

Kooperatifin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerini piyasa değerinden satışı yapıldığında rayit bedel ile arasındaki farktan dolayı vergi yükümlülüğü bulunup bulunmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176300-729
Tarih	02.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.16.01-176300-729

02/08/2012

Konu : Kooperatifin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerini piyasa değerinden satışı yapıldığında rayit bedel ile arasındaki farktan dolayı vergi yükümlülüğü bulunup bulunmadığı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; mülkiyetinizde bulunan iki dükkanın hem konumu hem de kaba inşaat halinde olması nedeniyle belediye rayiç bedelinin (bir adedi 35.000,00 TL) çok altında bir fiyatla satış değeri bulunduğu, kooperatifinizin tasfiyesinin bitirilebilmesi için dükkanları satmak zorunda olduğunuz belirtilerek, piyasa değerinden satış yapıldığında rayiç bedel ile arasındaki farktan dolayı ilave vergi yükümlülüğü bulunup bulunmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

KURUMLAR VERGİSİ YÖNÜNDEN

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

Ticari kazançta elde etme tahakkuk esasına bağlanmış bulunmaktadır. Bu esas dikkate alındığında, gelir veya gider unsurunun özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibarıyla kesinleştiği dönemin kazancında dikkate alınması gerekmektedir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3/B maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, kooperatifiniz tarafından satılan kaba inşaat halindeki dükkânların emsal bedelinden düşük bir bedelle satılması halinde, kurumlar vergisi uygulaması bakımından esas alınacak hasılat gerçek satış bedeli olacaktır. Ancak, hasılat olarak gösterilen ve kurum kazancına dahil edilen söz konusu bedelin kanaat verici vesikalarla tevsik edilmesi gerekeceği ise tabiidir.

KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun "Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti" başlıklı 27 nci maddesinin (2) numaralı bendinde, "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 ücreti esas alınır.", (3) numaralı bendinde ise "Emsal bedeli ve emsal ücreti Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tespit olunur." hükümlerine yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinde emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olarak tanımlamış ve bu maddenin üçüncü sırasında emsal bedelinin ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, Kooperatifinizin aktifinde kayıtlı bulunan kaba inşaat halindeki dükkânların satışının yapılmasında, satış bedelinin emsal bedelinden düşük olması durumunda, gerçek satış bedelinin dikkate alınması, ancak katma değer vergisi matrahının hesaplanmasında emsal bedelinin kullanılması 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