

Sirküler No: 3037

Sirküler Tarihi:01.07.2020

KONU: İNŞAAT TAMAMLANMADAN MÜKELLEFİYET KAYDININ KAPATILMASI HUSUSU.

Kütahya Valiliği Defterdarlık Gelir Müdürlüğü'nün 16.12.2019 tarih ve 61504625-105-E. 62490 sayılı özelgesinde;

01.08.2017 tarihinde inşaat taahhüt işinden dolayı mükellefiyet tesis ettirerek, kendisine ait arsa üzerine 1 işyeri ve 6 dairesel inşaatla başladığı, kaba inşaatı tamamladığı, ancak imkansızlıklar nedeniyle 2-3 yıl inşaatla devam edemeyeceğinden 31.10.2018 tarihinde mükellefiyet işleminin kapatılması için dilekçe verdiği, vergi dairesince inşaat tamamlanmadan terk işleminin yapılamayacağını şifahi olarak belirtmesi üzerine işin terki yönünde görüş talep edilmiştir.

Bilindiği üzere,193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ile gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarını açıkça taşıması, yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterlidir.

Gayrimenkul alım satımının 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.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

-161 inci maddesinde, "*Vergiye tabi olmayı gerektiren muamelelerin tamamen durdurulması ve sona ermesi işi bırakmayı ifade eder.*

İşlerin herhangi bir sebep yüzünden geçici bir süre için durdurulması işi bırakma sayılmaz."

Hükmü yer almaktadır.

Bir mükellefin işi bırakmış sayılabilmesi için işi ile ilgili tedarik işlemlerini durdurmasının yanı sıra, işletmede bulunan emtia stokları ile diğer döner ve sabit değerlerinin de elden çıkarılması veya bu varlıkların işletme sahiplerince işletmeden çekilmiş olması gerekir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalar çerçevesinde;

1-) Başvuruda belirtilen adreste başlamış olunan ticari kazanç kapsamındaki özel inşaat işine maddi imkansızlıklar nedeniyle devam edilememesi nedeniyle vergi dairesine verilen dilekçeye istinaden işi terk etmenin mümkün olduğu,

2-) Bu durumda terk tarihi itibarıyla aktifde yer alan kıymetlerin işletmeden çekilmesi, dolayısıyla bu kapsamda söz konusu kıymetlerin;

- Üçüncü kişilere satılması halinde alıcı adına satış bedeli üzerinden,

- Satışa konu edilmek suretiyle elden çıkarılmaması durumunda ise, faaliyetin terk edildiği tarih itibarıyla işletmeden çekildiği kabul edildiğinden, kendi adına emsal bedel üzerinden,

Fatura düzenlemesi icap etmektedir.

3-) Terk tarihinden itibaren söz konusu bağımsız bölümlerin kaba inşaat halinde dahi olsa devamlılık arz edecek şekilde satışının yapılması halinde, bu satış işlemleri dolayısıyla elde edilen kazancın ticari kazanç olarak değerlendirilmesi, söz konusu gayrimenkullerin beş yıl içinde ticari organizasyon oluşturmayacak şekilde satılması halinde elde edilen kazancın ise değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

4-) Söz konusu faaliyete devam edildiğinin tespiti ile geçici süreli işi bırakma durumunda, terk tarihi itibarıyla geriye dönük olarak inşaat faaliyeti dolayısıyla ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefiyetinin yeniden tesis edileceği tabiidir.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.