

Kamulaştırma Bedelinin Kurumlar Vergisine ve KDV'ye Tabii Olup Olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	19174029-045-E.4143
Tarih	29.01.2020

T.C.KIRKLARELİ VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 19174029-045-E.4143

29.01.2020

Konu : Kamulaştırma Bedelinin Kurumlar Vergisine ve KDV'ye Tabii Olup Olmadığı

İlgi : 20.09.2018 tarih ve 37106 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, aktifinize kayıtlı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, ... Mahallesi,mevkiinde ... pafta, parsellerde bulunan ve 19.07.2016, 23.08.2016, 07.09.2016 tarihlerinde alınan taşınmazlarla ilgili olarak Başakşehir Belediye Başkanlığı, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı ve İstanbul Olimpiyat Oyunları Hazırlık ve Düzenleme Kurulu arasında 17/10/2016 tarihli İstanbul Olimpiyat Parkı Alanındaki Mülkiyet ve İmar Problemlerinin Çözümüne Dair Protokol imzalandığı, anılan Protokol uyarınca özel mülkiyete ait taşınmazların kamu yararına kamulaştırılmasına karar verildiği, ancak şirketinizle Başakşehir Belediyesi arasında sulh yoluyla çözüm bulunamadığından konunun yargıya intikal ettiği, konuyla ilgili olarak da Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin nihai kararının 11.07.2018 tarihinde kesinleşerek kamulaştırma işleminin gerçekleştirildiği dolayısıyla söz konusu parsellerdeki gayrimenkullerin en az iki tam yıl süreyle aktifinizde kalmaması nedeniyle,

kamulaştırma bedelinin kurumlar vergisi ile katma değer vergisine tabi olup olmadığı ile hangi tarihte fatura düzenleneceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talebinde bulunulduğu anlaşılmıştır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1. Taşınmazlar" başlıklı bölümünde;

"İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve 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.

Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

Fiiliyatta cins tashihinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Aynı Tebliğin "5.6.2.3.1. İki Tam Yıl Süre ile Aktifte Bulundurulma" başlıklı bölümünde, istisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde yer alması, diğer bir ifade ile kurumun bu değerlere iki tam yıl süre ile bilfiil sahip olması gerektiği ifade edilmiş olup "5.6.2.3.4. Menkul Kıymet veya Taşınmaz Ticareti ile Uğraşılması" başlıklı bölümünde;

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

İstisna uygulaması esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerlidir. Ancak, faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir.

Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir."

açıklamaları yapılmış olup, "5.6.2.4.1. Taşınmazlar ile İştirak Hisselerinin Para Karşılığı Olmaksızın Devir ve Temlik, Trampası ve Kamulaştırılması" başlıklı bölümünde ise;

İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir.

...

Düzenleme uyarınca, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi gerektiğinden ve kamulaştırma işlemleri ile ilgili özel bir belirleme yapılmadığından, kamulaştırma işlemlerinde satış bedeline ilişkin uyumsuzlukların maddede yer alan iki yıllık tahsil süresi içinde sonuçlandırılarak, varsa ek olarak alınan bedelin %75'inin 5/12/2017 tarihinden itibaren yapılan taşınmaz satışlarında ise %50'sinin de (geç ödeme dolayısıyla alınan faiz ve benzeri unsurlar hariç) bu

süre içinde fon hesabına aktarılması şartıyla, uyuşmazlığın son bulduğu dönemde istisnadan yararlanılabilmesi mümkün bulunmaktadır.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisna uygulamasına ilişkin olarak kamulaştırma işlemleri ile ilgili özel bir belirleme yapılmamış olup, şirketinizin aktifinde iki tam yıldan (730 gün) daha az süreyle yer alan taşınmazların kamulaştırılmasından doğan kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

-10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması; 10/b maddesinde, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura veya benzeri belgelerin düzenlenmesi anında vergiyi doğuran olayın meydana geldiği,

-17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/F-4.16.1.Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı bölümünde konuyla ilgili olarak ise;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

şeklinde açıklamalarda bulunulmuştur.

Buna göre, şirketiniz aktifinde iki tam yıldan az süreyle kayıtlı kaldığı anlaşılan söz konusu taşınmazların Başakşehir Belediyesi adına kamulaştırılmak suretiyle devrinin, KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV'den istisna tutulması mümkün olmayıp, kamulaştırma bedeli üzerinden genel oranda (%18) KDV hesaplanması 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. — 18.09.2026