

Mevcut faaliyete ek olarak işletmeye dahil gayrimenkulden kira geliri elde edilmesi durumunda 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 177 nci maddesinin hangi bendine göre işlem yapılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	48349025-105[177-2018]-E.35034
Tarih	19.04.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Konya Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul ve Tahsilat Grup Müdürlüğü

Sayı : 48349025-105[177-2018]-E.35034

19.04.2019

Konu : Sınıf değiştirme hadlerinde dikkate alınacak tutar

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; işletme hesabı esasına göre defter tuttuğunuz, işletmenize kayıtlı olan gayrimenkulün 2018 yılında kiraya verilmesinden bahisle, 2019 yılında tutacağınız defterin tespitinde 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 177 nci maddesinin hangi bendine göre işlem yapacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Öte yandan, Başkanlığımız sicil kayıtlarınızın tetkikinden faaliyet konularınızın;

- Otomobil ve Hafif Motorlu Kara Taşıtlarının Bir Ücret veya Sözleşmeye Dayalı Olarak (Aracılar) Toptan Ticareti (Ambulans ve Minibüs Benzeri Motorlu Yolcu Taşıtları (3,5 Tondan Daha Az) Dahil),

- Gayrimenkul Acenteliği (Gayrimenkulün Ücret veya Sözleşme Temeline Dayalı Olarak Satın Alınması, Satılması ve Kiralanmasında Aracılık, v.b.)

olduğu anlaşılmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun

- 176 ncı maddesinde, "*Tüccarlar, defter tutma bakımından iki sınıfa ayrılır:*

I inci sınıf tüccarlar, bilanço esasına göre;

II nci sınıf tüccarlar, işletme hesabı esasına göre;

defter tutarlar.",

- 177'nci maddesinde, "*Aşağıda yazılı tüccarlar, 1'inci sınıfa dahildirler:*

1. Satın aldıkları malları olduğu gibi veya işledikten sonra satan ve yıllık alımlarının tutarı 7.200.000.000 (2018 yılı için 190.000 -TL) veya satışları tutarı 8.640.000.000 (2018 yılı için 260.000 -TL) lirayı aşanlar;

2. Birinci bentte yazılı olanların dışındaki işlerle uğraşıp da bir yıl içinde elde ettikleri gayri safi iş hasılatı 3.600.000.000 lirayı (2018 yılı için 100.000 -TL) aşanlar;

3. 1 ve 2 numaralı bentlerde yazılı işlerin birlikte yapılması halinde 2 numaralı bentte yazılı iş hasılatının beş katı ile yıllık satış tutarının toplamı 7.200.000.000 (2018 yılı için 190.000 -TL) lirayı aşanlar;

...",

- 180 inci maddesinde, "*b) (II)'nciden (I)'inciye geçiş: İş hacmi bakımından II'nci sınıfa dahil tüccarların durumları aşağıda yazılı şartlara uyduğu takdirde bunlar bu şartların tahakkukunu takip eden hesap döneminden başlayarak I'inci sınıfa geçerler.*

1. Bir hesap döneminin iş hacmi 177'nci maddede yazılı hadlerden % 20'yi aşan bir nispette fazla olursa, veya;

2. Arka arkaya 2 dönemin iş hacmi 177'nci maddede yazılı hadlere nazaran % 20'ye kadar bir fazlalık gösterirse."

hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu; ikinci fıkrasında, birinci fıkrada yazılı mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

Bu bağlamda, mevcut faaliyetlerinize ek olarak, sahip olduğunuz gayrimenkulün kiraya verilmesi faaliyeti dolayısıyla elde edilen kazancın ticari kazanç olarak değerlendirilmesi ve bu faaliyetinizden doğan kazancın da Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hükümleri çerçevesinde vergilendirilmesi gerekmektedir.

Buna göre, 2019 yılında ticari kazancınız için tutmanız gereken defterlerin belirlenmesinde, Vergi Usul Kanununun 177 nci maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendinin dikkate alınması 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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.