

Şirkete ait taşınmazın satışından elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-80
Tarih	09.01.2012

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.17-80 09/01/2012

Konu : Şirkete ait taşınmazın satışından elde edilen gelirin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmiş olup, şirketinizce idare binası olarak kullanılan ancak tahliye edildikten sonra kiraya verilen gayrimenkulün tesliminde kurumlar vergisi ve KDV istisnası uygulanıp uygulanamayacağına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5. maddesinde,

"(1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

...

(e) 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.

...

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.." hükmü yer almaktadır.

1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin, "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı ayrımında; menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu, istisna uygulamasının esas itibarıyla bütün kurumlar için geçerli bulunduğu, 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 yararlanmalarının mümkün olmadığı, satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olmasının da durumu değiştirmeyeceği, aynı durumun, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerli olduğu, ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabileceği; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancının ise istisnaya konu edilmeyeceği vurgulanmıştır.

Öte yandan, "taşınmaz ticareti", aynı zamanda taşınmazların kiralanmasını da kapsadığından faaliyet konusu, taşınmazların inşası ve kiraya verilmesi olan kurumların bu amaçla inşa ettikleri ve aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların satılması neticesinde elde edilen kazançların istisna kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Ayrıca anılan şirketin faaliyet konuları arasında, arsa ve arazi her nevi bina satın almak, satın alınan arsa ve arazilerin parselasyon tevhit ve ifrazını yapmak satın alınan bu gayrimenkuller üzerinde her türlü şahsi ve ayni haklar tesis etmek kat irtifakı kat mülkiyeti, devre mülkiyeti tesis etmek bu gayrimenkulleri veya intifa haklarını bağımsız bölümler halinde veya bütün olarak pazarlamak, satmak, kiraya vermek, işletmek, yurt içinde veya yurt dışında her nevi bina, konut, iş hani, ticari ve sınai iş merkezi, çarşı ve dükkanlar inşa etmek, inşa ettirmek, inşa edilen veya inşa ettirilen bu gayrimenkuller üzerinde her türlü ayni ve şahsi haklar tesis etmek, kat irtifakı, kat mülkiyeti, devre mülkiyeti tesis etmek bu gayrimenkulleri veya intifa haklarını bağımsız bölümler halinde veya bütün olarak pazarlamak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, işletmek, toplu konutlar inşa etmek, inşa ettirmek, toplu konut inşa ettirmek için gerekli arsa ve arazileri temin etmek, her nevi prefabrik konut imal etmek, satın almak, pazarlamak, toptan veya perakende satmak, ihraç etmek, ithal etmek, otel, motel, tatil köyleri ve

benzerleri, her nevi konaklama dinlenme ve eğlence tesisleri kurmak inşa etmek inşa ettirmek, inşa edilen veya inşa ettirilen bu gayrimenkuller üzerinde her türlü şahsi ve ayni haklar tesis etmek, kat mülkiyeti, devre mülkiyeti tesis etmek, bu gayrimenkulleri veya intifa haklarını pazarlamak, satmak, kiraya vermek, işletmek, faaliyetlerinin yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, faaliyet konularınız arasında her türlü taşınmaz alım satım, inşa ve kiralama faaliyetleri olan firmanızın aktifinde kayıtlı bulunan ve faaliyetlerini yürütmek amacıyla kullanılan taşınmazı 29.01.2009 tarihinde boşaltıp 14.07.2009 tarihinde kiraya vererek kira geliri elde edilmesi ile gayrimenkul ticareti ile iştigal edilmiş olacağından, 29.01.2009 tarihinden itibaren şirketiniz faaliyetlerinin yürütülmesine yönelik olarak kullanılmayan taşınmazın satışından doğan kazanç dolayısıyla Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisi istisnasından faydalanılması mümkün değildir.

Bahse konu taşınmaz satışından elde edilecek kazancın, kurum kazancı olarak şirketiniz tarafından genel usul ve esaslar çerçevesinde beyan edilmesi gerektiği ise tabiidir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerin 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 KDV'nin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı,

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, faaliyetlerinizi yürütmek amacıyla kullandığınız genel müdürlük binasının, 29.01.2009 tarihinde boşaltıldıktan sonra 14.07.2009 tarihinde kiraya verilmesi bu gayrimenkulün ticari amaçla elde tutulması sonucunu doğurduğundan, söz konusu taşınmazın satışı genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi olup, bu işlemin KDV Kanununun 17/4-r maddesi hükmü uyarınca KDV'den istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

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