

Özel İnşaat işinin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-37-15-141
Tarih	17.03.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-37-15-141 17/03/2011

Konu : Özel İnşaatın işinin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... , ... , ... ve ... adına tapuda kayıtlı arsanız üzerine özel inşaat yapmak istediğiniz, inşaatla 8 daire olacağı ve hak sahiplerine ikişer adet daire düşeceği, inşaatın ticari amaçlı olmayıp mesken inşaatı olduğu ve hak sahiplerinin kullanımına bırakılacağı belirtilerek söz konusu faaliyetinizin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş 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.

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 unsurlarıyla 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. Dolayısıyla, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan konut inşaatı ile işyeri inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, diğer hak sahipleriyle birlikte yapacağınızı belirttiğiniz inşaatın şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve kazanç sağlama potansiyeline sahip olması veya bu inşaatla işyerinin de olması halinde, söz konusu inşaat işiniz ticari faaliyet kapsamında olacağından bu faaliyetiniz nedeniyle ticari kazanç yönünden adi ortaklık olarak mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, yapacağınız inşaatın mesken inşaatı olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmaması ve kazanç sağlama potansiyeline sahip olmaması halinde özel inşaat kapsamında gerçekleştirilen bu faaliyetinizle ilgili olarak Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağı ve bu faaliyet için mükellefiyet kaydınızın aranılmayacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.