

Arazi hisselerinin tek tapu olarak düzenlenmesinden sonra yine belli bir hissesinin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 37-1339
Tarih	19.08.2011

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 37-1339

19/08/2011

Konu : Arazi hisselerinin tek tapu olarak düzenlenmesinden sonra yine belli bir hissesinin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 1995 yılında tapuda kayıtlı arazinin %10 hissesini aldığınız, 2009 yılında aynı arazinin %40 hissesini aldığınız, ilgili Tapu Dairesinin bahsedilen hisseleri tek tapu olarak düzenlediği, 2010 yılında tapuda kayıtlı arazinin %5 hissesini satacağınızı belirterek Gelir Vergisine tabi olup olmayacağınız hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Ticari Kazancın Tarifi" başlıklı 37 nci maddesinde; "Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır." hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin 2 nci fıkrasının 4 üncü bendinde ise, "Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden" elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Buna göre, ticari bir organizasyon içerisinde yapılan satışlar tek satış dahi olsa ticari kazanç olarak değerlendirilmektedir.

Ticari bir organizasyon olmaksızın yapılan satışların (bir yılda birden fazla veya her yıl bir satış yapılması) hangi amaçla yapıldığı önem arz etmektedir. Satış işlemlerinin şahsi ihtiyaç kapsamı ve sınırlarını aşacak şekilde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması durumunda, bu faaliyetin ticari olarak değerlendirilmesi ve vergilemenin de ticari kazanç hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, aynı Kanunun "Değer artış kazancı" 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" deyimini, 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, (2010 takvim yılı için) 7.700 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..."

hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 25/03/2011 tarihli ve 76 sıra numaralı Gelir Vergisi Sirkülerinde de belirtildiği üzere iktisap tarihi olarak, cins tashihi yapıldığı durumlarda bu tarihin esas alınması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tapunun kayıtların toplulaştırılması işlemi cins tashihi niteliğinde ise iktisap tarihi olarak bu tarihin (2009 yılı) esas alınması, cins tashihi niteliğinde değilse hisselerin satın alındığı tarihlerin iktisap tarihi kabul edilmesi 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