

Sahibi olunan arsa üzerinde, ticari kazanç kapsamındaki özel inşaat işine ilişkin tesis edilen mükellefiyetin inşaat tamamlanmadan kapatılması, aktifte yer alan iktisadi işletmeler için tesis edilmesi gereken işlem hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	61504625-105-E.62490
Tarih	16.12.2019

T.C.KÜTAHYA VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 61504625-105-E.62490

16.12.2019

Konu : İnşaat tamamlanmadan vergi kaydının kapatılması

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve dilekçenizin tetkikinden; 01.08.2017 tarihinde ...Vergi Dairesi Müdürlüğünün inşaat taahhüt işinden dolayı mükellefi olduğunuz, kendinize ait arsa üzerine 1 işyeri ve 6 daireli inşaaata başladığınız, kaba inşaatı tamamladığınız, ancak maddi imkansızlıklar nedeniyle 2-3 yıl inşaaata devam edemeyeceğinizden 31.10.2018 tarihinde Vergi Dairesi Müdürlüğüne terk dilekçesi verdiğiniz, Vergi Dairesi tarafından inşaat tamamlanmadan vergi kaydınızın kapatılamayacağını söylenmesinden bahisle işi terk edip edemeyeceğiniz hususunda görüş talebinde bulunduğunuz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Ticari faaliyet 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, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarını açıkça taşıması, yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir.

Gayrimenkul alım satımının ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Öte yandan; mezkur Kanunun "*Değer Artışı Kazançları*" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinin 1 inci fıkrasının 6 ncı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkullerin tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan maddenin ikinci fıkrasında ise, maddede geçen "*elden çıkarma*" deyiminin, maddede yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiş, maddenin üçüncü fıkrasında da bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının (2019 takvim yılı gelirleri için) 14.800.- Türk Liralık kısmının gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun ;

- 161 inci maddesinde, "*Vergiye tabi olmayı gerektiren muamelelerin tamamen durdurulması ve sona ermesi işi bırakmayı ifade eder.*

İşlerin herhangi bir sebep yüzünden geçici bir süre için durdurulması işi bırakma sayılmaz.",

- 227 nci maddesinde, "*Bu kanunda aksine hüküm bulunmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir.*",

- 229 uncu maddesinde, "*Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır.*",

- 231 inci maddesinin beşinci fıkrasında, "*Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır.*"

- 267 nci maddesinde, "*Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.*

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur.

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) ...

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) ...

Üçüncü sıra: (Takdir esası) ..."

hükümleri yer almaktadır.

Bunun yanı sıra, bir mükellefin işi bırakmış sayılabilmesi için işi ile ilgili tedarik işlemlerini durdurmasının yanı sıra, işletmede bulunan emtia stokları ile diğer döner ve sabit değerlerinin de elden çıkarılması veya bu varlıkların işletme sahiplerince işletmeden çekilmiş olması gerekir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

1- Başvurunuzda belirtilen adreste başlamış olduğunuz ticari kazanç kapsamındaki özel inşaat işine maddi imkansızlıklar nedeniyle devam edemediğinizden dolayı vergi dairesine vermiş olduğunuz dilekçeye istinaden işi terk etmeniz mümkün bulunmaktadır.

2- Bu durumda terk tarihi itibarıyla aktifinizde yer alan kıymetlerin işletmeden çekilmesi, dolayısıyla bu kapsamda söz konusu kıymetlerin;

- Üçüncü kişilere satılması halinde alıcı adına satış bedeli üzerinden,

- Satışa konu edilmek suretiyle elden çıkarılmaması durumunda ise, faaliyetinizi terk ettiğiniz tarih itibarıyla işletmeden çekildiği kabul edildiğinden, kendi adınıza emsal bedel üzerinden

fatura düzenlemeniz icap etmektedir.

3- Terk tarihinden itibaren söz konusu bağımsız bölümlerin kaba inşaat halinde dahi olsa devamlılık arz edecek şekilde satışının yapılması halinde, bu satış işlemleri dolayısıyla elde edeceğiniz kazancın ticari kazanç olarak değerlendirilmesi, söz konusu gayrimenkullerin beş yıl içinde ticari organizasyon oluşturmayacak şekilde satılması halinde elde edeceğiniz kazancın ise değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

4- Söz konusu faaliyete devam edildiğinin tespiti ile geçici süreli işi bırakma durumunda, terk tarihi itibarıyla geriye dönük olarak inşaat faaliyetiniz dolayısıyla ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyetinin yeniden tesis edileceği tabiidir.

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