

Şirket aktifinde kayıtlı taşınmaz satışında KDV ve KV istisnası

Mustafa Çolak

Vergi Danışmanı

Sirküler No: 966

Tarih: 28.03.2024

Kısa Cevap

Farklı yıllarda çok sayıda gayrimenkul alım-satımı yapan şirket taşınmaz ticaretiyle uğraşüyor sayılır; bu nedenle taşınmaz satış kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesindeki istisnadan, teslim ise KDV Kanunu'nun 17/4-r maddesindeki istisnadan yararlanamaz. Gelir İdaresi'nin özelgesi bu yöndedir.

Kurumlar Vergisi Yönünden

Şirket tarafından farklı yıllarda çok sayıda gayrimenkul alım-satımının yapılması taşınmaz ticareti ile uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, söz konusu taşınmazların satışından elde edilecek kazançların Kurumlar Vergisi Kanununun 5 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir.

KDV Yönünden

- KDV Kanununun 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve tesliminin istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,
- 7456 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 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.

Bu hükümlere göre, fiilen çok sayıda gayrimenkul alım-satımı gerçekleştirilen taşınmaz satış işleminin taşınmaz ticareti kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu satış işleminin KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre katma değer vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir.

Özelge için [tıklayınız](#).

Sık Sorulan Sorular

Çok sayıda gayrimenkul alıp satan şirket KV istisnasından yararlanabilir mi?

Hayır. Farklı yıllarda çok sayıda alım-satım, taşınmaz ticaretiyle uğraşıldığına karine sayılır ve kazanç 5520 sayılı Kanun'un 5/1-e maddesindeki istisnadan yararlanamaz.

KDV istisnası (17/4-r) hangi hâlde uygulanmaz?

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimleri istisna kapsamı dışındadır.

Geçici 43'üncü madde ne düzenliyor?

7456 sayılı Kanun'la eklenen Geçici 43'üncü maddeye göre, maddenin yürürlük tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 17/4-r bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümler uygulanır.

Resmî Kaynaklar

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (5'inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendi)
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (17/4-r; Geçici 43'üncü madde)
- Gelir İdaresi Başkanlığı özelgesi (PDF)

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

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 Sirküleri

Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni.

prozon.net/sirkuler/#bulten

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/sirket-aktifinde-kayitli-tasinmaz-satisinda-kdv-ve-kv-istisnasi/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 07:03 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, Fevziye Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul · +90 216 808 02 39 · bilgi@prozon.net