

2010-GVK-Mük.80-11 Trampa usulü takas edilen arsanın satılması durumunda ilk iktisap tarihi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-Mük.80-11-46
Tarih	31.01.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-Mük.80-11-46 31/01/2011

Konu : 2010-GVK-Mük.80-11

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 07.02.2005 tarihinde ihale yoluyla ... Gayrimenkul İcra Müdürlüğü'nden belediyeye ait arsayı satın aldığınız, ancak borçlu belediyenin ihalenin feshi davası açtığı ve Mahkeme'nin de 13.05.2005 tarihinde davayı reddettiği, davanın Yargıtay tarafından da onanarak ihalenin kesinleştiği, 02.02.2006 tarihinde söz konusu arsanın kendi adınıza tapu tescil işleminin gerçekleştirildiği, fakat borçlu belediyenin kamulaştırma yapmadan sahibi olduğunuz arsa üzerinde kaçak bina inşa ederek 2006 yılından itibaren kullandığı, 18.03.2010 tarihinde de 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26'ncı maddesine istinaden başka bir parsel ile arsanızın trampa usulü takas yapıldığını belirterek; ilk iktisap tarihinizin hangi tarih olduğu, trampa işleminin yeni bir iktisap tarihi olarak kabul edilip edilemeyeceği ve trampa usulüyle sahibi olduğunuz yeni parselin satılması durumunda değer artış kazancı yönünden vergileme yapılıp yapılmayacağı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep

etmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer Artışı Kazançları" 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 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; "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 ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmüne yer verilmektedir.

Öte yandan Türk Medeni Kanunu'nun 705 inci maddesinde "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 09.06.1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun "İhalenin Neticesi ve Feshi" başlıklı 134'üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan "İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır." hükmü ile alıcının taşınmaz malın kendisine ihale edilmesiyle taşınmazın mülkiyetini kazanacağı belirtilmektedir.

Ayrıca Kamulaştırma Kanunu'nun "Trampa Yolu İle Kamulaştırma" başlıklı 26 ncı maddesinde ise; "Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz." hükmüne yer verilmektedir.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde:

- Taşınmaz mülkiyeti tescil ile kazanılmasına rağmen, İcra ve İflas Kanunu'nun anılan hükmü gereği ihale ile taşınmaz mülkiyetini kazanmış sayılacağınızdan arsanızın 07.02.2005 tarihinde iktisap edildiğinin kabulü gerekmektedir.

- Arsanıza karşılık başka bir parsel ile yapmış olduğunuz trampa, Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80 inci maddesi gereği elden çıkarma hükmünde sayılmakta olup, ilk iktisap tarihi olan 07.02.2005 tarihi ile trampa usulü elden çıkarma tarihiniz olan 18.03.2010 tarihleri arasında geçen sürenin 4 yılı aşmış olması nedeniyle değer artışı kazancı olarak vergileme yapılması söz konusu olmayacaktır

- Trampa usulü ile 18.03.2010 tarihinde iktisap etmiş olduğunuz yeni parselin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılması halinde ise Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80 inci maddesi hükmü gereği değer artış kazancı olarak vergilendirilme yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

