

İşletme aktifine kayıtlı olmayan motelin satılmasının KDV ve Gelir Vergisi Kanununa göre durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	47423198-VUK-2011-01-12
Tarih	29.03.2013

T.C.

ÇANAKKALE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 47423198-VUK-2011-01-12

29/03/2013

Konu : İşletme Aktifine Kayıtlı olmayan motel

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Vergi Dairesinin motel işletmesi işinden dolayı kayıtlı mükellefi olduğunuz, işletmeniz aktifinde kayıtlı olmayan motelinizin mülkiyetini satacağınızdan, satış bedeli üzerinden fatura düzenleyip düzenlemeyeceğiniz, KDV ve Gelir Vergisi Kanununa göre sorumluluğunuzun neler olduğu hususlarında görüş talep edilmektedir.

GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmüne yer verilmiş bulunmaktadır.

Bu çerçevede, motel işletilmesinden kaynaklanan ticari faaliyetinize konu motelin satılması neticesinde elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınaî, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu, 17 4-r maddesinde ise; kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerinin KDV'den istisna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, ticari faaliyetinizi sürdürdüğünüz motel, herhangi bir kurumun aktifine kayıtlı bulunmadığından bir başka ifade ile kurumlar vergisi mükellefiyeti kapsamında ticari bir faaliyet icra etmediğiniz anlaşıldığından söz konusu motelin satışı genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacaktır.

VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 187 nci maddesinde "Ferdî teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu bina ve arazi hakkında aşağıda yazılı esaslar cari olur:

1. Fabrika, ambar, atelye, dükkân, mağaza ve arazi işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınır.
2. Ticaret hanları gibi oda oda veya kısım kısım kullanılabilen binalarla evlerin ve apartmanların yarısından fazlası işletmede kullanıldığı takdirde envantere ithal edilir.
3. Envantere alınan gayrimenkullerin kullanılış tarzlarında sonradan vaki olacak değişiklikler, hesap yılı içinde nazara alınmaz." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümle, faaliyetin bütünlüğü dikkate alınarak işletmelerde faaliyetin yürütüldüğü bina ve arazinin de işletmeye dâhil edilmesi amaçlanmaktadır. Dolayısıyla, faaliyetin yürütüldüğü gayrimenkul ile faaliyet arasında bir bağ kurulmuş olmaktadır.

Buna göre, işletmenizin aktifinde kayıtlı bulunmayan motelinizin envantere dâhil edilmesi gerekmektedir.

Mezkûr Kanunun 229 uncu maddesinde, "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, envantere dâhil edilmesi zorunlu bulunan motelin satışı halinde tarafınızca fatura düzenlenmesi zorunlu olup, bu satıştan elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirileceği tabiidir.

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