

SİRKÜLER (2024/13)

Son günlerde Vergi Müfettişlerince, arsasını kat karşılığı müteahhitlere veren arsa sahipleri nezdinde vergi incelemeleri başlatılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda; arsa sahipleri, ticari kazanç elde ettikleri iddiasıyla vergi mükellefi yapılacak ve vergi cezalarına muhatap olacaklardır.

A- Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergilendirme

Kat karşılığı inşaat işleriyle ilgili olarak Gelir İdaresi Başkanlığınca son dönemlerde verilen özgelelerde; arsasını kat karşılığı müteahhide verilmesi karşılığında elde edilen gayrimenkullerin satışının ticari bir organizasyon içinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber;

- Aynı kişiye farklı tarihlerde,
- Farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte,
- Değişik kişi ve tüzel kişilere değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda,
- Bir kısmının teslim alındığı takvim yılında toplu olarak, diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde,

satılması durumunda; yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirilmesi şeklinde görüşleri mevcuttur.

B- Hasılat Paylaşımli İnşaat İşlerinde Vergilendirme

Hasılat paylaşımli inşaat işleriyle ilgili olarak verilen özgelelerde; Gelir İdaresi, gayrimenkul alım-satım ve inşaat işlerinin hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden icra edilmesini, arsa sahibi yönünden ticari organizasyonun varlığına karine teşkil ettiği görüşünde olup; hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden arsa sahibinin hissesine isabet eden kazanç tutarının ticari kazanç hükümlerine tabi olması ve arsa sahibi tarafından bağımsız bölümleri yüklenici tarafından ilk satış tarihi baz alınarak mükellefiyet tesis edilmesini istemektedir.

Dolayısıyla Gelir İdaresi, arsasını gerek kat karşılığı gerekse hasılat paylaşımli müteahhide veren arsa sahiplerinin, her halükârda ticari kazanç yönünden vergi mükellefiyeti tesis ettirmesi ve buna ilişkin sorumluluklarını yerine getirmesi görüşündedir.

C- Arsa Kat Karşılığı mı, Hasılat Paylaşımı Olarak mı Verilmeli?

Gelir İdaresi Başkanlığının konu ile ilgili görüşü; her iki durumda da arsa sahiplerinin, ticari kazanç hükümleri doğrultusunda vergilendirilmesi yönündedir.

O halde "arsanın kat karşılığı ya da hasılat paylaşımli olarak verilmesinin ne önemi var?" diye düşünebilirsiniz.

Önemli. Çünkü, Danıştay'ın yakın tarihte verdiği bir kararda; **hasılat paylaşımli inşaat işinin arsa sahibi açısından taşınmaz ticari olmadığı sonucuna varmıştır**. Danıştay söz konusu kararında; arsanın hasılat paylaşımı usulüyle müteahhide verilmesini, hasılat payı karşılığı vadeli arsa satışı olarak kabul etmiş ve arsa sahibinin arsası karşılığında bağımsız bölüm almadığı, satmış olduğu arsanın bedelini tahsil ettiği anlayışındadır.

Buna göre; **arsa sahiplerinin arsalarını, hasılat paylaşımı usulüyle müteahhide vermesinin daha yerinde olacağını düşünmekteyiz**.

Diğer taraftan arsa karşılığı elde edilecek gayrimenkullerin bir kısmının elden çıkarılmayacaksa; müteahhitle yapılacak sözleşmenin hem kat karşılığı hem de hasılat paylaşımli karma bir sözleşme yapılması daha doğru olacaktır.