

Belediyenin imar uygulaması sonucu, iktisap tarihi olarak gayrimenkullerde iktisap tarihi tapu tescil tarihi olarak kabul edildiğinden, Belediyenin imar uygulaması sonucu arsalarınızda herhangi bir cins tashihi yapılmadığından, imar değişikliğinin tapuya

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4305-101/50813
Tarih	31.12.1998

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH: 31.12.1998

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4305-101/50813

KONU : Belediyenin imar uygulaması sonucu, iktisap tarihi olarak satın almanın gerçekleştiği tarihin mi yoksa değişikliğin meydana geldiği tarihin mi esas alınması gerektiği hk.

İLGİ : 26.11.1998 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, 13/12/1994 tarihinde satın almış olduğunuz 10 parsel arsanın, Belediyenin imar uygulaması sonucu 01/03/1995 tarihinde 8 parselinin birleştirilerek tek parsel haline getirilip bir A.Ş. ile ortak tapu haline dönüştürülmek, bir parselin aynen muhafaza edilmek, kalan diğer parselin de başka kişilerle ortak hale getirilmek suretiyle değişikliğe uğradığını belirterek, Gelir Vergisi Kanununun 4369 sayılı Kanunla değişmeden önceki mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının 7 numaralı bendi hükmü uygulamasında, iktisap tarihi olarak, satın almanın gerçekleştiği 13/12/1994 tarihinin mi yoksa Belediyenin imar uygulaması sonucu değişikliğin meydana geldiği 01/03/1995 tarihinin mi esas alınması gerektiği konusunda Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 80 inci maddesinin 7 numaralı bendinde, iktisap 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 dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller, tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, Medeni Kanunun 633 üncü maddesinde "Gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapu siciline kayıt şarttır. Bununla beraber işgal, miras, istimlak, cebri icra tarikiyle veya mahkeme ilamı ile bir gayrimenkulü iktisap eden kimse tescilden evvel dahi ona malik olur. Fakat tescil merasimi ikmal edilmedikçe temlik tasarrufları bulunamaz." denilmiştir.

Bu hükümlere göre; gayrimenkullerde iktisap tarihi tapu tescil tarihi olarak kabul edildiğinden, 13/12/1994 tarihinde adınıza tapuya tescil ettirilen söz konusu arsanızla ilgili olarak Belediyenin imar uygulaması sonucu arsalarınızda herhangi bir cins tashihi yapılmadığından, Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80/7 nci maddesinin uygulanması bakımından, 01/03/1995 tarihindeki söz konusu imar değişikliğinin tapuya tescilinin yeni bir iktisap sayılmaması ve arsanın satın alma suretiyle iktisap edildiği 13/12/1994 tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, 13/12/1994 tarihinde iktisap ettiğiniz arsanın 14/12/1998-31/12/1998 tarihleri arasında satılmasından doğan kazancın, elde tutma süresinin dört yılı aşması nedeniyle, 31/12/1998 tarihine kadar yürürlükte olan söz konusu mükerrer 80/7 nci madde çerçevesinde değer artışı kazancı olarak vergilendirilmemesi gerekmektedir.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin 4 numaralı bendinde "Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden" elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır. Buna göre, gayrimenkul alım ve satımının ticari bir organizasyon içerisinde yürütülmesi veya bu tür bir organizasyon içinde yürütülmemekle beraber kazanç sağlamak amacıyla birden fazla alım veya satım işlerinde

