

Elden çıkarma işlemi olmadan, arazinin parsellenerek arsa vasfını kazanması halinde, vasıf değişikliği nedeniyle kıymetinde oluşan değer farkının gelir vergisine tabi olup olmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-653
Tarih	08.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-653

08/06/2011

Konu : Elden çıkarma işlemi olmadan, arazinin parsellenerek arsa vasfını kazanması halinde, vasıf değişikliği nedeniyle kıymetinde oluşan değer farkının gelir vergisine tabi olup olmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, sahibi bulunduğunuz tarlanın (arazinin) belediye imar planına dâhil edildiği ve parsellenerek arsa vasfını kazandığı, bundan dolayı arsa rayiç bedeli üzerinden emlak vergisi tahakkuk ettirildiğini belirterek, elden çıkarma söz konusu olmadan bu vasıf değişikliği nedeniyle gayrimenkulün kıymetinde oluşan değer farkı sebebiyle gelir vergisine tabi olup olmayacağınız hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde, "Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır" hükmü yer

almaktadır.

Aynı Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin ikinci fıkrasının 6 numaralı bendinde ise satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından elde edilen kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır

Bu açıklamalara göre, gelir vergisi açısından vergiyi doğuran olay gelirin elde edilmesi olup, arazinin parsellenerek arsaya dönüştürülmesi sonucu herhangi bir gelir elde edilmediğinden, sadece kıymetindeki artış nedeniyle gelir vergisine tabi olmayacaktır. Ancak arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde parsellenmiş olması ve bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen **satılması halinde** elde edilecek kazanç ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilecektir.

Bilgi edinilmesi 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