

Gayrimenkul alım satım faaliyeti ile iştigal eden mükellefin şahsına ait taşınmazın satışında KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.01-130-15054
Tarih	24.04.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : 21152195-130-15054 24.04.2017

Konu : Gayrimenkul alım satım faaliyeti ile iştigal eden mükellefin şahsına ait taşınmazın satışında KDV hesaplanıp hesaplanmayacağı

İlgi de kayıtlı özelge talep formunda; 01/04/2012 tarihinden itibaren gayrimenkul alım satım faaliyeti ile iştigal ettiğiniz, 2003 yılında satın aldığınız arsanızın 1.derece arkeolojik sit alanına dönüşmesi sonucu Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından başka bir taşınmazla trampa edildiği belirtilerek trampa suretiyle elde edilen ve ticari işletme aktifine kayıtlı olmayan yeni taşınmazın satışının katma değer vergisine tabi olup olmayacağı sorulmaktadır.

Gelir Vergisi Kanunu Yönünden

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, ikinci fıkrasının 4 üncü

bendinde ise gayrimenkullerin alım satımı ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançların Gelir Vergisi Kanunu uygulamasında ticari kazanç sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Gayrimenkul alım-satımı, şekli ve maddi şartları ile kurulmuş bir ticari organizasyon içinde yapıldığında, alım-satımın ticari faaliyetin unsuru sayılacağı açıktır. Ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü muamelenin çokluğudur. Muamelenin çokluğu ise gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla defada veya takip eden birden fazla takvim yılında ard arda satılmasıdır.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından 2003 tarihinde alınan taşınmazla trampa edilmek suretiyle sahip olunan yeni taşınmazın "iktisap tarihi" olarak, tapu tescil tarihi olan 01/09/2014 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Yukarıda yazılı hüküm ve açıklamalara göre; 01/09/2014 tarihinde trampa yoluyla iktisap edilmiş olan taşınmazın daha sonraki bir tarihte satışından elde edilen kazancın 01/04/2012 tarihinden itibaren yapılmaya başlanan gayrimenkul alım ve satım faaliyeti kapsamında elde edilen ticari kazancınıza dahil edilerek vergilendirilmesi gerekmektedir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 inci maddesinde, Türkiye'de ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin katma değer vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinin (I/A-1.1) bölümünde;

".....

- Gelir Vergisi Kanununa göre ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler vergiye tabidir. Ayrıca Gelir Vergisi Kanununa göre faaliyeti ticari sayılan esnafın teslim ve hizmetleri de verginin konusuna girer.

-Bu faaliyetlerden devamlılık arz edenler vergiye tabidir. Arızı faaliyetler çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler ise vergiye tabi tutulmaz. Ancak 3065 sayılı Kanunun 1/3-h maddesi hükmüne göre ihtiyari mükellefiyet şeklinde vergilendirilmelerini isteyen mükelleflerin teslim ve hizmetleri vergiye tabidir. "

açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, 01/09/2014 tarihinde trampa yoluyla iktisap ettiğiniz taşınmazın satılması halinde, bu satış Gelir Vergisi Kanunu açısından 01/04/2012 tarihinden bu yana iştigal ettiğiniz gayrimenkul alım satım faaliyetinden elde edilen ticari kazancın bir unsuru sayılacağından söz konusu satışın gerçekleşmesi durumunda satış bedeli üzerinden KDV hesaplanması 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. — 11.09.2026