

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı
Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

TARİH: 16.11.2006 - 21951

SAYI: B.07.1.GİB.4.34.16.01/KVK-5/(1)-e-7313

KONU: İstanbul Deri **Organize Sanayi Bölgesinde tahsis edilen arsanın satışından elde edilen kazancın istisna kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği Hk.**

... GRUP MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: ...

... Vergi Dairesi Müdürlüğü mükelleflerinden ... vergi numarasında kayıtlı ... Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından Başkanlığımıza hitaben verilen bila tarihli dilekçede; İstanbul Deri **Organize Sanayi** Bölgesi'nde şirket adına tahsis edilen ve bedelinin tamamı ödenen ancak henüz tapusu alınmamış gayrimenkulün(arsanın) satılması halinde [5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesi](#) kapsamındaki istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı hususu sorulmakta olup, söz konusu husus hakkında Müdürlüğümüz görüşü aşağıda açıklanmaktadır.

Bilindiği gibi, [5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5. maddesinde](#) ;

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

...

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.

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

Devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışında iki yıllık sürenin hesabında, devir olunan veya bölünen kurumda geçen süreler de dikkate alınır.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır."

Hükmü yer almaktadır.

Bu maddenin gerekçesinde;

"İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda yer alan "Taşınmaz" olarak tanımlanan, esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır. Bunlar Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde, arazi, tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, olarak sayılmıştır. Taşınmazların bu istisnaya konu edilebilmesi için Medeni Kanunun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olmaları gerekmektedir."

İfadelerine yer verilmiştir.

Öte yandan, [4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesinin üçüncü fıkrasında](#) ;

"katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsaların hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmayacağı, bu arsaların katılımcıları ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılmayacağı, devredilemeyeceği ve temlik edilemeyeceği ile bu hususun da tapuya şerh edilmesi gerektiği"

Belirtilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, İstanbul Deri **Organize Sanayi** Bölgesi'nde, adı geçen şirket adına tahsis işlemi yapılmış bulunan arsanın, 4562 sayılı Kanun uyarınca gerekli şartlar yerine getirilmediği müddetçe satılması mümkün olmadığından ve iki yıldan fazla süredir şirketin aktifinde kayıtlı olsa dahi henüz şirket adına tapuda tescil işlemi yapılmadığından söz konusu gayrimenkulün satışından doğan kazançtan dolayı [5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesi](#) kapsamındaki istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini ve Müdürlüğünüzü ilgilendiren hususların da cevaplandırılarak Müdürlüğümüz görüşü ile birlikte mükellefe bilgi verilmesini arz ederim.