

**Veraseten intikal eden ancak daha sonra trampa edilen
gayrimenkulün kat karşılığı müteahhide verilmesi durumunda
mükellefiyet tesisi hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-226
Tarih	23.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-226

23/02/2012

Konu : Veraseten intikal eden ancak daha sonra trampa edilen gayrimenkulün kat karşılığı müteahhide verilmesi durumunda mükellefiyet tesisi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; babanız ...'dan miras olarak intikal eden İlimiz .. İlçesi .., ... ada, ... parselde yer alan arsayı daha sonra aile içinde rızaen karşılıklı takas ettiğiniz, söz konusu arsayı kat karşılığı müteahhide vermek suretiyle kat mülkiyetli apartman dairesi şeklinde gayrimenkuller edinmeyi planladığınız belirtilerek, elde ettiğiniz gayrimenkulleri satmanız durumunda değer artışı kazancı veya ticari kazanç yönünden gelir vergisi mükellefi olup olmayacağınız hususundaki Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde, her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançların ticari kazanç olduğu, aynı maddenin dördüncü bendinde de gayrimenkullerin alım, satım ve

inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettiği kazançların da ticari kazanç sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Ticari faaliyet emek ve 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 ticari 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.

Devamlılık unsuru, bir hesap dönemi içinde aynı veya ayrı faaliyet alanlarında ticari mahiyet arz eden işlemlerin birden fazla yapılmasını ifade etmektedir. Aynı hesap döneminde tek işlem nedeniyle ticari faaliyetin devamlılık unsurunun oluştuğunu kabul etmek mümkün olmamakla birlikte, faaliyetin organizasyon gerektirmesi veya amacının ticari olması durumunda devamlılık unsurunun varlığı kabul edilir.

Ticari organizasyon, sermaye tahsis, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle belirli şekilde kurulmuş olacaktır. Bu takdirde bu organizasyon içinde bir takvim yılında veya iki veya üç yılda tek bir işlem yapılmış olsa dahi, ticari faaliyetin varlığı kabul edilecektir.

Diğer taraftan, aynı Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı 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 tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (278 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere)8.000.-TL. sı gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Gayrimenkul ve benzeri kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi için ilgili mal ve hakların arızı olarak iktisap ve elden çıkarılmaları gerekmekte olup, iktisabın ivazsız olarak yapılması halinde değer artışı kazancından bahsetmek mümkün olmayacaktır.

Yukarıda yer alan kanun maddesi ve açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, gayrimenkulün trampa edilmesi işleminin "elden çıkarma" olarak kabul edilmesi gerekmekte olup, trampa işlemi sonucu gayrimenkulün ivazsız olarak intikal ettiğinden bahsetmek mümkün değildir.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden, ... Mahallesi ... Ada No ve ... Parsel No.da yer alan arsa niteliğindeki gayrimenkulün, 10.12.2010 tarihinde ... Tapu Müdürlüğü'nde gerçekleştirilen işlem ile trampa edildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu arsanın 10.12.2010 tarihinden başlayarak beş yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, bahse konu arsanın kat karşılığı müteahhide verilmesi durumunda da elde edilen gayrimenkullerin satışının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber;

a) Aynı kişiye farklı tarihlerde,

b) Farklı kişi ve tüzel kişilere aynı tarihte,

c) Değişik kişi ve tüzel kişilere, değişik tarihlerde veya birbirini izleyen yıllarda,

d) Bir kısmının teslim alındığı takvim yılı içinde toplu olarak diğer kısmının ise takip eden takvim yılı içinde satılması,

durumunda ise yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi çerçevesinde ticari kazanç olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

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