

Değer Artış Kazancının Tespitinde Fiilen Kullanmaya Başlama Tarihimi Yoksa Tapuya Tescil Tarihinin mi Dikkate Alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13334133-GVK-01-13
Tarih	17.09.2013

T.C.

DÜZCE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 13334133-GVK-01-13

17/09/2013

Konu : Değer Artış Kazancının Tespitinde Fiilen Kullanmaya Başlama Tarihimi Yoksa
Tapuya Tescil Tarihinin mi Dikkate Alınacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 1997 yılında edinilen 1/3 hissedarı olduğunuz arsa üzerine 2003 yılında inşasına başlanarak 03.10.2006 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınan ve 15.11.2006 tarihli Sağlık Bakanlığından alınan ruhsat ile hastane olarak kullanımına başlanılan binanın cins değişikliğinin 08.09.2009 tarihinde tapuya tescilinin yapıldığı belirtilerek, söz konusu binadaki hissenizin satışı yapıldığında Değer Artış Kazancının tespitinde hangi tarihin esas alınacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

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 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." denilmektedir.

284 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2013 tarihinden itibaren bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç,) 9.400 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.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak

kabul edilecektir.

Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 03.10.2006 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınarak 15.11.2006 tarihli Sağlık Bakanlığından alınan ruhsat ile hastane olarak kullanımına başlanılan binadaki hissenizin satışa konu edilmesi halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak binanın fiilen kullanılmaya başlandığı 15.11.2006 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Ancak, bahse konu gayrimenkulün 15.11.2006 tarihinden önce kullanılmakta olduğunun tevsiki halinde, söz konusu tarihin değer artışı kazancının tespitinde iktisap tarihi olarak dikkate alınabileceği 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