

Taşınmazın şirketin aktifinde iki yıl kullanılmasının tespiti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.05.10.00-2011/KVK-5/-38
Tarih	15.08.2012

T.C.

AMASYA VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : B.07.4.DEF.0.05.10.00-2011/KVK-5/-38

15/08/2012

Konu : Taşınmazın şirketin aktifinde iki yıl kullanılmasının tespiti

İlgide kayıtlı Özelge Talep Formunda, Şirketinizin Organize Sanayi Bölgesinde 16.12.2005 tarihinde firmanıza bedelsiz tahsis edilen arsaya 20.09.2006 tarihli inşaat ruhsatı ile fabrika inşaatına başlamış olduğu, 31.03.2008 tarihinde inşaatın kısmen tamamlandığı, tamamlanan kısım için yapı ruhsatı, işletme ve çalışma belgeleri alınarak imalata başlandığı, 25.07.2008 tarihinde taşınmazın tapusunun alındığı, inşaatın başlangıç tarihinden itibaren muhasebe kayıtlarında "Yapılmakta Olan Yatırımlar" hesabında izlendiği, daha sonra inşaatın kalan kısmının durdurulduğu, 2009 yılı başında inşaatın devam etmeyeceği kararı verildiğinden bu maliyetin "Binalar" hesabına aktarıldığı belirtilerek, bu binanın satış işlemi ile ilgili olarak; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e bendi ve 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-r bendi uygulaması bakımından aktifleştirme tarihi konusunda tereddüt hasıl olduğundan Defterdarlığımızdan bilgi istenilmektedir.

I-KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca 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 maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.2.1 Taşınmazlar" başlıklı bölümünde;

"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.

Fiiliyatta cins tashihiinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir. Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.

Örneğin; organize sanayi bölgeleri tarafından verilen tahsis belgesine istinaden veya çeşitli nedenlerle iki yıldan fazla süreyle fiilen kullanılan ancak, tapuda kurum adına henüz tescil edilmemiş bir taşınmazın tahsis belgesine dayanılarak veya zilyetliğin devri suretiyle satılması durumunda bir taşınmaz satışından bahsedilemeyeceğinden istisna uygulanmayacak, ancak, iki tam yıl kullanıldığı yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde tevsik edilen taşınmazın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, satıştan elde edilen kazançlar bu istisna kapsamında değerlendirilecektir."

açıklamalarına yer verilmiştir.

..... Vergi Dairesi Müdürlüğünce düzenlenen 30.07.2010 tarihli tutanakla; söz konusu binanın 31.03.2008 tarihinden itibaren şirketinizce fiilen fabrika binası olarak kullanılmaya başlanıldığının tutanak eki Yapı Kullanma İzin Belgesinden anlaşıldığı, ancak tutanak tanzim tarihi itibarıyla cins tashihiinin yaptırılmadığı tespit edilmiştir.

Buna göre, söz konusu binanın tapuda kurum adına tescil edildikten sonra satılması halinde, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yazılı istisnadan yararlanılabilmesi için maddede yazılı "iki tam yıl süre ile aktifte bulundurma" şartının uygulanmasında, iki yıllık sürenin başlangıcı olarak fabrika binasının fiilen kullanıldığının tespit edildiği 31.03.2008 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 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 katma değer vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanunun 8/2 maddesinde vergiye tabi bir işlem söz konusu olmadığı veya katma değer vergisini fatura veya benzeri vesikalarda göstermeye hakkı bulunmadığı halde; düzenlediği bu tür vesikalarda katma değer vergisi gösterenlerin, bu vergiyi ödemekle mükellef oldukları hüküm altına alınmıştır.

Yukarıdaki hükümler birlikte değerlendirildiğinde, kurumların aktiflerinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde bulunan ancak çeşitli nedenlerle tapuya tescilin geç yapıldığı durumlarda fiilen iki yıldan fazla süreyle sahip olunduğu, yapı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilen gayrimenkullerin tesliminde de Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde yer alan istisnanın uygulanması mümkün bulunmaktadır. Diğer taraftan katma değer vergisinden istisna söz konusu satışta düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda katma değer vergisinin gösterilmesi halinde KDV Kanununun 8/2 maddesi gereği vergi dairesine beyan edilip ödenmesi gerekmektedir. Ödemenin zamanında yapılmaması veya hiç beyan edilmemesi durumunda gerekli kanuni müeyyidelerin uygulanacağı tabiidir.

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.