

%50 si gerçek kişi %50 si kurumlar mükellefi olan adi ortaklığın 2 yıl aktifinde bulundurduğu taşınmazı satması halinde bu satıştan elde edilen kazancın vergi kanunları açısından değerlendirilmesi

Belge türü	zelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.61.15.01-130[621-12-2012]-86
Tarih	17.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAşKANLIğI

TRABZON VERGİ DAİRESİ BAşKANLIğI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 26468226-130[621-12-2012]-86

17/09/2013

Konu : %50 si gerçek kişi %50 si kurumlar mükellefi olan adi ortaklığın 2 yıl aktifinde bulundurduğu taşınmazı satması halinde bu satıştan elde edilen kazancın vergi kanunları açısından değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı zelge talebinizde, % 50 si gerçek kişi %50 si kurumlar vergisi mükellefi olan adi ortaklığınızın 04.02.2010 tarihinde aktifine almış olduğu taşınmazı satması halinde satışın kurumlar vergisi, gelir vergisi ve katma değer vergisi açısından değerlendirilerek hangi istisnalardan yararlanabileceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Adi ortaklıklar Borçlar Kanununun 520-541 inci maddelerinde düzenlenmiştir. Anılan Kanunun 520 inci maddesinde adi ortaklık, iki veya daha fazla kişinin, bir sözleşmeye dayanarak, ortak bir amaca ulaşmak için emek ve mallarını birleştirmesi olarak tanımlanmıştır. Adi ortaklıkların tüzel kişiliği olmadığı gibi gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olmaları da söz konusu değildir. Adi ortaklık olarak faaliyette bulunulması halinde, ortaklığa stopaj ve katma değer vergisi mükellefiyeti tesis ettirilmektedir. Adi ortaklıkların ortaya çıkan kâr veya zararı, adi ortaklığı oluşturan ortaklar tarafından hisseleri oranında kendi kazançlarına dahil edilerek vergilenmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca; 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 kısmı maddede belirtilen şartlar çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna edilmekle beraber, menkul kıymet veya taşınmaz ticareti ve kiralınmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdıkları değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmıştır.

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 bulundurdıkları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançların istisna kapsamı dışında olduğu, taşınmaz ticareti ile uğraşan mükelleflerin faaliyetlerinin yürütülmesine tahsis ettikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançlara istisna uygulanabileceği, **taşınmaz ticaretine konu edilen veya kiralama ya da başka surette değerlendirilen taşınmazların satış kazancının ise istisnaya konu edilmeyeceği** açıklamalarına yer verilmiştir.

Konu hakkında bağlı olduğunuz Vergi Dairesi Müdürlüğünden alınan ... yazıda; şirket ortağı ... nezdinde düzenlenen ... yoklama fişi ile ortaklığınızın esas faaliyet konusunun inşaat taahhüt işleri olduğu, inşaat yapım ve satımı işiyle de iştigal ettiği beyan ve tespit edilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, adi ortaklığınızın gerçek kişi ortağının söz konusu istisnadan yararlanması mümkün olmayıp hissesine düşen kazancın ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir. Öte yandan, kurumlar vergisi mükellefi olan şirketin ise taşınmaz ticareti ile uğraşması nedeniyle söz konusu istisnadan yararlanması mümkün bulunmamaktadır.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi 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 teslimleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Bu çerçevede, söz konusu istisna kurumlar, belediyeler ve il özel idarelerinin aktifinde bulunan taşınmazlara tanınmış olup, katma değer vergisi mükellefi olan ortaklığınızın taşınmaz satış işleminin katma değer vergisinden istisna edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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. — 10.09.2026