

Gayrimenkulün bulunduğu binanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerine göre müteahhite devredilmesi ve bu binanın arsası üzerine yapılan yeni binadan eski konutunuz yerine,yeni konutunuzu, iktisap tarihinden başlayarak dört yıllık süre dolmadan değer

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4305-105/6587
Tarih	24.02.1999

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 24.02.1999

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4305-105/6587

**KONU : İktisap tarihinden itibaren dört yıllık süre dolmadan
satışı yapılan konuttan doğan kazancın değer artış kazancına
tabi olup, olmayacağı hk.**

İLGİ : 08.01.1999 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizin incelenmesinden; 1988 yılında satın aldığınız konutun bulunduğu binanın diğer maliklerle de anlaşarak 1994 yılında kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak müteahhite verildiği müteahhitin bu binayı yıkarak arsası üzerine yeni bir bina inşa ettiği, inşa edilen yeni binadan 1998 Ocak ayında eski binadaki konutunuzun yerine bir konut verildiğini ve buna ilişkin olarak tapuda cins tashihi yapılan konutu 1998 Kasım ayında 13 Milyar liraya sattığınızı belirterek, Gelir Vergisi Kanunu yönünden vergi mükellefiyetinizin doğup doğmadığı hakkında bilgi istediğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla 01.01.1999 tarihinden geçerli olmak üzere kaldırılmadan önceki mükerrer 80 inci maddesinin 7 numaralı bendinde; iktisap 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 dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller, tahsis tarihinden ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 4369 sayılı Kanunla kaldırılmadan önceki mükerrer 81 inci maddesine 3946 sayılı Kanunun 18 inci maddesiyle eklenen fıkra, mükerrer 80 inci maddenin birinci fıkrasının 7 numaralı bendinde belirtilen değer artış kazancının hesabında iktisap bedelinin, gayrimenkul ve bu nitelikteki hakların iktisap edildiği ve elden çıkarıldığı takvim yılları hariç olmak üzere, her takvim yılı için Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılarak tespit edileceği belirtilmiştir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununa 4008 sayılı Kanunun 26 ncı maddesiyle eklenen geçici 41 inci maddede, söz konusu fıkra hükmünün 01.01.1993 tarihinden itibaren iktisap edilen mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar hakkında uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümler çerçevesinde; 1988 yılında iktisap ettiğiniz gayrimenkulün (konut) bulunduğu binanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerine göre müteahhite devredilmesi ve bu binanın müteahhit tarafından yıkılarak, arsası üzerine yapılan yeni binadan eski konutunuz yerine, 1998 yılı Ocak ayında iktisap ettiğiniz yeni konutunuzu, iktisap tarihinden başlayarak dört yıllık süre dolmadan Kasım 1998 ayında elden çıkarmanızdan doğan kazanç, değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacaktır.

Söz konusu değer artış kazancının hesabında, elden çıkardığınız konutun maliyet bedeli olarak Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre Takdir Komisyonunca iktisap tarihiniz esas alınmak suretiyle tespit edilecek değeri dikkate alınacaktır.

