

Sirküler No: 3040

Sirküler Tarihi:03.07.2020

KONU: ŞİRKETİN AKTİFİNE KAYITLI BULUNAN GAYRİMENKULÜN SATIŞINDA İSTİSNA UYGULANMASI HUSUSU.

Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığının 01.06.2020 tarih ve 93767041-125[4140072370]-E.44701 sayılı özelgesinde;

Şirket ... tarihlerde çalışanlarına lojman yapmak üzere aktifine kaydedildiği belirtilen taşınmazların ekonomik şartlardan dolayı ... tarihinde satışa çıkarılacağı, yapılacak satıştan doğan kazancın kurumlar vergisi ve KDV'den istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu yönünden;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (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 kurumlar vergisinden müstesna olduğu, bu istisnanın satışın yapıldığı dönemde uygulanacağı ve satış kazancının istisnadan yararlanan kısmının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulmasının ve satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılının sonuna kadar tahsil edilmesinin şart olduğu,

Hüküm altına alınmıştır.

Şirket ana sözleşmesindeki faaliyet konuları arasında menkul ve gayrimenkul alım satımı ve kiralama işlerinin yer aldığı, ... ve ... tarihlerinde satın alındığı belirtilen söz konusu taşınmazların lojman olarak kullanılmasına ilişkin ... kararının ... tarihinde alındığı, ayrıca bu taşınmazların da ... tarihinde satışa çıkarılacağı ve söz konusu taşınmazların şirket faaliyetlerinin yürütülmesinde kullanılmadığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin sadece faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabilecek olup bu mükelleflerin diğer taşınmazlarının satış kazancının istisnaya konu edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Satışa konu edilecek taşınmazların iki tam yıl süreyle kurum aktifinde kayıtlı olması da durumu değiştirmemektedir.

Bu nedenle, satışa çıkarılacağı belirtilen taşınmazların satışından elde edilecek kazancın, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kurumlar vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanunu yönünden;

3065 sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin istisna olduğu, ancak istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların bu amaçla aktiflerinde bulundukları taşınmaz ve iştirak hisselerinin teslimlerinin ise istisna kapsamında olmadığı vurgulanmaktadır.

Buna göre, Şirket tarafından satılacak taşınmazların taşınmaz ticaretine konu edilecek nitelikte olduğu anlaŐıldığından, bu taşınmazların satışının 3065 sayılı Kanununun 17/4-r maddesindeki istisna kapsamında değerlendirilmesi mŐmkŐn olmayıp genel hŐkŐmler çerçevesinde KDV'ye tabi tutulması gerekmektedir.

Açıklamasına yer verilmiŐtir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı gŐnler dileriz.

Ő.A. Yeminli Mali MŐŐavirlik A.Ő.