

Satın alınan tarla vasfındaki arazinin 4 pay şeklinde parsellenerek tapuya tescil edilmesi ve söz konusu gayrimenkulün sonraki yıllarda satılması

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-85550353-120.01.02.05[2021]-27482
Tarih	15.08.2022

T.C.

RİZE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : E-85550353-120.01.02.05[2021]-27482

15.08.2022

Konu : 2014 yılında satın alınan tarla vasfındaki arazinin 2015 yılında 4 pay şeklinde parsellenerek tapuya tescil edilmesi ve söz konusu gayrimenkulün 2021 yılında satılması halinde vergilendirilme durumu

İlgi : .../.../2021 evrak kayıt tarihli ve numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 29/5/2014 tarihinde satın almış olduğunuz tarla niteliğindeki arazinin 7/9/2015 tarihinde 4 pay şeklinde parsellenerek tapuya tescil edildiği ve söz konusu payların tescil tarihi (7/9/2015) itibariyle 5 yıllık sürenin bitimi sonrası 2021 yılında satılması halinde elde edilen kazancın değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda görüş talep ettiğiniz anlaşılmış olup, Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, aynı maddenin ikinci fıkrasının;

- (4) numaralı bendinde; gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden,

- (6) numaralı bendinde ise satın alınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından

elde ettikleri kazançların ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Ticari faaliyet bir tür emek-sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin "ticari faaliyet" olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak bir faaliyetin "ticari faaliyet" sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak, muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, 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 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.

...

"

hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; 29/5/2014 tarihinde tarafınızca iktisap edilen ve 4 pay şeklinde parsellenerek 7/9/2015 tarihinde tapuya arsa olarak tescil edilen taşınmazların iktisap tarihinden (7/9/2015) itibaren 5 yıl geçtikten sonra (2021 yılında) satılması halinde elde edilen kazancın değer artışı

kazancı kapsamında değ erlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bu bağlamda, söz konusu arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenmesi dolayısıyla bu taşınmazların sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satışında elde edilen kazanç Mezkur Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrasının (6) numaralı bendi kapsamında ticari kazanç hükümleri çerçevesinde vergilendirilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 09.09.2026