

Birleşme sonucu şirket aktifine kayıtlı taşınmaz satışının KV ve KDV karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-2660
Tarih	22.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-2660 22/08/2012

Konu : Birleşme sonucu şirket aktifine kayıtlı taşınmaz satışının KV ve KDV karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, firmanızın 06/05/2011 tarihindeLtd.Şti ile birleştiği, 2007 yılındaLtd.Şti tarafından 51.000. TL bedelle satın alınan binanın yıktırılarak arsaya dönüştüğü ve birleşme sonrası arsanın firmanız aktifine alındığı, 06/01/2012 tarihli dilekçenizde ise firmanızın fiili olarak taşınmaz ticareti (inşaat işleri alım ve satım) faaliyetinde bulunduğu belirtilerek söz konusu arsanın 2011 yılında satılması durumunda elde edilecek kazancın kurumlar vergisinden istisna olup olmayacağı ile katma değer vergisinden istisna olup olmadığı sorulmaktadır.

I-KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

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 kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin olarak 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 taşınmaz satış kazancı istisnası ile ilgili ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup, anılan Tebliğin;

5.6.2.3.1.2. Devir ve bölünme hallerinde iktisap tarihi başlıklı bölümünde,

"...

Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20 nci maddeleri kapsamında gerçekleştirilen devir, tam ve kısmi bölünme hallerinde, devir veya bölünme suretiyle devralınan taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının iktisap tarihi olarak, devir alınan veya bölünen kurumdaki iktisap tarihi esas alınacaktır." denilmekte olup, aynı tebliğin 5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması başlıklı bölümünde ise,

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla 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 kiralanması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlar için istisnadan yararlanmaları mümkün değildir."

açıklamaları yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ...'nin aktifinde bulunan daha sonra devir yoluyla birleşme sonucu firmanızın aktifine geçen gayrimenkulün iktisap tarihi olarak devralınan kurumdaki iktisap tarihinin dikkate alınması gerekir.

Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan şirketinizin aktifine geçen söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen kazançtan dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendindeki istisnadan yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

1/1. maddesinde, Türkiye'de 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,

hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, 60 No.lu. KDV Sirkülerin 8.2.4. "İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan Taşınmazların Satışı" başlıklı bölümünde konu ile ilgili açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, Kanunun 17/4-r maddesindeki istisna hükmü istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri için geçerli olmadığından taşınmaz ticareti ile uğraşan firmanızın ...Ltd.Şti ile birleşmesi sonucu aktifine geçen söz konusu arsanın teslimi genel oranda (%18) KDV ye tabi olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026