

Gayrimenkul alım-satımının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-227
Tarih	09.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.16.01-176200-227 09/06/2011

Konu : Ticari kazanç.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... vergi numarasında gayrimenkul sermaye iradından dolayı kayıtlı mükellefi olduğunuzu, babanızdan 2009 yılında satın aldığınız gayrimenkullerden beş tanesini yine 2009 yılı içinde sattığınızı belirterek elde ettiğiniz kazancın vergilendirilmesi 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 belirtilmiş, aynı fıkranın dört numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanunun Mükerrer 80 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

... ..

6. İktisap 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 tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (270 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2009 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 7.600 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almıştır.

Genel olarak ticari faaliyet, bir tür emek-sermaye organizasyonuna dayanmaktadır. Bir faaliyetin "ticari faaliyet" sayılabilmesi için, kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmekle birlikte faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Bu kapsamda gayrimenkullerin;

1- İktisap (tapuda tescili veya fiilen teslim) tarihinden itibaren beş yıl içerisinde bir defada aynı kişiye satılması (topluca elden çıkarılması) durumunda, gayrimenkullerin satışından elde edilen toplam bedele, ilgili yılda geçerli olan istisna tutarı bir kez uygulandıktan sonra bakiye kazancın, değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekir.

2-Söz konusu birden fazla gayrimenkulün;

a) aynı kişiye farklı tarihlerde

b) farklı kişilere aynı tarihte

c) birbirini izleyen yıllarda

d) bir kısmının teslim alınan takvim yılı içinde toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde yine toplu olarak

satılması, devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden elde edilen kazancın, ticari kazanç olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Konu ile ilgili olarak bağlı bulunduğunuz Vergi Dairesi M¼d¼rl¼ę¼ ile yapılan yazışma sonucunda alınan yazıda; Dairelerinde Gayrimenkul Sermaye İradından dolayı kayıtlı m¼kellef olduğunuz, 2009 yılı kira gelirlerinize ilişkin Gelir Vergisi Beyannamenizi yasal s¼resi içinde verdiğiniz, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucunda son beş yıl içinde edindiğiniz gayrimenkullerin en az ¼ ve ¼zerindeki adedinin 2009 takvim yılında satışını gerekleştirdiğinizin tespit edilmesi ¼zerine g¼n¼ll¼ uyum kapsamında, yapmış olduğunuz satışların ticari kazanç ve/veya değer artışı kazancı y¼n¼nden değerlendirilmek ¼zere açıklama yapmanız için tarafınıza uyarı/beyana ağrı mektubunun g¼nderilmiř olmasına rağmen herhangi bir beyanname ve bilgi vermediğiniz belirtilmiştir.

Yukarıda yer verilen h¼k¼m ve açıklamalar çerçevesinde; 2009 yılında iktisap ettiğiniz beş adet gayrimenkul¼ aynı yıl içinde farklı kişilere satmanız nedeniyle s¼z konusu satışlardan elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu ¼zelge 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 ¼zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz ¼zerine tayin edilmiş olan bu ¼zelgeye uygun işlem yapmanız h¼linde, 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. Resm¼ işlemlerde Resm¼ Gazete metni esastır. — 09.09.2026