

Gerçek usulde ticari kazanç mükellefi tarafından satın alınan ancak ticari işletmesi bünyesinde kullanılmayan gayrimenkullerin işletme aktifine dahil edilip edilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	95133703-105-70323
Tarih	26.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

DENİZLİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 95133703-105-70323 26.09.2018

Konu : Alınan Gayrimenkullerin işletmeye dahil edilip edilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 7/6/2016 tarihinde satın almış olduğunuz 6 adet gayrimenkulü işyeri olarak kiraya verdiğiniz ve başkaca faaliyetleriniz nedeniyle gerçek usulde ticari kazanç mükellefi olmanız dolayısıyla söz konusu gayrimenkulleri ticari işletmeniz aktifine dahil etme zorunluluğunuzun bulunup bulunmadığı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

A- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

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 hükme bağlanmıştır.

Aynı maddenin 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; üçüncü fıkrasında ise tüccarlara ait olsa dahi işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında gayrimenkul sermaye iradıyla ilgili hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, sahip olduğunuz gayrimenkulleri ticari işletmenize dahil etme zorunluluğunuz bulunmamakta olup, ticari işletmenize dahil olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucu elde edilen kira gelirinin gayrimenkul sermaye iradı olarak; bahse konu gayrimenkullerinizi ticari işletmenize dahil ederek kiraya vermeniz durumunda ise elde edilen kira gelirinin ticari kazanç olarak dikkate alınması gerekmektedir.

B- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 187 nci maddesinde, "*Ferdi teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu bina ve arazi hakkında aşağıda yazılı esaslar cari olur:*

1. *Fabrika, ambar, atelye, dükkan, mağaza ve arazi -işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar-değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınır.*

2. *Ticaret hanları gibi oda oda veya kısım kısım kullanılabilen binalarla evlerin ve apartmanların yarısından fazlası işletmede kullanıldığı takdirde envantere ithal edilir.*

3. *Envantere alınan gayrimenkullerin kullanım tarzlarında sonradan vaki olacak değişiklikler, hesap yılı içinde nazara alınmaz.*",

- 208 inci maddesinde, "*Bu kanuna göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişiler Gelir Vergisine tabi menkul ve gayrimenkul sermayelerle bunlardan elde edilen iratları ve bunlara müteallik giderleri defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmeye mecburdurlar. Şu kadar ki, bu hesap mükellefin diğer kazançlarını tesbit için tuttuğu hesaplara karıştırılmaz ve onlar ile birleştirilmez.*"

hükümlerine yer verilmiştir.

Bu itibarla, sahip olduğunuz gayrimenkullerin 213 sayılı Kanunun 187 nci maddesinde belirtildiği şekilde ticari işletmenizde kullanılmaması durumunda bu gayrimenkullerin ticari işletmenize ait envantere alınması gerekmemektedir. Ancak, mezkûr Kanunun 208 inci maddesi uyarınca Gelir Vergisine tabi bu gayrimenkuller ile bunlara ilişkin irat ve giderlerin gerçek usulde tuttuğunuz defterikebir veya işletme hesabı defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydedilmesi 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