

Kat karşılığı inşaat işinde müteahhit payına düşen, ancak arsa sahibi mülkiyetine kaydedilen dairelerin satışında tapu harcı ve gelir vergisi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	HARÇLAR KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-1702
Tarih	03.10.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.18.01-003.01-1702

03/10/2011

Konu : Kat karşılığı inşaat işinde müteahhit payına düşen, ancak arsa sahibi mülkiyetine kaydedilen dairelerin satışında tapu harcı ve gelir vergisi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, adınıza kayıtlı ve kat karşılığı müteahhide verilen arsa üzerine inşa edilen dairelerin tarafınızca satıldığı belirtilerek bu satıştan dolayı vergi ve harç yükümlülüğü meydana gelip gelmediği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

1-GELİR VERGİSİ YÖNÜNDEN

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Ticari kazancın tarifi" başlıklı 37'nci maddesinde ticari kazanç, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar olarak tanımlanmış, aynı maddenin ikinci fıkrasının 4 numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleri ile devamlı olarak uğraşanların bu

işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanun'un " 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 (5615 sayılı Kanun'un 5'inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007) 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, 6.000 TL'si(2007 yılı için 6.400TL; 2008 yılı için 6.800 TL) gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan aynı Kanun'un "Safi Değer Artışı" başlıklı mükerrer 81'inci maddesinde, " Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almaktadır.

264 Seri No.lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin, "Mal ve Hakların 5 Yıl İçinde Elden Çıkarılmasında Değer Artış Kazancı" başlıklı 4. bendinde, "Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde yer alan düzenlemeye göre; iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde

vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulmaktaydı.

5615 sayılı Kanun'un 5'inci maddesiyle anılan Kanunun mükerrer 80'inci maddesinin (6) numaralı bendinde yapılan değişiklikle, anılan bentte sayılan mal ve hakların elden çıkarılmasında değer artışı kazancı olarak değerlendirilecek süre, iktisap tarihinden itibaren, 4 yıldan 5 yıla çıkarılmıştır.

Ancak, Gelir Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 71'inci maddeyle, 01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan anılan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınacaktır." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncü maddesinde, "B) İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır." hükmü yer almakta olup, aynı Kanunun mükerrer 298/(C) fıkrasında da, "Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatlarıgenel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704 üncü maddesinde, arazi ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin taşınmaz mülkiyetinin konusuna girdiği hüküm altına alınmış olup, anılan Kanunun 705'inci maddesinde ise taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; tapuda arsa adınıza kayıtlı olmakla birlikte ilgide kayıtlı özelge talep formu ekinde ibraz edilen ... Noterliği nezdinde düzenlenen .../.../... tarihli ... numaralı " Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi " nin 4'üncü maddesi uyarınca, adınıza ait olan sekiz adet dairenin dışında kalan müteahhit firmaya ait 12 adet dairenin müteahhit firma tarafından, tapuda kendi adına tescil edilmeden fatura düzenlenerek müşterilerine satılması halinde satıştan elde edilecek gelirin, ticari kazanç olarak müteahhit firma tarafından beyan edilmesi gerekmektedir.

2- HARÇLAR KANUNU YÖNÜNDEN

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57'nci maddesinde, Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların, tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrasında da; gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (Cebri icra veya şuyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlâklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı harç alınacağı hükme bağlanmıştır. Söz konusu harcın oranı 29/12/2009 tarih ve 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere binde 16,5 olarak belirlenmiştir.

Bu hükme göre tapu harcı, tapuda (4) sayılı tarifiede yazılı işlemler üzerinden alınmakta olup, gayrimenkullerin satışı sırasında (4) sayılı tarifenin I-20/a fıkrası gereğince devir eden ve devir alandan ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil 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