

Şirket aktifine kayıtlı olan ve kiraya verilmek suretiyle değerlendirilen taşınmaz satışının KDV,KVK ve Harçlar Kanunu yönünden değerlendirilmesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21152195-35-02-482
Tarih	18.08.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 21152195-35-02-482

18/08/2014

Konu : Şirket aktifine kayıtlı olan ve kiraya verilmek suretiyle değerlendirilen taşınmaz satışının KDV,KVK ve Harçlar Kanunu yönünden değerlendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; Şirketinizin ana faaliyet konusunun tekstil, konfeksiyon imalatı ve ihracatı ile motosiklet ve kimyasal boya hammaddesinin ithali ve yurt içine satışı işi olduğundan bahisle, şirketinizin icra yoluyla satın aldığı ve 20.02.2003 tarihinde şirketiniz adına tescil edilen ½ hisseli taşınmazın (deponun) 2010 yılına kadar atıl durumda olduğu ancak, masraflarının fazla olması nedeniyle cüzi miktarda kira bedeli ile kiralanmasına karar verildiği, ayrıca şirketinizin söz konusu taşınmaz dışında münferit bir işlem olarak 2011 yılında bir gayrimenkul daha satın almak sureti ile kiraya verdiği ve kira geliri elde ettiği belirtilerek, şirket aktifine kayıtlı bulunan söz konusu taşınmazın (deponun) satışının KDV, KVK ve Harçlar Kanunu yönünden değerlendirilerek, konuya ilişkin

Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUN UYGULAMASI :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 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 kısmının kurumlar vergisinden müstesna olduğu, bu istisnanın satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmasının ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu sürede tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı, aynı şekilde istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması " başlıklı bölümünde; menkul kıymet ve taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında kaldığı, istisna uygulamasının esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerli olduğu, ancak, faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti veya kiralınması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmalarının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca, aynı bölümde verilen 4 üncü örnekte de, esas faaliyeti taşınmaz ticareti veya kiralınması olmayan bir şirketin, atıl olarak durmakta olan bir taşınmazını kiraya verdikten iki tam yıl sonra satması halinde taşınmazın elden çıkarılmasından doğan kazancın istisnadan yararlanmasının mümkün olduğu vurgulanmıştır.

Konu ile ilgili olarak özelge talep formu ekinde Başkanlığımıza verilen 18.06.2014 tarih ve 8593 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin tetkikinden; şirketinizin ana sözleşmesinde esas faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti yer almadığı, bu amaç ve konuları gerçekleştirmek için, her türlü limanlar, iskeleler, idarehaneler, depolar, depolama tesisleri, arıtma ve muhafaza tesisleri, teşhir ve satış mahalleri, tamir ve bakım tesisleri, kongre ve toplantı merkezleri ile bunlara mümasil tesislerin kurulması, bunları bizzat veya başkasına ihale suretiyle inşa etmek, bunları alıp satmak, işletmek veya kiralamak ve bunun için her türlü ihaleye katılmak, kiraya vermek, kiralamak, devir ve ferağ etmek ve üzerlerinde her türlü ayni ve şahsi tasarruf ve faaliyetlerinde bulunulabileceğinin yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, esas faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti veya kiralaması bulunmayan şirketinizin, zorunlu sebepler dolayısıyla atıl durumda bulunan ve kiraya verilmek suretiyle değerlendirilen gayrimenkulünü satması halinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartları taşıması kaydıyla, söz konusu satıştan doğan kazancının % 75 lik kısmının kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU UYGULAMASI :

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

- 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu,

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı,

İstisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisinin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlerin uygulanmasına ilişkin olarak, 26.04.2014 tarih ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/F-Sosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar" başlıklı bölümünün "4.16.İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan İştirak Hisseleri ve Taşınmazların Satışı" bölümünde gerekli açıklamalar yapılmış olup,

"4.16.1. Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı bölümünde de;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi,bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde 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..."

denilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 60 No.lu KDV Sirkülerinin "8.2.4. İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan Taşınmazların Satışı" başlıklı bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Buna göre; esas faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti veya kiralanması bulunmayan şirketinizin satmak amacıyla satın almadığı, belli bir süre atıl durumda bekletildikten sonra masraflarının karşılanması ve faaliyetinizin yürütülmesi için kiraya verdiği ½ hisseli taşınmazın (deponun), 2 tam yıl süreyle şirketiniz aktifinde kalması şartıyla söz konusu satış işlemi katma değer vergisinden istisna olacaktır.

HARÇLAR KANUNU UYGULAMASI:

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 almaktadır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a bendinde, 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 suyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 20.09.2012 tarih ve 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 22.09.2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 20 olarak belirlenmiştir.

Buna göre, şirketiniz adına kayıtlı taşınmazların satışında, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a bendi uyarınca devir eden ve devir alandan ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı aranılması 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.

