

İki yıldan az şirketin aktifinde kalan gayrimenkulün satılması nedeniyle %18 oranında KDV'ye tabi tutulması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.14.10.00--600/KDV/-29
Tarih	10.06.2011

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.14.10.00--600/KDV/-29

10/06/2011

Konu : İki yıldan az şirketin aktifinde kalan gayrimenkulün satılması nedeniyle %18 oranında KDV'ye tabi tutulması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Gıda Limited Şirketi tarafından 19/3/2008 tarihinde kat irtifaklı arsa tapusu alınan, ancak yapı kullanma izin belgesi 1/7/2009 tarihinde düzenlenen gayrimenkulleri, adı geçen şirketten 1/8/2010 tarihinde satın aldığınız belirtilerek, söz konusu satış işleminin KDV uygulaması karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca, 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 KDV den istisna edilmiştir.

Öte yandan, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesine göre, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazları ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75 lik kısmının kurumlar

vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (5.6.2.3.1.3.) bölümünde, kurumlar tarafından, inşaatı henüz tamamlanmayan, fiilen kullanma imkanı da bulunmayan binaların satılması halinde, kurum aktifinde iki tam yıl kayıtlı olması koşuluyla, sadece binanın arsasının satış kazancına tekabül eden kısmının kurumlar vergisinden istisna olacağı; ancak arsa üzerine inşa edilen ve aktifte kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma s resinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarihin esas alınacağı açıklanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, getirilen düzenleme ile inşaatı tamamlanılarak tapu sicilinde cins tashihi yapılmış ve şirket aktifine kaydolunmuş gayrimenkullerin satışı öngörülmektedir. Bu durumda, istisnanın uygulanabilmesi için binanın bitirilip, aktifte alındığı tarihten itibaren iki tam yıl geçtiğinin tevsik edilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla, söz konusu gayrimenkullerin iki yıllık aktifte bulunma s resinin başlangıcı, şirket aktifine kaydedilmek şartı ile yapı kullanma izin belgesinin alınarak bina olarak kullanılmaya başlandığı 1/7/2009 tarihidir.

Diğer taraftan, KDV Kanununun 17/4-r maddesinde ifade edilen taşınmazların kurumların aktifinde kalma süresi olan "iki yıllık" s renin belirlenmesinde, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesi hükmü ve bu hükmün uygulanmasına yönelik açıklamalar esas alınmaktadır.

Buna göre, ... Gıda Ltd. şti. tarafından 1/8/2010 tarihinde satışı yapılan gayrimenkullerin, satış tarihi itibariyle şirketin aktifinde 2 tam yıl bulunma süresi tamamlanmadığından, söz konusu gayrimenkullerin tesliminin KDV Kanununun 17/4-r maddesine göre vergiden istisna tutulması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.