

**Arsanın kat karşılığı  
müteahhide verilmesi ve  
karşılığında alınan  
dairelerin çocuklarınıza  
satılması halinde  
vergilendirilip  
vergilendirilmeyeceği**

Arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi ve karşılığında alınan dairelerin çocuklarınıza satılması halinde vergilendirilip vergilendirilmeyeceği

Sayı:

96620903-120-E.101608

Tarih:

23/08/2019

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı**

**Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü**

Sayı :	96620903-120-E.101608	23.08.2019
--------	-----------------------	------------

Konu :	Arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi ve karşılığında alınan dairelerin çocuklarınıza satılması halinde vergilendirilip vergilendirilmeyeceği	
--------	--	--

İlgi :	28.11.2017 tarihli özelge talep formu.
--------	--

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden; ... İlçesi ... Mahallesinde bulunan; ...pafta, ... parsel numaralı arsanız 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 olmayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmış, anılan maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, aynı Kanunun 38 inci maddesinde; *“Bilanço esasına göre ticari kazanç, teşebbüsteki öz sermayenin hesap dönemi sonunda ve başındaki değerleri arasındaki müsbet farktır. Bu dönem zarfında sahip veya sahiplerce:*

*1. İşletmeye ilave olunan değerler bu farktan indirilir.*

*2. İşletmeden çekilen değerler ise farka ilave olunur. Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında, Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu Kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur.”* hükümleri yer almaktadır.

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 gerekmemeyle 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 Kanununun 37 nci maddesine göre ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer yandan, aynı Kanunun “Değer Artışı Kazançları” başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin 1 inci fıkrasının 6 ncı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (01/01/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsisi ettikleri gayrimenkullerin tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen “elden çıkarma” deyiminin, maddede yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında da bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, 285 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01/01/2014 tarihinden itibaren 9.700 Türk Liralık kısmının gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 25/03/2011 tarihli ve 76 sıra numaralı Gelir Vergisi Kanunu Sirkülerinin, "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı dördüncü bölümünde,

*"Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.*

*Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.*

*..."*

açıklamalarına yer verilmiştir.

Konuyla ilgili yapılan sorgulamalarda, gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığında elde ettiğiniz mesken vasfındaki daireleri 2014 takvim yılı içinde ... ile çocuklarınız ... , ... ve ...'a satış şeklinde devrettiğiniz anlaşılmıştır.

Bu itibarla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendi uyarınca; 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. Bununla birlikte, aynı takvim yılında ...'a satılan gayrimenkulden elde edeceğiniz kazanç, Gelir Vergisi Kanununun değer artış kazancı hükümleri kapsamında vergilendirilecektir.

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.

Bilgi edinilmesini rica ederim.