

Oda adına kayıtlı bulunan bir binanın satışının yapılması halinde tek bir binanın satışı durumunda katma değer vergisi ile kurumlar vergisine tabi olup olmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-KVK-2010/18-128
Tarih	16.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 93767041-KVK-2010/18-128

16/07/2013

Konu : ODASININ KV VE KDV MÜKELLEFİYETİ

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, odanıza bağlı herhangi bir iktisadi işletmenin olmadığı ve odanız adına kayıtlı bulunan bir binanın satışının yapılması düşünüldüğü belirtilerek, tek bir binanın satışı durumunda katma değer vergisi ile kurumlar vergisine tabi olup olmadığınız hakkında bilgi istenilmektedir.

KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, dernek ve vakıflar kurumlar vergisi mükellefleri arasında sayılmamakla birlikte, aynı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi ile dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler vergi mükellefiyeti kapsamına alınmış olup Kanunun 2 nci maddesinin

beşinci fıkrasında da dernek veya vakıflara ait veya tabi olup faaliyetleri devamlı bulunan sermaye şirketi ve kooperatif statüsünde bulunmayan ticari, sınai ve zirai işletmelerin iktisadi işletme olduğu; altıncı fıkrasında ise dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmelerin kazanç amacı gütmemeleri, faaliyetlerinin kanunla verilmiş görevler arasında bulunması, tüzel kişiliklerinin olmaması, bağımsız muhasebelerinin ve kendilerine ayrılmış sermayelerinin veya iş yerlerinin bulunmamasının mükellefiyetlerini etkilemeyeceği; mal veya hizmet bedelinin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kar edilmemesinin veya karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi niteliğini değiştirmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin olarak yayımlanan 1 seri no.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğinin (2.4.) bölümünde iktisadi işletmenin belirlenmesinde işletmenin belirgin özelliğinin bağlılık, devamlılık ve faaliyetin ticari, sınai veya zirai bir mahiyet arz etmesinin, diğer bir anlatımla iktisadi işletmenin unsurlarının ticari faaliyetin de temel özelliklerinden olan, bir organizasyona bağlı olarak piyasa ekonomisi içerisinde bedel karşılığı mal alım-satımı, imalatı ya da hizmet ifaları gibi faaliyetler olduğu, kanunun bu gibi halleri tek tek saymak yerine, dernek veya vakıf tarafından piyasa ekonomisi içerisinde icra edilen tüm iktisadi faaliyetleri kapsamına aldığı, satılan mal veya hizmete ait bedelin sadece maliyeti karşılayacak kadar olmasının, kar edilmemesinin, karın kuruluş amaçlarına tahsis edilmesinin bunların iktisadi işletme olma vasfını değiştirmeyeceği açıklanmıştır.

Dolayısıyla, vergi uygulamaları bakımından dernek olarak değerlendirilen odanız tüzel kişiliği itibarıyla kurumlar vergisi mükellefi olmamakla birlikte devamlılık arz eden ticari, sınai ve zirai faaliyetleri nedeniyle oda tüzel kişiliğine bağlı oluşan iktisadi işletmelerinin kurumlar vergisine tabi tutulması gerekecektir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, odanız adına kayıtlı gayrimenkul satış faaliyetinin, hacim ve ehemmiyet bakımından ticari nitelik arz etmesi veya ticari amaç güdülerek yapılması veya ticari organizasyon gerektirmesi halinde odanıza bağlı bir iktisadi işletme söz konusu olacaktır.

Ancak, odanız mülkiyetinde bulunan tek bir gayrimenkulün satış işleminin herhangi bir organizasyon dahilinde ve devamlı surette yapılan ticari bir faaliyet olarak değerlendirilmesi mümkün olmadığından anılan satış işlemi nedeniyle odanıza bağlı bir iktisadi işletme oluşmayacak ve kurumlar vergisi mükellefiyeti söz konusu olmayacaktır.

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Katma Değer Vergisi Kanununun;

-1/1 inci maddesinde Türkiye'de yapılan ticari, sınai ve zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu, aynı maddenin 4 üncü fıkrasında ise ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk

Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği, 5 inci fıkrasında ise bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılması, bunları yapanların hukuki statü ve kişiliklerinin işlemlerin mahiyetini değiştirmeyeceği ve vergilendirmeye mani teşkil etmeyeceği,

-1/3-d maddesinde müzayede mahallerinde yapılan satışların katma değer vergisine tabi olduğu,

-1/3-g maddesinde, genel ve katma bütçeli idarelere il özel idarelerine, belediyeler, köyler ve bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflar, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetlerinin katma değer vergisine tabi olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 17/4-r maddesinde ise kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle kayıtlı taşınmazların satışı, katma değer vergisinden istisna tutulmuş; istisna kapsamındaki kıymetlerin ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde bulundurdıkları taşınmaz ve iştirak hisseleri teslimlerinin istisna kapsamı dışında olduğu belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümler ve açıklamalar çerçevesinde, odanıza ait gayrimenkulün satışı; satışa konu taşınmazın odanıza ait bir iktisadi işletmeye ait olması ya da bu tür satışlarınız nedeniyle odanız bünyesinde iktisadi bir işletme oluşması halinde veyahutta satış işleminin açık artırma suretiyle (bu durumda satışa konu taşınmazın odanıza ait bir iktisadi işletmeye ait olması ya da bu tür satışlarınız nedeniyle odanız bünyesinde iktisadi bir işletme oluşması şartı aranmaz) yapılması halinde KDV ye tabi olacaktır.

Netice itibariyle, odanız adına kayıtlı bulunan tek bir binanın satışı dolayısıyla odanıza bağlı bir iktisadi işletmenin oluşması sözkonusu olmadığından, satış işleminin açık artırma suretiyle yapılmaması koşuluyla, anılan satış işlemi KDV ye tabi olmayacaktır.

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