

Şirket aktifinde kayıtlı taşınmaz satışında KDV ve KV istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64597866-130-4988
Tarih	28.02.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-64597866-130-4988

28.02.2024

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı taşınmaz satışında KDV ve KV istisnası hk.

İlgi

:

...

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; şirketinizin ana faaliyet konusunun "...", "...", ve "..." olduğu, ana faaliyet konuları arasında bulunmadığı, Şirketiniz tarafından ...yılında edinilen satıldığı, ... yılında edinilen arsanızın ise kamulaştırma kararı uyarınca ... yılında elden çıkarıldığı ayrıca, cins değişikliği yapılarak iş hanına dönüştürüldüğü ve bu binanın ... satılmasının planlandığı belirtilerek, söz konusu satış işleminin Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesi ve Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesi gereğince istisna kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I-Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun;

- 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının istisna olduğu,

- 6 ncı maddesinde kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı

hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 7456 sayılı kanunun 22 nci maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen eklenen Geçici 16 ncı maddede *"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 5 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendinin bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilmeden önceki hükümleri uygulanır. Şu kadar ki, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan %50 oranı, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak taşınmaz satış kazançları için %25 olarak uygulanır."* hükmüne yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde,

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.

Satışa konu edilen kıymetlerin iki tam yıl kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. ..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, gayrimenkul alım satımı ticari organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Buna göre; şirketinizin esas faaliyet konuları arasında ... bulunmamakla birlikte sistem kayıtları üzerinden yapılan sorgulamada şirketiniz tarafından farklı yıllarda çok sayıda gayrimenkul alım-satımının yapıldığı görülmüş olup, yapılan bu satışlar taşınmaz ticareti ile uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, söz konusu taşınmazların satışından elde edilecek kazançların Kurumlar Vergisi Kanununun 5 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir.

II-Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden Değerlendirme:

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,

- 7456 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi 17/4-r maddesinde; kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve tesliminin istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu,

- 7456 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle eklenen Geçici 43 üncü maddesinde; bu maddenin yürürlük tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için bu maddeyi ihdas eden Kanunla, Bu Kanunun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasının (r) bendinde yapılan değişiklik öncesi hükümlerin uygulanacağı

hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, şirketinizin esas faaliyet konuları arasında bulunmamakla birlikte fiilen çok sayıda gayrimenkul alım-satımı gerçekleştirildiğinden bahsi geçen taşınmazın satış işleminin taşınmaz ticareti kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu satış işleminin KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre katma değer vergisinden istisna edilmesi mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

