

Mükellefin adına kayıtlı arsa üzerine yaptıracığı özel inşaatın vergisel yükümlölükleri

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.17.01-010-209195
Tarih	16.11.2016

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-010-209195 16.11.2016

Konu : Mükellefin adına kayıtlı arsa üzerine yaptıracığı özel inşaatın vergisel yükümlölükleri

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve ek dilekçenizde, mobilya alanındaki faaliyetinize ilişkin gelir vergisi mükellefiyetinizin bulunduğu, adınıza kayıtlı arsa üzerinde tarafınızca özel inşaat yapılacağını ve bu dairelerin satılmayacağını belirterek,

-Ticari olmayan bu inşaatla ilişkin mevcut mükellefiyetinizin bulunduğu vergi dairesine herhangi bir bildirimin yapıp yapılmayacağı,

- İnşaat ile ilgili satın alınan inşaat malzemelerinin T.C. kimlik numaranızla fatura edilmesi nedeniyle bu faturalarda yer alan KDV nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı,

- Satın alınan inşaat malzemelerine ilişkin faturaların Ba bildiriminin yapıp yapılmayacağı, hususlarında

Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

A- Gelir Vergisi Kanunu Yönünden:

Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiş, söz konusu 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.

Söz konusu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, ticari faaliyet bir tür 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 unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Gerçek kişilerin ticari gaye olmaksızın, servetin nitelik değiştirmesi veya bir takım zorunlu nedenlerle gayrimenkul inşa etmeleri ticari faaliyet olarak kabul edilmemektedir.

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

Şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan mesken veya şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmamakla birlikte işyeri ya da mesken ve dükkan ünitelerinden oluşan inşaatın yapılması durumunda, ticari bir organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça ortaya çıkması nedeniyle bu faaliyetin de ticari sayılması gerekmektedir.

Bu itibarla, adınıza kayıtlı arsa üzerine yapılacak özel inşaatın şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve kazanç sağlama potansiyeline sahip olması veya bu inşaatla işyerinin de olması halinde, söz konusu inşaat işinin ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, inşaatın mesken inşaatı olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmaması ve kazanç sağlama potansiyeline sahip olmaması halinde özel inşaat kapsamında gerçekleştirilen bu faaliyet ile ilgili olarak Gelir Vergisi Kanununun ticari kazançla ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağı tabiidir.

Öte yandan, söz konusu inşaatın ticari faaliyet kapsamında değerlendirilmemesi halinde çalıştırılacak

işçilerin ücretlerinin, anılan Kanunun 64 üncü maddesi hükmü gereğince diğler ücret olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, diğler ücretli olarak çalıştırılan işçilerin hizmetin ifa olunduğı bütçe yılının ikinci ayında; takvim yılı içinde işe başlamış iseler işe başlama tarihinden itibaren bir ay içinde vergi dairesine başvurarak vergi karnesi üzerinde vergilerini tarh ettirmeleri gerekmektedir.

B- Vergi Usul Kanunu Yönünden:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 153 üncü maddesinde bentler halinde sayılan mükellefler Kanunun 168 inci maddesinde belirtilen sürelerde işe başlamayı vergi dairesine bildirmek mecburiyetindedirler.

Aynı Kanunun 158 inci maddesine göre, öteden beri mükellef olanların mevcut durumlarında (işleri bağlamında) meydana gelen (yeni bir vergiye tabi olma, mükellefiyet şekli ve muaflığa geçmek yönündeki) değişiklikler ile 159 uncu madde uyarınca işyerlerinde oluşan artış ve azalışları vergi dairesine bildirme zorunlulukları bulunmaktadır.

Mezkur Kanunun 227 nci maddesinde, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça bu Kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsikinin mecburi olduğu hükme bağlanmış olup, bu kayıtların Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde geçen fatura ve benzeri vesikalarla tevsik edilmesi zorunlu bulunmaktadır.

Bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, Vergi Usul Kanununda vergi mükelleflerinin bildirim görevleri ile düzenleyeceği belgeler ve kayıtların tevsikine ait hükümler yer almaktadır. Gelir, kurumlar ve katma değer vergileri yönünden mükellef olmayanlar bu hükümlere tabi bulunmamaktadır.

Buna göre, adınıza kayıtlı arsa üzerinde yaptırdığınız inşaat işi nedeniyle gelir, kurumlar ve katma değer vergisi yönünden mükellefiyetinizin oluşmaması halinde Vergi Usul Kanununa göre herhangi bir belge düzenleme ve bildirim zorunluluğunuz bulunmamaktadır.

Diğler taraftan, mevcut işiniz olan mobilya alanındaki faaliyetinin yanı sıra adınıza kayıtlı arsa üzerine yaptırdığınız inşaat faaliyeti işi nedeniyle yeni bir mükellefiyetinizin oluşması halinde, Vergi Usul Kanununun 159 uncu maddesi kapsamında mevcut işyerinde artış (ilave) olarak kabul edilerek buna ilişkin bildirimini inşaat faaliyeti işine başladığınız tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde yerine getirmeniz gerekmektedir.

Ayrıca, satın aldığınız inşaat malzemeleri için şahsınıza fatura düzenlenmesi mecburidir.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 148, 149 ve mükerrer 257 nci maddelerinin verdiği yetkiye

dayanılarak, 350 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğiyle bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin belirli bir haddi aşan mal ve hizmet alımlarını 'Mal ve Hizmet Alımlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Ba)' ile; mal ve hizmet satışlarını ise 'Mal ve Hizmet Satışlarına İlişkin Bildirim Formu (Form Bs)' ile bildirmeleri hususunda yükümlölük getirilmiş, 362 ve 381 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğiyle de bu yükümlölüğe ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Söz konusu yükümlölüğün 2010 yılı ve müteakip yılların aylık dönemlerinde yerine getirilmesinde uygulanacak usul ve esaslar ile bildirim hadleri 396 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile açıklanmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; adınıza kayıtlı arsa üzerine yapılan özel inşaat işi ile ilgili olarak yeni bir mükellefiyetinizin oluşmaması durumunda, bu inşaat malzemelerine ilişkin faturaları ilgili dönem Ba formunuza dahil etmenize gerek bulunmamaktadır. Ancak, söz konusu inşaat işi nedeniyle yeni bir mükellefiyetinizin oluşması durumunda, bu inşaat malzemelerine ilişkin almış olduğunuz faturaları ilgili dönem Ba formunuza dahil etmeniz gerektiği tabiidir.

C- Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden:

3065 sayılı KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde Türkiye'de yapılan ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetleri çerçevesindeki teslim ve hizmetlerin vergiye tabi tutulacağı, aynı maddenin devamında da; ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliğinin Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Kanunun 29/1-a maddesinde ise, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan KDV'den, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen KDV'yi indirebilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, adınıza kayıtlı arsa üzerine yaptırılan inşaat, ticari faaliyet kapsamında bir teslim ve hizmete konu olmadığı takdirde, ticari faaliyetinizle ilgisi bulunmayan söz konusu özel inşaatla ilişkin mal ve hizmet alımları nedeniyle ödenen KDV'nin, indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

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