

Kurumun aktifinde bulunan gayrimenkulün satışında kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnası hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.54.15.01-122-2010-4-1
Tarih	20.01.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.54.15.01-122-2010-4-1

20/01/2011

Konu : Kurumun aktifinde bulunan gayrimenkulün satışında kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnası

İlgide kayıtlı yazınızda, ... Vergi Dairesi mükellefi olduğunuz, organize sanayi bölgesi tarafından firmanıza tahsis edilen ve 1/10/2007 tarihi itibarıyla aktive alınarak fiilen kullanılmaya başlanan taşınmazın 10/4/2009 tarihinde "betonarme fabrika binası ve arsası" olarak tapuda firmanız adına tescil edildiği belirtilerek söz konusu taşınmazın satışının katma değer vergisinden (KDV) istisna olup olmadığı ile satış kazancının kurumlar vergisinden istisna edilip edilmeyeceği sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN:

Bilindiği üzere, 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 kısmı kurumlar vergisinden müstesnadır.

Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulur. Ancak satış bedelinin, satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesi şarttır. Bu süre içinde tahsil edilmeyen satış bedeline isabet eden istisna nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğratılmış sayılır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (bu kanuna göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan; konu ile ilgili olarak 3/4/2007 tarih ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 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 gerektiği, bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisnanın uygulanmayacağı,

-Fiiliyatta cins tashihini kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabildiği, 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 ile mümkün olabileceği,

-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 kazançların bu istisna kapsamında değerlendirileceği,

açıklanmıştır.

Buna göre, özelge talep formunuzun ekindeki belgelerin tetkikinden, söz konusu gayrimenkulün 1/10/2007 tarihi itibarıyla fiili olarak kullanılmaya başlandığı ve 10/4/2009 tarihinde de tapunun şirket adına tescil edildiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle, şirket aktifinde iki yıldan fazla süreyle kayıtlı bulunan gayrimenkulün satışından doğan kazancın % 75 inin kurumlar vergisinden istisna edilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun;

-1/1 inci maddesinde; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

-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 KDV den istisna edildiği, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu, 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,

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, firmanıza tahsis edilerek 1/10/2007 tarihinde fiilen kullanılmaya başlanan, 10/4/2009 tarihinde "betonarme fabrika binası ve arsası" olarak tapuda firmanız adına tescil edilen taşınmazın, iki yıldan fazla süre aktifinizde bulunduğu anlaşıldığından, bu taşınmazın satışının KDV'den istisna tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026