

Gayrimenkul satışı nedeniyle açılan ticari kazanç mükellefiyetinde indirilecek giderler.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.17.01-130[1-2014/38]-692
Tarih	25.06.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[1-2014/38]-692

25/06/2015

Konu : Gayrimenkul satışı nedeniyle açılan ticari kazanç mükellefiyetinde indirilecek giderler.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden sahibi olduğunuz arsalar karşılığında aldığınız dairelerin satışı dolayısıyla gelir vergisi mükellefiyeti açtığınız belirtilerek, geçmiş dönemlerde bu arsalar için yapmış olduğunuz giderler ve ödemiş olduğunuz vergi ve harçların indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A- GELİR VERGİSİ KANUNU 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 inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

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.

Bu itibarla, gayrimenkullerin iktisap tarihinden sonra 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, bu satışlardan elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Yine aynı Kanunun 40 ıncı maddesinde safi kazancın tespitinde indirilecek giderler bentler halinde sayılmış olup, söz konusu maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere, bir giderin ticari kazançtan indirilebilmesi için giderin yapılmasıyla gelirin elde edilmesi ve idamesi arasında doğrudan ve açık bir ilişkinin bulunması gerekmektedir.

Diğer bir ifadeyle, ticari kazanç ticari organizasyon çerçevesinde elde edilen bir gelir olduğundan, ticari organizasyona bağlı olan ve bu organizasyonun varlığının zorunlu kıldığı giderler kazançtan indirilebilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ticari kazanç mükellefiyetinizin kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden sahibi olduğunuz arsalar karşılığında edindiğiniz dairelerin satışı dolayısıyla tesis edilmesi nedeniyle, sadece söz konusu dairelerin maliyet bedelleri ile satışı dolayısıyla yaptığınız harcamaların ticari kazancın tespitinde dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

Dolayısıyla, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine konu ettiğiniz arsalar ile ilgili olarak yaptığınız giderlerin (vergi, harç ve faturalı giderler) ticari faaliyetiniz ile ilgili olmaması nedeniyle kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılamayacağı tabiidir.

B- KATMA DEĞER VERGİSİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun;

1/1 maddesinde, ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu,

29/1-a maddesinde, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesapladıkları katma değer vergisinden, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisinin indirilebileceği,

29/3 maddesinde, indirim hakkının vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu takvim yılı aşılmamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabileceği,

30/d maddesinde ise, Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen katma değer vergisinin indirim konusu yapılamayacağı,

hükümlerine yer verilmiştir.

Konuyla ilgili olarak 26/4/2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 1/5/2014 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren KDV Genel Uygulama Tebliğinin (III/C-2.1.ç) bölümünde; Kanunun (30/d) maddesi uyarınca Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen (kanunen kabul edilmeyen) giderler dolayısıyla ödenen KDV'nin mükellefin vergiye tabi işlemleri üzerinden hesaplanan KDV'den indirilemeyeceği belirtilmiştir.

Buna göre, 3065 sayılı KDV Kanununun 30/d maddesi uyarınca Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazancın tespitinde indirimi kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen katma değer vergisinin indirim konusu yapılamaması nedeniyle kat karşılığı inşaat sözleşmelerine konu ettiğiniz arsalar ile ilgili olarak ödediğiniz KDV'nin indirim konusu yapılması mümkün değildir.

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.

