

**Sirküler No: 3409**

**Sirküler Tarihi:21.06.2021**

**KONU: SERBEST MESLEK ERBABININ YAPACAĞI ÖZEL İŞYERİ İNŞAATININ GELİR UNSURLARI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ HUSUSU.**

1/3 hisselerle satın alınan arsa üzerine mesleki faaliyetinizi icra etmek üzere bina yapmak istediğiniz belirtilerek, söz konusu özel bina inşaatı işinin vergi kanunları karşısındaki durumu hususunda görüş talep edilmiştir.

Gelir Vergisi Kanunu Yönünden;

Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olarak tanımlanmış, gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleri ile devamlı uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Özel inşaat yapımında gayrimenkullerin şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması ve ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurlarının açıkça bulunması yapılan faaliyetin ticari sayılması için yeterli olduğu dolayısıyla, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan konut inşaatı ile işyeri inşaatının ticari faaliyet olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu açıklamalara göre, 1/3 hisseli olarak satın almış olduğunuz arsa üzerine yapacağınız özel bina inşaatı ile ilgili harcamalarınızın serbest meslek kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün olmayıp, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşan özel inşaat ticari faaliyet kapsamında olduğundan Gelir Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde değerlendirilecek ticari kazancınız ile serbest meslek kazancınızın yıllık gelir vergisi beyannamesinin ilgili bölümlerinde ayrı ayrı gösterilmek suretiyle beyan edilmesi gerektiği tabiidir.

Vergi Usul Kanunu Yönünden;

1/3 hisselerle sahip olduğunuz arsa üzerine mesleki faaliyetinizi icra etmek üzere diğer hak sahipleriyle birlikte yapacağınızı belirttiğiniz özel inşaat, ticari faaliyet kapsamında değerlendirildiğinden,

-Mükellefiyet tesis edilmesi gereken adi ortaklık tarafından; işe başlama bildirimini, defter tutma, fatura düzenleme gibi Vergi Usul Kanununda yer alan mükellefiyete ait ödevlerin yerine getirilmesi,

-İnşaatla ilişkin tüm gelir ve giderlerin adi ortaklık adına tasdik ettirilecek deftere kaydedilmesi,

-İş yerlerinin, inşaatın tamamlandığı tarih itibariyle maliyet bedeli ile değerlendirilerek kayıtlara alınması ve Vergi Usul Kanununun 270 ve 271 inci maddelerinde belirtilen giderlerden ihtiyari olanlar dışındakilerin, binanın maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra, iş bitiminde gayrimenkullerin işletmeden çekilerek hissedarlara tesliminde ise emsal bedelinden düşük olmamak üzere tespit edilecek bedel üzerinden fatura düzenlenmesi gerektiği tabiidir.

Açıklamalarına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

**Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**