



Şirketlerin Aktifine Kayıtlı Gayrimenkuller ve İştirak Hisseleri Satışında Kazanç İstisnası

Hukuksal anlamda yoruma açık kurumlar vergisi mükellefleri için tanınan aktiflerinde bulunan ve 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı olan gayrimenkullerinin ve/veya iştirak hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar kurumlar vergisi kanununun ve 5/1-e maddesine göre kurumlar vergisinden ve katma değer vergisi kanunu 17/4-r maddesine göre katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. Söz konusu istisna bir kısım önemli şartlar barındırdığı gibi yargı kararları sirkü ve özelgelerle uygulamalarda değişik yorumlarla yeni yaklaşımlar getirilmiştir.

Söz konusu istisnadan yararlanmada en önemli şartlarından birisi söz konusu istisnadan yararlanan kurumun, gayrimenkul ve menkul alım, satım, imalat, inşaat, taahhüt ve kiralama işiyle ilgili iştigal etmemesi ve esas sözleşmesinde amaç ve konularda bu işlere yer vermemesi gerekir.

Diğer bir şart söz konusu gayrimenkullerin ve hisselerin kurumun aktifinde en az 2 tam yıl (730 gün) kalmış olması ve satışında elde edilen kazancın takip eden takvim yılı başından itibaren 5 yıl boyunca bir fon hesabında tutulması ve-veya sermayeye ilave edilmesi gerekmektedir.

Kazançlara uygulanacak istisna oranları gayrimenkul satış kazançlarında %50 (yarısı) iştirak hisseleri (pay senetleri) satışlarda elde edilen kazançlarda %75 dir. Pasifte ayrılacak fon tutarları bu oranda olacaktır.

Yargıya sirkülere ve özelgelere yansımış bu önemli konu bu köşe yazısında ayrıca ele alınmıştır. Bunlardan;

1. Gayrimenkul ticareti ile uğraşan ve esas sözleşmesinde yer vermiş kurumlar kendi kullandıkları ofis, işlettikleri otel, restaurant vb. gayrimenkullerin satışında söz konusu istisnadan yararlanıp, yararlanamayacaklarıdır. Maliye Bakanlığının özelgelerine yansımış en önemli görüşlerden biri gayrimenkul ticareti ve kiralaması ile uğraşan firmaların ticaretini yaptıkları ve/veya kiraladıkları gayrimenkuller dışındaki işletmelerine ait gayrimenkullerini satmaları halinde aynı istisnadan yararlanacakları yönündedir.

Diğer önemli husussa yararlandıkları istisna tutarının her yıl belirlenen belli bir tutarı geçmesi halinde yeminli mali müşavir raporu ile bunun tespiti ve raporun en geç Haziran ayı sonuna kadar Vergi Dairesine sunulması gerekmektedir. Yasanın yeni değişen şekliyle söz konusu istisnaya ait raporlarını Vergi Dairesine vermeyenlere Vergi Dairesince 2 aylık süre verilerek; bu süre içerisinde raporlarını sunmaları istenecektir.

Sonuç itibariyle vergi yasalarında Kurumlar Vergisi mükelleflerine tanınmış en önemli vergi avantajlarından birisi olan gayrimenkul satış kazanç istisnasının varlığının bilinmesinin mükelleflere önemli avantajlar sağlayacağı bilinmektedir. Söz konusu istisnanın devamında fayda bulunmaktadır.

Prof. Dr. Keramettin Tezcan

Mali Hukuk Öğretim Üyesi

ALOSBİ Mevzuat Danışmanı / Alotto Sorumlusu