

Kurumlar ve Katma Değer Vergisi İstisnası Hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-1-17-51]-817
Tarih	07.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-1-17-51]-817 07/08/2012

Konu : Kurumlar ve Katma Değer Vergisi İstisnası Hk.

İlgide kayıtlı dilekçenizde, 20/1/2010 tarihinde satın alınan kargir apartman niteliğindeki taşınmazın yıkılarak yerine yeniden bina inşa ettirildiği ve binanın kat irtifakı tapusunun 23/9/2011 tarihinde tescil edildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazın satışının Kurumlar Vergisi Kanunu ve Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A-Kurumlar Vergisi Yönünden Değerlendirme:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 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 istisna 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 tutulacağı, satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziya uğramış sayılacağı hükme bağlanmıştır.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde;

"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 tashihihin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespiti, 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.

Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir."

açıklamaları yer almıştır.

Diğer taraftan aynı Tebliğin "5.6.2.3.1.3. İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti" başlıklı bölümünde ise; "Kurumlar tarafından, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

Ancak, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

7/12/2011 tarihli özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesi neticesinde, şirketinizin 20/1/2010 tarihinde satın aldığı kargir apartman niteliğindeki taşınmazı bir süre kullandıktan sonra yıktırarak yerine yeniden bina inşa ettirdiği ve söz konusu binanın kat irtifakı tapusunu 23/9/2011

tarihinde tapuda tescil ettirdiği anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen yeni binanın, en az iki tam yıl süreyle aktifinizde bulunduktan sonra satılması halinde maddede belirtilen şartlarla söz konusu istisnadan faydalanılabilecektir. Ancak, inşa edilen binanın cins tashihiinin çeşitli nedenlerle şirketiniz adına tapuya tescilinin geç yapılmış olması durumunda ise yapı inşaati ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilmek şartıyla, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınabilecektir.

Öte yandan, yeni inşa edilen binanın aktifte iki yıl bulunma süresinin tespitinde, arsa üzerinde daha önce bulunan ve yeni bina inşaati için yıktırılan kargir apartmanın aktifinizde bulunduğu sürenin dikkate alınamayacağı ise tabiidir.

B-Katma Değer Vergisi Yönünden Değerlendirme:

KDV Kanununun;

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

-17/4-r maddesinde ise, 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 KDV den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında tutulacağı, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV nin, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, söz konusu satış işlemi binanın kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre KDV den istisna tutulacaktır.

Öte yandan, satılan binanın iki tam yıl aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

