

Değer Artış Kazancının tespitinde gayrimenkulun edinim tarihi yoksa, tapudaki tevhit tarihinin mi esas alınacağı ve iktisap bedelinin ne olması gerektiği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13334133-GVK-01-12
Tarih	22.08.2013

T.C.

DÜZCE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 13334133-GVK-01-12

22/08/2013

Konu : Değer Artış Kazancının Tespitinde Gayrimenkulun Edinim Tarihi yoksa, Tapudaki tevhit tarihinin mi esas alınacağı, Edinme bedeli tutarının ne olacağı,

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... nolu parselde bulunan (7 Nolu kat irtifaklı mesken) 40/360 arsa paylı gayrimenkulün 10.08.1994 tarihinde iktisap edildiği, 12 Kasım 1999 tarihli Düzce depreminde söz konusu binanın yıkıldığı, komşularınızın tapuda kat irtifakı bulunan hisselerini muhtelif tarihlerde (16.12.2004, 03.01.2008, 28.08.2008 ve 28.09.2009) satın aldığınız, imar planı değişikliği nedeniyle arsaya dönüşen mülkiyeti Düzce Belediyesine ait parselleri de 28.09.2009 ve 27.10.2010 tarihlerinde aldığınız, satın alınan kat irtifak hakları ile belediyeden alınan parsellerin arsa olarak 26.11.2010 tarihinde tapuda tevhit işleminin yapıldığı belirtilerek, adınıza .. no 168 olarak tescil edilen (473,08 m2 -199/224 hisse oranlı) arsanın mülkiyetini kızıınıza veya bir başkanına devretmeniz durumunda değer artış kazancı doğup doğmayacağı hususunda Defterdarlığımız görüşü talep

edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "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**(8)** 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.

5281 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere değişen fıkra. Yürürlük; 01.01.2006) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 **(284 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2013 tarihinden itibaren 9.400 TL.)**Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." denilmektedir.

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." hükmüne yer verilmiştir.

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, 2004, 2008 ve 2009 yıllarında satın aldığınız kat irtifak hakları ile 2009 ve 2010 yılında mülkiyeti Düzce Belediyesine ait artık parça parsellerin 26.11.2010 tarihinde cins tashihi yapılarak tevhit edilmesi sonucunda arsa olarak adınıza tescil edilen 21 ada 168 parsel 473 m2

199/224 hisse paylı arsanın iktisap tarihinin tapuda tescil tarihi olan 26.11.2010 olarak kabul edilmesi, bu tarihten itibaren 5 yıl içinde bir bedel karşılığında kızıınıza veya bir başkasına devredilmesi durumunda, parsellerin edinim tutarları ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunan satış bedeli arasındaki farkın 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