

Mükellefin, kendi arsası üzerine ikamet olarak kullanılmak üzere yaptıracığı inşaatla ilgili GVK, KDV ve Damga Vergisi Kanunu yönünden yükümlülükleri hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 64-1241
Tarih	08.08.2011

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 64-1241

08/08/2011

Konu : Mükellefin, kendi arsası üzerine ikamet olarak kullanılmak üzere yaptıracığı inşaatla ilgili GVK, KDV ve Damga Vergisi Kanunu yönünden yükümlülükleri.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün gelir vergisi mükellefi olduğunuzu, adınıza kayıtlı arsa üzerine kendi imkânlarınızla özel inşaat yapacağınızı belirterek, inşaatla çalışan işçilere yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapılmayacağı, damga vergisine tabi tutulup tutulmayacağı ile inşaat yapımında kullanılacak malzeme ve hizmet alımları karşılığı ödenen katma değer vergilerinin iadesinin mümkün olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

I-GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

Gelir Vergisi Kanunu'nun 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.

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.

Gerçek kişilerin ticari gaye olmaksızın, servetin nitelik değiştirmesi veya bir takım zorunlu nedenlerle gayrimenkul inşa etmeleri ticari faaliyet olarak kabul edilmemektedir.

Özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarını açıkça taşıması, yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir.

Şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan mesken veya şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmamakla birlikte işyeri ya da mesken ve dükkan ünitelerinden oluşan inşaatın yapılması durumunda, ticari bir organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça ortaya çıkması nedeniyle bu faaliyetin de ticari sayılması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre, yapacağınız inşaatın ticari faaliyet kapsamında inşaat işi olmaması halinde gelir vergisi yönünden vergi mükellefiyeti tesisine gerek bulunmamaktadır. Ancak inşaat işinin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesi halinde, ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi ve inşaatla çalışan işçilere ödenen ücretlerin Gelir Vergisi Kanunu'nun 61'inci, 94'üncü, 103'üncü ve 104'üncü maddelerine göre vergi tevkifatına tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, yapacağınız inşaatın ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmemesi halinde tarafınızca herhangi bir tevkifat yapılmasına gerek bulunmamakta olup, çalıştırılan işçilerin ücretlerinin, anılan Kanun'un 64'üncü maddesi hükmü gereğince diğer ücret olarak vergilendirilmesi, diğer ücretli olarak çalıştırılan işçilerin hizmetin ifa olunduğu takvim yılının ikinci ayında; takvim yılı içinde işe başlamış iseler işe başlama tarihinden itibaren bir ay içinde vergi dairesine başvurarak vergi karnesi üzerinde vergilerini tarh ettirmeleri gerekmektedir.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun verginin konusunu teşkil eden işlemler başlıklı 1/1'inci maddesinde, Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde

yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; özel mülkiyetinizde bulunan arsanız üzerine yaptırılan inşaat, ticari faaliyet kapsamında bir teslim ve hizmete konu olmadığı takdirde katma değer vergisine tabi tutulmayacaktır. Ancak, yaptırılan bu inşaaata ilişkin bütün mal ve hizmet alımları ilke olarak katma değer vergisine tabi olacaktır.

Diğer taraftan, yaptırılan bu inşaaata ilişkin mal ve hizmet alımları nedeniyle ödenen katma değer vergisinin iadesi de kanunen mümkün değildir.

III- DAMGA VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1' inci maddesinde; bu Kanun'a ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisine tabi olduğu, bu kanundaki kâğıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade edeceği; Kanuna ekli (1) sayılı tablonun "IV. Makbuzlar ve diğer kâğıtlar" başlıklı bölümünün 1/b fıkrasında, "Maaş, ücret, gündelik, huzur hakkı, aidat, ihtisas zammı, ikramiye, yemek ve mesken bedeli, harcırah, tazminat ve benzeri her ne adla olursa olsun hizmet karşılığı alınan paralar (avans olarak ödenenler dâhil) için verilen makbuzlar ile bu paraların nakden ödenmeyerek kişiler adına açılmış veya açılacak cari hesaplara nakledildiği veya emir ve havalelerine tediye olunduğu takdirde nakli veya tediye temin eden kâğıtlar"ın binde 6,6 nispetinde damga vergisine tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, yapılacak özel inşaatın ticari bir faaliyet olarak değerlendirilmesi halinde inşaatınızda çalıştırılacağı belirtilen işçilere yapılacak ücret ödemelerine ilişkin olarak düzenlenen kâğıtların Damga Vergisi Kanunu'na ekli (1) sayılı tablonun IV/1-b bölümü uyarınca binde 6,6 nispetinde damga vergisine tabi tutulması 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