

KDV Kanunun 17/4-y maddesinin yayım tarihinden önceki tarihli sözleşmeye ilişkin işlemlere etkisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.17.4-1906
Tarih	21.07.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü)

Sayı : 39044742-KDV.17.4-1906

21/07/2014

Konu : KDV Kanunun 17/4-y maddesinin yayım tarihinden

önceki tarihli sözleşmeye ilişkin işlemlere etkisi

İlgi : 28.11.2013 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Finansal Kiralama A.Ş. ünvanlı leasing şirketi ile "Sat - Geri Kirala" uygulaması kapsamında 09/04/2013 tarihinde imzalanan sözleşme gereğince Şirketiniz aktifine kayıtlı bulunan taşınmazın leasing şirketine devir edildiği ve sözleşme sonunda söz konusu taşınmazın Şirketiniz adına devredilmek üzere kiralandığını, bu uygulamayı yaparken elde edilen satış kazancının %75'lik kısmının bilançonuzun pasifinde açılan fon hesabında izlenmek üzere ayrıldığını ve kurumlar vergisi matrahının tespitinde istisna olarak uygulandığını, 02/08/2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6495 sayılı Kanun ile gayrimenkul satış kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasının %75'ten %100'e çıkarıldığı ve yine finansal kiralama şirketlerince bu taşınmazları satan kişilere kiralanması için düzenleyecekleri aylık kira faturalarına da katma değer vergisi (KDV) istisnası getirildiği belirterek, Şirketinizin kurumlar vergisi ve KDV karşısındaki durumu ile ilgili olarak Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun "İstisnalar" başlıklı 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.

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. ((6495 Sayılı Kanunla değişen parantez içi hüküm Yürürlük; 02.08.2013)Taşınmazların; kaynak kuruluşlarca, kira sertifikası ihracı amacıyla varlık kiralama şirketlerine satışı ile 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, finansal kiralama şirketlerine satışı ve varlık kiralama ile finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançlar için bu oran %100 olarak uygulanır ve bu taşınmazlar için en az iki tam yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmaz. Ancak söz konusu taşınmazların; kaynak kuruluş, kiracı veya sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilememesi hâli hariç olmak üzere, varlık kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişi ve kurumlara satılması durumunda, bu taşınmazların kaynak kuruluşta veya kiracıdaki varlık kiralama veya finansal kiralama şirketine devirden önceki kayıtlı değeri ile anılan kurumlarda ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak satışı gerçekleştiren kurum nezdinde vergilendirme yapılır.)

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.

Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralama ile uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, gayrimenkullerin geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla finansal kiralama şirketlerine satışı ve finansal kiralama şirketlerince taşınmazın devralındığı kuruma satışından doğan kazançların %100'lük kısmının kurumlar vergisinden istisna tutulacağına ilişkin 6495 sayılı Kanunla eklenen parantez içi hükmün yürürlük tarihinin 02/08/2013 tarihi olması nedeniyle, ...

Finansal Kiralama A.Ş. ile şirketiniz arasında gerçekleşen sözleşmenin 09/04/2013 tarihinde imzalanmış olmasına bağlı olarak bahse konu taşınmazın satışından doğan kazancınızın anılan hüküm kapsamında değerlendirilmesi ve %100'lük kısmının kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

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

Aynı Kanuna 6495 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi ile eklenerek 2/8/2013 tarihinde yürürlüğü giren 17/4-y maddesinde ise; finansal kiralama şirketlerince bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu taşınmazın mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralınmaya konu taşınmazların kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devrinin KDV den istisna olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, KDV Kanununun 2/8/2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 17/4-y maddesi, bu tarihten sonra düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacaktır. Bu nedenle, Kanunun 17/4-y maddesinin yürürlüğünden önce düzenlenen sözleşme kapsamındaki işlemler KDV'ye tabi olacak ve 2/8/2013 tarihinden sonraki dönemlere isabet eden kira faturalarında KDV hesaplanacaktır.

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.

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