

Şirkete yapılan ödeme karşılığı alınan kâr payının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.1-99547
Tarih	02.12.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.1-99547 02/12/2015

Konu : Şirkete yapılan ödeme karşılığı alınan kâr payının vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; mülkiyeti ... İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ne ait arsa üzerine yine bu şirket tarafından inşa edilecek konut ve işyeri için peşin ve taksitli olarak Şirketinizce yapılan toplam ... TL ödeme karşılığında inşaat projesinden elde edilecek satış hasılatının % 10'unun şirketinize verileceği belirtilerek, yapılan ödemelerin Kurumlar Vergisi ile Katma Değer Vergisi Kanunu karşısındaki durumuna ilişkin bilgi istenilmektedir.

1- KURUMLAR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun "Bilânço Esasında Ticari Kazancın Tespiti" başlıklı 38 inci maddesinde ise; bilânço 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. Anılan Kanunun 40 ıncı maddesinde de; safi kazancın tespit edilmesinde indirilecek giderler sayılmıştır.

Ticari kazancın tespitinde iki temel ilke geçerlidir. Bunlar "dönemsellik" ve "tahakkuk esası" ilkeleridir. Tahakkuk esası 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 unsurunun, özel bir düzenleme bulunmadığı sürece, mahiyet ve tutar itibariyle kesinleştiği dönem kazancının tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, özelge taslağı ve eklerinin incelenmesinden, şirketinizin, mülkiyeti ... İnşaat San. Tic. A.Ş.ne ait bulunan arsada yapılacak konut ve işyeri inşaatı projesi işi için anlaştığı, söz konusu inşaat

projesine sözleşme anında ... TL, 2011 yılının Aralık ayından itibaren de 24 ay boyunca ... TL olmak üzere toplam ... TL ödemede bulunacağı, buna karşılık inşaat projesinden elde edilecek satış hâsılatının %10'unun şirketinize verileceği ancak, projenin gerçekleştirilmesinde ve satışında, ruhsat, inşaat, iskan, muhtelif vergi ve harçlara, pazarlama giderlerine ve benzeri tüm giderler ve diğer konulara ilişkin şirketinizin hiç bir yükümlülük altına girmediği, tüm yükümlülüğün belli bir paranın peşin geri kalan kısmının taksit şeklinde anılan şirkete ödenmesi olduğu ve satış hasılatına bağlı olarak da şirketinize belirli bir oranda ödeme yapılacağı anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizce söz konusu proje kapsamında yapılan ödemeler toplamının, hasılatından pay alacağınız daire sayısına bölünmesi suretiyle hesaplanan tutarın maliyet olarak; söz konusu dairelerin her birinin satıldığı tarih itibarıyla de satış hasılatından elde edilen payın gelir olarak dikkate alınmak suretiyle oluşan kâr veya zararın kurum kazancınıza dâhil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

2- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun;

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

10/a maddesinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile vergiyi doğuran olayın meydana geleceği,

20 nci maddenin birinci fıkrasında, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olacağı; ikinci fıkrasında, bedel deyiminin, malı teslim alan veya kendisine hizmet yapılan veyahut bunlar adına hareket edenlerden bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği,

24/c maddesinde; vade farkı, fiyat farkı, faiz, prim gibi çeşitli gelirler ile servis ve benzer adlar altında sağlanan her türlü menfaat, hizmet ve değerlerin KDV matrahına dahil olduğu

hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, mülkiyeti ... İnşaat San. ve Tic. A.Ş.ne ait arsa üzerine yine bu Şirket tarafından inşa edilecek konut ve işyeri için peşin ve taksitli olarak Şirketinizce yapılan toplam ... TL tutarındaki ödeme karşılığında inşaat projesinden elde edilecek satış hasılatının % 10'unun Şirketinize verilmesi işleminde;

- Şirketinizce yapılacak ödemelerin, inşa edilecek konutlardan elde edilecek hasılatın pay alma hakkının satın alınması karşılığında yapılan ödeme,

- Satış hasılatının % 10'u kadar Şirketinize yapılacak ödemelerin ise söz konusu hakkın satışı karşılığında yapılan ödeme

olarak değerlendirilmesi ve KDV Kanununun 1/1 inci maddesi uyarınca KDV'ye tabi tutulması 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