

Üzerinde inşa halinde bina bulunan arsaya ait hissenin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-45
Tarih	06.01.2012

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 mük.80-45

06/01/2012

Konu : Üzerinde inşa halinde bina bulunan arsaya ait hissenin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formu ve ilgi (b)'de kayıtlı dilekçenizde; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuz, 05/09/1996 tarihinde ağabeyiniz ... tarafından iktisap edilen tarlanın üzerine fabrika binası inşaatı yapıldığı, inşaatın 5 kat imar izninin bulunduğu, 4 katı biten inşaatın halen devam ettiği, bu arada, ağabeyinize ait tarla vasıflı arazinin % 50 hissesini 23/12/2008 tarihinde satın aldığınızı ancak, tarla üzerindeki inşaatı devam eden binanın ağabeyinize ait ve maliyetinin 100.000,00 TL olduğu, tapuda cins tashihi işleminin yapılmadığı, bahse konu tarladaki % 50 hissenizi satmanız halinde matrah tespitinde dikkate alınacak tutarın % 50 tarla hissesinin satışından elde edilecek bedelin olması gerektiği belirtilerek, elde edilen kazancın gelir vergisi karşısındaki durumu hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız

görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer artışı kazançları" başlıklı mükerrer 80'inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazançlarıdır.

...

6- İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin 1 inci 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 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, 6.000.TL.'si (278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2011 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 8.000 TL) gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almakta olup aynı Kanun'un mükerrer 81'inci maddesinde safi değer artışının tespitine yönelik hükümlere yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinde,

"...

B) İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.

Vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti yemin hariç her türlü delille ispatlanabilir. Şu kadar ki, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesi ispatlama vasıtası olarak kullanılamaz.

İktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfeti bunu iddia eden tarafa aittir." hükmü yer almakta olup aynı Kanun'un 8'inci maddesinde ise "Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz."

hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki hükümlere göre, söz konusu tarlanın % 50 hissesinin iktisap edilmesi, bu tarla üzerinde inşa edilecek fabrika binasının % 50 hissesinin de tarafınızca iktisap edilmesi anlamına

gelecektir.

Bu itibarla, anılan tarla hissesini iktisap ettiğiniz tarih ile bu hissenizin satışını yapacağınız tarih arasında beş yıldan az bir süre geçmesi halinde sözü edilen hisseyi bir defada bir kişiye satmanız durumunda bu satıştan elde edeceğiniz kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu tarla hissesinin satışı aynı zamanda bahsi geçen binadaki % 50 hissesinin de satışı anlamına gelecektir. Dolayısıyla, değer artışı kazancınıza ilişkin matrahınızın tespitinde hâsılat tutarı için tarladaki hissenizin satış bedelinin yanı sıra binada bulunan % 50 hissesinin satış bedeli de aranılacaktır.

Öte yandan, tapuda cins tashihi işleminin yapılmasından sonra binanın satılması durumunda ise tapuda cins tashihi'nin yapıldığı tarih iktisap ettiğiniz tarih olarak kabul edileceğinden 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci maddesinde belirtilen süre içerisinde elden çıkarılması halinde değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir.

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