

Ticari Kazanç Sahibinin vergi mükellefi olmadan önce edinmiş olduğu gayrimenkulleri satması durumunda ticari kazançta dahil edip etmeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	54451858-080-43-3
Tarih	11.09.2013

T.C.

OSMANİYE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

İVEDİ

Sayı : 54451858-080-43-3

11/09/2013

Konu : Ticari Kazanç Sahibinin vergi mükellefi olmadan önce edinmiş olduğu gayrimenkulleri satması durumunda ticari kazançta dahil edip etmeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, emlak komisyonculuğu faaliyetiniz dolayısıyla ticari kazanç yönünden ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün mükellefi olduğunuzu, vergi mükellefi olmadan önce edinmiş olduğunuz işyerleri, meskenler ve arsaların vergi mükellefi olduktan sonra satışının yapılması durumunda ticari kazanç kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ile bu satışların KDV oranlarının ne olacağı hususunda Defterdarlığımızdan görüş talep edilmiştir.

A) GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin ikinci

fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, ticari faaliyet 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 unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Öte yandan, aynı Kanunun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının 6 ncı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artış kazancı olduğu, aynı maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiminin, maddede yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında ise bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (1/1/2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere) 9.400 TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, ticari faaliyete başlamadan önce edindiğiniz gayrimenkullerin aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte veya birbirini izleyen tarihlerde satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde yer alan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde, emlak komisyonculuğu faaliyetiniz nedeniyle verilen yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmek suretiyle vergilendirilmesi gerekmektedir.

Söz konusu gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde topluca bir defada aynı kişiye satılması veya ticari kazanç potansiyeli oluşturmayacak ve süreklilik arz etmeyecek şekilde iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması durumunda bu satışlardan elde edilen kazançların Gelir Vergisi

Kanununun mükerrer 80 inci maddesine göre değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu gayrimenkullerin, ticari işletmenizin aktifine kayıt edildikten sonra satılması halinde, söz konusu satış işlemi nedeniyle elde edilen kazanç her halükarda ticari işletmenizin geliri olarak kabul edilecektir.

B) KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

KDV Kanununun; 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin, 1/2 nci maddesinde ise her türlü mal ve hizmet ithalatının, KDV ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, şahsınızca yapılan gayrimenkul alım-satım işinin ticari kazanç hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi halinde bu satışlarınız KDV ye tabi olup, 150 m2'yi aşmayan konut teslimlerinde %1, 150 m2 yi aşan konutlar ile m2 sınırlaması olmaksızın diğer bütün taşınmazların (arsa ve arazi) satışında %18 oranında KDV hesaplanması 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