

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi Gereği Satış Pazarlama İşleri ve Danışmanlık Hizmetinin Vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-125[6-2022/14]-611302
Tarih	22.12.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı :

22.12.2023

Konu : Gayrimenkul Satış Sözleşmesi Gereği Satış Pazarlama İşleri ve Danışmanlık Hizmetinin Vergilendirilmesi

İlgi

:

....

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ekinde yer alan belgelerde;

- Şirketinizin ile projesine ilişkin olarak ... tarihindeSözleşmesi" imzalandığı,

- İmzalanan sözleşme kapsamında söz konusu iş için öngörülen sürenin sözleşme imza tarihinden itibaren 36 (otuz altı) ay olduğu,

- Sözleşme kapsamında "...." ve "...." (....) nin bulunduğu,

- ".... " kapsamında bulunan yükümlülüklerinizin satış ofisi olarak kullanılacak alanın incelenmesi, bölgedeki diğer projelerin incelenerek "...." oluşturulması, proje vizyonu ve hedeflerinin belirlenmesi, potansiyel müşteri talep ve ihtiyaç araştırmalarının yapılmasını kapsadığı,

- "...." (....) kapsamında bulunan yükümlülükleriniz arasında, işveren tarafından hazırlanan ek protokollerle ilgili müşterilerin bilgilendirilmesi ve imza işlerinin tamamlanması, müşterilere projeye ilgili bilgilendirmelerin yapılması, pazarlama stratejisi ve proje lansman planı hazırlanması ve yönetimi, satış ekibinin oluşturulması eğitimi ve denetimi, satış işlemlerinin günlük olarak gerçekleştirilmesi, takip edilmesi ve işverene raporlanmasını, müşteri talep ve şikayet koordinasyonunun sağlanmasını kapsadığı,

- Sözleşmenin 4 üncü maddesinde, İşverenin edimi olan sözleşme bedeli ödeme borcu hizmet işlerinin KDV hariç, aylık TL,

- İşin satış bedeli komisyonunun KDV hariç yüzde oranı olarak belirlendiği ve bu komisyonun işin yüklenici tarafından gerçekleştirilmesiyle doğduğu,

- Ayrıca, Sözleşmenin 7 nci maddesinde, aylık satış cirosununTL ve üzerinde olması durumunda işveren tarafından ilgili ay için hizmet bedeli ödenmeyeceğinin kararlaştırıldığı,

- Bu hizmetin tüm sözleşme süresi boyunca ifa edilecek olan satış öncesi, satış ve satış sonrası hizmetleri ile proje boyunca müşterilere ve işverene sunulacak diğer tüm hizmetlerden oluşan bir iş olduğu, bu bağlamda satış sonrası sunulan tahsilatların takibinden, müşteri ilişkileri yönetimine, site yönetim planından, müşteri talep takibine kadar pek çok hizmetin de proje süresi ve sonrasına sirayet eden boyutlarının bulunduğu,
- Tüm satışların defaten bitirilse dahi kalan sözleşme süresi boyunca belirlenen diğer hizmetlerin tamamının eksiksiz yerine getirilmesi gibi yapılan satışların iptal edilmesi halinde de herhangi bir bedele hak kazanılamadığı,
- Ticari kazancınızın dayanağı olan alacak hakkınızın sözleşme süresi boyunca gereken tüm işin eksiksiz gerçekleşmesi ile nitelik ve miktar itibarıyla kesin olarak doğacağı,
- İşverenin bedel ödeme borcunun da sözleşmeye göre şirketinizin yüklendiği bu hizmetlerin tümünün ifa edildiği zaman doğacağı,

belirtilerek;

Şirketiniz tarafından elde edilen gelirin hangi dönemde kurum kazancına dahil edileceği hususunda Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

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 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Gelir Vergisi Kanununun "Bilanço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde ise; bilanço esasına göre ticari kazancın, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müspet fark olduğu, bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce işletmeye ilave olunan değerlerin bu farktan indirileceği, işletmeden çekilen değerlerin ise farka ilave olunacağı, ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulacağı hükme bağlanmıştır.

Ticari kazancın tespitinde "tahakkuk esas ilkesi" ve "dönemsellik ilkesi" olmak üzere iki temel ilke geçerlidir. Tahakkuk esas ilkesinde, gelir veya giderin miktar ve mahiyet itibariyle kesinleşmiş olması, yani geliri veya gideri doğuran işlemin tekemmül etmesinin yanı sıra, miktarının ve işlemde kaynaklanan alacağın veya borcun ödeme şartlarının da belirlenmiş olması gereklidir. Bu esas dikkate alındığında bir gelir veya gider unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Dönemsellik ilkesi ise, bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasını ifade eder. Ayrıca "Dönemsellik" kavramı gereği işletmeler, gelir ve giderlerini tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmek; hasılat, gelir ve karlarını aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırmak durumundadırlar. Bu ilke uyarınca gelir ve giderlerin ilgili oldukları dönemde kaydedilmesi gerekir.

Diğer taraftan, özgelge talep formu ekinde yer alan "*.... Sözleşmesi*" nin tetkikinden;

- projesi kapsamında yapılacak "*....*" işinin aylık TL +KDV,

-İşin satış bedeli komisyonunun % oranı + KDV olduğu,

- Satış bedeli komisyonunun işin yüklenici tarafından gerçekleştirilmesi ile doğacağı ve Şirketiniz tarafından işverene sunulan satış projeksiyonuna bağlı tamamlanan satışlar için komisyon ödeneceği,

- Şirketinizin aylık satış cirosunun TL'nin üzerinde olması durumunda işveren tarafından ilgili ay için hizmet bedeli ödenmeyeceği,

anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; Şirketiniz ile A.Ş. arasında yapılan "...." sözleşmesi kapsamında sunulan hizmetler dolayısıyla elde edilecek aylık TL'lik tutar ile satış bedelinden alınacak olan komisyon gelirlerinin tahakkuk ettiği dönemin kurum kazancına dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, Şirketinizce sözleşme süresi boyunca sunulan hizmetin karşılığı olarak sözleşme sonunda satış bedeli komisyonu olarak hesaplanan tutara istinaden Şirketinize herhangi bir fark ödemesi yapılması halinde ise fark tutarın tahakkuk ettiği dönemin geliri olarak değerlendirilmesi gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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