

Yapımı tamamlanmadan satılan gayrimenkulün vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-659
Tarih	08.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

SÜRELİ

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-659

08/06/2011

Konu : Yapımı tamamlanmadan satılan gayrimenkulün vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 1995 yılında ortak olarak %50 hisseli bir gayrimenkul satın aldığınız, söz konusu gayrimenükulün diğer %50'sini de 2008 yılında satın alarak, yeni bir bina inşa etmek üzere yıktığınız ve 2009 yılında inşaatı tamamlayamadan sattığınız belirtilerek, söz konusu işlemlerin Gelir Vergisi Kanunu karşısındaki durumu hususunda görüş talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 inci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşa işleri ile devamlı uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Genel olarak 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 unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, böyle bir organizasyon çerçevesinde yapılan gayrimenkul alım satım işlerinden elde edilen kazançların Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazançlara ilişkin hükümleri çerçevesinde vergiye tabi tutulması gerekmektedir.

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) 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, ticari bir organizasyon çerçevesinde gerçekleştirilmeyen satışların, toplu tek satış işlemi şeklinde yapılması durumunda ise, söz konusu kazançların ticari kazanç olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıdaki hükümler ve açıklamalar çerçevesinde, ödevlinin 1995 yılında %50 hissesini satın almış olduğu gayrimenkulün diğer %50 hissesini de 2008 yılında satın alması ve söz konusu gayrimenkulü yeni bir bina inşa etmek üzere yıkarak 2009 yılında inşaatı tamamlamadan satması faaliyetinin, ticari bir organizasyon kapsamında (işçi ve usta temini, malzeme alımı, her türlü ödeme ve tahsilat vb.) gerçekleşmiş olmasından bahisle, ticari kazanç olarak değerlendirilmesi 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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

