

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ERZURUM VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 30094508-125[5-2013/1.13]-23
Konu : Taşınmaz satış kazancı istisnası hk.

25/06/2013

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Şirketinizin inşaat malzemeleri, araç ve demirbaş niteliğindeki kıymetleri depolamak amacıyla kullandığı belirtilen arsanın TCDD tarafından kamulaştırıldığı, kamulaştırma bedeli olarak belirlenen ve dava konusu edilen 2.810.821,00-TL'nin 2012 yılında tahsil edildiği belirtilerek, söz konusu arsanın satış bedeli ile yargı süreci sonunda çıkabilecek ilave değerlerin %75 lik kısmının Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-e maddesi kapsamında istisnaya konu edilip edilmeyeceği ile %25 lik kısmının vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin "5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması" başlıklı bölümünde;

"Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla 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 kiralınması 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.

Örnek 1: Bir inşaat şirketinin şirket merkezi olarak kullanılmak üzere inşa etmiş olduğu bir binayı, en az iki tam yıl süre ile kullandıktan sonra satması halinde, bu satıştan doğan kazanç için istisna uygulanabilecektir. Şirketin satmak amacıyla inşa etmiş olduğu veya satın aldığı binaların satışından elde ettiği kazançlar için söz konusu istisna uygulanmayacaktır.

Örnek 2: İnşaat faaliyetinde bulunan bir şirketin satın aldığı arsayı iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde ya da faaliyet konusu alış veriş merkezleri inşaa etmek veya kiraya vermek olan şirketin bu amaçla inşa ettiği taşınmazları iki tam yıl geçtikten sonra satması halinde, şirketin bu istisnadan yararlanması söz konusu olmayacaktır.

....

açıklamalarına yer verilmiştir.

Konu ile ilgili olarak Şirketinizin ana sözleşmesinin incelenmesinden, şirketinizin amaç ve faaliyet konuları arasında yurt içinde ve yurt dışında özel ve resmi inşaat taahhüt işleri ve bilumun taahhüt işleri, her türlü taşeronluk işleri, özel bina inşaatı yapımı ve satımı, her türlü inşaat malzemeleri alımı satımı, dahili harici ticareti, her türlü inşaat malzemeleri ithalatı ve ihracatını yapmak gibi faaliyetlerin yazılı bulunduğu, dolayısıyla taşınmaz ticareti ile uğraştığınız anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz işgal konuları arasında taşınmaz ticareti bulunması nedeniyle, bahse konu arsanın kamulaştırılması nedeniyle elde edilen kazancın Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen istisnaya konu 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.