

Apartman ve site yönetimi faaliyetinin basit usulde vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.01.01[51-2019/1]-134494
Tarih	20.04.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120.01.01[51-2019/1]-E.134494

20.04.2020

Konu : Apartman ve site yönetimi faaliyetinin basit usulde vergilendirilmesi
hk.

İlgi : 08.05.2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak gayrimenkul yönetimi faaliyetinde bulunduğunuz belirtilerek, genel ve özel şartlarını topluca taşımanız koşuluyla söz konusu faaliyetiniz dolayısıyla basit usulde vergilendirilmenizin mümkün olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmış olup mezkûr maddede ifade edilen ticari ve sınai faaliyetlerin neler olduğu Türk Ticaret Kanununun 3 üncü maddesinde "**Ticari İşler**" başlığı altında düzenlenmiştir.

Buna göre; bir ticarethane, fabrika veya ticari şekilde işletilen diğer bir müesseseyi ilgilendiren muamele, fiil ve işler, ticari işlerdir. Ticarethane, fabrika veya ticari şekilde işletilen diğer müesseseler de ticari işletme sayılarak acentecilik, tellallık, komisyonculuk ve sair bütün tavassut işlerinin ticari faaliyet sayılacağı belirtilmiştir.

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. Ancak, 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 çıkmakta ve her olay kendine has özellikleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Gelir Vergisi Kanununun 46 ncı maddesinde, 47 ve 48 inci maddelerde yazılı şartları topluca haiz olanların ticari kazançlarının basit usulde tespit olunacağı belirtilmiş, anılan maddelerde ise basit usule tabi olmanın genel ve özel şartları açıklanmıştır.

Aynı Kanunun 51 inci maddesinde ise basit usulde vergilendirmeden faydalanamayacak olanlar bentler halinde sayılmış olup maddenin birinci fıkrasının (8) numaralı bendinde, tavassut işi yapanların

(dayıbaşılar hariç) basit usulden faydalanamayacakları belirtilmiştir.

Diğer taraftan, nezdinizde yapılmış olan yoklamaların tetkik edilmesi neticesinde; 02.01.2017-01.08.2018 tarihleri arasında ... Vergi Dairesi Müdürlüğüne kayıtlı mükellef iken profesyonel olarak 5 adet sitenin yönetim işini yaptığınız, yönetim faaliyetinin yanında gayrimenkul danışmanlığı, işyerlerine temizlik hizmetleri, makine teçhizat gibi menkul malların alım satım kiralama ve araç alım satım ve kiralama işleriyle faaliyette bulunduğunuz, 01.08.2018 tarihinden itibaren adres değişikliği nedeniyle mükellefiyet kaydınızın ... Vergi Dairesi Müdürlüğüne nakil olarak alındığı ve yeni iş yeri adresinde 683202 nace kodu ile bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi ve gayrimenkul danışmanlığı faaliyetiyle iştigal ettiğiniz, işyeri kiraladığınız ve muhasebecinizin olduğu tespit edilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, ticari bir organizasyon çerçevesinde yapıldığı anlaşılan söz konusu faaliyetinizin Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmekte olup faaliyetinizin aynı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (8) numaralı bendinde yer alan tavassut işi kapsamında kalması nedeniyle basit usulde vergilendirmeden yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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