

Emlak komisyonculuğu ve iş takipçiliği faaliyetinin ticari faaliyet olarak değerdendirilmesi, bu faaliyetler neticesinde elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançlar hükümlerine göre vergilendirilmesi ve yapılan iş karşılığında alınan bed

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.45.15.02-27-4-101
Tarih	25.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIğI

MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIğI

Mükellef Hizmetleri Usul Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.45.15.02-27-4-101

25/10/2011

Konu : Emlak komisyonculuğu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz incelenmiş olup,2010 tarihinden itibaren emlak danışmanlığı faaliyetine başladığınız ve bu faaliyetiniz nedeniyle kanunen düzenlemek zorunda olduğunuz belge hususunda tereddüte düştüğünüz anlaşılmıştır.

Söz konusu faaliyetinizle ilgili olarak .. Vergi Dairesi Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucunda emlak alım-satımına aracılık ettiğiniz, resmi dairelerde iş takipçiliği yaptığınız ve taraflardan komisyon almak suretiyle faaliyette bulunduğunuz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 65 inci maddesinde, "Her türlü serbest meslek faaliyetinden doğan kazançlar serbest meslek kazancıdır.

Serbest meslek faaliyeti; sermayeden ziyade şahsi mesaiye, ilmi veya mesleki bilgiye veya ihtisasa dayanan ve ticari mahiyette olmıyan işlerin işverene tabi olmaksızın şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabına yapılmasıdır. " hükmü yer almıştır.

Bunun yanında Türk Ticaret Kanununun 12 nci maddesinde acentecilik, tellallık, komisyonculuk ve sair bütün tavassut işlerinin ticari faaliyet sayılacağı belirtilmiş ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında da, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

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. Diğer bir ifadeyle 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.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde, "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.", 232 nci maddesinde, "Birinci ve ikinci sınıf tüccarlar, kazancı basit usulde tespit edilenlerle defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçiler:

- 1-Birinci ve ikinci sınıf tüccarlara;
- 2-Serbest meslek erbabına;
- 3-Kazançları basit usulde tespit olunan tüccarlara;
- 4-Defter tutmak mecburiyetinde olan çiftçilere;
- 5-Vergiden muaf esnafa

sattıkları emtia veya yaptıkları işler için fatura vermek ve bunlar da fatura istemek ve almak mecburiyetindedirler." hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, söz konusu emlak komisyonculuğu ve iş takipçiliği faaliyetinizin ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi, bu faaliyetler neticesinde elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançlar hükümlerine göre vergilendirilmesi ve yapılan iş karşılığında alınan bedeller üzerinden fatura düzenlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) 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. — 18.09.2026