

Esas faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan şirket, taşınmaz satışına ait kurumlar ve KDV istisnasından faydalanamaz

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 770

Tarih: 24.08.2023

Kısa Cevap

GİB özelgesine göre, **ana faaliyet konuları arasında gayrimenkul ticareti bulunan şirketin** taşınmaz satışından elde ettiği kazanç, taşınmaz başka bir amaçla alınmış ve iki yıldan fazla aktifte kalmış olsa bile, **ne KVK 5/1-(e) istisnasından ne de KDV 17/4-(r) istisnasından** yararlanabilir.

I. Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden

KVK 5/1-(e)

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde; “(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır: ...

e) 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 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. Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır. ...

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.” hükmü yer almaktadır.

1 Seri No’lu KVK Genel Tebliği

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin “5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması” 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.

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.

Somut Olay

Ayrıca, ... tarihli ve sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin tetkikinden şirketinizin amaç ve konuları arasında her türlü otel, motel, kamping, tatil köyleri, dinlenme tesisleri ve her türlü sağlık kuruluşları, hastane ve poliklinik yatırımı yapmak, kiralamak, kiraya vermek, satmak ve satın almak; her türlü toplu konut, tatil köyleri ve binaları için arsa almak ve bu arsalar üzerine binalar yapmak, arsa karşılığı değiştirmek vb. faaliyetlerin yer aldığı görülmüştür.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, alındığı dönemde otomotiv bayiliği, servis ve yedek parça ticareti alanındaki faaliyetinizde kullanmak amacıyla satın aldığınız arsanın, otomotiv ticareti alanındaki faaliyetinizi yılından itibaren askıya almanız ve projeden tamamen vazgeçmeniz nedeniyle satılması durumunda, Şirketinizin ana faaliyet konuları içinde gayrimenkul ticareti bulunduğundan, söz konusu satıştan elde edeceğiniz kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

II. Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

- 1 inci maddesinde, Türkiye’de ticari, sınai, zirai faaliyet 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 hisselerinin teslimlerinin 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 iki tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir. ... İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz.” açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, otomotiv bayiliği, servis ve yedek parça ticareti alanındaki faaliyetinizde kullanmak amacıyla satın aldığınız arsanın, otomotiv ticareti alanındaki faaliyetinizi ... yılından itibaren askıya almanız ve projeden tamamen vazgeçmeniz nedeniyle satışında, Şirketinizin ana faaliyet konuları içinde gayrimenkul ticareti de bulunduğundan, 3065 sayılı Kanunun 17/4-r maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.

GİB 5.7.2023 tarih ve 36305 sayılı Özelgesi

Güncellik notu

Kurumlar Vergisi Kanununun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi 2023 yılında değiştirilmiştir; cari uygulama için maddenin güncel metnine bakılmalıdır.

Sık Sorulan Sorular

İki yıl aktifte kalması istisna için yeterli mi?

Hayır. Faaliyet konusu taşınmaz ticareti ve kiralaması olan kurumların bu amaçla tuttıkları kıymetlerin satışında, iki tam yıl aktifte kayıtlı olması durumu değiştirmez.

Taşınmaz ticareti yapan şirket hiç istisnadan yararlanamaz mı?

Faaliyetlerinin yürütölmesine tahsis ettiği taşınmazların satışında yararlanabilir; ticarete konu edilen ya da kiralanen taşınmazlarda yararlanamaz.

KDV istisnası açısından durum farklı mı?

Hayır. KDV 17/4-(r) istisnası da, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların bu amaçla aktifte tuttıkları taşınmazların tesliminde uygulanmaz.

Somut olayda neden istisna yok?

Şirketin ana faaliyet konuları arasında gayrimenkul ticareti bulunduğu için.

Resmî Kaynaklar

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (5'inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi)
 - 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (1 ve 17/4-r maddeleri)
 - 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (5.6.2.3.4. bölümü)
 - KDV Genel Uygulama Tebliği (II/F-4.16.1. bölümü)
 - Gelir İdaresi Başkanlığı 05.07.2023 tarih ve 36305 sayılı Özelgesi
-

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı

Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın.

prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/

Bordro Outsource

Operasyon bizde, ekran ve veri sizde.

prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/

Ar-Ge, Teknopark, TEKMER

Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri.

prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri

Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez.

prozon.net/hesap-makineleri/

Analiz Merkezi

Teknopark ve teşvik analizleri.

analiz.prozon.net

Yıllık Parametreler

SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl.

prozon.net/yillik-parametreler/

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi

Beyan ve ödeme günleri tek takvimde.

prozon.net/mevzuat-takvimi/

Mevzuat Sirkülerleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/esas-faaliyet-konusu-tasinmaz-ticareti-olan-sirket-tasinmaz-satisina-ait-kurumlar-ve-kdv-istisnasindan-faydalanamaz/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 08:22 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün. Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net