

## Trampa yoluyla satılan gayrimenkulun vergilendirilmesi hk.

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                              |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU                |
| <b>Özelge no</b>  | B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-46 |
| <b>Tarih</b>      | 19.01.2011                          |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü**

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-46 19/01/2011

Konu : Trampa yoluyla satılan gayrimenkulün vergilendirilip vergilendirilmeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 28/02/1995 tarihinde aldığınız bir evin, tapusunda mütahitten kaynaklı sorun nedeniyle üç nolu meskene sahip olmanıza rağmen tapuda dört nolu mesken olarak kaydedilmesinden dolayı dört nolu mesken sahibi ile birlikte trampa yolu ile hatayı düzeltmek istediğinizi ve bu düzeltme sonucunda ileriye dönük vergisel yükümlülükleriniz konusunda Müdürlüğümüzden 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 (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" 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (01/01/2009-31/12/2009 tarihleri arasında uygulanan miktar) 7.600 (01/01/2010-31/12/2010 tarihleri arasında uygulanan miktar) 7.700 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere gayrimenkullerin trampa edilmesi "elden çıkarma" olarak kabul edildiğinden bir satış gibi değerlendirilecektir.

Öte yandan, aynı Kanun'un "Safi değer artışı" başlıkla 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. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur. "hükmü, maddenin son fıkrasında da, "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.

Bu itibarla, 28/02/1995 tarihinde satın almış olduğunuz gayrimenkulün daire numaralarının tapuda yanlış yazılması neticesinde trampa yoluyla tapuda düzeltilmesi satış hükmünde olup, söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihi ile (01/01/2007 tarihinden önce iktisap edildiğinden dört yıl) trampa edildiği tarih arasındaki süre dört yılı geçtiğinden değer artış kazancı olarak vergilendirilmeyecektir.

Ancak, trampa yoluyla tapuda yapılan değişiklik yeni bir iktisap olarak dikkate alınacak olup, değişiklik tarihinden itibaren (5615 sayılı kanun'un 5'inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04/04/2007 beş yıl) beş yıl içinde gayrimenkulü elden çıkarmanız halinde değer artış

kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(\*) 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