

Şirket aktifinde iki yıldan fazla kayıtlı arsa üzerine yapılan binanın cins tahsisi yapıldıktan sonra satılması halinde Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-31
Tarih	12.01.2011

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.17-31

12/01/2011

Konu : Şirket aktifinde iki yıldan fazla kayıtlı arsa üzerine yapılan binanın cins tahsisi yapıldıktan sonra satılması halinde Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, faaliyet konusu metal enjeksiyon olan şirketinizin, organize sanayi bölgesinde bulunan ve 27/8/2008 tarihinde satın alarak iki tam yıldan fazla süredir aktifinde bulundurduğu arsa üzerine yapımına başlanan ve henüz tamamlanmamış olan binanın, organize sanayi bölgelerinde binaların cins tashihi yapıldıktan sonra satış şartı nedeniyle, fiili satışını cins tashihiinden sonra gerçekleştireceği belirtilerek satıştan elde edilen kazancın arsa payına düşen kısmının kurumlar vergisi ile katma değer vergisinden istisna olup olmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; 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 kısmının kurumlar vergisinden istisna 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, satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılacağı hükme bağlanmıştır.

1 seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde; istisnaya konu edilebilecek taşınmazlar tanımlanmış ve 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 açıklanmıştır.

Anılan Tebliğin "5.6.2.3.1.3. İnşa halindeki binalarda 2 yıllık sürenin tespiti" başlıklı bölümünde de; "Kurumlar tarafından, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde; kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmı kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

Ancak, arsa üzerinde inşa edilen ve aktife kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirket aktifinde iki yıldan fazla kayıtlı bulunan arsa üzerine yapılan bina; inşaatı tamamlanarak, cins tashihi yapıldıktan sonra fiilen satılacağından, satıştan elde edilecek kazancın %75 inin kurumlar vergisinden istisna olabilmesi için, satışı yapılan binanın en az iki yıl şirket aktifine kayıtlı olması gerekmekte olup, arsaya ilişkin herhangi bir istisna söz konusu değildir. Aktife kayıtlı bulundurma süresinin başlangıç tarihi olarak ise inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesi ile Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 5615 sayılı Kanunla değişik 17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında yer almadığı, istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen KDV nin teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

Söz konusu istisnanın uygulanabilmesinin temel şartı, satışa konu edilecek gayrimenkullerin asgari iki tam yıl (730 gün) kurumun aktifinde yer alması, bir başka deyişle, kurumun bu taşınmazlara iki yıl süre ile bilfiil sahip olmasıdır.

Buna göre, faaliyet konusu taşınmaz ticareti olmayan şirketinizin organize sanayi bölgesindeki söz konusu arsa üzerine yapmış olduğu binanın arsa payına düşen kısmının, inşaatın tamamlanarak, cins tashihi yapıldıktan sonra fiilen satılması durumunda, satışı yapılan binanın en az iki tam yıl (730 gün) şirket aktifinde kayıtlı olması halinde KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanması mümkün olacaktır.

Öte yandan, organize sanayi bölgesinde bulunan arsanın tapuda şirket adına tescil edilmemesi nedeniyle, söz konusu arsanın satışının ise KDV Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisna hükmünden yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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.