

Sirküler No: 3408

Sirküler Tarihi:18.06.2021

KONU: İŞLETME AKTİFİNE KAYITLI ARSANIN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMINDA VERGİLENDİRİLMESİ.

10.11.2020 tarih ve 43626428-130-E.24527 sayılı Niğde Defterdarlığı özelgesinde;

Tatil amaçlı pansiyon faaliyeti ile otel işletmeciliği faaliyetinde bulunan şirketin satın aldığı arsali kargir yetiştirme yurdu binası ve ek tesislerinin şirket adına tescil edilip bilançonun aktifine kaydedildiği, kargir yetiştirme yurdu binasının yıkılarak tapu kayıtlarının arsa olarak yeniden tescil edildiği ve yasal defter kayıtlarının da arsa olarak güncellendiği, bahsi geçen arsa için kat karşılığı sözleşmeye dayanarak devredilmesi işleminin katma değer vergisi (KDV) ve oluşan kazancın kurumlar vergisinden istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden;

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun istisnaları düzenleyen 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde,

İstisnanın amacı kurumların sermaye yapılarının güçlendirilmesi, finansman sıkıntılarının giderilmesi ve bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerinde daha etkin bir şekilde kullanılmasına imkan sağlamak ve işletmelerin finansal bünyelerini güçlendirmektir.

İstisna uygulanabilmesi için taşınmazlar ile iştirak hisselerinin satılması ve bu işlemde bir kazanç elde edilerek, satan kurumun mali yapısında bir iyileşmenin olması gerekmektedir.

Bu nedenle, söz konusu aktif kalemlerin para karşılığı olmaksızın devir ve temlik, trampası gibi işlemler istisna kapsamına girmemektedir.

Kat karşılığında arsa devrinde olduğu gibi, bir mal veya hakkın başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemlerinde de söz konusu istisna hükmü uygulanmayacaktır.

Bu tür kıymetlerin mevcut borçlar karşılığında rızaen veya icra yoluyla devredilmesi işlemleri ile kamulaştırma işlemleri ise kurumların finansman olanaklarını artıracığından istisna uygulaması kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Satış vaadi sözleşmesine istinaden kat karşılığı inşaat amacıyla yapmış olduğunuz arsa devri bir mal veya hakkın, başka bir mal veya hak ile değiştirilmesini ifade eden trampa işlemi sayılacağından, bahse konu arsa devrinden elde edilecek kazançla ilgili olarak Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde düzenlenen istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden;

Şirketinizce en az iki tam yıl süreyle aktifinizde kayıtlı olduğu anlaşılan söz konusu arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında tesliminin, arsa alım satımının mutad ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürülmemesi şartıyla, KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV'den istisna tutulması mümkün bulunmaktadır.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.