

Ortak alınan ve boşanılan eş üzerine tescil edilen evin yarı bedelinin ödenerek satın alınması sonucunda satışının vergilendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-84098128-120[80-2021/6]-130590
Tarih	10.03.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84098128-120[80-2021/6]-130590

10.03.2022

Konu : Ortak alınan ve boşanılan eş üzerine tescil edilen evin yarı bedelinin ödenerek satın alınması sonucunda satışının vergilendirilmesi

İlgi : 31/03/2021 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 03.02.2000 tarihinde ... ile evlilik yaptığınız, 24.09.2007 tarihinde tapuda eşiniz adına tescil edilerek bir daire satın aldığınız, İzmir 5. Aile Mahkemesinde açılan dava sonucunda Esas No:..., Karar No: ... sayılı karar ile 12.10.2015 tarihinde boşanmanıza karar verildiği, söz konusu gayrimenkulün ½ hissesi tarafınıza, diğer ½ hissesi ise eşinizde kalması konusunda sözlü olarak anlaştığınızı, söz konusu dairenin satılamaması sebebiyle eski eşinize ait olan ½ hisse bedelini ödeyerek taşınmazın tamamının 03.08.2017 tarihinde adınıza tescil edildiği ve bahse konu taşınmazı 05.03.2020 tarihinde sattığınız belirtilerek, söz konusu dairenin satışından elde edilen bedelin değer artışı kazancı yönünden vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 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.

(7104 Sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle değişen ibare; Yürürlük: 06.04.2018) Taksi, dolmuş, minibüs ve umum servis araçlarına ait ticari plakaların elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı ile bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 18.000 (310 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2020 yılı için belirlenen tutar) Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinde; "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 değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

...

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

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." hükümlerine yer verilmiştir.

5429 sayılı Türkiye İstatistik Kanununun Geçici 8 inci maddesinde "Diğer mevzuatta Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığı'na yapılmış atıflar, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı'na yapılmış sayılır." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 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." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya

olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olacağı hüküm altına alınmıştır.

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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; eşiniz ile aranızda sözlü olarak yapmış olduğunuz anlaşmaya istinaden, tapuda eşiniz ... adına kayıtlı olan ve belirli bir bedel ödeyerek satın aldığınız söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihi; gayrimenkulün 03.08.2017 tarihinde tapuda adınıza tescil edildiği tarih kabul edilecek olup; dairenin iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre içinde (05.03.2020) elden çıkarılması nedeniyle elde edilen kazancın değer artışı kazancı hükümleri çerçevesince vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, elden çıkarmış olduğunuz gayrimenkulün iktisap bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen üretici fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla endeksleme yapılmak suretiyle artırılarak tespit edileceği, söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen hasılat; elden çıkarılan malın iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerin, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucunda kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen istisna (2020 takvim yılı için 18.000 TL) miktarını aşması halinde aşan kısmın değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi gerektiği 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