

Kendi arsası üzerine mesken ve depodan oluşan inşaat yapımı faaliyetinin ticari kazanç kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-49327596-120[GVK.ÖZ.2021.137]-189843
Tarih	05.08.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAřKANLIęI

Antalya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüęü

Sayı : E-49327596-120[GVK.ÖZ.2021.137]-189843

05.08.2022

Konu : Kendi arsası üzerine mesken ve depodan oluşan inşaat yapımı faaliyetinin ticari kazanç kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği

İlgi :/...../..... tarih ve evrak kayıtlı özelge talebiniz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; ilçesinde bulunan kendinize ait arsanın üzerine, 1 adet mesken ve 1 adet depo olmak üzere toplam 2 bağımsız bölümden oluşan özel bina inşaatı yapacağınızı, depo olan bölümün araba garajı, odunluk, su deposu tankı yeri olarak kullanılacağı, ticari faaliyette kullanılmayacağı belirtilerek; söz konusu inşaat faaliyetinizin ticari kazanç kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmış olup Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci 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 inşaa işleri ile devamlı uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın 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.

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 konut inşaatı ile işyeri inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Buna göre, kendi arsanız üzerine yapacağınız 1 adet mesken ve araba garajı, odunluk, su deposu tankı yeri olarak özel amaçlı kullanılacağı belirtilen 1 adet depodan oluşan inşaat faaliyetiniz şahsi ihtiyaç

kapsam ve sınırlarını aşmadığından özel inşaat kapsamında değerlendirilecek ve Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümleri uygulanmayacaktır.

Diğer taraftan, depo olarak inşa edilen bölümün işyeri olarak kullanılması halinde ise söz konusu inşaat faaliyetinizin ticari faaliyet kapsamında olacağı ve bu faaliyetiniz nedeniyle ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edilmesi 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. — 10.09.2026