

Anlaşmalı boşanma kararı ile tarafına intikal eden gayrimenkulün satışında değer artışı kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	46480499-120[2020/1732]-55351
Tarih	08.06.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 46480499-120[2020/1732]-55351

08.06.2021

Konu : Anlaşmalı boşanma kararı ile tarafına intikal eden gayrimenkulün satışında değer artışı kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı

İlgi : 25/06/2020 tarihli ve 103540 gelen evrak sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2016 yılının Mayıs ayında banka kredisi kullanmak suretiyle eski eşiniz ile birlikte daire aldığınız, söz konusu dairenin tapuda eski eşiniz adına kayıtlı olduğu ancak eski eşinizin ev hanımı olması ve herhangi bir gelirin bulunmaması nedeniyle kredi borcuna ait tüm ödemelerin tarafınızca yapıldığı, eşinizden ayrılmanız nedeniyle anlaşmalı boşanma protokolüne istinaden tapuda eski eşiniz adına tescilli olan dairenin 2019 yılının Aralık ayında adınıza sıfır bedelle tapu devrinin yapıldığı belirtilerek, bahse konu evin satılması durumunda değer artışı kazancı yönünden beyanname verilip verilmeyeceği ile beyanname verilmesi durumunda alış bedeli olarak hangi tutarın dikkate alınacağı hususlarında 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (1.1.2019 tarihinden itibaren) 14.800 TL gelir vergisinden müstesna tutulmuştur.

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 değerlendirme 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 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.

213 sayılı Vergi Usul Kanunun Mükerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde ise; *"Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır."* hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan; 5429 sayılı Türkiye İstatistik Kanununun Mülga Geçici 8 inci maddesinde, *"Diğer mevzuatta Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığına yapılmış olan atıflar, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığına, ...*

yapılmış sayılır." hükmü yer almıştır.

Ayrıca; Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) resmi internet sitesinde 27.01.2014 tarihinde yapılan "*Üretici Fiyat Endeksi*" ile ilgili Kamuoyu Duyurusunda; "*Toptan Eşya Fiyat Endeksi*" (TEFE) ve "*Üretici Fiyat Endeksi*" (ÜFE) olarak kullanılan endekslerin yerine "*Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi*"nin (Yİ-ÜFE) kullanılacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde ise, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.*" hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde,

"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; söz konusu gayrimenkul, anlaşmalı boşanmanın gerçekleştiği Balıkesir 2. Aile Mahkemesinin Esas No: ..., Karar No: ... sayılı kararına esas teşkil eden anlaşma protokolüne istinaden tarafınıza devredildiğinden, yapılan bu devir ivazlı intikal sayılmakta olup, gayrimenkulün 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendine istinaden anılan mahkeme kararı tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde satılması halinde, satıştan elde edilecek kazancın ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşan kısmı değer artışı kazancı olarak değerlendirilerek tarafınızca beyan edilecektir.

Öte yandan, her ne kadar devre konu gayrimenkulün tapuda sıfır bedelle tarafınıza satışının yapıldığı anlaşılrsa da, söz konusu gayrimenkulün eşiniz adına kayıtlı olduğu dönemde bu gayrimenkule ait tüm kredi ödemelerinin tarafınızca yapıldığı belirtilmektedir. Bu bağlamda, tarafınıza devri yapılan söz konusu

gayrimenkule ait devir tarihinden önce yapılan tüm ödemelerin (kredi ödemeleri dahil) tarafınızca yapıldığının tevsik edilmesi durumunda, yapılan bu ödemeler taşınmazın maliyetini oluşturacak olup, 2019 takvim yılının Aralık ayında tapuda devraldığınız gayrimenkulün iktisap bedeli, konutun elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen üretici fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla endeksleme yapılmak suretiyle artırılarak tespit edilecektir.

Bununla birlikte, satışa konu olacak gayrimenkulün iktisabında kullanıldığının tevsiki şartıyla, kullanılan konut kredi faizlerine ilişkin ödemelerin, başkaca bir gelirinizden dolayı indirim konusu yapılmamış olması kaydıyla herhangi bir endeksleme yapılmaksızın konutun maliyet bedeline eklenebileceği tabiidir.

Ancak, devir tarihinden önceki ödemeler için tarafınızca tevsik edici belge ibraz edilememesi durumunda 193 sayılı Kanunun Mükerrer 81 inci maddesi hükmüne istinaden maliyet bedeli yerine, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel alış bedeli olarak dikkate alınacaktır.

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.