

İnşaat işinin terkinden sonra satılan daireden elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[37-11/22]-830
Tarih	13.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 38418978-120[37-11/22]-830

13/08/2012

Konu : İnşaat işinin terkinden sonra satılan daireden elde edilen kazancın vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, 05.10.2006 tarihinde yapıp satmak üzere arsa karşılığı 6 daireli bina inşaatına başladığınız, 22.11.2007 tarihinde de inşaat işini bitirdiğiniz, söz konusu binanın üç dairesinin arsa sahibine, kalan üç dairenin ise tarafınıza ait olduğu, şahsınıza ait olan dairelerin ikisini sattığınız ve elde ettiğiniz kazancı ticari kazanç olarak beyan ettiğiniz, kalan daireyi ise kendi adınıza emsal bedel üzerinden fatura ederek 2007 yılı gelir vergisi beyannamesinde ticari kazanç olarak beyan ettiğiniz ve söz konusu daireyi 2008 yılında başka bir şahsa sattığınız belirtilerek, bahse konu daire satışından elde ettiğiniz kazancın ticari kazanç mı yoksa değer artışı kazancı olarak mı vergilendirilmesi gerektiği hususunda Başkanlığımızdan görüş bildirilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş, 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.

Diğer taraftan, 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, 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, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nden alınan yazı ve ekleri ile Gayrimenkullerle İlgili Olarak Tapu Sicil Müdürlüğü Tarafından Doldurulacak Bilgi Formlarının tetkikinden; 01-12/2007 takvim yılına ait yevmiye defteri ile satış faturaları üzerinden yapılan sınırlı inceleme neticesinde nezdinizde tanzim olunan 17.01.2012 tarihli tutanakta, inşaat faaliyetinizi 22.11.2007 tarihinde terk ettiğiniz ve toptan inşaat malzemeleri satışı faaliyetine devam ettiğiniz, ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... Ada, ... No'lu Parselde bulunan inşaattaki 6 no'lu daireyi 22.11.2007 tarihli ve A ... sayılı fatura ile kendi adınıza fatura ederek ilgili dönem defter ve belgelerinize kaydettiğiniz, söz konusu daireyi de 26.09.2008 tarihinde sattığınız, ayrıca 165 Parsel numarasında bulunan gayrimenkulü 11.03.2008 tarihinde aldığınız, aynı gayrimenkulü 26.09.2009 tarihinde de sattığınız anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, inşaat müteahhidi olarak faaliyet göstermekte iken yaptığınız dairelerden 1 adedini kendi adınıza fatura etmek suretiyle 2007 yılında iktisap ettiğiniz, söz konusu daireyi ticari faaliyetinizi sona erdirdikten sonra 2008 yılında sattığınız, ayrıca tapu kayıtlarına göre 11.03.2008 tarihinde aldığınız 165 No'lu Parselde bulunan 1 adet gayrimenkulünüzün daha bulunduğu ve söz konusu gayrimenkulü de 26.09.2009 tarihinde sattığınız anlaşıldığından, 2008 yılında sattığınız daireyi ticari faaliyette bulduğunuz dönemde iktisap ettiğiniz de göz önüne alındığında birbirini izleyen yıllarda gayrimenkul satışı yapmanız devamlı olarak gayrimenkul alım-satımı işi ile uğraşıldığına karine

teşkil edeceğinden, gayrimenkul 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 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