

Aktife kayıtlı gayrimenkulün kat karşılığı müteahhide verilmesi sonucu elde edilen dairenin satışından elde edilecek kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-983
Tarih	15.07.2011

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 37-983

15/07/2011

Konu : Aktife kayıtlı gayrimenkulün kat karşılığı müteahhide verilmesi sonucu elde edilen dairenin satışından elde edilecek kazancın vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, gayrimenkul alım satım işiyle iştigal ettiğinizi, satın alarak aktifinize kaydetmiş olduğunuz apartman dairesinde tadilat yaptığınızı, tadilat için yapmış olduğunuz masrafları dairenin maliyetine kaydederek aktifleştirdiğinizi, diğer daire sahiplerinin almış olduğu ortak karar neticesinde apartmanın müteahhide verileceği ve yıkılarak yeniden yapılacağı, inşaat bitiminde müteahhidin yapım işi sebebiyle kat maliklerine fatura düzenleyeceği, maliki olacağınız yeni daireyi satmayı düşündüğünüzü belirterek dairenizi sattığınızda karınızı nasıl hesaplayacağınızı, ilk satın alma bedeli ve yaptığınız tadilat masraflarının hesaplamada maliyet unsuru olarak dikkate alınıp alınmayacağı, müteahhidin tarafınıza

kestiği faturayı ayrıca maliyetinize ekleyip eklemeyeceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde "Her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançlar ticari kazançtır.

...

4- Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde edilen kazançlar..." denilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Fatura tarifi" başlıklı 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 vesika olarak tanımlanmış olup, "Faturanın nizamı" başlıklı 231 inci maddesinin 5 inci fıkrasında; faturanın malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği, bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturaların hiç düzenlenmemiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Emtia" başlıklı 274 üncü maddesinde, emtianın maliyet bedeliyle değeri olacağı, emtianın maliyet bedeline nazaran değeri günündeki satış bedellerinin % 10 ve daha fazla bir düşüklük gösterdiği hallerde mükellefin, maliyet bedeli yerine 267 nci maddenin ikinci sırasındaki usul hariç olmak üzere emsal bedeli ölçüsünü tatbik edebileceği, bu hükmün 275 inci maddede yazılı mamuller için de uygulanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, aktifinize kayıtlı dairenin bulunduğu binanın yıkılmasından önce daireniz için yaptığınız tadilat masrafları dairenin değerini artırıcı unsur olduğundan dairenizin maliyetine eklenmesi gerekmektedir. Dairenin ilk iktisabında ödemiş olduğunuz bedelin de dairenin maliyetinde yer alması gerektiği tabiidir.

Ayrıca, dairenizin bulunduğu binanın apartmanda bulunan diğer daire sahiplerinin aldığı kararla bir müteahhide yıktırılıp yeniden yaptırılması sebebiyle müteahhide ödemekle yükümlü olduğunuz (müteahhit tarafından adınıza düzenlenen faturada yer alan) bedelin yıkılan dairenizin maliyetine eklenmesi gerekir.

Diğer taraftan, gayrimenkul alım satım işini ticari bir organizasyon içinde kazanç sağlamak amacıyla devamlı bir faaliyet olarak sürdürdüğünüzden, satışı yapılan gayrimenkuller için gerçek satış bedeli üzerinden fatura düzenlemeniz gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi 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