

Kentsel dönüşüm yasası kapsamında özel bina inşaatı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-120[37-2014/679]-70840
Tarih	28.07.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[37-2014/679]-70840 28/07/2015

Konu : Kentsel dönüşüm yasası kapsamında özel bina inşaatı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, iktisap tarihi üzerinden 7 yıl geçen ve üzerinde birden fazla bağımsız bölüm bulunan binalarınızı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun sağladığı teşviklerden ve muafiyetlerden yararlanarak yenilemek istediğiniz, söz konusu inşaatın tarafınızca yapılacağı ancak inşaatın tamamlanması için inşaat esnasında bazı bölümleri satmak suretiyle gerekli maddi kaynağı edineceğiniz belirtilerek, binalarınızı anılan Kanun kapsamında yenilemeniz halinde adınıza mükellefiyet tesis edilip edilmeyeceği ve söz konusu işlemlerin vergi kanunları karşısındaki durumu hakkında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

I.GELİR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN:

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 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.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; sahibi olduğunuz binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden inşaatı faaliyeti şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması nedeniyle ticari faaliyet kapsamında olacağından, bu faaliyetiniz nedeniyle ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edilmesi gerekmektedir.

II.HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN:

492 sayılı Harçlar Kanununun 57 inci maddesinde; tapu ve kadastro işlemlerinden bu Kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu belirtilmiş, Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında, "Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra ve şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20" harç alınacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 123 üncü maddesinde ise özel kanunlarla harçtan muaf tutulan kişilerle, istisna edilen işlemlerden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde, bu Kanunun amacının afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olduğu; 7 nci maddesinin dokuzuncu fıkrasında, bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamaların, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paraların ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olduğu hükme bağlanmıştır.

6306 sayılı Kanun hükümlerinin incelenmesinden, Kanunun amacının, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek olduğu ve tapu harcı istisnasının bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlemlere uygulanacağı anlaşılmaktadır.

6306 sayılı Kanunla, Kanun kapsamında yer alan hak sahibi maliklerin Kanun kapsamındaki yapıların yıkılarak yeniden inşasına yönelik yapacağı işlemlere yönelik istisna öngörülmektedir.

Bu itibarla, sahibi bulunduğunuz binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi durumunda, söz konusu binaların yıkılarak yerine inşa edilen binaların hak sahibi malik olarak tapuda adınıza tescilinde harç aranılmaması gerekir.

Öte yandan, yeni inşa edilen binalardaki bağımsız bölümlerin tarafınızdan satılması durumunda, söz konusu satış nedeniyle yapılacak işlemlerde istisna uygulanması mümkün bulunmamaktadır.

III. KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN;

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 maddesinde; Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu, aynı Kanunun 19 uncu maddesinde diğer kanunlardaki vergi muaflık ve istisna hükümlerinin bu vergi bakımından geçersiz olduğu ve KDV ye ilişkin istisna ve muafiyetlerin ancak bu kanuna hüküm eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenleneceği ifade edilmiştir.

KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 24.12.2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları; Kararname eki (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8, ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi diğer işlemler içinse % 18 olarak belirlenmiş olup söz konusu Kararnamenin 1 inci maddesinin 01.01.2013 tarihinde yürürlüğe giren altıncı sırasında aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

"(2012/4116 sayılı Kararname ile eklenen sıra Yürürlük: 01.01.2013) (1) sayılı listenin 11 inci sırasında yer alan net alanı 150 m²' ye kadar konutlardan; 10.7.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16.5.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değeri;

a) Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı,

b) Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır."

Bu çerçevede, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kanun kapsamındaki rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde % 1 oranında KDV uygulanacaktır.

Öte yandan, 150 m² ve üstü konut ile işyeri teslimlerinde ise 6306 sayılı Kanun kapsamında olup olmadığına bakılmaksızın %18 oranında KDV uygulanacaktır.

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. — 11.09.2026