

Kendi arsası üzerinde özel inşaat yapılması durumunda inşaatla ilişkin gelir vergisi mükellefiyeti tesis edilmesinin gerekip gerekmediği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-363
Tarih	22.09.2010

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 37-363

22.09.2010

Konu : Kendi arsası üzerinde özel inşaat

yapılması durumunda vergilendirme.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ticaret ve konut imarlı şahsınıza ait arsanızda satmamak, kendi uhdenizde tasarruf etmek üzere inşaat yapacağınız belirtilerek, söz konusu inşaatla ilişkin gelir vergisi mükellefiyeti tesis edilmesinin gerekip gerekmediği hakkında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, söz konusu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa 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 niyetve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Gerçek kişilerin ticari gaye olmaksızın, servetin nitelik değiştirmesi veya bir takım zorunlu nedenlerle gayrimenkul inşa etmeleri ticari faaliyet olarak kabul edilmemektedir.

Özel İnşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarını açıkça taşıması, yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir.

Şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan mesken veya şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmamakla birlikte işyeri ya da mesken ve dükkan ünitelerinden oluşan inşaatın yapılması durumunda, ticari bir organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça ortaya çıkması nedeniyle bu faaliyetin de ticari sayılması gerekmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre, yapacağınız inşaatın ticari faaliyet kapsamında inşaat işi olmaması halinde gelir vergisi yönünden vergi mükellefiyeti tesisine gerek bulunmamaktadır. Ancak inşaat işinin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesi halinde, ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi ve inşaatta çalışan işçilere ödenen ücretlerin Gelir Vergisi Kanununun 61 inci, 94 üncü, 103 üncü ve 104 üncü maddelerine göre vergi tevkifatına tabi tutulması gerekmektedir.

Öte yandan, yapacağınız inşaatın ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmemesi halinde çalıştırılan işçilerin ücretlerinin, anılan Kanunun 64 üncü maddesi hükmü gereğince diğer ücret olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, diğer ücretli olarak çalıştırılan işçilerin hizmetin ifa olunduğu bütçe yılının ikinci ayında; takvim yılı içinde işe başlamış iseler işe başlama tarihinden itibaren bir ay içinde vergi dairesine başvurarak vergi karnesi üzerinde vergilerini tarh ettirmeleri 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