

Şirket aktifine kayıtlı arsanın parsellenerek satışından elde edilen kazancın kurumlar vergisi ile katma değer vergisinden istisna olup olmadığı.

T.C. GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI (Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü) Sayı : 62030549-125[5-2013/465]-257391

21.12.2016 Konu : Şirket aktifine kayıtlı arsanın parsellenerek satışından elde edilen kazancın kurumlar vergisi ile katma değer vergisinden istisna olup olmadığı. İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 30/5/2007 tarihinde Şirket aktifine kaydedilen arsanın 2013/Ağustos döneminde 4 parsel ayrıldığı, 60 dairelik inşaat projesi çizdirilerek yapı ruhsatı alındığı, ancak inşaat ile ilgili hiçbir faaliyetin yapılmadığı, ayrıca Şirket ana sözleşmesinde de taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşıldığına ilişkin hüküm bulunmadığı belirtilerek, bahse konu arsanın satışı halinde elde edilen kazancın kurumlar vergisi ile katma değer vergisinden istisna olup olmadığı hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır. **A) Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden;** 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde, kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; safi kurum kazancının tespiti, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu

belirtilmiş olup ikinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançların ticari kazanç sayılacağı hükmüne yer verilmiştir. Kurumlar Vergisi Kanununun 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 müstesna olduğu; ancak menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hüküm altına alınmıştır. Anılan istisnanın uygulamasına ilişkin ayrıntılı açıklamalara 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6" bölümünde yer verilmiş olup, söz konusu Tebliğin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı alt bölümünde; "Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları 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. Bu hüküm ve açıklamalara göre, 30/5/2007 tarihinde Şirket aktifine kaydedilen arsanın parsellenerek satışı halinde taşınmaz ticareti ile uğraşılmış olacağından, bu taşınmazların satışından doğan kazançla ilgili olarak Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan kurumlar vergisi istisnasından yararlanılması mümkün bulunmamaktadır. **B) Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden;** 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesi ile 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 katma değer vergisinden istisna edilmiş, aynı hükmün alt bendinde, söz konusu kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hissesi teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır. Bu çerçevede, Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinin uygulanmasında, istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz teslimleri ile mülkiyetlerindeki taşınmazları ticari bir organizasyon içinde satan belediyeler ve il özel idarelerinin bu istisnadan faydalanmaları mümkün değildir. Buna göre, Şirketiniz her ne kadar taşınmaz ticaretini fiilen yapmasa da, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununca Şirket aktifine kayıtlı arsanın parsellenerek satışı halinde taşınmaz ticareti ile uğraşılmış olacağından, Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde düzenlenen istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır. Bilgi edinilmesini rica ederim.]]>