

Sahip olunan tarlanın satışında iktisap tarihinin belirlenmesi ve değer artış kazancı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	26468226-120[606-99-2012]-4
Tarih	11.01.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

TRABZON VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 26468226-120[606-99-2012]-4

11/01/2013

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 02.01.1991 tarihinde satın aldığınız 18.808 m² tarlanın; 04.03.1994 tarihinde ada tatbikatı yapılmak suretiyle 12.334,71.m²'ye düşürüldüğü, daha sonra Belediye tarafından imar planında yapılan değişikliğe bağlı olarak 16.04.2008 tarihinden itibaren turizm alanına dönüştürüldüğü belirtilerek, söz konusu tarlanın satışından elde edeceğiniz kazancın vergiye tabi olup olmadığı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış 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 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."

hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesinde ise; "(5615 Sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen madde. Geçerlilik:01.01.2007; Yürürlük:04.04.2007) Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde **dört yıllık** süre esas alınır." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca konuya ilişkin olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 76 seri no.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "5. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde;

"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 No.lu Genelgesinde, cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapı veya yapı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.

Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir."

açıklamasına yer verilmiştir.

Buna göre, 04.03.1994 tarihinde yapılan ada tatbik uygulaması ile 16.04.2008 tarihli turizm alanına dönüştürülme işlemlerine bağlı olarak, bahse konu tarla üzerinde cins tashihi işlemi yapılmaması halinde, tarlanın ilk edinim tarihi olan 02.01.1991 tarihi iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

Ancak, yapılan bu işlemler neticesinde tarla üzerinde bir cins tashihi yapılmış ise söz konusu tarlanın iktisap tarihinin tespitinde cins tashihi tarihleri dikkate alınacaktır.

Bu çerçevede, 04.03.1994 tarihinde yapılan işleme bağlı olarak cins tashihi işlemi gerçekleştirilmemesi halinde 02.01.1991 tarihinden; cins tashihi işlemi gerçekleştirilmiş ise 04.03.1994 tarihinden itibaren dört yıllık süre dolmuş olduğundan, bahse konu tarlanın satışı neticesinde elde edilecek kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca, ilgili Belediye tarafından imar planında yapılan değişiklik sonucu 16.04.2008 tarihinde turizm alanına dönüştürülmesi işlemine bağlı olarak cins tashihi yapılması halinde, bahse konu tarlanın bu tarihten itibaren beş yıl içerisinde satışı neticesinde elde edilecek kazancın değer artışı 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