

Belediyeden takas yoluyla edinilen taşınmazların iktisap tarihinin belirlenmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EKONOMİK İSTİKRARI SAĞLAMAK İÇİN EK VERGİLER ALINMASI HAKKINDA KANUN
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-329
Tarih	26.08.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-329 26/08/2010

Konu : Belediyeden takas yoluyla edinilen taşınmazlarda iktisap tarihinin belirlenmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 1957 yılında almış olduğunuz taşınmazı Belediyeye ait olan taşınmazla takas etmeniz durumunda iktisap tarihinin hangi yıl olacağı ve söz konusu taşınmazı 5 yıl içinde satmanız halinde değer artış kazancı olarak vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda bilgi verilmesi talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde; İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edenler 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 (5615 sayılı Kanunla değişik.01/01/2007'den geçerli olmak üzere beş yıl) içinde elden çıkarılmasından

doğın kazançların (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değır artış kazancı olarakvergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiminin, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiğı belirtilmiş, üçüncü fıkrasında da "Bir takvim yılında elde edilen değır artış kazancının, menkul kıymet ve diğır sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 2010 gelirlerine uygulanmak üzere 7.600 TL) Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..." hükmüne yer verilmiştir.

Diğır taraftan, aynı Kanunun "Safi değır artışı" başlıklı mükerrer 81 inci maddesinde "Değır 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 temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkartma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanunun değırleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değır alınır.

...

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü'nce belirlen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir.(5281 sayılı Kanunu'nun 27 inci maddesiyle eklenen cümle) (01/01/2006 tarihinden geçerli olmak üzere) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır" hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından "iktisap tarihi" olarak, tapu tescil tarihinin esas alınması gerekir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 1957 yılında iktisap ettiğınız gayrimenkulünüzün Belediyeden takas yoluyla başka bir gayrimenkulle değıştırilmesi halinde, ilk iktisaptan itibaren 4 yıllık süre dolmuş olacağından, takas dolayısıyla değır artışı kazancı doğmayacaktır.

Diğer taraftan, takas neticesinde iktisap edilecek gayrimenkulün, iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması durumunda elde edilecek kazancın, 193 sayılı kanunun mükerrer 80 inci maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen tutarı aşması halinde, değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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