

Ticari kazanç mükellefinin şahsına ait arsa üzerine yaptığı konutların satışının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[37-11/13]-885
Tarih	04.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[37-11/13]-885

04/09/2012

Konu : Ticari kazanç mükellefinin şahsına ait arsa üzerine yaptığı konutların satışının vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, toptan ve perakende yapı malzemeleri satışı faaliyetiniz dolayısıyla ticari kazanç yönünden Vergi Dairesi Müdürlüğünün mükellefi olduğunuzu, kendinize ait olan 135/5, 93/3 ve 127/2 Ada/Parseller üzerine 2006 ve 2007 yıllarında 3 adet özel inşaat (villa) yaptığınızı, ancak maddi sıkıntılarınız dolayısıyla 2007 ve 2009 yıllarında sattığınızı belirterek, söz konusu satışlarınızın ticari kazanç kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 inci 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 itibarla, ilgi  zelge talep formunuzda, adınıza kayıtlı arsalarınız üzerine 2006 ve 2007 yıllarında yaptırdığınız 3 adet konutun (villa) 2007 ve 2009 yıllarında satışını yaptığınızın belirtilmesi nedeniyle, söz konusu konut inşaatlarınızın şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aştığı dolayısıyla devamlı olarak inşaat işleriyle uğraştığınız kabul edileceğinden, ayrıca ilgili yıllarda ticari kazanç yönünden mükellefiyetinizin bulunduğu da dikkate alındığında, söz konusu konut satışları nedeniyle elde ettiğiniz gelirlerin ticari kazanç olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.