

Sirküler No: 4654

Sirküler Tarihi: 24.02.2026

KONU: GAYRİMENKUL VEYA MOTORLU ARAÇ ALIM SATIMINDA VERGİ MÜKELLEFİYETİ

Gayrimenkul Satışları:

Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasının 4 üncü bendinde; Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançlar ticari kazanç olarak nitelendirilmiştir.

Gelir İdaresi Başkanlığınca çeşitli tarihlerde verilen özelgelerde;

Gayrimenkul alım satımının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber;

- Aynı kişiye farklı tarihlerde,
- Farklı kişilere aynı tarihte,
- Birbirini izleyen yıllarda,
- Bir kısmının teslim alınan takvim yılı içinde toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde yine toplu olarak satılması,

sürekli olarak esas işi haricinde gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına delil teşkil edeceğinden, elde edilen kazanç ticari kazanç olarak değerlendirileceği ve ilk satış tarihinden itibaren de vergi mükellefi olmaları gerektiği yönündedir.

Motorlu Araç Satışları:

Yine Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin ilk fıkrasında; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." Hükmüne yer verilmiştir.

Bir faaliyetin ticari faaliyet olarak nitelendirilebilmesi için;

- Faaliyetin yerine getirilmesinin sermaye ve emeğe dayanması,
- Faaliyetin devamlı olması (Bir takvim yılı içinde birden fazla tekrarlanan veya birden fazla takvim yılında tekrarlanan işlemlerde de devamlılık olduğu varsayılacaktır.),
- Gelir getiren faaliyetlerin bir organizasyon kapsamında yapılmış olması (İşyeri açma, işçi çalıştırılması, ticaret siciline kaydolunması vb.),
- Müessesenin, ticari ve sınai bir müessese şekil ve mahiyetinde olması,

Gerekmektedir.

Vergi Kanunlarına göre taşıt alım satımını devamlı olarak ticari organizasyon dahilinde yapılması ticari kazanç sayılmaktadır. Şahısların bu işi bir işyeri açmaksızın seyyar olarak (telefonla, internet sitelerine verilen ilanlarla) süreklilik arz edecek şekilde yapmaları halinde de mükellef olmaları şarttır.

Ayrıca, Ticaret Bakanlığı tarafından İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmelikte yapılan en son düzenleme ile "Bir takvim yılı içinde doğrudan veya aracılık yapılmak suretiyle gerçekleştirilen üçten fazla ikinci el motorlu kara taşıtı satışı, aksi Ticaret Bakanlığınca tespit edilmedikçe ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti kabul edilmektedir." hükmü yer almaktadır.

Gerek Gelir İdaresi Başkanlığı bünyesinde yapılan uygulamalarda gerekse yukarıda bahsedilen Yönetmelik hükmü gereği gerçek kişilerin bir takvim yılı içerisinde üçten fazla motorlu araç alım satımını gerçekleştirmeleri halinde ticari kazançtan dolayı gelir vergisi mükellefi olmaları gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.