

Organize sanayi bölgesinde tahsis edilen arsa üzerine inşa edilen fabrika binasının satışında KVK 5/1-e ve KDV 17/4-r göre aktifte iki yıllık bulundurma süresinin hesabı

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-KVK-2010/12-66
Tarih	13.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.41.15.01-KVK-2010/12-66

13/06/2011

Konu : Organize sanayi bölgesinde tahsis edilen arsa üzerine inşa edilen fabrika binasının satışında KVK 5/1-e ve KDV 17/4-r göre aktifte iki yıllık bulundurma süresinin hesabı

İlgide kayıtlı Özelge Talep Formu ekindeki dilekçede, Şirketinizin Organize Sanayi Bölgesinde kendi tesislerinizde otomotiv yedek parça imalatı faaliyetinde bulunduğu; Organize Bölgesi Yönetim Kurulunun 26.04.2007 tarihinde aldığı kararla şirketinize tahsis edilen arsanın devrine karar verildiği ve Mayıs/2007 tarihinde söz konusu arsanın şirketinize devredildiği; fabrika ve eklerine ait inşaatın tamamlanarak üretime hazır hale gelmesi üzerine vergi dairesine müracaat etmeniz neticesinde 24.07.2008 tarihinde tanzim edilen yoklama fişi ile şirketin 16.07.2008 tarihi itibarıyla söz konusu inşaatın bulunduğu adrese taşınarak otomotiv yan sanayi üretim işine başladığının tespit edildiği; fabrika

binası, mütemmim cüzleri ve diğer eklentiler ile birlikte 16.07.2008 tarihin itibarıyla muhasebe kayıtlarında gösterildiği; söz konusu taşınmaza ait yapı kullanım izin belgesinin de Kasım 2009 tarihinde alındığı belirtilerek; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e bendi ve 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r bendi uygulaması bakımından aktifleştirme tarihi konusunda tereddüt hasıl olduğundan Başkanlığımızdan bilgi istenilmektedir.

I-KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 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 müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili olarak 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 gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

Fiiliyatta cins tashihihin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.

Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; Şirketiniz, 16.07.2008 tarihinde vergi dairesinin tespitine istinaden muhasebe kayıtlarında "Yapılmakta Olan Yatırımlar" hesabından "Binalar" hesabına devredilerek aktive alınan fabrika binasının, ... Vergi Dairesi Müdürlüğüne düzenlenen 24.07.2008 tarih ve 20083723/4006 sayılı yoklama fişi ile 16.07.2008 tarihinden itibaren fiilen işyeri olarak kullanılmaya başlandığı tespit edildiğinden, söz konusu taşınmazın **tapuda kurum adına tescil edildikten sonra** satılması halinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yazılı istisnadan

yararlanılabilmesi için maddede yazılı "iki tam yıl süre ile aktifte bulundurma" şartının uygulanmasında, iki yıllık sürenin başlangıcı olarak fabrika binasının fiilen kullanıldığının tespit edildiği 16.07.2008 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 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 katma değer vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Kurumların aktiflerinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan ancak çeşitli nedenlerle tapuya tescilin geç yapıldığı durumlarda fiilen iki yıldan fazla süreyle sahip olunduğu yapı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilen gayrimenkullerin tesliminde de Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisnanın uygulanması 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. — 17.09.2026