

Trampa usulü takas edilen arsanın satışa konu edilmesi durumunda vergilendirme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-120-14
Tarih	14.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

GAZİANTEP VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

VERGİ VE ANLAŞMALAR UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 16700543-120-14 14/04/2014

Konu : Değer artış kazancı

İlgide kayıtlı talep formunuz ve eklerinin tetkikinde, Babanızdan 1953 yılında miras yolu ile kalan ... parselde adınıza kayıtlı 2.480 m² arazinizi yine ... Büyükşehir Belediyesi adına ... parselde kayıtlı 5.861,11 m² arsa ile 28.01.2011 tarihinde sıfır satış bedeli ile trampa usulü takas ettiğinizi, 28.01.2011 tarihinde de tapuda adınıza tescilinin yapıldığı belirtilerek, takas karşılığı aldığınız arsayı satışa çıkarmayı düşündüğünüzden satış işlemi sonrası gelir vergisi kanununa göre vergileme olup olmayacağı hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

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 zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak 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" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder." hükmüne yer verilmiştir.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, **(285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2014 tarihinden)** 9.700 Türk Lirası gelir vergisinden müstesna tutulmuştur.

Diğer taraftan, anılan Kanunun Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında; değer artışında safi kazancın 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 bulunacağı hükme bağlanmış olup, son fıkrasında ise "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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, konuyla ilgili olarak ayrıntılı açıklamaların yer aldığı 25.03.2011 tarihli ve 76 sıra numaralı Gelir Vergisi Kanunu Sirkülerinin, "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı dördüncü bölümünde, "Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

....." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre;

Babanızdan miras yoluyla (ivazsız) kalan arazinizin ... Büyükşehir Belediyesi ile 28.01.2011 tarihinde sıfır satış bedeli ile trampa usulü takas edilmesi işlemi değer artış kazancı konusuna girmediğinden vergileme yapılması söz konusu olmayacaktır.

Ancak, takas karşılığı aldığınız arsanın 28.01.2011 tarihinde adınıza tapuya tescil edilmesi nedeniyle iktisap tarihi olarak bu tarih esas alınacağından, dolayısıyla da iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre geçmemiş olduğundan söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilecek kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

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