

1989 yılında satın alınan arsanın parsellenerek satılması durumunda vergilendirme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-770
Tarih	29.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-770

29/02/2012

Konu : 1989 yılında alınan arsanın parsellenerek satılması durumunda vergiye tabi olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 1989 yılında satın almış olduğunuz 7.000 m2 tarlayı parselleyerek satmak istediğinizi belirterek söz konusu satışın vergiye tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmü yer almış olup, aynı maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden (6) numaralı bendinde de, satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından; elde edilen kazançların ticari kazanç olacağı hükme bağlanmıştır.

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 unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım-satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapıldığında, alım-satımın ticari faaliyetin unsuru sayılacağı açıktır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde, faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü, muamelenin çokluğudur. Muamelenin çokluğu, gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla defada veya takip eden birden fazla takvim yılında ard arda satılmasıdır.

Öte yandan Gelir Vergisi Kanununun "Değer artışı kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinde, 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 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 vergilendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, gayrimenkul alım-satım işiyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi kapsamında ticari kazanç olarak değerlendirilecektir.

Dolayısıyla böyle bir organizasyon çerçevesinde ticaret maksadıyla alınan arsanın parsellenerek ticari bir organizasyon içerisinde parsel parsel satılması durumunda, devamlılık unsuru oluşacağından elde edilen kazanç Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi hükmü gereğince ticari kazanç olarak vergilendirilecektir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 1989 yılında satın aldığınız tarlanın beş yıl geçtikten sonra parsellenmesi sonucu oluşacak arsalar yeni bir edinim olarak kabul edileceğinden, parselleme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde söz konusu arsaları bütünüyle bir kişiye satmanız halinde elde edilen gelir değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir. Ancak maliki olduğunuz tarlanın parsellenerek, parselleme sonucu oluşacak arsaların aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birden fazla yılda satışına devam edilmesi halinde, devamlılık unsuru oluşacağından bu faaliyetten elde edeceğiniz kazancın "ticari kazanç" olarak vergiye tabi tutulması gerekecektir.

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. — 15.09.2026