

23/05/1996 tarihinde mükellef tarafından amcadan (taşınmaz üzerinde amca adına intifa hakkı tesis edilmesi kaydıyla) gayrimenkul satın alınması ve 2014 yılında amcanın vefat etmesi nedeniyle 22/01/2015 tarihinde taşınmaz üzerindeki intifa hakkının kaldırarak taşınmazın tapusunu yenilenmesi neticesinde mükellef tarafından söz konusu taşınmazın 28/02/2017 tarihinde satılmasından elde edilen kazancın vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[Mük.80-18/8]-E.5330
Tarih	04.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir ve Kurumlar Vergileri Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[Mük.80-18/8]-E.5330

04.01.2019

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgi : 05/03/2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 23/05/1996 tarihinde amcanızdan (*taşınmaz üzerinde amcanız adına intifa hakkı tesis edilmesi kaydıyla*) gayrimenkul satın aldığınızı, 2014 yılında amcanızın vefat etmesi nedeniyle 22/01/2015 tarihinde taşınmaz üzerindeki intifa hakkını kaldırarak taşınmazın tapusunu yenilediğinizi ve söz konusu taşınmazı 28/02/2017 tarihinde sattığınızı belirterek, bu satıştan elde edilen gelir nedeniyle mükellefiyet doğup doğmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "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" 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.

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, 11.000 (296 Seri No'lu Gelir

Vergisi Genel Tebliği ile 2017 yılı için belirlenen tutar) Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun "Safi değer artışı" başlıklı 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. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

...

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.

Diğer taraftan, mezkur Kanunun Geçici 71'inci maddesinde;

"Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almıştır.

Yukarıda yer alan hükümlere göre; 23/05/1996 tarihinde satın aldığınız gayrimenkulün çıplak mülkiyetinin iktisap tarihinden itibaren dört yıllık süre dolduktan sonra 28/02/2017 tarihinde satılması nedeniyle elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

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