

GAYRİMENKUL SATIŞI

Gelir Vergisi Kanunu Açısından ;

Bu durum G.V.K. mükerrer 80 md. 6. bendinde açıklanmıştır.

Buna göre iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız iktisaplar hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının 1,2,4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların , iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar gelir vergisi tabiidir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Açısından ;

K.D.V. 17 md. 4. diğer istisnalardaki r bendi gereği ; Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde , en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ile taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler bankalara borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara devir ve teslimleri katma değer vergisine tabidir , fakat K.D.V. istisnadır.

Kurumlar Vergisi Açısından ;

İlgili kanunda açıklanan durumdaki (K.V.5 md 'e) aşağıda belirtilen kazançlar kurumlar vergisinden müstesnadır hükmü bulunmaktadır. Bunlarda taşınmazlar , iştirak hisseleri , kuruyucu senetleri , intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışlarıdır.Biz burada güncelliği ve uygulama alanı açısından taşınmazlar mal kavramıyla ilgili açıklamalarda bulunacağız. Taşınmaz mal kavramı medeni kanunda açıklanmıştır.(md704 ...)

Kurumlar vergisi 5. md. e bendi gereği kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.Bu konuda vurgu yapılacak önemli noktalar şunlardır.

- 1- Kurumlar vergisi mükellefi olması gerekir.Çünkü md. 5'de kurumlar vergisinden istisnalar sayılmıştır.
- 2- Kurumun aktifinde 2 yıl (yani 730 gün) bulunması gerekmektedir.
- 3- Oluşan kurum kazancının %75'lik kısmı kurumlar vergisi matrahından istisnadır.%75'lik istisna oranı banka ile TMSF'de bazı şartlarda %100'lük kurum kazancı istisnası olabiliyor.
- 4- Para karşılığı olmaksızın yapılan trampalar veya satışlar için bu istisna geçerli değildir.
- 5- Tapu siciline kayıtlı olanlar için istisna kapsamında bulunmaktadır. Fakat bazı taşınmazlar önceden kullanılıp tapuya tescil ettirilmemiş fakat sonradan tapuya tescil ettirilmiş ise önceki dönemlerde kullandığımız için istisnaya tabidir.
- 6- Binaların iskan ruhsatı alınmasında 2 yıl sonra satılırsa ve cins tashiye işlemi arsa üzerinden yapılırsa istisnadan yararlanabilir.
- 7- Faaliyet konusu Taşınmaz ticareti veya kiralaması olan kurumlar bu istisnadan yararlanamazlar.Ancak binanın şirketin merkezi olarak kullanılıp ana şartların sağlanması durumu hariç.
- 8- Satışta taşınmaz istisnasına konu olan oranın tutarı taşınmaz satışından doğan gelirinde 2 yıl içinde tahsili gerekir. (% 75'lik istisnada %75'in 2 yıl içinde tahsili gibi) Bu şarta uyulmazsa zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış olur.

9- A.Ş. veya LDT. gibi kurumlardaki satışlarla ilgili ticaret hukuku kavramları geçerlidir.

10- Bu istisna satışın yapıldığı dönemde uygulanır. Satış kazancının istisnadan yararlanan kısmı satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar özel bir fon hesabında tutulur. İstisna edilen kazancın 5 yıl boyunca sermaye ilave dışında işletmeden çekilmesi durumunda vergiler ziya uğramış sayılır

11- Bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya TMSF'ye borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip olduğu taşınmazlar borçlarına karşılık bankalara veya fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır.

Örneğin: Dikkat A.Ş. 2006 Nisanında bir işyerini 300,000 TL almıştır. Dikkat A.Ş. sermaye yapısını güçlendirmek ve bir kısım borçlarını ödemek için 2009 Martında işyerini 400.000 TL satmıştır. Dikkat A.Ş.'nin kurum kazancının değerlendirilmesi ise

400,000 TL --> Bina Satış Bedeli

300,000 TL --> Bina Alış Bedeli

100,000 TL --> Kurum Bina Satış Karı

Kurumlar vergisi (Yukarıda anlatılan şartların sağlanmış olduğu kabul ediliyor.) açısından 2 yıl şartı sağlandığından kazancın %75 istisnadır.

Buna göre 100,000 İşyeri Karı

75,000 5. e bendi gereği %75 istisna

25,000 Kurumlar Vergisi Matrağı

5,000 Kurumlar Vergisi

K.D.V. Kanunu açısından değerlendirildiğinde;

400,000 TL --> Fatura Matrağı

72,000 TL --> Faturadaki K.D.V. Tutarı

472,000 TL --> Genel Toplam

şeklinde fatura düzenlenmesi gerekir. K.D.V. kanunu açısından 17/4 bendi gereği kurum aktifinde 2 yıl bulunduğundan dolayı 72000 TL K.D.V. tamamı istisnadır.