

**T.C.**  
**TOKAT VALİLİĞİ**  
**Defterdarlık Gelir Müdürlüğü**

Sayı : 32695369-120-E.6174

28.02.2019

Konu : Gayrimenkul Değerleme (Ekspertizlik) faaliyetinin  
vergilendirilmesi

İlgi : 18/04/2018 tarihli ve 6751 havale kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile eklerinin incelenmesinden, ... Kuruluşu tarafından 02/07/2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere tarafınıza verilen gayrimenkul değerleme lisansınızın bulunduğu, adınıza kayıtlı işyerinde personel istihdam edilmek suretiyle; değerleme şirketleri, bankalar, gerçek ve tüzel kişilerle iş sözleşmesi yaparak gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunduğunuz belirtilerek, söz konusu faaliyetiniz dolayısıyla serbest meslek kazancı hükümlerine göre mi yoksa ücret hükümlerine göre mi vergilendirilmeniz gerektiği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazançların ticari kazanç sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 61 inci maddesinde, "*Ücret, işverene tabi ve belirli bir işyerine bağlı olarak çalışanlara hizmet karşılığı verilen para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaatlerdir.*

*Ücretin ödenek, tazminat, kasa tazminatı (Mali sorumluluk tazminatı), tahsisat, zam, avans, aidat, huzur hakkı, prim, ikramiye, gider karşılığı veya başka adlar altında ödenmiş olması veya bir ortaklık münasebeti niteliğinde olmamak şartı ile kazancın belli bir yüzdesi şeklinde tayin edilmiş bulunması onun mahiyetini değiştirmez.*

*Bu Kanunun uygulanmasında, aşağıda yazılı ödemeler de ücret sayılır:*

...

5. Bilirkişilere, resmî arabuluculara, eksperlere, spor hakemlerine ve her türlü yarışma jürisi üyelerine ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler" hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanununun 65 inci maddesinde de; "Her türlü serbest meslek faaliyetinden doğan kazançlar serbest meslek kazancıdır.

Serbest meslek faaliyeti; sermayeden ziyade şahsi mesaiye, ilmi veya mesleki bilgiye veya ihtisasa dayanan ve ticari mahiyette olmayan işlerin işverene tabi olmaksızın şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabına yapılmasıdır." hükmü yer almıştır.

Diğer taraftan, söz konusu Kanununun 94 üncü maddesinde de "Kamu idare ve müesseseleri iktisadî kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadî işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmüne yer verilmiş, aynı fıkranın; (1) numaralı bendinde, hizmet erbabına ödenen ücretler ile 61 inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç), 103 ve 104 üncü maddelere göre, (2) numaralı bendinde de yaptıkları serbest meslek işleri dolayısıyla bu işleri icra edenlere yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yer alan hükümler uyarınca;

- Bir veya birden fazla işverenle yapılan sözleşmeye istinaden ekspertizlik hizmeti verilmesi halinde elde edilen gelirin ücret geliri olarak kabul edilmesi ve ücretlerin vergilendirilmesine ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulması,

- Ekspertizlik hizmetinin kendi işyerinde yapılması veya personel çalıştırılmak suretiyle verilmesi, diğer bir ifadeyle mesleki organizasyon çerçevesinde şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabına yapılması halinde, serbest meslek faaliyet olarak kabul edilmesi ve serbest meslek kazancına ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulması,

- Gayrimenkul danışmanlığı faaliyetinin, sermayeden ziyade şahsi mesaiye, ilmi veya mesleki bilgiye veya ihtisasa dayanması, ticari mahiyette olmaması ve işlerin bir işverene tabi olmaksızın şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabına yapılması halinde, serbest meslek faaliyet olarak kabul edilmesi ve serbest meslek kazancına ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulması,

- Gayrimenkul danışmanlığı faaliyetinin, bir ticari organizasyon kapsamında gayrimenkullerin alım, satım ve kiralanmasına aracılık şeklinde diğer bir ifadeyle emlak komisyonculuğu şeklinde yapılması halinde ise elde edilen kazancın ticari kazanç olarak kabul edilmesi ve ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmesi,

- Ekspertizlik faaliyetinin, serbest meslek faaliyeti niteliğinde olan gayrimenkul danışmanlığı faaliyeti ile birlikte yapılması halinde de söz konusu faaliyetlerin serbest meslek kazancına ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulması,

gerekmektedir.

Buna göre, kendi işyerinizde ve personel çalıştırılmak suretiyle mesleki organizasyon çerçevesinde şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabınıza yaptığınız ekspertizlik (gayrimenkul değerlendirme) hizmetinin, serbest meslek faaliyet olarak kabul edilmesi ve serbest meslek kazancına ilişkin hükümler çerçevesinde vergiye tabi tutulması gerektiği tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\* ) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.