

Şirket aktifinde kayıtlı gayrimenkul satışının kv ve kdv den istisna olup olmadığı

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.07.16.01-KVK.ÖZ.2011.69.-258
Tarih	11.10.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 49327596-KVK.ÖZ.2011.69.-258

11/10/2013

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı gayrimenkul satışının kv ve kdv den istisna olup olmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda,

-... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, şirketinizin otel işletmeciliği, otel ekipmanları ve mutfak eşyası araç ve gereçleri ticareti işi ile iştigal ettiğini, otel işletmeciliği işini 7 adedi şirket aktifinde kayıtlı, 2 adedi ise kiralık olan toplam 9 ayrı otel tesisi ile yaptığınızı, son beş yıl içinde turizm amaçlı otel inşa ederek işletmek amacıyla arsa alınmasına rağmen, arsa, arazi, bina niteliğinde olan herhangi bir gayrimenkul satışı olmadığını,

-Son dönemde uzun-kısa vadeli TL, döviz, kredi borçlarının yoğun olmasından ve küresel kriz olması ihtimalinden ve ayrıca döviz kurlarındaki artış nedeniyle finansman gücünü yaşamamanın endişesi içine girdiğinizi,

-Şirketinizin finansmanında kullanılmak üzere şirket aktifinde kayıtlı 2007 yılında inşaatını bitirerek bu tarihten itibaren bugüne kadar fiilen otel olarak çalıştırılan tesislerden biri olan ... unvanlı (otel) gayrimenkulü (... İli, ... İlçesi ... Ada ... parsel sayılı tapu), satmayı planladığınızı

belirterek, otel satışı ile ilgili kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnasından faydalanıp faydalanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 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, 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 tutulmasının ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu, bu sürede tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin ziyaa uğramış sayılacağı, aynı şekilde istisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen kısmına uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergilerin de ziyaa uğramış sayılacağı, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer yandan, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde de,

"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 değiştirmeyecektir. Aynı durum, satmak üzere taşınmaz inşaatı ile uğraşan mükellefler açısından da geçerlidir. Ancak, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri

taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek; taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancı ise istisnaya konu edilmeyecektir.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu nedenle, 2007 yılında inşaatını bitirerek aktife kaydedilen ve fiilen işletilen otelin satışından elde edilen kazancın % 75'lik kısmının, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen şartları taşıması kaydıyla kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV nin konusunu teşkil ettiği hükme bağlanmış, 17/4-r maddesi ile de kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların (istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisseleri hariç olmak üzere) satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri KDV den istisna edilmiştir.

Buna göre, Şirketinizin aktifinde kayıtlı taşınmazı satması prensip olarak KDV ye tabi olmakla birlikte, satış esnasında Kanunun 17/4-r maddesinde yer alan''aktifinde en az iki tam yıl bulunma" şartının gerçekleşmesi halinde satış işleminin karşılığını oluşturan bedel üzerinden KDV hesaplanmayacaktır.

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 zerine 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