

II. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen yapının satılmasında vergilendirme ve belge düzeni hk.

Belge türü	zelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]-268
Tarih	17.02.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüęü

Sayı : 11395140-105[229-2012/VUK-1- . . .]-268

17/02/2015

Konu : II. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen yapının satılmasında vergilendirme ve belge düzeni hk.

İlgide kayıtlı zelge talep formunuzda; kurumunuzun inşaat işi ile iştigal ettiğinden bahisle İstanbul İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, yeni ... ada, ... parseldeki aktifinizde kayıtlı bulunan II. grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen yapının 2863 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde satışının vergilendirilmesi, belge düzeni ve taşınmazın satışıyla ilgili tapuda yapılacak işlemlerin harçtan müstesna olup olmadığı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının

tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca; 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 maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna edilmekle beraber, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun "İstisnalar ve muafiyetler" başlıklı 21 inci maddesinde; "Tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Kültür varlıklarının korunması maksadıyla tespit, proje, bakım, onarım, restorasyon ve kazı ile müzelerin güvenliği için kullanılmak şartıyla, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Milli Savunma Bakanlığı, Bakanlıkça ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne dışardan getirilecek her türlü araç, gereç, makine, teknik malzeme ve kimyevi maddeler ile altın ve gümüş varak, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Koruma bölge kurulları kararına uygun olarak bu taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işleri Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, 2863 sayılı Kanunda yer alan istisna ve muafiyet hükmü, tapu kütüğüne 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır' kaydı konulmuş olan ve I inci ve II nci grup olarak gruplandırılmış bulunan taşınmazların aynından doğan vergi, resim ve harçlara ilişkin olup, bu hükmün kurum kazancı ile ilişkilendirilmesi mümkün olmadığından, şirketiniz aktifinde yer aldığı belirtilen, II. derece tarihi eser ibaresi taşıyan taşınmazın satılması halinde elde edilen kazancın, bu Kanun kapsamında kurumlar vergisinden muaf tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca, şirketinizin taşınmaz ticareti ile uğraşması nedeniyle, eski eser şerhi konulan taşınmazın satışından elde edilen kazançta, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnanın uygulanması mümkün değildir.

II- HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN;

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 nci maddesinde "Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir." hükmü yer almış; Kanunun 59 uncu maddesinin (m) bendinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki

tescilli taşınmaz kültür varlıklarının devir ve iktisabına ilişkin işlemlerin harçtan istisna olduğu; Kanunun 123 üncü maddesinin ilk fıkrasında da, özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri" başlıklı 20 nci maddesinin (a) fıkrasında, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç aranılacağı hüküm altına alınmıştır.

Özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, ... Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun .../1996 tarihli ve ... sayılı kararı ile anılan gayrimenkulün koruma grubunun II nci grup olarak saptandığı; Koruma Kurulunun .../2005 tarihli ve ... sayılı kararı ile ise İstanbul İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, eski: ..., yeni: ... ada, ... parselle ilişkin tescilli yapının restorasyon tadilat projesinin düzeltmelere uygun olduğu, parseldeki yeni yapıya ilişkin sunulan tadilat projesinin uygun olduğu yönünde karar verildiği anlaşılmış ancak, kararda bahsi geçen yeni yapının korunması gerekli kültür varlığı olduğu yönünde karar alınmadığı anlaşılmıştır.

Buna göre, satışa konu II nci grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen gayrimenkul üzerinde, satış işleminin yapılacağı tarih itibarıyla korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair kaydın bulunması halinde tapuda yapılacak tescil işleminden Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (m) bendine göre harç aranılmaması gerekmektedir. Ancak, Koruma Kurulunun .../2005 tarihli ve ... sayılı kararı ile tescilli yapının restorasyon ve tadilatı sonucu ortaya çıkan yeni yapının korunması gerekli kültür varlığı olduğuna dair bir karar bulunmadığı anlaşıldığından, yeni yapının satışı nedeniyle tapuda yapılacak tescil işleminin ise harçtan istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

III- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/3-d maddesinde müzayede mahallerinde yapılan satışların, KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Kararnameye ekli I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararnamesine ekli I sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan, net alanı 150 m² ye kadar konut teslimlerine % 1, net alanı 150 m² yi aşanların tesliminde ise %18 oranında

KDV uygulanacaktır. Konut olmayan taşınmazların teslimi %18 oranında KDV ye tabi tutulacaktır.

Buna göre; KDV Kanununda tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tesliminin KDV den istisna olduğuna ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle tapu kaydında I. veya II. grup kültür ve tabiat varlıkları koruma şerhi olan taşınmazların Kanunun 1/1 ve 1/3-d maddeleri kapsamında satışı KDV ye tabi olacaktır.

IV- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN;

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanununun 230 ve 231 inci maddelerinde faturanın şekil ve nizamına ilişkin esaslar düzenlenmiş olup, 231 inci maddenin 5 numaralı bendinde de faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içinde düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; söz konusu taşınmazların satışı durumunda satış tarihinden itibaren yedi gün içinde alıcı adına fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 10.09.2026