

Tasfiye aşamasında olan adi komandit şirketin aktifinde kayıtlı olan gayrimenkullerin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	21253973-KDV/GV-1-1
Tarih	11.04.2014

T.C.

NEVŞEHİR VALİLİĞİ

Defterdarlık GELİR MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 21253973-KDV/GV-1-1

11/04/2014

Konu : KATMA DEĞER VERGİSİ - GELİR VERGİSİ

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, tasfiye aşamasında olan şirketinizin aktifinde kayıtlı gayrimenkullerin icra iflas kanunu hükümlerine göre 25/12/2012 tarihinde açık artırma ile toplam 7.200.000 TL muhammen bedelle satışa sunulacağından bahisle söz konusu gayrimenkullerin kayıtlı bulunan değerleri ile satış bedeli arasındaki farkın vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda Defterdarlığımız görüşü sorulmaktadır.

I- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde;

"Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır.

...

Kollektif ortaklıklarda ortakların, adi veya eshamlı komandit ortaklıklarda komandite ortakların ortaklık karından aldıkları paylar şahsi ticari kazanç hükmündedir."

hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 75 inci maddesinde ise;

"Sahibinin ticari, zirai veya mesleki faaliyeti dışında nakdi sermaye veya para ile temsil edilen değerlerden müteşekkül sermaye dolayısıyla elde ettiği kar payı, faiz, kira ve benzeri iratlar menkul sermaye iradidir.

Kaynağı ne olursa olsun aşağıda yazılı iratlar menkul sermaye iradı sayılır:

...

İştirak hisselerinden doğan kazançlar (Limited Şirket ortaklarının, iş ortaklıklarının ortakları ve komanditerlerin kâr payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dahildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan kârların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.)"

hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, şirketiniz aktifinde kayıtlı gayrimenkullerin satışından doğan kardan ortaklara tekabül eden gelirin; komandite ortaklar tarafından Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi uyarınca ticari kazanç olarak, komanditer ortaklar tarafından ise aynı Kanunun 75 inci maddesi uyarınca menkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

17/4-r maddesinde, kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin KDV'den istisna olduğu,

20/1 inci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kurumlar vergisi mükelleflerinin en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların teslimi KDV'den istisna olmakla birlikte, kurumlar vergisi mükellefi olmamanız nedeniyle, söz konusu gayrimenkuller iki tam yıl süreden fazla işletmenizde kayıtlı olsa dahi Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-r maddesinde düzenlenen istisnadan faydalanmanız mümkün bulunmamaktadır. Dolayısıyla, söz konusu gayrimenkullerin teslimi genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacaktır.

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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026