

# KURUMLARIN TAŞINMAZ SATIŞLARINDA İSTİSNA

SATIŞ İŞLEMİ		KURUMLAR VERGİSİ	KDV	DAMGA VERGİSİ	HARÇLAR
(Tam ve Dar Mükellef) KURUMLARIN TAŞINMAZ SATIŞLARI	Aktife Alınma Tarihi 15.07.2023 Tarihinden <b>ÖNCE</b>	KVK 5/1-e ve Geçici 16 maddeleri kapsamında Kazancın %25'i <b>İSTİSNADIR</b> <b>İSTİSNANIN ŞARTLARI:</b> - Faaliyet alanı taşınmaz ticareti veya kiralama olmamalı (Bu alanda faaliyet gösterenlerin duran varlık kapsamındaki taşınmazlarının satışları istisna kapsamında) - Satılan taşınmaz, 2 tam yıl (730 gün) bilfiil aktifte bulundurulmuş olmalı - İstisnadan faydalanılacak kazanç özel fona alınmalı - Fona alınan tutar, satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar fonda tutulmalı - Satış bedeli, satışın yapıldığı yılı izleyen 2. yılın sonuna kadar tahsil edilmeli	KDV 17/4-r maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> <b>İSTİSNANIN ŞARTLARI:</b> - Faaliyet alanı taşınmaz ticareti veya kiralama olmamalı (Bu alanda faaliyet gösterenlerin duran varlık kapsamındaki taşınmazlarının satışları istisna kapsamında) - Satılan taşınmaz, 2 tam yıl (730 gün) bilfiil aktifte bulundurulmuş olmalı  KVK 5/1-e' deki gibi ilaveten başkaca şart aranmamaktadır.	Kanuna Ekli 2 Sayılı Tablo IV.35 kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> * (Mülga 5422 Sayılı KV Kanunu Md. 8/12)	<b>İSTİSNA YOK</b>
	Aktife Alınma Tarihi 15.07.2023 Tarihinden <b>SONRA</b>	<b>İSTİSNA YOK</b>	<b>İSTİSNA YOK</b>	<b>İSTİSNA YOK</b>	<b>İSTİSNA YOK</b>
- Bankalara, - Finansal Kiralama Şirketlerine, - Finansman Şirketlerine, <i>borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış;</i> veya - TMSF' ye borçlu olan, KURUMLARIN		KVK 5/1-f maddesi kapsamında Hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazanç kısmı <b>İSTİSNADIR</b> Taşınmaz satışı, mevzuatta ismen sayılan alacaklı taraflara yapılmalıdır. 3 kişilere yapılan satışlar bu kapsamda değerlendirilmez.  İlaveten başkaca (KVK 5/1-e' deki gibi) şart aranmamaktadır.	TMSF' ye satışları KDV 17/4-m maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>  (TMSF hariç) Sayılan alacaklılara satışı KDV 17/4-r maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	Kanuna Ekli 2 Sayılı Tablo IV.35 kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> * (Mülga 5422 Sayılı KV Kanunu Md. 8/12)	<b>İSTİSNA YOK</b>
* Kendilerinin * Kefillerinin, * Lehine İpotek Verenlerin TAŞINMAZLARININ SATIŞLARI					
* Bankaların * Finansal Kiralama Şirketlerinin * Finansman Şirketlerinin TAŞINMAZ SATIŞLARI		KVK 5/1-f maddesi kapsamında Kazancın %50'si <b>İSTİSNADIR</b>  İlaveten başkaca (KVK 5/1-e' deki gibi) şart aranmamaktadır.	TMSF' ye satışları KDV 17/4-m maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> *Bankalar için KDV 17/4-e maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> * Finansal Kiralama Şirketleri ile * Finansman Şirketleri için KDV 17/4-r maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	Kanuna Ekli 2 Sayılı Tablo IV.35 kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> * (Mülga 5422 Sayılı KV Kanunu Md. 8/12)	<b>İSTİSNA YOK</b>
6361 Sayılı Kanuna Göre Sat-Kirala-Geri Al İşlemleri Kapsamında TAŞINMAZ SATIŞLARI	(İstisnadan faydalanabilmek için Sat-Kirala-Geri Al sürecinin usulüne uygun tamamlanması gerekmektedir.)  Tam ve Dar mükellef kurumların; -Finansal Kiralama Şirketlerine, -Katılım Bankalarına, -Kalkınma ve Yatırım Bankalarına, satışı ile satan kurumlara geri satışından elde edilen kazançlar KVK 5/1-j maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> * Faiz gelirleri istisna <b>DEĞİLDİR</b>		Kiralayana satılması, <i>satın kişilere kiralanması</i> ve devri KDV 17/4-y maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	60 Seri Nolu Damga Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 6361 Sayılı Kanunun 37. maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	492 Sayılı Harçlar Kanununun 59/p maddesi ile 6361 Sayılı Kanunun 37. maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>
Kira Sertifikası (SUKUK) İhracı amacıyla Varlık Kiralama Şirketlerine (VKS) TAŞINMAZ SATIŞLARI	- (Tam ve Dar mükellef) Kaynak kuruluşların, VKŞ' ye satışı ile - VKŞ' lerin devraldıkları kurumlara satışından doğan kazançlar KVK 5/1-k maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b> *Faiz gelirleri istisna <b>DEĞİLDİR</b> İstisnadan faydalanabilmek için sürecinin usulüne uygun tamamlanması gerekmektedir.)		Kiralayana satılması, <i>kiralanması</i> ve devralınan kuruma devri KDV 17/4-u maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	Kanuna Ekli 2 Sayılı Tablo IV.41 kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	492 Sayılı Harçlar Kanunu 123. maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>
TMSF' nin TAŞINMAZ SATIŞLARI		TMSF; Kurumlar Vergisinden <b>Muaftır</b> .	Taşınmazların TMSF tarafından (müzayede mahallinde yapılanlar dahil) satışı KDV 17/4-m maddesi kapsamında <b>İSTİSNADIR</b>	5411 Sy. Kanun 140. Md. kapsamında <b>MUAFTIR</b>	5411 Sy. Kanun 140. Md. kapsamında <b>MUAFTIR</b>