

## Vekaleten Gayrimenkul Satışı hk.

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                                     |
| <b>Kanun</b>      | KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU                 |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-2-1-55]-359 |
| <b>Tarih</b>      | 14.03.2012                                 |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)**

**Sayı : B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[2011-2-1-55]-359 14/03/2012**

**Konu : Vekaleten Gayrimenkul Satışı**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, inşaat müteahhiti olan ... ile arsa sahibi arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak inşa edilecek dairelerin müteahhide kalan kısmına ilişkin arsa paylarının, tapuda müteahhit adına tescil edilmesi gerekiyorken sehven adınıza tescil edildiği belirtilerek, daire satışlarının gelir vergisi ve katma değer vergisi yönünden değerlendirilmesi hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

### **A) GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :**

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

Öte yandan, 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; 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.

Diğer taraftan, Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla; arsa sahibi ile müteahhit (...) arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden yapılacak dairelerden, müteahhide kalan dairelerin arsa paylarının tapuda müteahhit adına tescil edilmeden, adınıza tescill edilerek satılmasının, söz konusu dairelere ilişkin olarak arsa sahipleri adına devir verme vekaletine istinaden, müteahhidin tapu müdürlüklerindeki işlemlerini yapmak üzere ve bedel karşılığı olmaksızın gerçekleştiğinin ispatlanması halinde, müteahhidin hissesine düşen dairelerin satışından elde edilen kazancın müteahhit tarafından ticari kazanç hükümlerine göre beyanı gerektiğinden, Mehmet Nuri ÇATAK adına vergileme yapılmaması gerekmektedir.

#### **B) KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN :**

KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisine tabidir.

Aynı maddenin dördüncü fıkrasında ise ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliği Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, tapu sicilinde adınıza kayıtlı olmakla birlikte, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca müteahhide ait olan dairelerin, müteahhit tarafından satış işlemi Gelir Vergisi Kanunu yönünden ticari

kazanç olup, KDV Kanununun 1/1 inci maddesi gereğince KDV ye tabi tutulacaktır. Bu nedenle, adınıza sehven tescil edilen arsa paylarının devrine yönelik tapuda gerçekleşen bedelsiz işlemler dolayısıyla KDV yükümlülüğünüzün tesis edilmesine gerek bulunmamaktadır.

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