

Sirküler Tarihi :02/04/2026

Sirküler No :2026/037

ARSA VERİLEREK MÜTEAHHİDE KAT KARŞILIĞI KONUT/İŞYERİ YAPTIRILMASI HAKKINDA YARGI KARARLARI

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu, arsa karşılığı müteahhitlerden alınan konut/işyerlerinin arasa sahipleri tarafından satılmasının arsanın değerlendirilmesi olarak kabul edilmesi gerektiği, ortada ticari bir organizasyonun varlığı ve gayesi söz konusu olmadığından, bu konut/işyerlerinin satışının ticari faaliyet olarak kabul edilmeyeceği ve vergilendirilmeyeceği görüşünde (**Danıştay VDDK'nın 02.10.2024 tarihli ve E.2023/881, K.2024/874, aynı tarihli ve E.2023/652, K.2024/872, aynı tarihli ve E.2023/62, K.2024/877, aynı tarihli ve E.2024/518, K.2024/890, aynı tarihli ve E.2023/1644, K.2024/879, aynı tarihli ve E.2023/63, K.2024/878, aynı tarihli ve E.2023/1025, K.2024/875, 26.04.2024 tarihli ve E.2022/1100, K.2024/404 sayılı kararları**).

Konu ile ilgili olarak verilen kararlar şu şekilde özetlenebilir:

“Maliki olduğu arsalarla inşaat yapılması sonucunda edindiği bağımsız bölümleri zaman içinde satan davacının elde ettiği gelirin büyüklüğü, hukuken bu faaliyetin ticari olarak nitelendirilmesi için yeterli bir sebep oluşturmaz. Davacının arsası üzerine tek bir daire inşa edilip satılsaydı, bunun satışından elde edilen gelir nasıl ki ticari organizasyonun varlığına dair hiçbir işaret yokken ticari olarak nitelendirilmesi gerekmez. Ayrıca, söz konusu bağımsız bölümlerin bir defada blok halinde satılması veya yıl içinde birer birer satılması, elde edilen gelirin niteliğinin saptanmasında bir fark oluşturmayacaktır. Zira, ticari bir organizasyonun devamlılık arz etmesi gerekmektedir. Ortada ticari bir organizasyon olmaksızın satış işleminin bir defada yapılması ile dönem dönem veya kısım kısım yapılması arasında, elde edilen gelirin ticari kazanç olup olmaması bakımından bir fark bulunmamaktadır. Bu nedenle, davacının kat karşılığı inşaat sözleşmeleri uyarınca edindiği bağımsız bölümlerin farklı yıllarda satışından elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirilmesine olanak bulunmadığından, cezalı terhiyatlarda hukuka uygunluk bulunmamaktadır.”

Ayrıca, Danıştay VDDK ve onayladığı vergi mahkemeleri ısrar kararlarından, arsa karşılığında alınan konut/işyerlerinin yeni bir iktisap olarak kabul edilmeyeceği, bu nedenle söz konusu konut/işyerlerinin satışında değer artış kazancı elde edilip edilmediğine arsanın iktisap tarihine bakılarak karar verilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.