

Ölen Kişiy e Ait Gayrimenkul Satışlarından Dolayı Mükellefiyet hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84974990-130[1-2012/102]-443
Tarih	22.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri KDV ve Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü)

Sayı : 84974990-130[1-2012/102]-443 22/04/2014

Konu : Ölen Kişiy e Ait Gayrimenkul Satışlarından Dolayı
Mükellefiyet

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 04.09.2011 tarihinde vefat eden eşiniz tarafından 2010-2011 yılları içinde gayrimenkul alım satımına konu edilen gayrimenkullerin bir kısmının annesi ve babasından miras yoluyla eşinize intikal ettiğı belirtilerek, eşinize miras yoluyla intikal eden ve ölüm tarihinden önce satılan gayrimenkullerin satışından elde edilen kazançların gelir ve katma değer vergisine tabi olup olmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

A) Gelir Vergisi Yönünden Değerlendirme:

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançların ticari kazanç olduğu, aynı maddenin ikinci fıkrasının 4 üncü bendinde de gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettiğı kazançların da ticari

kazanç sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Ticari faaliyet emek ve 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 unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Devamlılık unsuru, bir hesap dönemi içinde aynı veya ayrı faaliyet alanlarında ticari mahiyet arz eden işlemlerin birden fazla yapılmasını ifade etmektedir. Aynı hesap döneminde tek işlem nedeniyle ticari faaliyetin devamlılık unsurunun oluştuğunu kabul etmek mümkün olmamakla birlikte, faaliyetin organizasyon gerektirmesi veya amacının ticari olması durumunda devamlılık unsurunun varlığı kabul edilir.

Ticari organizasyon, sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle belirli şekilde kurulmuş olacaktır. Bu takdirde bu organizasyon içinde bir takvim yılında veya iki veya üç yılda tek bir işlem yapılmış olsa dahi, ticari faaliyetin varlığı kabul edilecektir.

Diğer taraftan, aynı Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde;

Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı Kanun'un 5'inci maddesiyle değişen ibare)(01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret

şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6000.-TL. (273 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2010 tarihinden itibaren 7.700.-TL; 278 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 8.000.-TL.) sı gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Gayrimenkul ve benzeri kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi için ilgili mal ve hakların arızı olarak iktisap ve elden çıkarılmaları gerekmekte olup, iktisabın ivazsız olarak yapılması halinde değer artışı kazancından bahsetmek mümkün olmayacaktır.

Öte yandan, miras yoluyla veya ivazlı olarak elde ettiği gayrimenkullerinin satışının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmüş olması veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemiş olmakla beraber;

a) Aynı kişiye farklı tarihlerde,

b) Farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte,

c) Değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda,

d) Bir kısmının teslim alındığı takvim yılı içinde toplu olarak diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde satılması,

durumunda ise yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

B) Katma Değer Vergisi Yönünden Değerlendirme:

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1/1 maddesinde ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin Katma Değer Vergisine tabi olduğu, aynı maddenin 2 nci fıkrasında ise bu faaliyetlerin kapsamı, niteliği ve devamlılığının 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.

Buna göre, miras yoluyla ya da ivazlı olarak iktisap edilip edilmediğine bakılmaksızın; aynı kişiye farklı tarihlerde, farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte, değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda ya da bir kısmının teslim alındığı takvim yılı içinde toplu olarak diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde satılmasından doğan kazanç Gelir Vergisi Kanununa göre ticari kazanç olarak değerlendirildiğinden, eşiniz tarafından 2010-2011 yıllarında yapılan gayrimenkul

teslimlerinin genel hükümler çerçevesinde katma değer vergisine tabi tutulması 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. — 09.09.2026