

Mevzuat Bülteni
2018/İMD05

Yeni Dönem Taşınmazların Satışından Doğan Kazançlara İlişkin İstisna Uygulaması

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlara KVK 5/1-e maddesinde uygulanan % 75 ' lik istisna oranı, 7061 sayılı kanunun 89.maddesi ile % 50 olarak değiştirilmiştir.

İstisna uygulamasına ilişkin şartlar Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-e maddesinde belirtilmiş olup, istisna şartlarına ilişkin detaylı hükümler aşağıdaki gibidir;

- ✓ **Taşınmazın Aktifte Bulunma Süresine İlişkin Hususlar**
- ✓ **Satıştan Doğan Kazancın 5 Yıl Süreyle Fon Hesabına Alınmasına İlişkin Özellikli Hususlar**
- ✓ **Taşınmaz Ticareti ve Kiralmasına İlişkin İstisna Uygulaması**
- ✓ **İstisna Uygulamasında Satış Bedelinin Tahsiline İlişkin Hususlar**

Aynı şekilde Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV' den istisna edilmiştir.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi istisnası kapsamı dışındadır.

İstisnaya isabet eden giderlerin kurum kazancından indirilmesi hususu ise 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/3 maddesinde açıklanmış olup, bu hükme göre gayrimenkul satış kazancı istisnası kapsamında yapılan gayrimenkul satışlarında ortaya çıkan; tapu ve kadastro harcı, emlakçı komisyonu vb. satışla ilgili olarak yapılan her türlü giderin istisna kazancına isabet eden % 50' lik kısmının Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Taşınmazın Aktifte Bulunma Süresine İlişkin Hususlar

İstisna uygulamasına konu olacak taşınmazın **en az iki tam yıl süreyle** kurumun aktifinde yer alması gerekmektedir.

Örnek olarak, 28.02.2018' de temin edilmiş ve aktife alınmış bir gayrimenkulün, 28.02.2020 tarihinden sonra satılması ve diğer şartlarında mevcut olması halinde söz konusu istisnadan faydalanılabilecektir.

Satıştan Doğan Kazancın 5 Yıl Süreyle Fon Hesabına Alınmasına İlişkin Özellikli Hususlar

Taşınmazların satışından elde edilecek kazancın istisnadan yararlanılan kısmının, pasifte özel bir fon hesabına alınması ve satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar söz konusu fon hesabında tutulması gerekmektedir.

Fon hesabına alınan kazanç tutarının sermayeye ilavesi mümkün olup, sermayeye ilavesi dışında beş yıl içinde başka bir hesaba nakledilmesi, işletmeden çekilmesi veya dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılması ya da kurumun tasfiyesi halinde, istisna uygulanması nedeniyle zamanında tahakkuk etmeyen vergiler, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir.

Taşınmazların satışında kazanç satış işlemi ile birlikte doğduğundan, satış işleminin peşin veya vadeli olarak yapılmış olmasının bir önemi bulunmamakta, satışın yapıldığı yıl mutlaka bu istisnadan yararlanılması gerekmektedir. Herhangi bir nedenle satışın yapıldığı dönem istisnadan faydalanılmazsa sonraki dönemlerde istisnadan faydalanma hakkı ortadan kalkmaktadır.

Taşınmaz Ticareti ve Kiralmasına İlişkin İstisna Uygulaması

Taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları istisna kapsamındaki taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışında bulunmaktadır.

İstisna uygulaması esas itibariyle bütün kurumlar için geçerlidir. Ancak, faaliyet konusu taşınmaz ticareti ve kiralanması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları taşınmazların satışından elde ettikleri kazançların istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.

İstisna Uygulamasında Satış Bedelinin Tahsiline İlişkin Hususlar

Taşınmaz satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gerekmektedir. Peşin satışlarda olduğu gibi vadeli satışta da satıştan doğan kazanç kısmının %50' si, beş yıl süreyle özel bir fon hesabında tutulmak şartıyla satışın yapıldığı dönemde istisnadan yararlanabilecektir.

Ancak, satış bedelinin tamamının, 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, vergi ziyai cezası ve gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Bu nedenle, mükelleflerin istisna uygulayabilecekleri kazanç tutarını doğru olarak belirlemeleri gerekmektedir.

“Konu içeriği ile ilgili detaylı bilgi almak için bizimle iletişime geçmenizi rica ederiz”

Saygılarımızla;