

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre iktisap edilen gayrimenkullerin satışının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[37-11/18]-253
Tarih	20.02.2012

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[37-11/18]-253

20/02/2012

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre iktisap edilen gayrimenkullerin satışının vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, minibüs işletmeciliğinizden dolayı ... Vergi Dairesinin basit usul mükellefi olduğunuz, 1991 ve 1999 yıllarında satın aldığınız arsaları, 2008 yılı Ocak ayında kat karşılığı inşaat yapılmak üzere bir müteahhide verdiğiniz ve karşılığında tarafınıza düşen dairelerden üçü ile 1/3 hisseli dairenizi 2009 yılında, bir dairenizi de 2010 yılında sattığınız belirtilerek, yaptığınız bu işlemlerin gelir vergisine tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 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, arsa olarak iktisap edilen gayrimenkulün kat karşılığı verilerek daire alınması gayrimenkulün vasfını değiştireceğinden bu bağımsız bölümlerin tapuya tescil tarihinin veya fiilen kullanım tarihinin yeni bir iktisap olarak dikkate alınarak, bu tarihten itibaren aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte veya izleyen tarihlerde satılması durumunda, bu satışlardan elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 2009 yılında birden fazla, 2010 yılında ise 1 adet olmak üzere birbirini izleyen yıllarda satış işleminin yapılması nedeniyle , söz konusu satış işlemleri dolayısıyla elde edeceğiniz kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 46 ncı maddesinde, 47 ve 48 inci maddelerde yazılı şartları topluca haiz olanların ticari kazançlarının basit usulde tespit olunacağı, herhangi bir şekilde gerçek usulde vergilendirilecek olanlar ve gerçek usulde vergilendirilen mükelleflerin bir daha hiç bir şekilde basit usule dönemeyecekleri belirtilmiş, aynı Kanunun "Basit usulün hududu" başlıklı 51 inci maddesinin 7 nci bendinde gayrimenkul ve gemi alım satımı ile uğraşanların basit usulden faydalanamayacakları hükme bağlanmıştır.

Buna göre, 2009 yılında yapılan ikinci gayrimenkul satışından itibaren gerçek usulde ticari kazanç mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerektiğinden, bu tarihten itibaren minibüs işletmeciliğinden elde ettiğiniz kazancın da gerçek usul ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi 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 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