

Daire numaralarındaki hatanın trampa yoluyla düzeltilmesi işleminin değer artışı kazancı yönünden vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2016/408]-123918
Tarih	05.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2016/408]-123918 05.05.2017

Konu : Daire numaralarındaki hatanın trampa yoluyla düzeltilmesi işleminin vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 27.01.2016 tarihinde 208.000 TL bedel ile satın aldığınız gayrimenkulün, tapu alındıktan bir ay sonra inşaat firması tarafından kapı numaralarında hata yapılması nedeniyle 01.03.2016 tarihinde tapuda trampa işlemlerinin gerçekleştirildiği, ancak yeni düzenlenen tapu senedinde daire satış bedelinin 30.000 TL olarak gösterildiği belirtilerek, söz konusu dairenin 5 yıl içerisinde satılması halinde değer artışı kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı ile tapuda satış bedelinin düşük gösterilmesi sebebiyle herhangi bir cezai yaptırımla karşılaşp karşılaşmayacağınız hususunda

Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

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 dâhil) 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 Türk Lirası (2016 takvim yılı gelirleri için: 11.000-TL) gelir vergisinden müstesnadır.

..."

hükümleri yer almaktadır.

Aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı mükerrer 81 inci maddesinde ise, *"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. Hâsılâtın 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 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." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde, "*Vergi kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır.*" hükmüne yer verilmiştir.

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.

Bu hükümler çerçevesinde, tarafınızca satın alınan gayrimenkulde değişiklik olmaksızın, sadece tapu kayıtlarının gerçek duruma uygun hale getirilmesi amacıyla tapuda düzeltme işlemi yapılması halinde, söz konusu düzeltme işlemi neticesinde, herhangi bir taşınmazın elden çıkarılması söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca; söz konusu gayrimenkulün, tarafınızca satın alındığı tarihin (27.01.2016) iktisap tarihi olarak kabulü gerekmekte olup, bu gayrimenkulün, söz konusu tarihten itibaren 5 (beş) yıl içerisinde elden çıkarılması halinde doğacak kazancın 193 sayılı Kanunun değer artışı kazancı hükümlerine göre vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan; değer artışı kazancının matrahının hesabında gerçek alım-satım bedelinin dikkate alınması gerekmekte olup, gayrimenkulün alım-satım bedelinin, tapu harcının matrahını oluşturan emlak vergisi tarhına esas bedelden daha düşük veya yüksek olduğu durumlarda, alım-satıma ilişkin tapu harç matrahının değil gerçek alım-satım bedelinin dikkate alınması 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