

Pansiyon/otel olarak yaptırılan binanın satışında elde edilen kazancın GV ve KDV yönünden vergilendirilmesi.

Belge türü	Özelge
Kanun	KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU
Özelge no	39044742-KDV.1-997
Tarih	08.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü

Sayı : 39044742-KDV.1-997

08/07/2013

Konu : Pansiyon/otel olarak yaptırılan binanın satışında elde edilen kazancın GV ve KDV yönünden vergilendirilmesi.

İlgi özelge talep formunuz ve ekinde bulunan 05/12/2011 tarihli dilekçede, İzmir İli Çeşme İlçesinde bulunan arsanız üzerine müteahhit ile yapmış olduğunuz sözleşme kapsamında iki katlı pansiyon-otel şeklinde bina yaptırdığınız belirtilerek, gayrimenkulün tarafınızca satışından elde edilen kazancın gelir vergisi ve katma değer vergisi (KDV) yönünden vergilendirilmesi hususunda bilgi talep edilmektedir.

I-GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

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

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.

Öte yandan, özel inşaat olarak adlandırılan organizasyonda, bu organizasyonu üstlenen kişinin organizasyon kapsamındaki faaliyetleri inşaatın yapımına ve organizasyona ilişkin her türlü işlerden (işçi ve usta temini, malzeme alımı, her türlü ödeme ve tahsilat vb.) meydana gelmektedir.

Bu durumda, özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarının açıkça bulunması yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir. Dolayısıyla, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan konut inşaatı ile iş yeri inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, İzmir İli Çeşme İlçesinde bulunan arsanız üzerine müteahhide yaptırdığınız otel-pansiyon inşaatının iş yeri inşaatı olması nedeniyle ticari bir organizasyonun, şekli ve maddi unsurları ile açıkça ortaya çıktığı kabul edilecek olup söz konusu inşaa faaliyeti, ticari faaliyet sayılarak arsa sahibi olarak ticari kazanç yönünden mükellefiyetinizin tesis edilmesi gerekmektedir.

II-KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

KDV Kanununun 1/1 inci maddesinde, ticari, sinai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde Türkiye'de yapılan teslim ve hizmetlerin KDV ye tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

KDV oranları, KDV Kanununun 28 inci maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetki uyarınca yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile, Kararname eki I sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, II sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 olarak tespit edilmiştir.

Öte yandan, 60 No.lu KDV Sirkülerinin "8.2.Taşınmaz Teslimlerinde KDV Uygulaması" başlıklı bölümünde konuyla ilgili açıklamalar yapılmıştır.

Buna göre, arsa üzerine otel-pansiyon binası yaptırarak satışı ticari faaliyet kapsamında yer aldığından bu satış işlemi KDV Kanununun 1/1 inci maddesine göre genel oranda (%18) KDV ye tabi tutulacaktır.

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