

**İki katlı betonarme zeytin deposu ve zeytinlik olarak kayıtlı gayrimenkulün ortağı bulunulan A.Ş.'ye sermaye artırımında aynı sermaye olarak kullanılmak üzere devredilmesi durumunda vergileme hk.**

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Belge türü</b> | Özelge                      |
| <b>Kanun</b>      | GELİR VERGİSİ KANUNU        |
| <b>Özelge no</b>  | 17192610-120[GV-17-7]-27135 |
| <b>Tarih</b>      | 29.05.2017                  |

**T.C.**

**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**

**BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü**

Sayı : 17192610-120[GV-17-7]-27135 29.05.2017

Konu : Değer Artışı Kazancı

İlgi : 23/01/2017 tarih ve 3094 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... parselde bulunan 43.850,57 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve tapuda niteliği iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve zeytinlik olarak kayıtlı gayrimenkulünüzü ortağı bulunduğunuz ... vergi kimlik numaralı ... A.Ş'nin yapacağı sermaye artırımında aynı sermaye olarak kullanılmak üzere devretmek istediğinizi, söz konusu gayrimenkulün tapu kaydının 10.03.2010 tarihinde üç tarlanın birleştirilmesi ile tevhit işlemi sonucu ... pafta, ... parsel 46.075,00 m<sup>2</sup> tarla olarak değiştiğini, 23/01/2012 tarihinde gayrimenkulün üstüne 2 adet zeytin deposu inşa ettirdiğinizi bu nedenle tapuda gayrimenkulün iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve tarla olarak cins değişikliği işleminin yapıldığını, inşa edilen depo yanında atıl olan bölümün kullanılması amacıyla zeytin fidanı dikildiğini bu nedenle 26.09.2014 tarihinde gayrimenkulün niteliğinin iki adet iki katlı zeytin deposu ve zeytinlik olarak ifraz işleminden kaynaklı diğer cins değişikliği işleminin yapıldığını, daha sonra gayrimenkulün 2956 parsel üstünde bir kısmının Karayolları Genel Müdürlüğü'nün İstanbul-İzmir otoyolu projesi kapsamında kamulaştırılması nedeniyle yüzölçümü ve tapu kaydının 16/10/2015 tarihi itibarıyla şu an mevcut halini aldığını belirterek gayrimenkulünüzün ortağı olduğunuz şirkete sermaye artırımını nedeniyle devri nedeniyle değer artış kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir

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" 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.*

*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."* hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında, değer artışında safi kazancın, 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 bulunacağı hükme bağlanmış olup, son fıkrasında ise "*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.*" hükmüne yer verilmiştir.

Gayrimenkulün gerçek satış bedelinin, tapu harcına esas matrahı oluşturan emlak vergi değerinden düşük veya yüksek olduğu durumlarda değer artışı kazancının tespitinde tapu harcına esas teşkil eden vergi değeri değil, gerçek satış bedelinin dikkate alınacağı tabiidir.

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.' 'açıklamasına yer verilmiştir.*

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinin incelenmesinden söz konusu taşınmazın 10/03/2010 tarihinde tapuda "tarla" olarak adınıza tescil edildiği, 23/01/2012 tarihinde taşınmazın "iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve tarla" olarak cins değişikliğinin yapıldığı, 26/09/2014 tarihinde ise "iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve zeytinlik" olarak bir daha cins değişikliğinin yapılarak adınıza tescil edildiği anlaşılmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, tapuda adınıza kayıtlı iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve tarlanın cins tahsisi yapılarak "iki adet iki katlı betonarme zeytin deposu ve zeytinlik" olarak adınıza tescil edildiği tarihin (26/09/2014) iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekmekte olup, söz konusu taşınmazın iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde ... A.Ş.'ye aynı sermaye olarak konulması nedeniyle elde edilecek kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

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