

Müteahhide ait gayrimenkullerin elden çıkarılması veya işletmeden çekilmesinin vergisel boyutu

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.18.02-105[161-2014-73]-2467
Tarih	23.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü)

Sayı : 27575268-105[161-2014-73]-2467

23/11/2015

Konu : Müteahhide ait gayrimenkullerin elden çıkarılması veya işletmeden çekilmesinin vergisel boyutu

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; müteahhitlik faaliyetinden dolayı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, 27960 ada 1 parselde bulunan ve arsa sahipleri ile yapmış olduğunuz kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği tarafınıza kalması gereken 21 no.lu dairenin arsa sahibi tarafından habersizce başka bir şahsa satılması, yine aynı parselde bulunan 24 no.lu dairenin ise tapusunun verilmemesi nedeniyle bu iki durumun da dava konusu yapıldığı ve % 25 hissesi tarafınıza ait olan 28004/6 parselde bulunan 35 no.lu dairenin %18 hissesinin satıldığı, ancak arsa sahibinin % 7'lik hisseyi devretmediği belirtilerek, işletmenizin faaliyetine son vereceğiniz için söz konusu dairelerle ilgili vergi kanunları açısından yapılması gerekenler hususunda Başkanlığımız görüşü

sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 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 inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, müteahhitlik faaliyetiniz dolayısıyla kat karşılığı inşaat işleri sözleşmelerine göre tarafınıza kalacak olan gayrimenkullerin işletmeden çekilmesi veya satışı halinde elde edilecek kazancın ticari kazanç olarak vergilendirileceği tabiidir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 229 uncu maddesinde faturanın, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesika olduğu, 231 inci maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde faturanın, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenleneceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği, 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bulunan gayrimenkullerin maliyet bedeliyle değerlendirileceği ve 270 inci maddesinde de gayrimenkullerde, noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar doğrultusunda;

- İşletmeniz tarafından kat karşılığı olmak üzere arsa sahibine bırakılan daireler için, söz konusu dairelerin teslim edilmesinden (inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesinden) itibaren yedi gün içerisinde arsa sahibi adına Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesine göre tespit edilen emsal bedel üzerinden fatura düzenlemeniz,

- Arsa sahibinin gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyecek şekilde, arızı bir faaliyet olarak arsasını tarafınıza tesliminde, arsa sahibinin mükellef olmamasından dolayı iletmeniz tarafından arsa bedeli olan arsa sahibi adına teslim edilen dairelerin emsal bedeli üzerinden inşaatın tamamlanarak mülkiyetin alıcıya geçmesinden veya tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesinden itibaren yedi gün içerisinde gider pusulası düzenlenmesi,

- Tarafınıza kalan daireleri satmanız durumunda alıcılar adına veya iletmenizin faaliyetinin sona ermesi durumunda kendinize kalan daireler için kendi adınıza; tapuda tescil işleminin yapıldığı tarihten itibaren, tescilden önce dairelerin alıcıların kullanımına terk edilmesi durumunda, bu tarihten itibaren yedi gün içerisinde satış bedeli üzerinden fatura düzenlemeniz

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

