

Değer Artışı Kazancı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2011-GVK-Mük.80-5-668
Tarih	24.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2011-GVK-Mük.80-5-668 24/08/2011

Konu : Değer Artışı Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, borçlanarak ve banka kredisi kullanarak 06.06.2003 tarihinde satın almış olduğunuz evinizi, daha iyi bir evde oturmak amacıyla 14.03.2008 tarihinde sattığınızı, aynı yıl içinde yine banka kredisi kullanarak başka bir ev satın aldığınızı, ancak bu evinizi de güneş görmemesi ve rutubetli olmasından dolayı sağlık nedenleriyle 02.07.2009 tarihinde sattığınızı, satışını yaptığınız evlerde kendinizin ikamet ettiğini belirterek, söz konusu satış işlemlerinden dolayı elde ettiğiniz gelirin ticari kazanç olarak mı yoksa değer artışı kazancı olarak mı vergilendirileceği hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmiştir.

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; aynı maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, 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 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.

Bu itibarla, gayrimenkullerin iktisap tarihinden sonra aynı kişiye farklı tarihlerde veya farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 nci maddesine göre "ticari kazanç" olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Ancak, ticari bir organizasyon olmaksızın birden fazla yapılan satışların (bir yılda birden fazla veya her yıl bir satış yapılması) ise hangi amaçla yapıldığının araştırılması gerekmektedir. Zira bu tür konularda her olayın kendi özelliği içerisinde ayrıca değerlendirilmesi gerekmekte olup, şahsi ihtiyaç ya da servetin korunması amacı ile yapılan gayrimenkul alım satım faaliyetinden elde edilen kazancın, bu faaliyetin birden fazla yapılması durumunda dahi değer artış kazancı hükümlerine göre değerlendirileceği tabiidir.

Buna göre, biri 2008 yılında diğeri 2009 yılında olmak üzere, birbirini izleyen yıllarda yaptığınız taşınmaz satışları; satışı yapılan söz konusu taşınmazlarda kendinizin ikamet etmesi halinde devamlı surette yapılan taşınmaz ticareti gibi değerlendirilmeyecektir. Buna göre, kazanç elde etmek amacıyla değil şahsi ihtiyaçların karşılanması amacıyla yapılan taşınmaz satışları dolayısıyla elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanunu'nun 37 nci maddesine göre "ticari kazanç" olarak vergilendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde,
"....

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 beş yıl **(1.1.2007 tarihinden önce iktisap edilenlerde dört yıl)** içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

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

....."

hükmüne yer verilmiş olup, madde uyarınca bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (01.01.2009 -31.12.2009 tarihleri arasında uygulanan miktar) 7.600 Türk Lirası gelir vergisinden müstesna tutulmaktadır.

Bu durumda, 06.06.2003 tarihinde almış olduğunuz evinizin 14.03.2008 tarihinde, diğer bir ifade ile 4 yıllık süre geçtikten sonra satılmış olması nedeniyle bu satıştan elde edilen kazanç vergilendirilmeyecek ancak, 2008 yılı içinde almış olduğunuz ikinci evinizi 02.07.2009 tarihinde satmanız nedeniyle, 5 yıl içinde gerçekleşen söz konusu satış işleminden elde edilen kazancın ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını (2009 takvim yılı için 7.600 TL) aşması halinde, aşan kısmının değer artışı kazancı olarak vergilendirileceği 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