

Şirket aktifinde kayıtlı arsanan satılması durumunda K.V., K.D.V. hükümleri uyarınca değerlendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	11355271-125.05[KV/5-2021/12]-36305
Tarih	05.07.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Eskişehir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-11355271-125.05[KV/5-2021/12]-36305

05.07.2023

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı arsanan satılması durumunda K.V., K.D.V. hükümleri uyarınca değerlendirilmesi

İlgi : ...

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirketiniz tarafından tarihinde satın alınarak aktifine kaydedilen ve en son tarihinde arsa üzerinde tevhid işlemleri yapılan arsayı, satın aldığınız dönemde otomotiv bayiliği servis ve yedek parça ticareti ile iştirak ettiğiniz, arsa üzerinde şirkete ait iş merkezi, idare binası, oto showroom, otopark, servis-satış, müşteri dinlenme ve bekleme salonu için bina yapımına yönelik projenizden ticari daralma ve kriz nedeniyle arsa üzerinde herhangi bir yapı oluşturmada vazgeçtiğinizi ve otomotiv ticareti alanındaki faaliyetinizi de ... yılından itibaren askıya aldığınızı belirterek halen aktifinizde atıl vaziyette kayıtlı olan arsanın aldığınız haliyle arsa olarak satışı halinde Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ve Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r bendi kapsamındaki istisnalardan faydalanıp faydalanamayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde;

" (1) Aşağıda belirtilen kazançlar, kurumlar vergisinden müstesnadır:

...

e)Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı.

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 uğramış 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.

Bedelsiz olarak veya rüçhan hakkı kullanılmak suretiyle itibarî değeriyle elde edilen hisse senetlerinin elde edilme tarihi olarak, sahip olunan eski hisse senetlerinin elde edilme tarihi esas alınır.

...

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır."

hükmü yer almaktadır.

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 bulundurdukları 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.

Örnek 3: Bir inşaat şirketinin inşa etmiş olduğu binanın bir kısmını otopark olarak, diğer bir kısmını işyeri olarak kiraya vermesi, kalan kısmını ise şirket faaliyetlerinde kullanması halinde, şirket faaliyetinde kullandığı kısmın satılmasından elde edilen kazanç istisnaya konu olabilecek, diğer kısımlar istisnadan yararlanamayacaktır.

Örnek 4: Esas faaliyeti taşınmaz ticareti ve kiralaması olmayan bir şirketin, atıl olarak durmakta olan bir taşınmazını kiraya verdikten iki tam yıl sonra söz konusu taşınmazı satması halinde taşınmazın elden çıkarılmasından doğan kazancın istisnadan yararlanması mümkün bulunmaktadır.

..."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Ayrıca, ... tarihli ve sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin tetkikinden şirketinizin amaç ve konuları arasında her türlü otel, motel, kamping, tatil köyleri, dinlenme tesisleri ve her türlü sağlık kuruluşları,

hastane ve poliklinik yatırımı yapmak, kiralamak, kiraya vermek, satmak ve satın almak; her türlü toplu konut, tatil köyleri ve binaları için arsa almak ve bu arsalar üzerine binalar yapmak, arsa karşılığı değiştirmek vb. faaliyetlerin yer aldığı görülmüştür.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, alındığı dönemde otomotiv bayiliği, servis ve yedek parça ticareti alanındaki faaliyetinizde kullanmak amacıyla satın aldığınız arsanın, otomotiv ticareti alanındaki faaliyetinizi yılından itibaren askıya almanız ve projeden tamamen vazgeçmeniz nedeniyle satılması durumunda, Şirketinizin ana faaliyet konuları içinde gayrimenkul ticareti bulunduğundan, söz konusu satıştan elde edeceğiniz kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

- 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu

hüküm altına alınmıştır.

KDV Genel Uygulama Tebliğinin "*Taşınmaz Satışlarında İstisna Uygulaması*" başlıklı (II/F-4.16.1.) bölümünde;

"Satışa konu edilecek taşınmazlar (arsa, arazi, bina) ile iştirak hisselerinin satışında istisna uygulanabilmesi için kurumların aktiflerinde asgari iki tam yıl (730 gün) kayıtlı bulunmuş olması gerekmektedir.

...

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan (taşınmazların mutat olarak alım satımının yapılması veya kiraya verilmesi) kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, otomotiv bayiliği, servis ve yedek parça ticareti alanındaki faaliyetinizde kullanmak amacıyla satın aldığınız arsanın, otomotiv ticareti alanındaki faaliyetinizi ... yılından itibaren askıya almanız ve projeden tamamen vazgeçmeniz nedeniyle satışında, Şirketinizin ana faaliyet konuları içinde gayrimenkul ticareti de bulunduğundan, 3065 sayılı Kanunun 17/4-r maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026