

**İşletme aktifinde kayıtlı olmayan gayrimenkullerin satışından elde edilecek kazancın, ticari faaliyetten doğan kazanca dahil edilip edilmeyeceği hk.**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge               |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU |
| <b>Özelge no</b>  | 11395140-019.01-1172 |
| <b>Tarih</b>      | 02.08.2013           |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü**

Sayı : 11395140-019.01-1172

02/08/2013

Konu : Aktife kayıtlı olmayan gayrimenkulün satışından elde edilecek kazancın beyanı, ikrazat işinden doğan kazanca dahil edilip edilmeyeceği ve ayrı mükellefiyet tesisi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda ikrazat işi ile iştigal ettiğinizi, işletme aktifinde kayıtlı olmayan birden fazla gayrimenkulünüzü 2011 yılı içinde satmak istediğinizi belirterek, gayrimenkullerin satışından elde edilecek kazancın beyanı ile ticari kazanç olarak beyan edilmesi halinde ikrazat işinden doğan kazancınız ile birleştirilip birleştirilmeyeceği ve gayrimenkul satışından doğan kazancın ayrı bir mükellefiyet tesisini gerektirip gerektirmediği hususlarında Başkanlığımız görüşünü talep etmektedir.

**I- 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.

Ticari faaliyet bir tür emek sermaye organizasyonuna dayanmaktadır. Kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "Ticari Faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. 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. Dolayısıyla ticari bir organizasyon çerçevesinde yapılan gayrimenkul satışlarının tamamı ticari kazançla ilişkin hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Aynı Kanunun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 01/01/2007 ) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır) değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmış, aynı maddenin ikinci fıkrasında da bu maddede geçen "Elden Çıkarma" deyiminin, bu mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında da bir takvim yılında elde edilen değer artış kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000,00 (280 seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01/01/2012 tarihinden itibaren 8.800,00 TL.) Yeni Türk Lirası kısmının gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesine göre; (5615 sayılı Kanun'un 11 inci maddesiyle eklenen madde) (01/01/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınacaktır.

Aynı Kanunun 85 inci maddesinde "Mükellefler, ikinci maddede yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verirler. Bu kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunludur.

..." hükmü yer almış olup aynı Kanunun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinde ise yıllık beyanname verilmeyecek gelirler ile diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde beyannameye dahil edilmeyecek gelirler hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla yukarıda yer alan hükümlere göre, farklı tarihlerde alınan söz konusu gayrimenkullerin satışının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür organizasyon içinde bulunmamakla beraber bu satışların aynı kişiye farklı tarihlerde ve farklı kişilere aynı tarihte veya birbirini izleyen yıllarda yapılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karene teşkil edeceğinden elde edeceğiniz kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup ikrazatçılık faaliyeti nedeniyle vermiş olduğunuz yıllık gelir vergisi beyannamenizde aynı Kanunun 85 ve 86 ncı maddesi hükümleri çerçevesinde beyan edilmesi gerekmektedir.

## II- KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi (KDV) Kanununun 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde; Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu, 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanların verginin mükellefi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Kişilerin uhdelerinde bulunan taşınmazları aynı yıl içinde veya birbirlerini takip eden yıllarda birden fazla satışa konu etmeleri süreklilik arz edeceğinden mutat olarak yapılan taşınmaz alım-satımı faaliyeti kapsamında değerlendirilecektir.

Buna göre, taşınmaz satışınız ticari faaliyet kapsamında değerlendirileceğinden taşınmazların satışı ait oldukları oranda KDV'ye tabi olacak ve KDV mükellefiyeti tesis ettirmeniz gerekecektir.

## III- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 232 nci maddesinde tüccarların sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetinde oldukları hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanun'un mükerrer 257 nci maddesinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiye dayanılarak, 350 sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin belirli bir haddi aşan mal ve hizmet alımlarını "Mal ve Hizmet Alımlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Ba)" ile mal ve hizmet satışlarını ise "Mal ve Hizmet Satışlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Bs)" ile bildirmeleri yükümlülüğü getirilmiş, 362 ve 381 sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğleriyle de bu yükümlülüğe ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Diğer taraftan, 396 sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'ne göre bilanço esasına göre defter tutan mükellefler tarafından 2010 yılı ve müteakip yılların aylık dönemlerine ilişkin bir kişi veya kurumdaki katma değer vergisi hariç 5.000 TL ve üzerindeki mal ve/veya hizmet alımları, Form Ba) ile; bir kişi veya kuruma katma değer vergisi hariç 5.000 TL ve üzerindeki mal ve/veya hizmet satışları ise Form Bs'nin Tablo II alanında bildirilecektir.

İşletmenize kayıtlı olmadığını ve şahsınız uhdesinde bulunduğunu ifade ettiğiniz taşınmazları aynı yıl içinde veya birbirlerini takip eden yıllarda birden fazla satışa konu etmeniz süreklilik arz edeceğinden mutad olarak yapılan taşınmaz alım-satımı faaliyeti kapsamında değerlendirilecektir.

Buna göre; gayrimenkul satışınızın ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesinden dolayı söz konusu gayrimenkul satışlarınız için fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

Diğer taraftan, gayrimenkul satış işlemlerinin Bs formuna dahil edilmesi ve bildirimde bulunulması 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 özelveğe 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