

Kiralamak üzere iş merkezi inşa etme faaliyetinde gelir vergisi mükellefiyetinin inşaatın bitimiyle birlikte sona erip ermeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[232-2012/VUK-1- . . .]--70050
Tarih	23.07.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[232-2012/VUK-1- . . .]--70050

23/07/2015

Konu : Ticari faaliyet kapsamında kendi arsası üzerinde yapılan işyeri inşaatı ile ilgili mükellefiyet kaydının kapatılması için yapılması gereken işlemler

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda şahsınıza ait iki arsada kiraya vermek üzere iş merkezi inşaatı yaptığınız ve vergi dairenizin söz konusu inşaatı özel inşaat kapsamında değerlendirmemesi nedeniyle ... tarihi itibarıyla adınıza gerçek usulde gelir vergisi mükellefiyetinin tesis edildiğinden bahisle kira geliri elde etmek amacıyla iş yeri olarak inşa edilen gayrimenkulün iskan işlemlerine başlanıldığı belirtilerek, kiralamak amacıyla yapılan işyerlerinin vergi kanunları karşısındaki durumu hakkında Başkanlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşa işleri ile devamlı uğraşanların bu işlerden 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.

Öte yandan, özel inşaat olarak adlandırılan organizasyonda, bu organizasyonu üstlenen kişinin organizasyon kapsamındaki faaliyetleri inşaatın yapımına ve organizasyona ilişkin her türlü işlerden (işçi ve usta temini, malzeme alımı, her türlü ödeme ve tahsilat vb.) meydana gelmektedir.

Bu durumda, özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarının açıkça bulunması yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir.

Diğer taraftan, gayrimenkul kiralaması ticari bir organizasyon içinde yapıldığında kiralamanın 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.

Devamlılık unsuru, bir hesap dönemi içinde aynı veya ayrı faaliyet alanlarında ticari mahiyet arz eden işlemlerin birden fazla yapılmasını ifade etmektedir. Aynı hesap döneminde tek işlem nedeniyle ticari faaliyetin devamlılık unsurunun oluştuğunu kabul etmek mümkün olmamakla birlikte, faaliyetin organizasyon gerektirmesi veya amacının ticari olması durumunda devamlılık unsurunun varlığı kabul edilir.

Kiralama faaliyetlerinin ticari faaliyet niteliği taşıyıp taşımadığı hususunun da, faaliyetin herhangi bir organizasyon dahilinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğine, ticari bir amaçla veya devamlı surette belirli hacim ve önemde yapılıp yapılmadığına bakılarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, şahsınıza ait iki arsa üzerinde gerçekleştireceğiniz iş merkezi inşa faaliyetinin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması nedeniyle ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, inşaatın tamamlanmasını müteakip iş merkezlerindeki bağımsız bölümlerin kiraya verilmesi halinde söz konusu kiralamaların devamlılık arz edecek şekilde ve bir organizasyon gerektirecek hacim ve önemde yapılması nedeniyle, mevcut işletmeniz bünyesinde gerçekleştirildiğinin kabulü gerekmekte olup, söz konusu faaliyetinizden elde edilecek kazancınızın da ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla, kiralamak üzere iş merkezi inşa etme faaliyetiniz neticesinde açılan ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyetinizin inşaatın bitimiyle birlikte sona ermesi söz konusu olmayıp, gayrimenkul kiralama faaliyetiniz nedeniyle elde edeceğiniz kazanç da ticari kazançla ilişkin hükümler çerçevesinde vergilendirileceğinden mükellefiyetinizin kiralama faaliyetiniz süresince devam etmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231 inci maddesinin beşinci bendinde de, faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre; daire veya dükkanların satılması veya kiraya verilmesi durumunda satış/kira bedeli üzerinden azami yedi gün içerisinde alıcı/kiracı adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

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