

Çıplak mülkiyetine sahip olunan dairenin açılan tapu iptal davası ile diğer mirasçılarla paylaşılması ve söz konusu dairenin satılması durumunda elde edilecek gelirin değer artış kazancına tabi olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-415
Tarih	24.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : .4.35.16.01-176200-415 24/08/2011

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2. Süleymaniye-Bozyaka Mahallesinde bulunan dairenin çıplak mülkiyetinin 02.10.2002 tarihinde tarafınıza geçtiği, ancak açılan tapu iptal davası sonucunda söz konusu daireyi diğer mirasçılarla paylaştığınız belirtilerek, sahip olduğunuz daireyi satmanız durumunda satıştan elde edeceğiniz gelirin vergiye tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış 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 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.

... " hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesinde ise; "(5615 Sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen madde. Geçerlilik:01.01.2007; Yürürlük:04.04.2007) 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, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılmasının, tapuya tescille doğacağından "iktisap tarihi" olarak, tapuya tescil tarihinin esas alınması gerektiği, ayrıca miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı, ancak bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğu hüküm altına alınmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formu eklerinin tetkikinden; söz konusu gayrimenkul anneniz Lutfiye BALABAN adına kayıtlı iken çıplak mülkiyetinin İzmir/Konak 4.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nce 01.10.2002 tarihinde düzenlenen resmi senet ile tarafınıza satıldığı, ancak İzmir 8'inci Asliye Hukuk Mahkemesinin 13.02.2007 tarih ve Esas No:2006/478, Karar No:2007/43 sayılı kararı ile yapılan satış işleminin iptal edildiği, yargı kararı uyarınca söz konusu gayrimenkulün ½ payının tarafınıza, ¼ payının Burçin BALABAN'a, ¼ payının ise Mekin BALABAN adına kayıt ve tesciline karar verildiği, ayrıca Mekin BALABAN ile Burçin AKTOTAY(BALABAN)'ın ¼ lük paylarını 11.12.2007 tarihli Konak 4. Bölge Tapu Müdürlüğü'nce düzenlenen tapu senedi ile tarafınıza sattığı anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca; ½ payı İzmir 8'inci Asliye Hukuk Mahkemesinin 13.02.2007 tarih ve Esas No:2006/478, Karar No:2007/43 sayılı kararı ile kalan ½ payın ise Mekin BALABAN ve Burçin AKTOTAY(BALABAN) tarafından 11.12.2007 tarihinde 4. Bölge Tapu Müdürlüğü'nde tarafınıza satışı ile adınıza kayıt ve tescil edilen söz konusu gayrimenkulün anılan tarihten itibaren 5 yıllık süre içerisinde satılması durumunda, bu satışlardan elde edilen kazançların değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak, 1/2 pay veraset yoluyla intikale ilişkin olması halinde bu hisseye isabet eden gayrimenkul satışı için değer artışı kazancı aranılmayacağı tabiidir.

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