

Veraseten intikal eden gayrimenkulün satışında vergileme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120-762
Tarih	14.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84098128-120-762 14/08/2012

Konu : Veraseten intikal eden gayrimenkulün satışında vergileme hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... İli ... İlçesi ... mevkii 37 pafta, 158 ada, 1 parsel numarasında, ... Büyükşehir Belediyesi kayıtlarında yeşil alan, tapu kayıtlarında ise bağ olarak görünen 27.800 m2 gayrimenkulün 1992 yılında gayri resmi olarak 170 kişiye satılmak suretiyle kaçak yapılaşmaya göz yumulduğu, 1996 yılında 40 kişinin kararı, çalışmaları ve paraları ile söz konusu arazinin ¼ hissesinin babanız ... tarafından devralındığı, babanızın 1998 yılında vefatı ile söz konusu gayrimenkulün 2/8'lik kısmının anneniz ...'ya, 3/8'lik kısmının ...'ya ve 3/8'lik kısmının şahsınıza veraseten intikal ettiği, resmi kayıtlarda adınıza kayıtlı görünen ancak asıl sahipleri olan 40 kişiye devri söz konusu gayrimenkulün 2012 yılı resmi rayiç bedelinin 836.000.-TL. olduğu belirtilerek, bedeli tahsil edilmeyecek ancak asıl sahiplerine devri zorunlu olan hisseli tapu satışından doğacak vergi hakkındaki Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 1'inci maddesinde; "Gerçek kişilerin gelirleri Gelir Vergisi'ne tabidir. Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır." hükmü yer almaktadır.

Özel hukuk ve Vergi Hukuku ilişkileri söz konusu olduğunda vergilendirme işlemlerinde Vergi Hukukunun kendi kuralları esas tutulur. Başka bir anlatımla özel hukuka göre tamamlanmış geçerli bir durum, vergi hukukunda farklı mütalaa edilebileceği gibi özel hukuk açısından geçersiz sayılacak işlemler bazı vergisel sonuçlar doğurabilir. Nitekim, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (b) bendinde belirtildiği üzere vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.

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

Diğer taraftan, 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 gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise, faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Aynı Kanunun mükerrer 80'inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

... ..

6.İktisap 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 tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı Kanunun 5'inci maddesiyle değişen ibare) (01.01.2007 Yürürlük:4.4.2007, Geçerlilik:1.1.2007) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

... .." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, aynı Kanunun Geçici 71'inci maddesinde; "(5615 sayılı Kanun'un 11'inci maddesiyle eklenen madde)(01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) Bu Kanunun mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70'inci maddenin birinci fıkrasının (1),(2),(4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almıştır.

25.03.2011 tarihinde yayımlanan ve gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde değer artışı kazancının hesaplanmasında iktisap tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağına ilişkin açıklamaların yer aldığı 76 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde;

"

Gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir. Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir." açıklamaları yer almaktadır.

Buna göre, alım ve satıma konu edilen gayrimenkulün ivazsız iktisap edilmesi nedeniyle, bu gayrimenkulün satışından elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Ancak, söz konusu gayrimenkulün satışının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür organizasyon içinde yürütülmemekle beraber aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda ise yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesi uyarınca, 1992 ve 1996 yıllarında asıl sahipleri yerine babanız adına tapusu alınan ve veraseten babanızdan intikal eden söz konusu gayrimenkulün, asıl sahiplerine bir bedel tahsil edilmeksizin devredildiğinin ispatı halinde, bu devir işleminden herhangi kazanç ve irat elde edilmeyeceğinden gelir vergisi yönünden herhangi bir vergilendirme yapılmayacağı 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026