

Sirküler No: 3025

Sirküler Tarihi:23.06.2020

KONU: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE İKTİSAP EDİLEN DAİRELERİN ÇOCUKLARINA BEDELSİZ SATIŞINDA VERGİLENDİRME HUSUSU.

Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih ve 96620903-120-E.101608 sayılı özelgesinde;

... İlçesi ... Mahallesinde bulunan; ...pafta, ... parsel numaralı arsa için 01.10.2013 tarihinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlediği, müteahhit tarafından inşa edilen ve arsa sahibi olarak uhdenizde kalan 3 adet mesken vasıflı gayrimenkulün bedelsiz olarak çocuklarınıza devredildiği, tapuda devir işlemlerinin satış şeklinde yapıldığı, satış bedeli olarak emlak vergi değerlerinin esas alındığı ve bu işlemler karşılığında gerçekte herhangi bir bedel alınmadığı belirtilerek, ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefi olup olmayacağı hususunda görüşü talep edilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinde; gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Ticari faaliyet 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 gerekmeye 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 faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Buna göre, gayrimenkullerin iktisap tarihinden sonra aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte veya birbirini izleyen tarihlerde satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Aynı Kanunun mükerrer 80 inci maddesinde ise, iktisap şekli ne olursa olsun 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile tarafınıza verilen dairelerin herhangi bir bedel alınmaksızın çocuklarınıza devredildiğinin ispatı halinde gelir vergisi yönünden vergilendirme yapılamayacak olup, ivazsız intikal şeklinde gerçekleşen söz konusu işlemlerin veraset ve intikal vergisi kapsamında vergilendirmesi gerekmektedir.

Aynı takvim yılındasatılan gayrimenkulden elde edilen kazanç ise Gelir Vergisi Kanunu yönünden değer artışı kazancı hükümleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Öte yandan, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında iktisap edilen gayrimenkullerin altsoy dahil farklı kişilere bedel mukabili satışı halinde, yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde ettiğiniz kazanç, Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilecektir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.