

İki tam yıl süreyle şirket aktifinde bulunan taşınmazların satışından elde edilecek kazancın kurumlar ve KDV'den istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	68509125--KVK-70-4
Tarih	22.05.2013

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 68509125--KVK-70-4

22/05/2013

Konu : İki tam yıl süreyle şirket aktifinde bulunan taşınmazların satışından elde edilecek kazancın kurumlar ve KDV'den istisna olup olmadığı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzla, Bolu Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numarasında ... unvanı ile kurumlar vergisi mükellefi olarak kayıtlı olduğunuzu, şirketiniz faaliyet konusunun mermer üretimi ve mermer işletmeciliği olduğu, kendi üretiminizde fabrika arsası ve fabrika binası olarak kullandığınız ve iki yıldan beri şirket aktifinizde kayıtlı olduğu belirtilen Bakırcılar Mah. Zeytin Çukuru Mevkii Kavaklıdere/MUĞLA adresinde bulunan (üç adet arsa ve iki adet bina) gayrimenkulleri satmak istediğinizi belirterek, bu satıştan elde edilecek kazancın kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna olup olmadığı hususunda Defterdarlığımızın görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU 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 anılan bentte sayılan şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna olduğu, 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 taraftan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması" başlıklı bölümünde,

"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.

Örnek 1: Bir inşaat şirketinin şirket merkezi olarak kullanılmak üzere inşa etmiş olduğu bir binayı, en az iki tam yıl süre ile kullandıktan sonra satması halinde, bu satıştan doğan kazanç için istisna uygulanabilecektir. Şirketin satmak amacıyla inşa etmiş olduğu veya satın aldığı binaların satışından elde ettiği kazançlar için söz konusu istisna uygulanmayacaktır.

Örnek 2: İnşaat faaliyetinde bulunan bir şirketin satın aldığı arsayı iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde ya da faaliyet konusu alış veriş merkezleri inşaa etmek veya kiraya vermek olan şirketin bu amaçla inşa ettiği taşınmazları iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde, şirketin bu istisnadan yararlanması söz konusu olmayacaktır.

....."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak özelge talep formu ekinde Başkanlığımıza verilen 24.02.1995 tarih ve 3733 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin tetkikinden; her türlü inşaat tahhüt ve onarım, hafriyat işleri, yol,

köprü, kanalizasyon, sulama, okul, hastane, konut, sanayi ve turistik tesislerinin yapımı ve resmi taahhüt işlerinin şirketinizin amaç ve konuları arasında yer aldığı görülmüştür. Ayrıca bahse konu 3 adet arsadan birinin üzerinde fabrika ve idare binası kurulduğu ve tapu senedinde fabrika binası ve arsası şeklinde görüldüğü anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz iştigal konuları arasında inşaat faaliyeti bulunması nedeniyle, sadece aktifinizde iki yıldan fazla kayıtlı bulunan fabrika ve idare binasının satışından elde edilen kazancın şartların varlığı halinde kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün olup, diğer iki arsa ile tapu senedinde "bina ve arsa" olarak gözüken taşınmazın arsa vasfına haiz olan kısmının satışından elde edilen kazancın ise istisnaya konu edilmesi mümkün değildir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

KDV Kanunun 1/1 inci maddesine göre Türkiye'de yapılan ticari, sınai ve zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabidir.

Aynı Kanunun 17/4-r maddesinde ise 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 teslimleri katma değer vergisinden istisna tutulmuş; istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisseleri teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, konu hakkında 60 No.lu KDV Sirkülerinde gerekli açıklamalara yer verilmiştir.

Buna göre, şirketiniz iştigal konuları arasında inşaat faaliyeti bulunması nedeniyle, sadece aktifinizde iki yıldan fazla süreyle kayıtlı bulunan fabrika ve idare binasının satış işlemi KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV den istisna olup, diğer iki arsa ile tapu senedinde "bina ve arsa" olarak gözüken taşınmazın arsa vasfına haiz olan kısmının satış işlemi, aynı bendin ikinci fıkrası gereğince istisna hükmünden faydalanamayacağından, genel esaslara göre KDV ye tabidir.

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.

