

Şirketin aktifinde kayıtlı taşınmazın ifraz işlemi yapıldıktan sonra satışının KV. ve KDV.nden istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	85632212-010.01-2
Tarih	18.09.2014

T.C.

SIİRT VALİLİĞİ Defterdarlık

SIİRT DEFTERDARLIĞI GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 85632212-010.01-2

18/09/2014

Konu : Şirketin aktifinde kayıtlı taşınmazın

ifraz işlemi yapıldıktan sonra satışının

KV. ve KDV.nden istisna olup olmadığı

İlgi : ... tarih ve ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda;

- Şirketinizin çimento üretimi ve satışı faaliyetiyle uğraştığı,
- 2006 yılında TMSF tarafından düzenlenen ihale neticesinde ... Çimento Fabrikası ve ... A.Ş.'nin satın alınarak ... Çimento Grubu bünyesine katıldığı,
- Söz konusu satış ile ... Çimento Fabrikası bünyesinde çimento üretiminin hammaddelerinden kil ve trasın sağlandığı kil ve tras ocağı ile fabrikaya su sağlayan su kuyularının bulunduğu parsellerin de devir alındığı ve gerekli işletme ruhsatları ile kullanma izin belgelerinin verildiği,
- Ancak, Büyükşehir Belediyesinin 2008 yılında yaptığı parselasyon sonucu kil ocağı ve su kuyusunun bulunduğu arazilerin ifraz edildiği, bu nedenle bazı arazilerin tras ve su çıkartma faaliyetlerinin sona erdiği, şehir yerleşme bölgesindeki kil ocağında faaliyetin durdurulduğu ve

fabrika arazisinde açılan yeni su kuyularının kullanılmaya başlandığı,

- - Diğer taraftan bahsi geçen taşınmazların satışının yapılmasının planlandığı

belirtilmiş ve 2006 yılından itibaren aktifte bulunan ve satış amacıyla değil üretim faaliyetinin devamı için tahsis edilen bu taşınmazlardan parselasyona tabi tutulmuş kil ocağı ve su kuyularının bulunduğu arsaların satışının Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e ile KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Defterdarlığımız görüşü sorulmuştur.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (e) bendiyle, 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 vergiden istisna edilmiştir.

Mezkur bent hükümleri gereğince bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır.

Aynı bendin devamında, 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, aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu Kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hükmün uygulanacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükümlerine yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 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 gerektiği belirtilmiş,
- - "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı ayırımında

da,

"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 değıştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütölmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değeriendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir.

Örnek 1: Bir inşaat şirketinin şirket merkezi olarak kullanılmak üzere inşa etmiş olduğı bir binayı, en az iki tam yıl süre ile kullandıktan sonra satması halinde, bu satıştan doğan kazanç için istisna uygulanabilecektir. Şirketin satmak amacıyla inşa etmiş olduğı veya satın aldığı binaların satışından elde ettiğı kazançlar için söz konusu istisna uygulanmayacaktır." açıklamaları yer almıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ana sözleşmesindeki esas faaliyet konuları arasında taşınmaz ticareti ve kiralınması bulunmayan ve fiilen de taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşmayan kurumların faaliyetlerinde kullandıkları taşınmazlarının satışından elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilecektir.

KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satış suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğı, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamı dışında tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, özelge talep formu ekinde yer alan şirket ana sözleşmesinde, sadece "şirketin faaliyet alanı" ile ilgili taşınmaz işlemleri yapılması hususunda hükümler bulunduğı anlaşılmış olup çimento üretim faaliyetinde kullanılan kil ocağının ve su kuyularının bulunduğı parsellerin "faaliyetlerin yürütölmesine tahsis edilen" taşınmaz olarak değeriendirilmesi ve bu taşınmazların, taşınmaz ticareti oluşturmayacak şekilde satışına ilişkin olarak kurumlar vergisi ve katma değeri vergisi istisnasından faydalanılması 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