

Taşınmaz kiralama hakkının devrinin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-125[5-2012/73]-740
Tarih	21.05.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-125[5-2012/73]-740

21/05/2013

Konu : Taşınmaz kiralama hakkının devrinin kurumlar vergisi ve katma değer vergisinden istisna olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, üst hakkı ... A.Ş.ye ait olan, ... Büyükşehir Belediyesine ait taşınmazların, 25/10/2007 tarihinde 45 yıllığına kiralandığı, kiralanan ada ve parsellerle mevcut binalar üzerinde yapım, restorasyon ve kullanım hakkının devir alındığı, bu durum tapu kayıtlarında mülk sahibi adı geçen belediye, üst hakkına sahip ... A.Ş., kiracı şerhli olarak 23/11/2007 tarihinde şirketiniz ... olarak tescil edildiği, bu süre içerisinde taşınmaz üzerine projelenen otel ve restoran işlerinin, restoran kısmının inşasının bittiği, otelin bitmediği, proje ile ilgili tapu da herhangi bir tescil işleminin yapılmadığı belirtilerek, söz konusu tamamlanmamış projenin satışının kurumlar vergisi ve katma değer vergisi istisnalarından yararlanıp yararlanamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

I- 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 kısmının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Konuya ilişkin ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "Taşınmazlar" başlıklı (5.6.2.2.1) bölümünde;

"İstisnaya konu olan taşınmazlar, Türk Medeni Kanununda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır.

Bunlar Türk Medeni Kanunun 704 üncü maddesinde;

- Arazi,
 - Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
 - Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler
- olarak sayılmıştır.

Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazın Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır."

açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen açıklamalar uyarınca, şirketiniz tarafından gerçekleştirilen işlemin taşınmaz satışı olarak değerlendirilmesi mümkün olmadığından, tamamlanmamış projenizin satışından elde edeceğiniz kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnadan yararlanması mümkün değildir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendi ile kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile gayrimenkullerin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık gayrimenkul ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri KDV den istisna edilmiştir.

Buna göre, şirketiniz tarafından 45 yıllığına ... Büyükşehir Belediyesi­ine ait taşınmazın üst hakkına sahip ... A.ř. den kiralama işlemi sonrası tamamlanmamış olan projenizin satış işlemi, taşınmaz satışı olarak değerlendirilemeyeceğinden, Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin dördüncü fıkrasının (r) bendindeki istisna hükmünden de faydalanılamayacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 18.09.2026