

Sirküler No: 4317

Sirküler Tarihi:21.11.2024

KONU: ŞAHSIN ARSASINI HASILAT PAYLAŞIMI KAPSAMINDA MÜTEAHHİTE VERMESİ HALİNDE VERGİLENDİRME

Şahısların tapuda kendi adlarına kayıtlı arsalarını müteahhitle "Hasılat Paylaşımı" kapsamında sözleşme düzenleyerek müteahhite vermesi ve bunun karşılığında inşa olunacak binadaki bağımsız bölümlerin satışı sonrası elde edilen kazancın müteahhitle sözleşmede belirtilen oranda paylaşılması sonucu şahsın elde ettiği kazanç, Gelir İdaresi tarafından ticari kazanç olarak nitelendirilerek gelir vergisine tabi tutulması gerektiği ifade ediliyordu.

Danıştay VDDK'nın 02.10.2024 tarihli ve E.2023/784, K.2024/865 sayılı Kararında;

"Hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri, kural olarak, her iki tarafa borç yükleyen özel hukuk ilişkisidir. Tarafları, arsa sahipleri ile müteahhitler olan bu sözleşmelere karakteristik özelliğini kazandıran ve sözleşmenin esaslı unsurlarını oluşturan tarafların yükümlülükleri arsa sahibi tarafından müteahhide inşaat yapması için gayrimenkulün devredilmesi ve müteahhit tarafından da inşa edilen bağımsız birimlerin satılması sonucunda elde edilen hasılatın belirlenecek orana göre arsa sahibiyle paylaşılmasından oluşmaktadır.

Olayda, arsa sahibi davacı tarafından elde edilen gelir, hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesi uyarınca arsanın müteahhide verilmesi karşılığında arsaya malik olmaktan kaynaklanan ekonomik bir değer olarak elde edilmiştir. Dolayısıyla arsanın müteahhide verilmesi karşılığında elde edilen bu gelirin, Gelir Vergisi Kanunu'na göre ticari kazanç unsuru olabilmesi için davacı tarafından icra edilen ticari bir faaliyetten doğması gerekir.

Hasılat paylaşımli inşaat sözleşmesi uyarınca inşa edilen bağımsız bölümleri, bir takvim yılında birden fazla kez tekrarlanan işlemlerle satışa konu eden kişi, davacı değil müteahhittir. Müteahhidin, bu şekilde gerçekleştirdiği ticari faaliyet kapsamında elde ettiği hasılattan, davacının anılan sözleşme uyarınca belirli bir oranda pay elde etmesi hususu tek başına davacının gayrimenkul alım ve satım faaliyeti dolayısıyla ticari bir faaliyet icra ettiğinin kabulü için yeterli değildir. Bu durumda, davacı tarafından ticari bir organizasyona dahil edilmeyen ve şahsi serveti içinde yer alan bir arsanın, hasılat paylaşımı modeline göre müteahhide verilmesi sonucunda anılan sözleşme kapsamında davacının müteahhit tarafından elde edilen hasılattan belirli bir pay almasının ticari nitelikte olduğunun kabulüne olanak bulunmamaktadır. Zira davacının bu şekilde elde ettiği gelir, arsa maliki sıfatından kaynaklanmaktadır.

Diğer taraftan, sadece bir arsanın müteahhide teslimini ticari nitelikte bir faaliyet olarak kabul etmek ve devamlılık unsuru taşıdığından söz etmek mümkün değildir. Yapılan tek bir işlem nedeniyle tahakkuk eden gelirin, parçalı bir şekilde tahsil edilmesi de bu faaliyete devamlılık niteliği kazandırmaz.

Bu durumda, davacının elde ettiği gelirin, ticari kazanç unsuru olarak vergilendirilmesi için aranan ticari faaliyette devamlılık unsuru şartı olayda gerçekleşmediğinden, ısrar kararına konu edilen vergi ve cezalarda hukuka uygunluk; aksi yöndeki gerekçeyle verilen ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir.”

Şeklinde karar vermiştir.

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.