

Bina Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesi kapsamında değerlendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-120[42-2014/554]-13350
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[42-2014/554]-13350

17/02/2016

Konu : Bina Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesi kapsamında değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ile düzenlenen 26/06/2014 tarihli Düzenleme Şeklinde Bina Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden, şirketiniz adına kayıtlı arsa üzerine inşaat yapılacağı belirtilerek söz konusu işin yıllara sari iş kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ve tarafınıza yapılacak ödemeler üzerinden tevkifat yapılıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Özelge talep formu ekinde yer alan Düzenleme Şeklinde Bina Yapımı ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin 3 üncü maddesinde; "..... tarafından söz konusu arsa üzerine iki adet ana taşınmaz blok inşa edilecektir. Bloklardan bir tanesi, iş bu sözleşmeye konu olanbinası, diğeri ise tarafından ofis bloku olarak kullanılacaktır." denilmiş olup, bu sözleşmenin 5 inci maddesinde de; "Sözleşme ve eklerinde tanımlanan şekilde yapılacak olan işin kabuk&çekirdek şeklinde yapımı ve gayrimenkul satış bedeli 17.000.000-TL+KDV dir." denilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinde; kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde, Gelir Vergisi Kanununda belirtilen esaslara göre birden fazla takvim yılına yaygın inşaat ve onarım işleri ile uğraşan kurumlara bu işleri ile ilgili olarak yapılan hakediş ödemelerinden vergi kesintisi yapılacağı hükmüne bağlanmış olup vergi kesintisi oranı 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla % 3 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde; "*Birden fazla takvim yılına sirayeteden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kâr veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak mezkur yıl beyannamesinde gösterilir.* " hükmüne yer verilmiştir.

Bir işin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesi kapsamında değerlendirilebilmesi için;

- Faaliyet konusu inşaat ve onarma işi olması
- İnşaat ve onarım işi birden fazla yıla sirayet etmesi
- İnşaat ve onarım işi resmi veya özel taahhütlere bağlı olarak yapılması

gerekmektedir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ekinde, ve şirketiniz arasında yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin 12.11.2013 tarihinde imzalandığı, sözleşmenin "*İşin tamamlanma süresi*" başlıklı 6 ncı maddesinde, işin süresinin yapı ruhsatı alındığı tarihten itibaren 18 ay olduğu, yapı ruhsatının ise işbu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 3 ay içinde şirketiniz tarafından alınacağı belirtilmiştir. Ayrıca anılan sözleşmenin 12 nci maddesinde prensip olarak hak ediş ödemelerinin inşaat işinin aşamalarına göre kısım kısım yapılmasına karar verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizce taahhüt edilen ve sözleşmeye göre 18 ay içinde bitirileceği öngörülmüş olan söz konusu inşaat işinin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesi gereğince yıllara sari inşaat ve onarma işi kapsamında değerlendirilmesi ve bu kapsamda şirketinize yapılan hakediş ödemelerinden Kurumlar Vergisi Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre vergi kesintisi yapılması 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