

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Sayı : 31435689-125 - 40274

12.05.2020

Konu : Şirket Aktifine Kayıtlı Olan ve Kiraya Verilmek Suretiyle
Değerlendirilen Taşınmaz Satışının KDV ve KVK Yönünden
Değerlendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; şirketinizin ana faaliyet konusunun motorlu kara taşıtlarına lpg sistemi montajı, bakım hizmeti ve satışı olduğundan bahisle, mevcut merkez adresiniz olan sanayi sitesinin taşınması ve yıkılması ile ilgili belediye tarafından yürütülen çalışmalar nedeniyle şirketinizin ana faaliyetinde kullanılmak üzere vadeli olarak ... tarihinde bir işyeri binası satın alındığı, mevcut sanayi sitesinin taşınması süreci uzadığından merkez adresinde değişiklik yapılmasına gerek görülmediğinden satın alınan işyeri binasının ... ay boyunca atıl durumda iken ... tarihinde masraflarını karşılamak amacıyla kiraya verildiği, daha sonra satışa çıkarıldığı, bu satış işleminden doğacak zararın şirket kurum kazancından indirim konusu yapıp yapılamayacağı ve düzenlenecek satış faturasında KDV istisnasından yararlanabilme konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A) Kurumlar Vergisi Yönünden:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının 7061 sayılı Kanunun 89 uncu maddesiyle değişik (e) bendinde; kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının anılan bentte sayılan şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise iştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, istisna dışı kurum kazancından indirilmesinin kabul edilmeyeceği belirtilmiştir.

Diğer taraftan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin; "5.6.2.3.1. İki tam yıl süre ile aktifte bulundurulma" başlıklı bölümünde,

"İstisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının en az iki tam yıl (730 gün) süreyle kurumun aktifinde yer alması, diğer bir ifadeyle kurumun bu değerlere iki tam yıl süreyle bilfiil sahip olması gerekmektedir.

..."

"5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı bölümünde ise "Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde buldukları 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 kiralanması olan kurumların bu amaçla iktisap ettikleri ve ellerinde tuttukları 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." açıklamalarına yer verilmiştir.

Özelge talep formunuzun tetkikinde, şirketiniz aktifinde yer alan bahse konu taşınmazın faaliyetlerinizin yürütülmesinde kullanılmadan bir süre kiralandıktan sonra satışa çıkarıldığı anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizin ana faaliyetinde kullanılmak üzere satın alınan ancak muhtelif nedenlerle şirket faaliyetlerinde kullanılmaksızın ... ay süreyle kiralama suretiyle değerlendirildikten sonra satılan söz konusu taşınmazın satışından elde edilen kazanç Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan istisnaya konu edilemeyeceğinden, bu satış işleminden doğan zararın tamamının kurum kazancının tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

B-Katma Değer Vergisi Yönünden:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

-1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticarî, sınaî, ziraî 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 teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimlerin vergiden istisna olduğu,

-İstisna 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 (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 bulundurdukları taşınmazların tesliminde istisna hükmü uygulanmaz."

açıklaması yer almaktadır.

Buna göre, şirketiniz tarafından satın alınarak kiraya verilen işyeri, ticareti yapılmak maksadıyla aktifte bulundurulmuş taşınmaz olarak değerlendirileceğinden, ticari amaçla elde bulundurulmuş söz konusu taşınmazın tesliminde 3065 sayılı Kanununun 17/4-r maddesindeki istisna hükmünün uygulanması mümkün değildir.

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.