

Sayı 29.03.2012
Konu Gayrimenkul ticareti ile uğraşan şirketlerin taşınmaz satışının KV ve KDV istisnası ve Kamulaştırma işleminin tapu harcı karşısındaki durumu

1-Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi Açısından

Gayrimenkul ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde buldukları taşınmazların satışı istisna kapsamı dışındadır. Bu nedenle şirketinizin inşaat yapmak veya satmak amacı ile aktifinde bulduğu arsaların satışı (veya kamulaştırılması) KV ve KDV istisna değildir. (KVK md 5/1-e , KDVK md 17/4-r)

1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılmaması başlıklı bölümündeki örnekler bilgi mahiyetinde yazımıza eklenmiştir.

2- Tapu Harcı Bakımından

492 sayılı Harçlar Kanununun *Harçtan müstesna tutulan işlemler*' başlıklı 59/a maddesinde; genel ve özel bütçeli dairelerle, il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve sair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinleri tapu harcından istisna edilmiştir.

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı, bir kamu tüzel kişiliği olduğundan yukarıdaki kanun hükmü çerçevesinde İSKİ tarafından yapılan kamulaştırma işlemlerinin de tapu harcından müstesna tutulması gerekmektedir.

1987/1 sayılı Harçlar Kanunu İç Genelgesinde; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 29. maddesinde, gayrimenkulü kamulaştırılan kişilerin ödemesi gereken tapu harcını da idarenin ödeyeceği belirtilmiş ve buna göre kamulaştırıcı idare (İSKİ) tapu harcından muaf olduğu için , gayrimenkulü kamulaştırılan şahsa ait olan (şirketinize) tapu harcının da istisnadan yararlandırılması uygun görülmüştür.

Saygılarımızla,

NOTLAR

KV

Kamulaştırma işlemleri de kurumların finansman olanaklarını artırdığından KVK'nun 5/1-e maddesi uyarınca satış kazancının KV istisnasından faydalanması mümkündür. (1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.4.1.bölümü)

Mülklerin Bahar Arsa firmasının aktifine giriş tarihi (tapu kayıtları baz alınarak) esas alındığında iki yılı dolduruyor ise , "aktifte iki tam yıl bulunma" şartı sağlanmış sayılmaktadır (1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.3.1.2.bölümü).

1 Seri No.lu KVK Genel Tebliği'nin 5.6.2.3.4. Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ile uğraşılması başlıklı bölümündeki örnekler bilgi mahiyetinde yazımıza eklenmiştir.

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.

Örnek 3: Bir inşaat şirketinin inşa etmiş olduğu binanın bir kısmını otopark olarak, diğer bir kısmını işyeri olarak kiraya vermesi, kalan kısmını ise şirket faaliyetlerinde kullanması halinde, şirket faaliyetinde kullandığı kısmın satılmasından elde edilen kazanç istisnaya konu olabilecek, diğer kısımlar istisnadan yararlanamayacaktır.

Örnek 4: Esas faaliyeti taşınmaz ticareti ve kiralaması olmayan bir şirketin, atıl olarak durmakta olan bir taşınmazını kiraya verdikten iki tam yıl sonra söz konusu taşınmazı satması halinde taşınmazın elden çıkarılmasından doğan kazancın istisnadan yararlanması mümkün bulunmaktadır.

Aynı şekilde, menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin, iştirak amaçlı olmayıp ticari amaçla elde ettikleri iştirak hisselerinin satışından elde edilen kazançlar da elde tutulma süresine bakılmaksızın istisna kapsamı dışında bulunmaktadır.

Öte yandan, menkul kıymet ticareti ile uğraşan mükelleflerin doğrudan veya dolaylı olarak diğer şirketlerin yönetimine ve ortaklık politikalarının belirlenmesine katılmak üzere edindiği ortaklık payları istisna uygulamasına konu olabilecektir.

KDV

KDVK'nun 17/4-r maddesi uyarınca; Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların(*) satışı KDV'den istisnadır. Ancak aynı madde de gayrimenkul ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdukları taşınmazların satışının istisna kapsamı dışında olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle söz konusu gayrimenkul satışının KDV istisna olmayacağı sonucuna varılmıştır.

