

Değer Artış Kazancı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-433
Tarih	26.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.16.01-176200-433 26/08/2011

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2003 yılında iktisap ettiğiniz gayrimenkule 2010 yılında özel bir banka tarafından kefaletinize karşılık el konularak tapunun banka adına tescil edildiğini, banka ile aranızda yapmış olduğunuz sözleşme gereği bankaya olan kefalet miktarını ödediğiniz takdirde gayrimenkulün tarafınıza iade edileceğini belirterek, iade işleminden sonra söz konusu gayrimenkulü satmanız durumunda nasıl vergilendirileceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "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 kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibareYürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) 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 (273 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2010 tarihinden itibaren 7.700 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

... .."

hükmü yer almıştır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinin 1 inci fıkrasında;

"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.

... ..

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."

hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun Mükerrer 298 inci maddesinin 01.01.2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe giren (C) fıkrasında, "Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca; kefaletinizden dolayı banka tarafından el konulan ve tapuda banka adına tescil edilen gayrimenkulün, kefaletinizi ödediğiniz takdirde tarafınıza iadesi durumunda, söz konusu gayrimenkulün yeni iktisap tarihi bankadan devir olarak tapuda adınıza tescil

edildiği tarih kabul edilecektir. Söz konusu gayrimenkulün bu tarihten itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılması durumunda gayrimenkulün elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen üretici fiyatları genel endeksindeki (FE) artış oranında artırılmak suretiyle tespit edilen iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların satış bedelinden indirilmesi sonucu bulunan tutarın, satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna miktarını aşması halinde, aşan kısmın değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine 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