

İmar uygulaması nedeniyle arsaya dönüşen gayrimenkullerin satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-37-8-744
Tarih	08.12.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-37-8-744

08/12/2010

Konu : Sahip olunan taşınmazların satışından elde edilen kazancın vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 11/06/2002 tarihinde satın aldığınız arazinin 16/01/2008 tarihinde imar geçmesi nedeniyle 5 adet arsaya dönüştüğü belirtilerek, söz konusu arsaların, topluca veya tek tek satılması veya bu arsaların kat karşılığı müteahhide verilerek tarafınıza düşecek olan dairelerin topluca veya tek tek satılması halinde elde edilecek kazancın ne şekilde vergilendirileceği konusunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar 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 işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Bu itibarla, 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. Muamelede çokluk, gayrimenkullerin aynı takvim yılı içerisinde birden fazla defada veya takip eden birden fazla takvim yılında ard arda satılmasıdır.

Aynı Kanunun, "Değer artışı kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinde, maddede sayılan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin 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 içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 5615 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen ve 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 4/4/2007 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Gelir Vergisi Kanununun Geçici 71 inci maddesinde; "Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, ödevlinin satın aldığı araziden imar geçmesi nedeniyle 5 adet arsaya dönüşmesi sonucu gayrimenkulün vasfı değiştiğinden, söz konusu arazilerin arsaya dönüştüğü 16/01/2008 tarihinin yeni iktisap tarihi sayılması gerektiği gibi söz konusu arsaların kat karşılığı müteahhide verilmesi sonucu elde edilecek dairelerin de yeni bir iktisap olarak değerlendirilmesi gerektiği tabiidir.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, sahibi olduğunuz 5 adet arsanın veya kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre sahip olacağınız dairelerin;

-İktisap tarihinden başlayarak beş yıllık süre içerisinde, topluca tek satış işlemi ile satılmasından elde edilen kazanç 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesi hükmü gereğince , "değer artışı kazancı" olarak,

-İktisap tarihinden sonra, aynı kişiye farklı tarihlerde ve farklı kişilere aynı tarihte satılması veya birbirini izleyen yıllarda satılması durumunda ise yapılan satışlar devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden, elde edilecek kazanç, Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesi çerçevesinde "ticari kazanç" olarak,

vergilendirilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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