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

SAYI : B.07.1.GİB.4.54.15.01/HK –
KONU : Tapu Harcı

..... **MALMÜDÜRLÜĞÜNE**

SAKARYA

İlgi yazınız ile, 2942 sayılı Kanuna göre Belediye adına kamulaştırılan 4 pafta, 1640 parsel 915,00 m2 arsanın tapu harçlarının tarafından ödendiği, Belediye tarafından da mükellefe ödeme yapıldığı, ancak 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre belediyelerin harçtan muaf olması nedeniyle, satıcıdan alınan tapu harcının iade edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde; Tapu ve Kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanuna bağlı "Tapu ve Kadastro İşlemlerinden Alınacak Harçlar" başlıklı (4) sayılı tarifenin "1-Tapu İşlemleri" başlıklı bölümünün 6/a pozisyonunda; İfraz veya taksim veya birleştirme işlemlerinde kayıtlı değerler üzerinden (binde 9), 20/a pozisyonunda ise;

“Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında (4751sayılı Kanunun 6/C maddesiyle değişen ibare.Yürürlük:9.4.2002) gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı (binde 15)” oranında tapu harcı alınacağı hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 59 uncu maddesinin (a) bendinde; (5766 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin (b) bendiyle değişen ibare, Yürürlük: 06.06.2008) Genel ve özel bütçeli idarelerle(*), il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin vesair aynı hakların tescili, şerhi gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinin harçtan muaf olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan 1987/1 sayılı Harçlar Kanunu İç Genelgesinde,

“1. 2942 sayılı Kanununa göre yapılan kamulaştırmalarda bu Kanunun gerektirdiği tapu harçları ve kamulaştırma ile ilgili sair giderlerin idare tarafından ödenmesi,

2. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 29. maddesinde, gayrimenkülü kamulaştırılan kişilerin ödemesi gereken tapu harcını da idarenin ödeyeceği belirtilmektedir. Buna göre Kamulaştırıcı idare 492 Sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesine göre harçtan muaf olduğu takdirde, gayrimenkülü kamulaştırılan şahsa ait olan tapu harcı dolayısıyla da idarenin istisnadan yararlandırılması....uygun görülmüştür.” denilmektedir.

Bu hükümler çerçevesinde; Belediyesince yapılacak ifraz ve kamulaştırma işlemi tapu ve kadastro harcından müstesna olduğundan, satıcıdan alınan tapu harcının iade edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Recep ALP

Vergi Dairesi Başkanı

Belirtilen kurumlara ait taşınmazlarının kamulaştırma suretiyle devir ve/veya teslimlerinin KDV'den müstesna olup olmadığı hakkında.

Tarih

23/06/2009

Sayı

B.07.1.GİB.0.01.53/5317-2367

Kapsam

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

SAYI : B.07.1.GİB.0.01.53/5317-2367

KONU :

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık:Müdürlüğü)

İLGİ: tarih ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Üniversitesi Yönetim Kurulunca 17.03.2009 tarihinde alınan kararlar mülkiyet Teks. Tur. San. Tic. A.Ş.'ye ait taşınmaz ve inşaat halindeki bina ile mülkiyeti Sağlık Hzm. Ltd. Şti. kamulaştırılmasına karar verildiği belirtilerek söz konusu işlemin KDV karşısındaki durumu hakkında Başkanlıkta değerlendirilmektedir.

Bilindiği gibi, KDV Kanununun 17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimleri müstesna olduğu hükmüne yer verilmiştir.

İstisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapanların bu amaçla ellerinde bulundurdukları gayrimenkul varlıklarının teslimi istisna kapsamı dışındadır.

Bu çerçevede, maddede sayılan şartların sağlanması kaydıyla yukarıda belirtilen kurumlara ait taşınmazların devir ve teslimleri KDV'den müstesnadır.

Bu itibarla, söz konusu devir ve teslimlerin istisna kapsamına girmesi halindeSağlık Hzm. Teks. Ltd. Şti. tarafından düzenlenecek faturalarda KDV hesaplanmayacak, aksi takdirde KDV üzerinden KDV hesaplanacak ve adı geçen mükelleflerce beyan edilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.