

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Defterdarlık Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 35831311-010.01[GV]-E.6295

15.06.2020

Konu : Kendi arsası üzerine yapılan işyeri inşaatı

İlgi : 02/01/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 19/08/2010 tarihinde ikinci ve üçüncü katı natamam tek katlı işyeri ve arsa satın aldığınız, mevcut binayı yıkıp inşaatı tamamlayarak kat irtifakı tapularını çıkarttığınız belirtilerek, işyeri olarak tescil edilen bağımsız bölümleri satmanız halinde vergi kanunları karşısındaki durumunuz hakkında Defterdarlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, anılan maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançların 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.

Buna göre, ticari faaliyet olarak değerlendirilmeyen özel ihtiyaca ilişkin inşaat işleri, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmayan mesken inşaatı yapımına yöneliktir.

Dolayısıyla, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarının aşılması, işyeri ya da mesken ünitelerinden oluşan inşaatın yapılması durumunda ticari bir organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça ortaya çıkması, bu faaliyetin ticari faaliyet sayılması için yeterli olmaktadır. Bu uygulamada inşa edilen işyerinin satılmak amacıyla yapılıp yapılmamasının veya satılıp satılmamasının hiçbir önemi bulunmamaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, şahsınıza ait arsa üzerinde gerçekleştirdiğiniz işyeri inşaatı faaliyetinin, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşmış olması nedeniyle, ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi ve inşa edilen gayrimenkullerin satışından doğacak kazancınızın ticari kazancınıza dahil edilerek vergilendirilmesi 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.