

**Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı
inşaat sözleşmesi kapsamında kurumlar vergisi ve KDV istisnası hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	45404237-130[I-18-33]-E.21785
Tarih	31.01.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 45404237-130[I-18-33]-E.21785

31.01.2020

Konu : Düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi
kapsamında kurumlar vergisi ve KDV istisnası

İlgi : 02/02/2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirketinizin aktifine kayıtlı arsanın düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında müteahhit firmaya verildiği, sözleşme kapsamında şirketinize 20 adet ofisin kaldığı belirtilerek, söz konusu ofislerin satış işlemi Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e bendi ile Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r bendinde yer alan istisnanın uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

1) Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, 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 ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 50'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır. Aynı bentte, istisnanın uygulanmasına ilişkin şartlar sayılmış olup, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu belirtilmiştir.

İstisnanın uygulanmasına ilişkin açıklamalar, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "5.6. *Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakları satış kazancı istisnası*" başlıklı bölümünde yapılmış bulunmaktadır.

Özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin aktifinde iki tam yıldan uzun süredir kayıtlı bulunan arsayı bir kısmı kat karşılığı bir kısmı da hasılat paylaşımı modeliyle, inşaat şirketine satmak üzere sözleşme yapıldığı, şirketinize ait (bürolardan oluşan) bağımsız bölümlerin satış yetkisinin yüklenicide olduğu, şirketinizin teslim tarihine kadar olan süreçte, yüklenicinin kendi ofisleri için belirlediği satış bedelinden daha küçük bir bedelde olmamak kaydı ile bizzat satış yapabileceği, teslim tarihinden sonraki süreçte ise, dilediği bedelde satış yapabileceği, satışı yapılan taşınmazların müşterilerine tapularının mal sahibi tarafından verileceği anlaşılmıştır.

Buna göre, şirketiniz ile müteahhit firma arasında yapılan düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında şirketinize kalan ofislerin satışı nedeniyle şirketiniz taşınmaz ticaretiyle iştigal etmiş olacağından, bu satışlar nedeniyle oluşacak kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.

2) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

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

kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında olduğu,

hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı KDV Genel Uygulama Tebliğinin (II/F.4.16.1.) bölümünde,

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

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, şirketiniz ile müteahhit firma arasında yapılan düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında şirketinize kalan 20 adet ofisin satışı taşınmaz ticareti kapsamında değerlendirileceğinden, satış işleminde KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünün uygulanması mümkün bulunmamakta olup, genel hükümler çerçevesinde 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