

Özel bina inşaatının basit usul mükellefiyeti etkileyip etkilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-49327596-120[GVK.ÖZ.2023.57]-296214
Tarih	26.12.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-49327596-120[GVK.ÖZ.2023.57]-296214

26.12.2023

Konu : Özel bina inşaatının basit usul mükellefiyeti etkileyip etkilemeyeceği hk.

İlgi : .././202. tarihli yazı ve .. sayılı Özelge Talep Formu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünde .. vergi kimlik numarası ile ticari taksi işletmeciliği faaliyetinden dolayı basit usul vergi mükellefi olduğunuz, gayrimenkul sahibi olmak amacıyla .. Mahallesi .. Ada .. Parsel içerisinde .. blok .. m2 ve .. blok .. m2 olmak üzere özel bina inşaatı yapımına başladığınız ve yaptığınız mesken ve iş yerinin ticari amaçlı olmadığını beyan ederek basit usulde mükellefiyet kaydınızın devam edip etmeyeceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmış olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, ticari faaliyet bir tür emek sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin ticari faaliyet olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Öte yandan, özel inşaat olarak adlandırılan organizasyonda, bu organizasyonu üstlenen kişinin organizasyon kapsamındaki faaliyetleri inşaatın yapımına ve organizasyona ilişkin her türlü işlerden (işçi ve usta temini, malzeme alımı, her türlü ödeme ve tahsilat vb.) meydana gelmektedir.

Buna göre, ticari faaliyet olarak değerlendirilmeyen özel ihtiyaca ilişkin inşaat işleri, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmayan mesken inşaatı yapımına yöneliktir.

Bu durumda, özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarının açıkça bulunması yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir. Dolayısıyla, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan mesken ve işyeri inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, adınıza kayıtlı arsanız üzerine, mesken ve işyeri olarak yapacağınızı belirttiğiniz özel inşaat, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşacağından ve kazanç sağlama potansiyeline sahip olacağından, söz konusu inşaat işiniz ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmekte olup, bu faaliyetiniz nedeniyle ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 47 nci maddesinde;

"Basit usule tabi olmanın genel şartları şunlardır:

...

3.Ticari, zirai veya mesleki faaliyetler dolayısıyla gerçek usulde Gelir Vergisi'ne tabi olmamak.

2 ve 3 numaralı bent hükümleri öteden beri işe devam edenlerde takvim yılı başındaki, yeniden işe başlayanlarda ise işe başlama tarihindeki duruma göre uygulanır."

hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; iş yeri inşaatı, ticari faaliyet olarak değerlendirilmeyen özel ihtiyaca ilişkin inşaat işleri kapsamına girmeyeceğinden, adınıza gerçek usulde ticari kazanç mükellefiyetinin tesis edilmesi gerekmekte olup ticari taksit işletmeciliğinden dolayı elde ettiğiniz kazancınızın da gerçek usul ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekeceği 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