

Büyükşehir Belediyesi tarafından teslim edilen Üniversite Oyunları Köyündeki konutun satışında değer artışı açısından iktisap tarihi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-238
Tarih	10.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

ÇOK İVEDİ

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-238

10/06/2011

Konu : Büyükşehir Belediyesi tarafından teslim edilen Üniversite Oyunları
Köyündeki konutun satışında değer artışı açısından iktisap tarihi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Belediyesi tarafından ...2006 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi ile tarafınıza teslim edilen ...Köyünde bulunan konutun ...2008 tarihinde tarafınıza tapuda tescilinin yapıldığı, tarafınızca da bu konutu ...2010 tarihinde bir başkasına sattığınız belirtilerek elde ettiğiniz gelirin değer artışı kazancı kapsamında vergiye tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde;

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 beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olduğu,

Bu maddede geçen "**elden çıkarma**" deyiminin, yukarıda yazılı mal ve hakların satılmasını, bir ivaz karşılığında devir ve temlikini, trampa edilmesini, takasını, kamulaştırılmasını, devletleştirilmesini, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği,

Yine Aynı Kanunun geçici 71'inci maddesinde, **(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** sürenin esas alınacağına hükmedilmiştir.

Öte yandan, Medeni Kanunun 705'inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğu, miras, mahkeme kararı, cibrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı, ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğuna hükmedilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 3'üncümaddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas alınacağı belirtilmiş olup, bu çerçevede iktisap tarihinin tespitinde konutun tapuya tescil edildiği tarihin esas alınması gerekmekte birlikte, fiili teslim tarihinin tescil tarihinden daha önceki bir tarih olması nedeniyle fiili teslim tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınacağı tabiidir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinin 1'inci fıkrasının 1 numaralı bendinde yer alan mal ve haklardan olan konutunuzun özelge talep formu ekinde yer alan teslim tutanağından ...2006 tarihinde fiilen kullanımınıza terk edildiği anlaşıldığından bu tarihin iktisap tarihi olarak dikkate alınması gerekmekte olup, konutunuzu bu tarihten itibaren 4 yıl geçtikten sonra ...2010 tarihinde elden çıkarmanız dolayısıyla elde ettiğiniz gelir değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir.

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