

Satın alınan arsaların, takip eden yılda inşaat işiyle iştigal eden şirkete eser sözleşmesi ile verilmesi ve karşılığında iktisab edilen bağımsız bölümlerin rayiç bedelle satışından elde edilen hasılat ile inşaaata tahsis edilen arsaların (müteahhide bırak

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.42/4305-366/690
Tarih	06.01.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.GEL.0.42/4305-366

06.01.2005 * 690

Konu:

.....

İlgi : 23.11.2004 tarihli yazınız.

Yazınızda, Tapu Müdürlüğünce düzenlenen 02.05.2000 tarih ve 2519 yevmiye numaralı tapu senedi ile,, ile birlikte Pafta 1975 parselde kayıtlı arsanın 27.500.000.000 lira, aynı mevkide parselde kayıtlı arsanın 6.000.000.000 lira bedelle satın alındığı 13.11.2001 tarihinde de kat karşılığı eser sözleşmesi ile İnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş'.ne inşaat yapmak üzere verildiği bildirilmektedir.

Söz konusu inşaatın tamamlanması sonucu arsa sahiplerinden'e 15 daire, 7 daire, 'e 15 daire olmak üzere ve kalanı tarafınıza verilmek üzere 50 daire teslim alındığı, bu dairelerin satışı halinde, elde edilen kazancın hangi gelir unsuru kapsamında değerlendirileceği ile gayrimenkullerin maliyet bedelinin ne şekilde tespit edileceği hususlarının açıklanması istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, 4 numaralı bendinde de, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettiği kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere gayrimenkul alım, satım ve inşasından elde edilen kazançların ticari kazanç kapsamında vergilendirilebilmesi için bu faaliyetlerin devamlı olarak yapılması gerekir.

Öte yandan, ticari kazanç elde etme amacıyla bir organizasyon kurulması halinde, devamlılık şartı aranmayacaktır. Kurulan organizasyonun şahsi ihtiyaç kapsamı ve sınırlarını aşacak şekilde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması durumunda bu faaliyetin ticaret amacıyla yapıldığı kabul edilerek elde edilen kazancın ticari kazanç olarak değerlendirilmesi gerekir.

Yazınızda Köyü 30.K.4.C ve C.I parsellerinde kayıtlı arsaların, ve ile birlikte 02.05.2000 tarihinde satın alınarak 13.11.2001 tarihli Kat Karşılığı İnşaat (eser) sözleşmesi ile adı geçen müteahhit firmaya verildiği ve inşaatın tamamlanarak yukarıda belirtilen sayıda dairenin arsa sahiplerine bırakıldığı belirtilmektedir.

Yukarıda adı geçen şahıslarla birlikte 2000 yılında satın aldığınız arsaların, takip eden yılda inşaat işiyle iştigal edenİnşaat Turizm Ticaret ve Sanayi A.Ş.'ne eser sözleşmesi ile verilmesi ve karşılığında gayrimenkul iktisabı bu işin ticaret amacıyla yapıldığını göstermektedir. Bu durumda, iktisap edilen bağımsız bölümlerin rayiç bedelle satışından elde edilen hasılat ile inşaata tahsis edilen arsaların (müteahhide bırakılan arsa payı dahil) iktisabı için yüklenilen maliyet bedelinin (satın alma bedeli + maliyet bedeline giren giderler) mukayesesi sonucu doğan farkın ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekir.

Öte yandan, ticari faaliyet kapsamında yapılan bu işlem dolayısıyla ticari kazancın tespitinde, arsanın alış bedelinin toptan eşya fiyat endeksine göre artırılması söz konusu değildir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

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