

Sirküler No: 3868

Sirküler Tarihi:30.12.2022

KONU: AKTİFE KAYITLI TAŞINMAZIN SATIŞINDAN ELDE EDİLECEK KAZANCIN VERGİLENDİRİLMESİ.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü'nün 04.10.2022 tarih ve 62030549-125[5-2020/215]-1119726 sayılı özelgesinde;

Şirketin 2 yıldan fazla süreyle aktifte yer alan ve tapu kayıtlarında arsa niteliğinde kayıtlı bulunan fabrika binasının 21/01/2020 tarihinde satıldığı belirtilerek, söz konusu satıştan doğan kazancın %50'lik kısmının kurumlar vergisinden istisna edilmek üzere 5 yıllığına pasifte özel bir fon hesabına aktarılması, diğer %50'lik kısmının ise Vergi Usul Kanununun 328 inci maddesi hükmü kapsamında arsa araştırmalarına başlanılan yeni fabrika binası yatırım giderlerini karşılamak üzere "yenileme fonu" hesabına aktarılması suretiyle her iki Kanun maddesi hükmünden de yararlanılmasının mümkün olup olmadığı hususunda görüş talep edilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden;

Kanununun 5/1-e bendinde kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmı istisna edilmiştir.

İstisnaya konu olan taşınmazlar bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan yerinde sabit olan mallardır.

Bunlar Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde;

- Arazi,
 - Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
 - Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,
- olarak sayılmıştır.

Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın, bu istisna uygulamasına konu olabilmesi için kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir.

Bu nedenle, ilgili kurum adına tapuya tescili yapılmamış bir binanın satışından doğan kazançta bu istisna uygulanmayacaktır.

Cins tashihiinin kurum adına tapuya tescilinin yapılmasında çeşitli nedenlerle gecikmeler olabilmektedir.

Bu gibi durumlarda, taşınmazın işletme aktifinde iki yıl süreyle bulunup bulunmadığının, tespitinde, işletmede iki yıldan fazla süreyle sahip olunarak fiilen kullanıldığının, yapı inşaatı ruhsatı, vergi dairesi tespiti veya resmi kurum kayıtlarından birisi ile tevsik edilebilmesi mümkün olabilecektir.

Arsa üzerinde inşa edilen ve aktifte kaydedilen binanın, kurum adına tapuya tescil edilerek satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih esas alınacaktır.

Şirketin aktifine kayıtlı olan söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında arsa niteliğini haiz olduğu anlaşılmaktadır.

Tapuda arsa olarak gözüken ve şirket tarafından fabrika olarak kullanılan binanın tapuda şirket adına tescil edilmesinden sonra satılması halinde, satılan binanın iki yıllık aktifte bulundurulma süresinin başlangıç tarihi olarak taşınmazın kurum adına tapuya tescil edildiği tarih dikkate alınacaktır.

Şirket adına tapuda bina olarak tescil edilmeden önce söz konusu taşınmazın satılması durumunda ise yalnızca arsaya isabet eden kısma ilişkin oluşacak kazançta söz konusu istisna hükmü uygulanabilecektir.

Vergi Usul Kanunu Yönünden;

Kanunun 328'inci maddesinde, amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin satılması halinde alınan bedel ile bunların envanter defterinde kayıtlı değerleri arasındaki fark kar ve zarar hesabına geçirilir.

Satılan iktisadi kıymetlerin yenilenmesi, işin mahiyetine göre zaruri bulunur veya bu hususta işletmeyi idare edenlerce karar verilmiş ve teşebbüse geçilmiş olursa bu takdirde, satıştan elde eden kar, yenileme giderlerini karşılamak üzere, pasifte geçici bir hesapta azami üç yıl süre ile tutulabilir.

Buna göre yenileme fonunun ayrılabilmesi, amortismanına tabi bir iktisadi kıymetin varlığı ve bu kıymetin satılmasından oluşan kârın aynı neviden yeni bir iktisadi kıymet alımında kullanılması halinde söz konusu olabilmektedir.

Bu itibarla, şirket aktifinde kayıtlı bulunan fabrika binasının tapu kayıtlarında niteliği arsa olarak gözüktüğünden amortismanına tabi tutulması mümkün değildir.

Bu nedenle, tapu kayıtlarında niteliği arsa olarak görünen fabrika binasının satışından elde edilecek kazancın arsa araştırmalarına başlanılan yeni fabrika binasının yatırım giderlerinin karşılanması amacıyla yönelik olarak yenileme fonuna aktarılması da mümkün bulunmamaktadır.

Açıklamalarına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.