

08.04.2010

Tutku Yurdakul  
Bağımsız Denetçi, YMM

## **AKTİFTE KAYITLI TAŞINMAZLARIN SATIŞININ KURUMLAR VERGİSİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KARŞISINDAKİ DURUMU**

Taşınmazların bu istisnaya konu edilebilmesi için Medeni Kanununun 705.Maddesi gereğince kurum tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esas olduğundan, istisna kazancın hesaplanmasında fiili satış bedelinin dikkate alınması gerekir. Satış işlemi ile birlikte satış kazancı oluşacağından istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır. İstisna kapsamındaki değerlerin **satışından kaynaklanan alacaklar için alınan faiz, komisyon ve benzeri gelirler, istisna kazancın tespitinde dikkate alınmayacaktır.** Aynı şekilde, satış bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi durumunda ortaya çıkan kur farklarının da istisna kazancın tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

K.V.K.'nın 5. maddesinin (3). fıkrasında "**İştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesi kabul edilmez.**" denilmiştir.

Bu hüküm gereği kurumlar vergisinden istisna tutulan gayrimenkul satış kazancına isabet eden giderlerin de K.K.E.G. olarak dikkate alınması gerekmektedir.

### **KURUMLAR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN**

KANUN ADI: KURUMLAR VERGİSİ

MADDE NO: 5 İSTİSNALAR

e) 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.

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.

**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 Vergisi'nden istisna edilir. Kalan %25'lik kısım ise vergilendirilir.**

**Şartları sıralayacak olursak;**

- 1. En az iki tam yıl süreyle kurumun aktifinde yer alması gerekir;**
- 2. Fon hesabında tutulan kazançlar işletmeden çekilemez;**

İstisnadan yararlanan satış kazancının isteğe bağlı olarak sermayeye eklenmesi mümkün bulunmaktadır. İstisna edilen kazanç, satışı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmak zorundadır ve fon hesabından, sermayeye ilave

dışında 5 yıl içinde hiçbir şekilde çekilemez. Ayrıca dar mükellef kurumlar için istisna uygulanan tutar ana merkeze aktarılamaz. Aksi takdirde uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır.

**3. Satış bedeli, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmek zorundadır;**

İstisnadan satışın yapıldığı dönemde yararlanılır. Herhangi bir tahsilat yapılmış olmasa da satıştan elde edilen kazancın istisnanın doğduğu yılda uygulanması zorunludur. Yani, satışın yapıldığı hesap dönemine ilişkin Kurumlar Vergisi Beyannamesinin verileceği tarihe kadar söz konusu satış kazancının özel bir fon hesabına alınması gerekmektedir. Ayrıca satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Satışın vadeli yapılması halinde de satış bedelinin tamamının, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın sonuna kadar tahsil edilmiş olması gerekir. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Satış bedelinin nakit olarak tahsil edilmesi gerekmektedir. Nakit olarak tahsil edilmese de her an nakde dönüştürülmesi kolay altın, Devlet tahvili, Hazine bonosu, Toplu Konut İdaresince çıkarılan veya İMKB'de işlem gören hisse senetleri, tahvil ve bonolar ile de tahsil edilebilmesi mümkündür.

**4. Taşınmaz ticareti ile uğraşılması;**

Esas faaliyeti taşınmaz ticareti olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan faydalanılamaz. Aynı durum satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler içinde geçerlidir.

**KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN**

KANUN ADI: KATMA DEĞER VERGİSİ

MADDE NO: 17

SOSYAL VE ASKERİ AMAÇLI İSTİSNALAR DIĞER İSTİSNALAR

(5615 sayılı Kanununun 13 üncü maddesiyle değişen bent. Yürürlük: 04.04.2007)Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri.

**Şartları sıralayacak olursak;**

- 1. İki yıl aktifte bulundurma;**
- 2. Sermayeye ilave edilme şartı aranmamaktadır;**
- 3. Kurumlara, belediyeler veya özel idarelere ait olma;**
- 4. Gayrimenkul ticareti ile uğraşılması;**
- 5. Gayrimenkulün satış suretiyle devrinin yapılması,**