

İmar düzenlemeleri yapılması karşılığında belediyeye yapılan arsa bağışının kvk ve kdv açısından değerlendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-KVK 10-1285
Tarih	19.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-KVK 10-1285

19/08/2013

Konu : İmar düzenlemeleri yapılması karşılığında belediyeye yapılan arsa bağışının kvk ve kdv açısından değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ek dilekçede, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında kayıtlı olduğunuzu, Şirketiniz tarafından yapılan konut inşaatına ait bölgenin ... Büyükşehir Belediye Meclisi ve ... İlçe Belediye Meclisi tarafından alınan karar ile imar durumunun yeniden düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunu 18'inci maddesi kapsamında imar hakkı emsal transferi karşılığında yasal zorunlu bağış olarak yine ilçe sınırları içinde inşaat alanı dışında parselizasyon ve tevhid işlemleri yapılarak gerçek kişilerden katma değer vergisi ödenmeden alınan arsanın KDV Kanunu'nun 17'nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında ... Belediyesine bağışlandığını, bağış neticesinde inşaat alanındaki imar düzenlemelerinin yapıldığını belirterek zorunluluk nedeniyle bağışlanan arsanın genel gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı, KDV hesaplanmadan düzenlenen faturanın

mevzuata uygun olup olmadığı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

I- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrası ve (1) inci bendi ile ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisinin konusuna alınmış;

Aynı Kanunun “Kültür ve Eğitim Amacı Taşıyan İstisnalar” başlıklı 17 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında;

“Genel ve katma bütçeli daireler, il özel idareleri, belediyeler, köyler, bunların teşkil ettikleri birlikler, üniversiteler, döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, siyasî partiler ve sendikalar, kanunla kurulan veya tüzelkişiliği haiz emekli ve yardım sandıkları, kamu menfaatine yararlı dernekler, tarımsal amaçlı kooperatifler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıfların:

a) İlim, fen ve güzel sanatları, tarımı yaymak, ıslah ve teşvik etmek amacıyla yaptıkları teslim ve hizmetleri,

b) Tiyatro, konser salonu, kütüphane, sergi, okuma ve konferans salonları ile spor tesisleri işletmek veya yönetmek suretiyle ifa ettikleri kültür ve eğitim faaliyetlerine ilişkin teslim ve hizmetleri” katma değer vergisinden istisnadır.

“Sosyal Amaç Taşıyan İstisnalar” başlıklı ikinci fıkrasının (b) bendinde ise;

“8/2/2007 tarihli ve 5580 sayılı Kanun hükümlerine özel okullarca bedelsiz verilen eğitim, öğretim hizmetlerinde ilgili dönemdeki kapasitelerinin % 10'unu, 24/3/1950 tarihli ve 5661 sayılı Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurtları ve Aşevleri Hakkındaki Kanuna Ek Kanun ile 30/4/1992 tarihli ve 3797 sayılı Milli Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine göre kurulan öğrenci yurtları tarafından bedelsiz verilen yurt hizmetlerinde ilgili dönemdeki kapasitelerinin % 10'unu, üniversite ve yüksekokullarda ise % 50'sini geçmemek üzere verilen bedelsiz eğitim ve öğretim hizmetleri, kanunların gösterdiği gerek üzerine bedelsiz olarak yapılan mal teslimi ve hizmet ifaları, birinci fıkrada sayılan kurum ve kuruluşlara

bedelsiz olarak yapılan her türlü mal teslimi ve hizmet ifaları ile fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin teslimi” nin KDV den istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Yine, Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi, vergiye tabi olmayan veya vergiden istisna edilmiş bulunan malların teslimi ve hizmet ifası ile ilgili alış vesikalarında gösterilen veya bu mal ve hizmetlerin maliyetleri içinde yer alan katma değer vergisinin vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden indirilemeyeceği hükmündedir.

Buna göre; şirketinizin ... Belediyesine arsa bağışı işlemi, belediyenin Kanunun 17 nci maddesinin birinci fıkrasında sayılan kurum ve kuruluşlardan olması nedeniyle Kanunun 17 nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında KDV den istisna olacaktır.

II- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, "Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ve kamu yararına çalışan dernekler ile bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımların toplamının o yıla ait kurum kazancının %5'ine kadar olan kısmı"nın kurumlar vergisi matrahının tespitinde, kurumlar vergisi beyannamesi üzerinde ayrıca gösterilmek şartıyla indirilebileceği belirtilmiştir.

1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "10.3.2. Bağış ve yardımlar" başlıklı bölümünde konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalara yer verilmiş olup "10.3.2.1. Kurum kazancının %5'i ile sınırlı bağış ve yardımlar" başlıklı bölümde de; matrahtan indirilmesi için bağış ve yardım; genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara, kamu yararına çalışan dernekler ile bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunan kurum ve kuruluşlara yapılması, makbuz karşılığı olması, karşılıksız yapılması, sadece ilgili dönem kazancından indirilmesi ve beyannamede ayrıca gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu "Arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı 18 inci maddesinde: "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır..." hükmüne yer verilmiştir.

İlgi özelge formu ve eklerinin incelenmesinden, adı geçen şirket tarafından yapılan konut inşaatına ait bölgede yaşanan imar planı uyuşmazlığı üzerine, ... Büyükşehir Belediye Meclisi ve ... İlçe Belediye Meclisi tarafından alınan kararlar ile imar durumunun yeniden düzenlenmesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi kapsamında, imar hakkı emsal transferi karşılığında şirketin 4 ayrı parsel ve tapu olarak gerçek kişilerden satın almış olduğu arsaların birleştirme işlemine tabi tutularak tek parsel olarak indirildiği ve bedelsiz olarak ... Belediyesine bağışlandığı, bağışlanan bu arsanın emsal değeri kadar da

şirketin inşaat faaliyetini sürdürdüğü ... ve ... parsellerdeki arsalara emsal transferi yapıldığı anlaşılmıştır.

Dolayısıyla, bağış ve yardımın varlığından söz edilebilmesi için malvarlığının, gönüllülük esasına göre karşılıksız verilmesi gerekmekte olup, ... Belediyesine bağışlandığı belirtilen arsanın emsal değeri kadar şirketin sahip olduğu diğer arsalara transfer yapılması nedeniyle bedelsiz olarak devredilen arsanın 5520 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

262 nci maddesinde maliyet bedelinin iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği,

269 uncu maddesinde iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği,

270 inci maddesinde ise gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisattan gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderlerin gireceği, ayrıca noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile emlak alım ve özel tüketim vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları,

hükme bağlanmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz tarafından yapılan konut inşaatına ait bölgenin imar düzenlemeleri çalışmalarında, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan ve "imar hakkı transferi" olarak ... Belediyesi lehine şartlı bağış suretiyle devri yapılan arsanın maliyet bedelinin, şirketinizin inşaat faaliyetini sürdürdüğü arsa maliyetine ilave edilmesi mümkündür.

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