

Tapuda arsa sahibi adına kayıtlı olmakla birlikte sözleşmeye göre müteahhide ait dairelerin satışında vergileme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-200
Tarih	25.03.2011

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 37-200

25/03/2011

Konu : Tapuda arsa sahibi adına kayıtlı olmakla birlikte sözleşmeye göre müteahhide ait dairelerin satışında vergileme

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... vergi kimlik numarasında kayıtlı Gelir Vergisi mükellefi olduğunuzu, kat karşılığı inşaat alımı ve satımı işi ile iştigal ettiğinizi, kat karşılığı inşaat sözleşmenizde anlaşma gereği kat irtifakının arsa sahibi adına kurulduğunu, dolayısıyla payınıza düşen ancak arsa sahibi adına kayıtlı olan daire satışlarından arsa sahibinin vergi yükümlülüğünün olup olmayacağı konusunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, söz konusu maddenin (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) fıkrasında; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan ve olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, dilekçeniz ekindeki, arsa sahibiyle yapılan sözleşmenin Genel Şartlar başlıklı 2 nci ve 3 üncü maddelerinde;

"2-Arsa sahibine ait bağımsız bölümler; sözleşme eki projelerde tanımlanmıştır. Söz konusu 11 pafta 3255 parselde arsa sahibi 198/395 hisseyi kendi üzerine 197/395 hisseyi ise toplam 9 bağımsız bölümden oluşan daireleri kendi adına almayı kabul eden müteahhit ... ile ilgilidir.

3-Her katta 3 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 18 bağımsız bölümden ibaret inşaattan, 8 adet tam ve 2 adet ½ hisseden oluşan toplam 10 adet bağımsız bölümün arsa sahibi ...'e teslim edileceği, yine 8 adet tam, 2 adette ½ hisseden ibaret bağımsız bölümler ise müteahhide ait olacaktır." denilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tapuda ... adına kayıtlı olmakla birlikte aranızdaki sözleşme gereği fiilen ...'e ait olmayıp gerçekte şahsınıza ait olan dairelerin üçüncü kişilere satışından elde edeceğiniz gelirin ticari kazancınızın tespitinde dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu dairelerin satışı sırasında ... tarafından üçüncü kişilere tapuda devir işlemi gerçek bir satış işlemi olmayacağından arsa sahibi adına herhangi bir vergileme olmayacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026