Tapuda arsa olarak tescilli olan ancak üzerinde 7 bağımsız bölüm bulunan gayrımenkulün bir kısmının veya tamamının satılması halinde KVK 5/1-e kapsamında istisnaya konu edilip edilemeyeceği

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Başlık	Tapuda arsa olarak tescilli olan ancak üzerinde 7 bağımsız bölüm bulunan gayrımenkulün bir kısmının veya tamamının satılması halinde KVK 5/1-e kapsamında istisnaya konu edilip edilemeyeceği hk.
Tarih	23/07/2013
Sayı	62030549-125[5-2013/122]-1072

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, … Vergi Dairesi Müdürlüğünün … vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olarak otomotiv ve sanayide kullanılan her türlü filtrelerin toptan ticareti ile iştigal ettiğinizi ve üzerinde tapuya tescil edilmemiş 7 adet bağımsız taşınmaz (bina) bulunan arsanın 11.12.2007 tarihinde satın alınarak aktifinize bina olarak kaydı yapıldığını ve 09.06.2008 tarihinden 16.05.2012

tarihine kadar bu binada faaliyette bulunduğunuzu, bu tarihten itibaren ise bu taşınmazı kiraya verdiğinizi belirterek, söz konusu taşınmazın belirli bir hissesinin veya tamamının satışından elde edeceğiniz kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında istisnaya konu edilip edilemeyeceğinin sorulduğu anlaşılmaktadır.

5520 sayılı 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 anılan bentte sayılan şartlar dahilinde kurumlar vergisinden istisna olduğu, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

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. Bu mallar Türk Medenî Kanununun 704 üncü maddesinde; arazi, tapu siciline ayrı sayfada kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır. Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için taşınmazların anılan Kanununun 705 inci maddesi gereğince kurum adına tapuya tescil edilmiş olmaları gerekecektir.

Konuya ilişkin olarak ayrıntılı açıklamalar 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinde yapılmış olup, anılan Tebliğin*"5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması"* başlıklı bölümünde,

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve

kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları 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.

açıklamaları yapılmıştır.

Öte yandan, … tarih ve … sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesinden şirketinizin amaç ve konularının tadil edilerek; her türlü inşaat taahhütleri yapmak, her türlü inşaat, bina yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerine kat karşılığı binalar yapmak gibi faaliyetlerin, faaliyet konularınız arasında sayıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, tapuda arsa olarak görünen, ancak, üzerinde 7 ayrı bağımsız bölüm bulanan ve aktifinize bina olarak kaydı yapılan taşınmazın, şirket faaliyetlerinde kullanılmasını takiben 16.05.2012 tarihi itibariyle kiraya verildiği anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, taşınmaz ticareti ile uğraştığı anlaşılan şirketinizin tapuda arsa olarak görünen ancak üzerinde tapuya tescili yapılmamış olan 7 ayrı bağımsız bölümü

bulunan taşınmazın, belirli bir hissesinin veya tamamının satışından elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilmesi 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.