

Vefa hakkı anlaşması süresi sonunda geri alınan gayrimenkulün değer artışı kazancı kapsamında vergiye tabi olup olmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2016/999]-67553
Tarih	14.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2016/999]-67553 08.03.2017

Konu : Değer artış kazancı hk.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formu ve ilgi (b)'de kayıtlı dilekçede, 2014 yılında satın almış olduğunuz 180.000 TL tutarındaki gayrimenkulünüz ile bir şirketin banka kredisine kefil olduğunuz, şirketin bankaya olan borcunu zamanında ödemediğinden bankanın vefa hakkı ile gayrimenkulünüzü istediği, 180.000TL'ye satın almış olduğunuz gayrimenkulü bankanın 945.000TL'ye kabul ettiği belirtilerek vefa hakkı anlaşması süresi sonunda gayrimenkulü geri almanız durumunda vergiye tabi olup olmayacağınız hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer artışı kazançları" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde; hangi mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı olacağı belirtilmiş ve bunların neler olduğu da bentler halinde sıralanmıştır.

Öte yandan, söz konusu maddenin (6) numaralı bendinde, "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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artış kazancının menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (2016 takvim yılı için) 11.000 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "2. Sözleşmeden doğan önalım hakkı" ve "3.Alım ve geri alım hakları" başlıklı 735 ve 736'ncı maddelerinde;

"Sözleşmeden doğan önalım hakkı

MADDE 735- Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.

3.Alım ve geri alım hakları

MADDE 736.- Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir.

Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer." hükmü yer almıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; 2014 tarihinde iktisap ettiğiniz ve 2016 yılında lehinize vefa hakkı tesis edilmek suretiyle bankaya devrettiğiniz gayrimenkulü adınıza tesis edilmiş bu hakkı kullanarak yeniden devir almanız halinde her bir devir işlemi tapuda yeni bir tescil gerektirmektedir.

Bu nedenle, söz konusu gayrimenkul üzerine lehinize vefa hakkı tesisi suretiyle yaptığınız devir işleminin elden çıkarma olarak dikkate alınması gerekmekte olup, 2014 tarihinde 180.000 TL'ye satın aldığınız gayrimenkulün 2016 tarihinde 945.000 TL'ye bankaya devredilmesi sonucu oluşan 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