

İfraz işlemi yapılan taşınmazın satışının K.V ve KDV'den istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	64958909-125-E.22497
Tarih	11.08.2020

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Şanlıurfa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 64958909-125-E.22497

11.08.2020

Konu : İfraz işlemi yapılan taşınmazın satışının K.V ve KDV'den istisna olup olmadığı.

İlgi :

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Başkanlığımıza bağlı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, ... tarihinde ...Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken şirketiniz adına aynı sermaye olarak tapu işlemi gerçekleştirilen .. Ada ... Parsel No.lu gayrimenkulün (arsa) ... tarihinde ... Büyükşehir Belediyesinin ... tarih ve ... sayılı kararı ile ... ayrı parsel olarak ifrazının yapıldığı, bu parsellerden ... adedinin açık artırma usulü ile satışa çıkarılacağını, bu nedenle söz konusu satış işleminin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna olup olmayacağı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talebinde bulunulduğu anlaşılmıştır.

I-KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'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 tutulacağı, ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şart olduğu, bu süre içinde 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 ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin 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.

Anılan istisnanın uygulamasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6" bölümünde yer verilmiş olup, söz konusu Tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı alt bölümünde

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla 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 kiralınması 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. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ...tarihinde ... Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken şirketiniz adına aynı sermaye olarak tapu işlemi gerçekleştirilen ... Ada ... Parsel No.lu gayrimenkulün (arsa) ... tarihinde

... Büyükşehir Belediyesinin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile ... ayrı parsel olarak ifrazının yapılması neticesinde bu parsellerden ... adedinin açık artırma usulü ile satışının yapılması durumunda taşınmaz ticareti ile uğraşmış olunacağından, bu taşınmazların satışından doğan kazançla ilgili olarak Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan kurumlar vergisi istisnasından yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

2-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

-17/4-r maddesinde ise, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den müstesna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin olarak KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde;

"İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, ... Ada ... Parsel No.lu şirketinize ait taşınmazın, ... Büyükşehir Belediyesinin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile ... ayrı parsel olarak ifrazının yapılması neticesinde bu parsellerden 4 adedinin açık artırma usulü ile satışının yapılması durumunda taşınmaz ticareti ile uğraşmış olunacağından, bu taşınmazların şirketiniz tarafından satışında 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında istisna uygulanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.