki durumu

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ek dilekçelerinizde, şirketinizin endüstri, enerji, sağlık (medikal) alanlarında imalat, satış, hizmet ve taahhüt işi ile iştigal ettiği, şirket faaliyetleri kapsamında fabrika ve büro alanı olarak kullanılmak üzere iktisap edilen ve üzerinde genel müdürlük binası ile fabrika binaları bulunan ...m<sup>2</sup> lik taşınmaz ile şirket otoparkı olarak kullanılan ...m<sup>2</sup> lik taşınmazların tapu sicilinde şirketiniz adına tescilli olduğu, şirketinizin büyümesine paralel olarak bazı bölümlerinizin ... Organize Sanayi Bölgesinde yeni yapılan binalarınıza taşınması nedeniyle ilgili alan üzerinde bulunan ve uzun yıllar şirket faaliyetlerinde kullanılan bazı binaların atıl hale gelmesi üzerine, ilgili binaların kiraya verilmek suretiyle değerlendirildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazların nakit para karşılığında komple satışının Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Damga Vergisi Kanununda belirtilen istisnalardan yararlanıp yararlanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

## **A. KURUMLAR VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI:**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların, en az iki tam yıl süreyle 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 müstesna tutulmuştur.

Diğer taraftan, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde edilen kazançların istisna kapsamı

dışında olduğu belirtilmiştir.

Anılan istisnanın uygulamasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve ruçhan hakları satış kazancı istisnası" başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Söz konusu Tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı alt bölümünde;

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları 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 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.

açıklamaları yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizin aktifinde kayıtlı bulunan ve şirketinizin bazı bölümlerinin yeni yapılan binalarınıza taşınması nedeniyle atıl hale gelen ve şirketinize hizmet veren tedarikçilerinize kiraya verilmiş olan bu taşınmazların satışından elde edilecek kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile anılan Tebliğdeki diğer şartların da sağlanması kaydıyla kurumlar vergisinden istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

## B. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4- r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin istisna olduğu, ancak istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında olmadığı vurgulanmaktadır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/F-4.16.1.) bölümünde, satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için bu kıymetlerin kurumların aktiflerinde, asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerektiği, ancak istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutaat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmayacağı açıklanmıştır.

Tebliğin aynı bölümünde konuya ilişkin verilen örneklerden birisine aşağıda yer verilmiştir.

"Örnek 1: Gayrimenkul kiralaması faaliyeti ile iştirak eden (M) Ltd. Şti. aktifinde iki tam yıl süre ile bulunan taşınmazı satışa çıkarmıştır.

Söz konusu satış işlemi şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş bir taşınmaz olması kaydıyla 3065 sayılı Kanunun (17/4-r) maddesi kapsamında KDV'den istisnadır. Ancak taşınmazın şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş bir taşınmaz olmayıp şirketin faaliyet konusu olan kiralamalarda kullanılan taşınmazlardan olması halinde, taşınmazın satışı genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, şirketinizin esas faaliyet konusunun taşınmaz ticareti olmadığı anlaşıldığından, şirket aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı bulunan fabrika, idare binası ve otoparkın teslimi KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisnadır.

Öte yandan, şirket aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı bulunan ve yeni yapılan binalarınıza taşınmanız sebebiyle atıl hale geldiği için kiraya verildiği anlaşılan taşınmazların, daha önce şirket faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis edilmiş olduğu ve atıl hale geldiği için kiralandığı dikkate alınarak, bunların teslimi diğer şartların sağlanması kaydıyla KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna olacaktır.

Diğer taraftan, şirket aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı bulunan arsa ve tarla vasfındaki taşınmazların, edinme ve kullanım şekline göre ticaretini yapmak maksadıyla aktifte bulundurulmuş taşınmazlar olmaması kaydıyla teslimi KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den

istisnadır.

### C. DAMGA VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI:

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olduğu; 3 üncü maddesinde, damga vergisinin mükellefinin kağıtları imza edenler olduğu; 9 uncu maddesinde, bu Kanuna ekli (2) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, damga vergisinin konusunu kağıtlar oluşturduğundan damga vergisi yönünden değerlendirme yapılabilmesi, somut olaya ilişkin düzenlenecek kağıt örneklerinin görülmesi ile mümkün olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.