

Kamulaştırma karşılığında verilen arsanın satışında istisna hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV- 4:2010-14017-35-845
Tarih	16.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-KDV- 4:2010-14017-35-845 16/08/2012

Konu : Arsa satışında KDV

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 15/10/2003 tarihinde firmanız tarafından iktisap edilen 5.000 m2 lik arsanın 13/04/2009 tarihinde ... Belediyesince kamulaştırıldığı ve ilgili arsa yerine 3.000 m2 lik başka bir arsanın verildiği; 3.000 m2 lik söz konusu arsanın satışı durumunda Katma Değer Vergisi ve Kurumlar Vergisi Kanunlarında gayrimenkul satışlarına ilişkin olarak düzenlenen istisna hükümlerinde belirtilen "iki tam yıllık" sürenin hesaplanmasında hangi tarihin esas alınması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

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

doğın kazançların %75 lik kısmının kurumlar vergisinden müstesna olduğu belirtilmektedir.

Anılan bentte, bu istisnânın 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 uğraşın kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değlerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

3/4/2007 tarihli ve 26482 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6" başlıklı bölümünde konuya ilişkin açıklamalar yer almakta olup anılan Tebliğin "5.6.2.4.1" bölümünde,

"İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir. Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir.

Kat karşılığı arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır."

denilmektedir.

Mukteza talep formunuzda, 15/10/2003 tarihinde satın alınan 5.000 m² lik arsanın İmar Kanununa göre Akyurt Belediyesi tarafından kamulaştırıldığı ve bu arsa yerine yeni bir arsanın verildiği, verilen söz konusu arsanın ise 13/4/2009 tarihinde tapuya tescil ettirildiği belirtilmiştir.

Buna göre, taşınmazın kamulaştırmaya bağlı olarak başka taşınmazlarla değişimi işleminin satış olarak değerlendirilmesi ve söz konusu işlem dolayısıyla iktisap edilen yeni taşınmazların emsal bedeli ile takas edilen aktifteki taşınmazın maliyet bedeli arasındaki farkın kamulaştırma tarihi itibarıyla kurum kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Ancak, söz konusu kamulaştırma işlemi dolayısıyla edinilen taşınmazın elden çıkarılması durumunda, bu taşınmazın anılan istisna hükmünden yararlanabilmesi için gereken "en az iki tam yıl aktifte yer alma" şartının tespitinde, kamulaştırma sonucu takas suretiyle elden çıkarılan taşınmazın iktisap tarihinin esas alınması gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamında yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu, aynı maddenin üçüncü fıkrasında bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılmasının bunları yapanların hukuki statü veya kişiliklerinin vergilendirmeye engel teşkil etmeyeceği;

2/1 inci maddesinde, teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu; 2/5 inci maddesinde trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu;

10/a maddesinde, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği;

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 olduğu;

hükme bağlanmıştır.

Buna göre, firmanızın 15/10/2003 tarihinde satın almış olduğu 5000 m2 lik arsanın kamulaştırılması işlemi sonucu söz konusu arsa yerine 13/4/2009 tarihinde firmanıza verilen 3.000 m2 lik arsanın satılması durumunda; 17/4-r bendindeki istisnadan yararlanılabilmesi için gereken "en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma" şartının tespitinde, kamulaştırma sonucu takas suretiyle elden çıkarılan taşınmazın iktisap tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.