

Binanın kat karşılığı satış vaadi ile inşaat şirketine yeniden yapılması için verilmesi halinde inşaat şirketinin yapmış olduğu kira yardımının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 72-174
Tarih	17.03.2011

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 72-174

17/03/2011

Konu : Binaın kat karşılığı satış vaadi ile inşaat şirketine yeniden yapılması için verilmesi halinde inşaat şirketinin yapmış olduğu kira yardımının vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, gayrimenkulünüzün bulunduğu binanın kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi ile inşaat şirketine yeniden yapılması için verildiği belirtilerek, bu süre zarfında inşaat şirketi tarafından tarafınıza yapılan kira yardımının ne şekilde vergilendirileceği hususunun sorulduğu anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari kazançlar" başlıklı 37 inci maddesinin 1 inci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai kazançlardan doğan kazançların, ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde edilen

kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Değer artışı kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin 1 inci fıkrasında; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır." denilmiş, (6) numaralı alt bendinde; 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 istihsaldekullandıkları gayrimenkuller dâhil) 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.) değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

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. ..." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümlere göre, binanızı kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi ile inşaat şirketine verilmesinde inşaat şirketi tarafından yapılan kira yardımları, tarafınıza verilecek dairelerin inşası için yapılan harcamaların bir unsuru olup iktisap edilen gayrimenkulün maliyet bedeli içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle müteahhit tarafından yapılan kira yardımları için tarafınızca herhangi bir beyanda bulunulması gerekmemektedir.

Diğer taraftan, kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi ile inşaat şirketinden alınan söz konusu gayrimenkulün,

-Tamamının iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, topluca bir defada bir kişiye satılmasından elde edilen kazancın, Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesi hükmü gereğince, "değer artış kazancı" olarak vergilendirileceği,

- Aynı kişiye farklı tarihlerde, farklı kişi veya tüzel kişilere aynı tarihte, değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda, bir kısmının teslim alındığı takvim yılı içerisinde toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde toplu olarak satılması durumunda ise elde edilecek kazancın "ticari kazanç" hükümlerine göre vergilendirileceği

tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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. — 10.09.2026