

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[289-2012/VUK-1- . . .]-1269

16/08/2013

Konu : Taşınmaz satışından elde edilen kazancın
vergilendirilmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... yılında babanız tarafından % ... hissedar olarak satın alınan ve ... yılında kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle müteahhide verilen ve ... tarihinde babanızdan kaba inşaatı devam eden, Belediyenin belirlediği arsa rayiç bedeli üzerinden satış yoluyla devraldığınız ve satış işlemi dolayısıyla herhangi bir bedel ödemediğiniz gayrimenkuller için eksik kalan kısımların tamamlanması amacıyla harcamalar yaptığınız, ... tarihinde oturma raporu aldığınız, söz konusu gayrimenkullerin ... tanesini 2012/... ayında, ... tanesini de 2012/... ayında sattığınız belirtilerek, daire satışları dolayısıyla elde edilen gelirin nasıl vergilendirileceği, dairelerin iktisap bedelinin ya da maliyet bedelinin nasıl tespit edileceği ve satılan dairelerin satış bedelinin ne olması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

GELİR VERGİSİ KANUNU AÇISINDAN

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin 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.

Bu itibarla, 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. Muamelede çokluk, gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla defada veya takip eden birden fazla takvim yılında ard arda satılmasıdır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, gayrimenkullerin aynı kişiye farklı tarihlerde ve farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, 2012/... ve ... aylarında satılan ... adet gayrimenkulün satışından elde edilecek kazancın, Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

VERGİ USUL KANUNU AÇISINDAN

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde; maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanunun 267 nci maddesinde ise, gerçek bedeli belli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer emsal bedeli olduğu hüküm altına alındıktan sonra emsal bedelin sıra ile hangi esaslara göre tayin olunacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan madde hükmüne göre emsal bedeli sırasıyla, ortalama fiyat esası, maliyet bedeli esası ve takdir esası olmak üzere bu üç esastan birisiyle belirlenecektir. Emsal bedeli tayini için belirlenen esaslardan üçüncü sırada yer alan takdir esasına göre; ilk iki sırada yer alan esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılmaktadır.

Aynı Kanunun 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği hüküm altına alınmış, 270 inci maddesinde ise gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderlerin gireceği, ayrıca noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerinin maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 271 inci maddesinde; inşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderlerinin, satın alma bedeli yerine geçeceği ifade edilmiş, 289 uncu maddesinde ise, "Bu bölümde yazılı olmayan veyahut yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlendirilmesine imkan bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazi vergi değerleriyle, diğerleri, varsa borsa rayici, yoksa mukayyet değerleri, o da yoksa emsal bedeliyle değerlendirilir." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, babanızdan bedelsiz olarak devraldığınız maliyet bedeli belli olmayan binanın işletmenize dahil edildiği tarih (ilk satışın gerçekleştiği 2012/...) itibarıyla vergi değeri ile vergi değerinin bilinmemesi halinde emsal bedeli ile değerlendirilerek kayıtlarınıza alınması ve dairenin maliyetine inşaatın eksik kalan kısımlarının tamamlanması amacıyla yapılan harcamalar ile Vergi Usul Kanunu'nun 270 ve 271 inci maddelerinde belirtilen giderlerin eklenmesi mümkün bulunmaktadır.

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.