

Arsa karşılığı inşaat işinin vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.40/4006 -845/5905
Tarih	08.02.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

SAYI : B.07.0.GEL.0.40/4006 -845

8.2.2005*5905

..... VALİLİĞİ

(Defterdarlık: Vasıtasız Vergiler Gelir Müdürlüğü'ne)

.....'dan alınan bir örneği ilişik dilekçenin incelenmesinden; anılan şahsın ilinde 1991 ve 1994 yıllarında iktisap ettiği bağ evi ve meyve bahçesini 32 adet daire karşılığında müteahhide devrettiği, dairelerin teslim tarihinin 2006 ve 2007 yılları olarak belirlendiği, ancak dairelerin kaba inşaatının bitmesini müteakip 4 dairenin tapuda kat irtifakı tesis edilmek suretiyle müşterilere devredildiği ve müşteri çıkması durumunda diğer dairelerin de satışının yapılacağı belirtilerek, elde edilen kazancın niteliği konusunda Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Gelir Vergisi Kanununun 37. maddesinin 1. fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin 2. fıkrasının 4 numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, ticari bir organizasyon içerisinde yapılan satışlar tek satış dahi olsa ticari kazanç olarak değerlendirilmektedir.

Ticari bir organizasyon olmaksızın yapılan satışların (bir yılda birden fazla veya her yıl bir satış yapılması) hangi amaçla yapıldığı önem arz etmektedir. Satış işlemlerinin şahsi ihtiyaç kapsamı ve sınırlarını aşacak şekilde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması durumunda, bu faaliyetin ticari olarak değerlendirilmesi ve vergilemenin de ticari kazanç hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, bir yılda birden fazla veya her yılda bir gayrimenkul satılması durumunda, yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım satım işi ile uğraşıldığına karine teşkil etmektedir.

Olayda, arsa karşılığı inşaat işi neticesinde iktisap edilen dairelerin bir kısmının kaba inşaat halindeyken kat irtifakı tesis edilerek satılması ve müşteri çıkması durumunda bu faaliyetin devamı söz konusu olup, satış işlemlerinin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırları içerisinde değerlendirilmesi mümkün değildir.

Bu durumda, yapılan faaliyetin ticari olarak değerlendirilmesi ve bu faaliyetler neticesinde elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançlara ilişkin hükümleri çerçevesinde vergiye tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve durumdan dilekçe sahibinin de haberdar edilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026