

## Şirket aktifinde kayıtlı olan işyerinin yeni edinilecek işyeri ile değiştirilmesi halinde vergileme hk.

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                            |
| <b>Kanun</b>      | VERGİ USUL KANUNU                 |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2683 |
| <b>Tarih</b>      | 27.08.2012                        |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü**

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2683

27/08/2012

Konu : Şirket aktifinde kayıtlı olan işyerinin yeni edinilecek işyeri ile değiştirilmesi halinde vergileme.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, bilanço esasına göre defter tutan gelir vergisi mükellefi olduğunuz, işyerinizi ... yılında ... m<sup>2</sup> olarak ... TL. ye sanayi sitesini yapan müteahhitten satın alarak işletmenizin aktifine kayıt ettiğiniz, sitenin projesinde yapılan hata nedeniyle iş yeri m<sup>2</sup> sinin düştüğü, bu nedenle müteahhit tarafından aynı kattaki iş yerinin başka bir iş yeri ile değiştirilmesi ve bunun karşılığında her iki dükkanın rayiç bedelleri ile fatura düzenlenerek bu yanlışlığın giderilmesinin talep edildiği, bu değişiklik sonucu herhangi bir parasal tahsilatın söz konusu olmadığı belirtilerek, karşılıklı yapılan iş yeri satışının Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu ve KDV Kanunu hükümleri çerçevesinde Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır."

Aynı Kanunun 38 inci maddesinde; "Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsdeki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:

1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir;
2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur." denilmiş olup,

Yine Gelir Vergisi Kanunun 39 uncu maddesinde de;

İşletme hesabı esasına göre ticari kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hasılat ile giderler arasındaki müspet farktır.

(Elde edilen hasılat, tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları; giderler ise, tediye olunan ve borçlanılan meblağları ifade eder.)

Emtia alım ve satımı ile uğraşanlarda ticari kazancın bulunması için hesap dönemi sonundaki emtia mevcudunun değeri hasılatı, dönem başındaki emtia mevcudunun değeri ise giderlere ilave olunur.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanunu'nun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41'inci maddeleri hükümlerine uyulur."

hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun,

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

2/1 nci maddesinde; teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu, bir malın alıcıya veya onun adına hareket edenlerin gösterdiği yere veya kişilere tevdiinin de teslim hükmünde olduğu,

2/5 inci maddesinde; trampanın iki ayrı teslim hükmünde olduğu,

10 uncu maddesinde; vergiyi doğuran olayın, mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile, malın tesliminden veya hizmetin yapılmasından önce fatura veya benzeri belgeler verilmesi hallerinde, bu belgelerde gösterilen miktarla sınırlı olmak üzere fatura ve benzeri belgelerin düzenlenmesi ile meydana geleceği,

27 nci maddesinin 1, 2 ve 3 üncü bentlerinde; bedeli bulunmayan veya bilinmeyen işlemler ile bedelin mal, menfaat, hizmet gibi paradan başka değerler olması halinde matrahın işlemin mahiyetine göre emsal bedeli veya emsal ücreti olduğu, bedelin emsal bedeline veya emsal ücretine göre açık bir şekilde düşük olduğu ve bu düşüklüğün mükellefçe haklı bir sebeple açıklanamadığı hallerde de, matrah olarak emsal bedeli veya emsal ücretin esas alınacağı, emsal bedel ve emsal ücretin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunacağı,

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 269 uncu maddesinde; "İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirir."

262 nci maddesinde; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder."

hükümleri mevcuttur.

Mezkur Kanunun 227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu, 229 uncu maddesinde faturanın; satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231 inci maddesinin 5 numaralı bendinde, faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içinde düzenlenmemiş olan faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı, 232 nci maddesinde ise, birinci ve ikinci sınıf tüccarlarla kazancı basit usulde tespit edilenler ve defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilerin sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek, satın aldıkları emtia ve hizmetler için de fatura istemek ve almak zorunda oldukları hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Amortisman tabi malların satılması" başlıklı 328 inci maddesinde, satış ve elden çıkarma ile ilgili düzenlemelere yer verilmiş olup, söz konusu maddede amortisman ayrılmış olan satışa konu sabit varlıkların net maliyet değerinin, amortisman ayırmadan önceki maliyet değerinden ayrılmış olan amortisman düşüldükten sonra kalan meblağ olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, gayrimenkullerde mülkiyet, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille kazanıldığından gayrimenkullerin el değiştirmesi yeni bir iktisap olarak kabul edilerek satış kapsamında değerlendirilecektir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

-İşyerinizin satışının tapuya tescil edildiği tarihten veya tescil tarihinden önce fiilen teslim edilmiş ise bu tarihten itibaren yedi gün içinde ait olduğu oranda KDV'sini de içerecek şekilde inşaat firması

adına fatura düzenlemeniz,

-İnşaat firmasının da işyeri satışını tapuya tescil ettirdiği tarihten, işyerinin tapuya tescil tarihinden önce firmanızın kullanımına bırakılmış olması halinde ise, fiilen kullanımınıza bırakıldığı tarihten itibaren yedi gün içinde ait olduğu oranda KDV'sini de içerecek şekilde firmanız adına fatura düzenlemesi gerekmektedir.

Katma değer vergisine tabi gayrimenkul teslimlerinde katma değer vergisinin matrahı gerçek satış bedeli olduğundan düzenlenecek faturalarda söz konusu işyerlerinin tesliminden kaynaklanan katma değer vergisinin, yukarıda anılan Kanun hükümlerinde belirtilen emsal bedele ilişkin düzenlemelerde dikkate alınarak gerçek satış bedeli üzerinden hesaplanması gerektiği tabiidir.

Ayrıca, ... yılında satın almış olduğunuz işyerinin inşaat şirketi tarafından başka bir işyeri ile değiştirilmesi ayrı ayrı teslim sayılacağından, düzenlenecek fatura bedellerinin; faturayı düzenleyen açısından gelir, faturayı alan açısından ise söz konusu gayrimenkulün maliyet bedeli olarak dikkate alınarak kayıtlara intikal ettirilmesi gerekmektedir

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