

Kooperatife ait arsanın kat karşılığı devri durumunda kurumlar vergisi istisnasından yararlanılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1578
Tarih	09.05.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-1578

09/05/2012

Konu : Kooperatife ait arsanın kat karşılığı devri durumunda kurumlar vergisi istisnasından yararlanılamayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Vergi Dairesinin ... vergi kimlik numaralı mükellefi olan kooperatifinizin bir inşaat firmasıyla düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığı, inşaat firmasına vermeyi taahhüt ettiğiniz arsalarından birinin 2011 yılı Ekim ayında tapuda devir işlemi gerçekleştirilerek inşaat firmasına devredildiği, aynı tarihte inşaat firmasına arsa bedeli ve KDV tutarını içeren fatura düzenlediği, ancak arsa bedelini söz konusu sözleşme uyarınca tahsil etmediğiniz belirtilerek; bahse konu arsanın kat karşılığı inşaat firmasına devredilmesi işlemiyle ilgili olarak taşınmaz satışı kazancı istisnasından yararlanıp yararlanamayacağınız ve bu kazancın muhasebe kayıtlarınıza nasıl intikal ettirileceği hususlarında Başkanlığımız görüşleri sorulmaktadır.

Ayrıca, ilgi'de kayıtlı özelge talep formu ve eklerinden kooperatifinizin kurulduğu 1995 yılından itibaren kurumlar vergisi mükellefiyetinin bulunduğu anlaşılmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi hükmüne göre, kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna olup, söz konusu bendin devam eden hükümlerinde istisnadan faydalanılması için gerekli şartlar belirtilmiştir.

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.

Anılan Tebliğin "5.6.2.4.1. Taşınmazlar ile iştirak hisselerinin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampa 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, trampa gibi işlemlerin istisna kapsamına girmediği, kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacağı açıklanmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, kooperatifinizin aktifinde kayıtlı arsanın "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne istinaden bir inşaat firmasına devri, trampa (bir malın başka bir malla değişimi) mahiyetinde olduğundan, bu işlemin Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesinde yer alan kurumlar vergisi istisnası kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Dolayısıyla, bahse konu taşınmaz devri sonucu oluşan kazancın kooperatifinizin kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

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.

