

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre iktisap edilen gayrimenkulün satışının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[Mük.80-12/7]-810
Tarih	30.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[Mük.80-12/7]-810

30/07/2013

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre iktisap edilen gayrimenkulün satışının vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2000 yılında aldığınız arsayı 2009 yılında Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi ile müteahhide verdiğinizi, payınıza düşen dairelerin 28.02.2011 tarihinde kat irtifakı tapusu ile tarafınıza teslim edildiğini, söz konusu dairelerin tapudaki satış değerinin "0" olarak yazıldığını, size ait olan 10 nolu daireyi 2011 yılında sattığınızı, ancak müteahhidin teslim ettiği daire için tarafınıza 06.02.2012 tarihli fatura düzenlediğini belirterek, söz konusu fatura bedelinin 2011 yılı değer artış kazancınızın tespitinde maliyet bedeli olarak dikkate alınıp alınamayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş 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 tabi 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, **(1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere 8.000-1.1.2012 tarihinden geçerli olmak üzere 8.800)** Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

....." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer yandan, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında;

"Değer 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 elden çıkarma 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 Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur." hükmü yer almış olup, aynı maddenin 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.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği belirtilmektedir.

Aynı Kanunun mükerrer 298/C maddesinde ise "Vergi kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." denilmektedir.

Bu itibarla, 28.02.2011 tarihinde Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden kat irtifakı tapusu ile tarafınıza teslim edilen daireyi aynı yıl içinde satmanız nedeniyle, 5 yıl içinde

gerçekleşen söz konusu satış işleminden elde edilen kazancın ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını (2011 yılı için 8.000 TL.) aşması halinde, aşan kısmının değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, satışını yaptığınız dairenin Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden müteahhit tarafından teslim edilmesi nedeniyle, maliyet bedeli esas alınarak düzenlenen faturada belirtilen bedelin iktisap bedeli olarak kabul edileceği 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