

## Gerçek Usulde Vergilendirilen Mükellefin İşletmesinin Aktifinde Kayıtlı Binanın Satışının Vergilendirilmesi hk.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Belge türü | Özelge                            |
| Kanun      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU        |
| Özelge no  | B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-2234 |
| Tarih      | 20.12.2011                        |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KATMA DEĞER VERGİSİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.17.01-KDV.17-2234

20/12/2011

Konu : Gerçek Usulde Vergilendirilen Mükellefin İşletmesinin Aktifinde Kayıtlı Binanın Satışının Vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinde yer alan dilekçede, gerçek usulde vergilendirilen gelir vergisi mükellefi olduğunuz belirtilerek, işletmeniz aktifine kayıtlı olan binanın satışından elde edilecek kazancın gelir vergisinden, binanın tesliminin ise katma değer vergisinden istisna olup olmadığı hususunda görüş talep edilmektedir.

Konu hakkındaki Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

### GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde, ticari kazanç, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar olarak tanımlanmıştır.

Öte yandan, aynı Kanunun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında; "Faaliyetine devam eden ticari bir işletmenin kısmen veya tamamen satılmasından veya ticari işletmeye dahil amortismanına tabi iktisadi kıymetlerle birinci fıkrada yazılı hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar ticari kazanç sayılır ve bunlara ticari kazanç hakkındaki hükümler uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, işletmeniz aktifine kayıtlı gayrimenkulün satışından elde edilecek kazancın, ticari kazanca ilişkin genel usul ve esaslar çerçevesinde vergilendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Gelir Vergisi Kanununda işletme aktifine kayıtlı gayrimenkul satışından elde edilecek kazanca ilişkin istisna düzenlemesi bulunmamaktadır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yer alan "İstisnalar" başlıklı 5 inci madde hükmü, kurumlar vergisi mükelleflerinin, kurumlar vergisinden istisna edilecek kazançları için düzenlenmiş olup, şahsınızın gelir vergisi mükellefi olması nedeniyle bu madde kapsamında düzenlenen istisnalardan faydalanabilmesi mümkün değildir.

#### **KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:**

3065 sayılı KDV Kanununun 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 teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimlerinin vergiden istisna olduğu, hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, kurumlar vergisi mükelleflerinin en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde bulundurdıkları taşınmazların teslimi KDV den müstesna olup, gerçek usulde vergilendirilen şahsınızın gelir vergisi mükellefi olması sebebiyle, iki tam yıl süreden fazla işletmenizde kayıtlı olsa dahi söz konusu binanın satışı genel oranda (% 18) KDV ye tabi olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.