

İmar planı içerisinde yer alan ancak imar uygulaması henüz yapılmamış gayrimenkullerin satışında iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı hk

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.07.01[MÜK.80-2019/4]-E.226242
Tarih	12.08.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120.07.01[MÜK.80-2019/4]-E.226242

12.08.2020

Konu : İmar planı içerisinde yer alan ancak imar uygulaması henüz yapılmamış gayrimenkullerin satışında iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı hk.

İlgi : 29.07.2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda,

- İzmir Menderes İlçesi Görece Mahallesi'nde yer alan ve tapuda ada parsel numarası ile kayıtlı m² yüz ölçümüne sahip gayrimenkulün 301/4400 hisseli 298,91 m² pay ile maliki bulunduğunuz kısmını 17.11.2014 tarihinde; ada parsel (eski ...parsel) numarası ile kayıtlı 4.000 m² yüz ölçümüne sahip gayrimenkulün ise 53/200 hisseli 1050,59 m² pay ile maliki bulunduğunuz kısmını ise 01.08.2014 tarihinde iktisap ettiğinizi,

- Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Menderes Belediye Meclisince 02.08.2013 tarihinde onaylanarak 11.11.2013 tarihinde kesinleştiği ve parselasyon çalışmalarının halen devam ettiği, ilgili imar planında 8 ve 9 parsellerin konut alanı plan kararında yer aldığı; ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi kapsamında düzenleme ortaklık payları kesintileri yapılarak (yol, yeşil alan, otopark vs.) arsa vasfına dönüşebilecek nitelikte imarlı bir parsel olduğu bu çerçevede, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde imarlı olarak yer alan; ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca düzenleme sahası seçilip parselasyon planı yapılmadığından arsa vasfına dönüşmeyen parsellere ilişkin satın aldığınız tarihte geçerli olan imar planı da göz önünde bulundurularak, 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince zorunlu bir uygulama olan 18 inci madde uygulamasının, sahibi olduğunuz bahse konu gayrimenkullerin iktisap tarihlerini değiştirip değiştirmeyeceği

hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazancı" 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" 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.

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, 14.800 (305 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2019 yılı için belirlenen tutar) Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." 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 yapılı veya yapılı 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."a açıklamasına yer verilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı 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.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, sahibi bulunduğunuz taşınmazların bulunduğu bölgenin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, Menderes Belediye Meclisince 02.08.2013 tarihinde onaylanarak 11.11.2013 tarihinde kesinleştiği; ancak 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine ilişkin uygulamasının henüz gerçekleşmediği ve satın aldığınız tarihte de imarlı olduğu belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkullerde iktisap tarihi tapuya tescil tarihi olarak kabul edildiğinden, bahse konu gayrimenkullerinize ilişkin iktisap tarihleri ilk edinim tarihleri olan 01.08.2014 ve 17.11.2014 tarihleri olacaktır.

Ancak, söz konusu gayrimenkullerle ilgili olarak belediyenin imar uygulaması sonucu tapu kayıtlarınız üzerinde herhangi bir cins değişikliği yapıldığı takdirde; söz konusu imar değişikliğinin tapuya tescilinin yeni bir iktisap sayılması ve anılan gayrimenkullerin cins değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren 5 yıl içerisinde satılmasından elde edilecek kazancın, Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesinin (6) numaralı bendi uyarınca değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekecektir.

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. — 10.09.2026