

İnşa edilen konuttan kira geliri elde edilmesinin basit usul mükellefiyeti etkileyip etkilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[37-2015/361]-80356
Tarih	11.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[37-2015/361]-80356

11/09/2015

Konu : İnşa edilen konuttan kira geliri elde edilmesinin basit usul mükellefiyeti
etkileyip etkilemeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eki dilekçenizde, ticari taksi işletmeciliğinden dolayı Vergi Dairesi Müdürlüğünde basit usulde vergi mükellefiyetinizin bulunduğu, adınıza kayıtlı arsanız üzerine özel inşaat yapacağınız, söz konusu inşaatın biri bodrum ve dördü normal toplam beş kat ve 510 m²'den oluşacağı, inşa edilecek bağımsız bölümlerden mesken olarak kullanılacaklar dışındakileri kiraya vereceğiniz belirtilerek, söz konusu inşaat faaliyetinin vergi kanunları karşısındaki durumu ve bu faaliyetinizin basit usul mükellefiyetinize etki edip etmeyeceği hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

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 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 inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, adınıza kayıtlı arsanız üzerine, bir kısmını kendiniz ve ailenizin ikametgahı olarak kullanmak kalan kısmını ise kiraya vermek suretiyle değerlendirmek üzere 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.

Buna göre, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan özel inşaat işi nedeniyle gerçek usulde ticari kazanç mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekeceğinden, ticari taksit işletmeciliğinden dolayı elde ettiğiniz kazancın da gerçek usul ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi 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