

Şirket aktifine kayıtlı taşınmazın kamulaştırılması sonucu elde edilen kazancın istisna kapsamında olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[5-2015/237]-279599
Tarih	08.09.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 62030549-125[5-2015/237]-279599 08.09.2017

Konu : Şirket aktifine kayıtlı taşınmazın kamulaştırılması sonucu elde edilen kazancın istisna kapsamında olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirket ana sözleşmesinde gayrimenkul alım satımı faaliyetinin de bulunduğu ancak kuruluştan bu yana gayrimenkul alım satımının yapılmadığı ve akaryakıt işletmesi faaliyetinizin geçici olarak durdurulması üzerine taşınmazınızı kiraya verdiğinizizi, 14.10.2004 tarihinden itibaren şirket adına kayıtlı olan ve hayvan yetiştirme faaliyetine tahsis edilen 38.906 m² büyüklüğündeki taşınmaz üzerinde yetiştirilen hayvanlardan elde edilen süt ürünlerinin ticaretinin yapıldığı, bu yerin 15.122,15 m²'lik kısmının Otoyolu yapımı nedeniyle Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından 26.01.2015 tarihinde kamulaştırıldığı belirtilerek, Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci ve Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinde yer alan istisnalardan yararlanılıp yararlanılamayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca; 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 maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisnadır.

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 ve iştirak hissesi satış kazancı istisnasına yönelik ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Aynı Tebliğin "5.6.2.4.1. Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası ve kamulaştırılması" başlıklı bölümünde ise, istisnanın uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerektiği, bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediği belirtilmiş ancak, kamulaştırma işlemlerinin kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilebileceğine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

Söz konusu istisnanın, faaliyet konusu menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralaması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde bulundurdıkları kıymetlerin satışından elde ettikleri kazançlara uygulanması mümkün bulunmayıp, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilmesi mümkündür.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, iki tam yıldan fazla süreyle şirketiniz aktifinde kayıtlı olan, tapu senedinde üç ahır bir samanlığı olan bahçeli kargir ev olarak nitelendirilen ve hayvan yetiştirme faaliyetine tahsis edilen yerin 15.122,15 m²'lik kısmının 26.01.2015 tarihinde kamulaştırılması nedeniyle elde edilen kazancın %75'lik kısmının, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan diğer şartları da sağlamanız kaydıyla, kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, 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,

hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlerin uygulanmasına ilişkin olarak, KDV Genel Uygulama Tebliğinin "II/FSosyal ve Askeri Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar" başlıklı bölümünün "4.16.İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan İştirak Hisseleri ve Taşınmazların Satışı" bölümünde gerekli açıklamalar yapılmış olup,

"4.16.1. Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması" başlıklı bölümünde de;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi,bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde, belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde asgari 2 tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutaat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz..."[2]

denilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 60 No.lu KDV Sirkülerinin "8.2.4. İki Tam Yıl Süreyle Sahip Olunan Taşınmazların Satışı" başlıklı bölümünde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Buna göre, şirketin amaç ve konuları arasında gayrimenkul alım satımı ve komisyonculuğu yer almakla birlikte, yine amaç ve konuları arasında yer alan hayvancılık faaliyeti ile ilgili iki tam yıldan fazla süreyle şirket aktifinde kayıtlı olan ve tapu senedinde üç ahır bir samanlığı olan bahçeli kargir ev olarak nitelendirilen ve hayvan yetiştirme faaliyetine tahsis edilen yerin 15.122,15 m²'lik kısmının 26/01/2015 tarihinde kamulaştırılması işlemi nedeniyle KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanılması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(**) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

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