

Şirket aktifine kayıtlı taşınmazın tapu kayıtlarında trampa edilmesi işleminin KVK,VUK,KDV ve Diğer Vergiler yönünden değerlendirilmesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.01-35-02-83375
Tarih	16.10.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-35-02-83375

16.10.2017

Konu : Şirket aktifine kayıtlı taşınmazın tapu kayıtlarında trampa edilmesi işleminin KVK,VUK,KDV ve Diğer Vergiler yönünden değerlendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; şirket merkezi olarak kullanılmak üzere 2009 yılı Haziran ayında bir dükkan satın alındığı, ancak numarataj işlemi sırasında yapılan yanlışlık nedeniyle aynı binada bulunan daha büyük bir dükkanın tapuda sehven şirketiniz adına tescil işleminin yapıldığı, bu yanlışlığın tapuda düzeltilmesi için herhangi bir para alışverişi olmadan yapılacak takas işleminde fatura düzenlenip düzenlenmeyeceği, 8.000,00 TL üzeri tevsik zorunluluğu kapsamında bulunup bulunulmadığı ile KDV ve Kurumlar Vergisi yükümlülüğü yönünden Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu Yönünden

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, Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı belirtilmektedir.

Buna göre, şirketinizin 2009 yılının Haziran ayında aldığı dükkana ait kapı numaralarının belediye görevlilerince 2011 yılının Eylül ayında verilmesi neticesinde, satın aldığınızı düşündüğünüz dükkan ile tapuda şirketiniz adına tescil edilen dükkanın kapı numarasının farklı olduğunun anlaşılması üzerine tapu kayıtlarında düzeltme işlemi yapılmış olup satın almış olduğunuz ve fiilen de kullandığınız dükkanlarda değişiklik olmaksızın sadece tapu kayıtlarının gerçek duruma uygun hale getirilmesi amacıyla tapuda yapılan bu düzeltme işlemleri neticesinde, herhangi bir taşınmazın elden çıkarılmasının söz konusu olmaması sebebiyle vergiyi doğuran olaydan bahsedilemeyeceğinden kurumlar vergisi kapsamında değerlendirilecek bir kazanç oluşmayacaktır.

Öte yandan, yapılan işlemlerde muvazaa olduğunun anlaşılması halinde gerekli cezai işlemlerin yapılacağı tabiidir.

Vergi Usul Kanunu Yönünden

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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 hüküm altına alınmış, 328 inci maddesinin üçüncü fıkrasında ise devir ve trampanın satış hükmünde olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi ile Maliye Bakanlığına; mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirme ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirleme yetkisi verilmiştir.

Bu yetkiye istinaden yayımlanan 459 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, tahsilat ve ödemelerin tevsik zorunluluğu ve uygulamaya ilişkin esasları açıklanmıştır. Söz konusu Tebliğde; tevsik zorunluluğu kapsamında olanların (Vergi Usul Kanununun 232 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamında fatura almak zorunda olan birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, serbest meslek erbabı, kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlar, defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler, vergiden muaf esnaf), kendi aralarında ve tevsik zorunluluğu kapsamında olmayanlarla yapacakları, 7.000 TL'yi aşan tutardaki

her türlü tahsilat ve ödemelerini aracı finansal kurumlar kanalıyla yapmalarının ve bu tahsilat ve ödemeleri söz konusu kurumlarca düzenlenen belgeler ile tevsik etmelerinin zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Mezkur Tebliğin 4.2. bölümünde, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda yer alan merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri ile bunlara ait döner sermaye işletmelerinin işlemlerine konu tahsilat ve ödemelerin, sermaye piyasası aracı kurumlarında, yetkili döviz müesseselerinde, noterlerde ve tapu sicil müdürlüklerinde yapılan işlemlere konu tahsilat ve ödemelerin ve 6362 sayılı Kanun uyarınca kurulan Borsa İstanbul A.Ş. bünyesinde yer alan Kıymetli Madenler Piyasasında işlem yapma yetkisi verilenlerin, faaliyet konuları kapsamında yapacakları işlemlere ilişkin tahsilat ve ödemelerin aracı finansal kurumlar kanalıyla yapılması zorunluluğunun bulunmadığı hususu açıklanmıştır.

Buna göre;

- Satın aldığınızı düşündüğünüz işyeri ile tapuda şirketiniz adına tescil edilen işyeri numarasının farklı olması nedeniyle bu yanlışlığın tapuda trampa yoluyla düzeltilmesi işleminde alıcı ve satıcının karşılıklı olarak fatura düzenlemeleri gerekmektedir.

- Tapu idarelerinde yapılan işlemlere konu ödeme ve tahsilatların banka veya posta idareleri aracı kılınaarak yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Harçlar Kanunu Yönünden

492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında; gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyunun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 20/09/2012 tarih ve 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 22/09/2012 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 20 olarak belirlenmiştir.

Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu harcı, gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilecek devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanacaktır.

Öte yandan, 6098 sayılı Borçlar Kanununun 283 üncü maddesinde "*Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, mal değişim sözleşmesine de uygulanır; buna göre taraflardan her biri, vermeyi üstlendiği şey bakımından satıcı, kendisine verilmesi üstlenilen şey bakımından alıcı durumundadır.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, tapuda kayıtlı iki ya da daha fazla gayrimenkulün karşılıklı olarak takas edilmesinde sahiplerinin her biri hem alıcı hem de satıcı durumunda olduklarından devredilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere beyan edilen devir bedeli üzerinden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/(a) fıkrası gereğince harca tabi tutulması gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden

3065 sayılı KDV Kanununun;

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

2/1 inci maddesinde; teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere devredilmesi olduğu,

Buna göre, tapu kayıtlarının gerçek duruma uygun hale getirilmesi işleminde 3065 sayılı KDV Kanununun 2/1 inci maddesine göre herhangi bir teslim söz konusu olmadığından, yapılan düzeltme işlemi KDV Kanununun 1/1 nci maddesine göre KDV nin konusuna girmemektedir.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.