

Satın alınan bahçeli kargir evin yıkılarak vasfının arsa olarak tescil edilip satışında değer artış kazancı yönünden ilk iktisap tarihinin tespiti ve maliyet artışında endeksleme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	50426076-120[Mük.80-2015/20-590]-47
Tarih	26.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 50426076-120[Mük.80-2015/20-590]-47

26/02/2016

Konu : Satın alınan bahçeli kargir evin yıkılarak vasfının arsa olarak tescil edilip satışında değer artış kazancı yönünden ilk iktisap tarihinin tespiti ve maliyet artışında endeksleme

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... bulunan 400,43 m² yüz ölçüme sahip bahçeli kargir evi 48.000,00 TL. bedelle 30.10.2009 tarihinde satın alarak tapu tescil kaydını yaptırdığınız, bahçede bulunan ve kullanılmaz durumdaki kargir binayı yıktırarak 24.04.2014 tarihinde de arsaya dönüşmüş tapunuzu aldığınız, söz konusu arsanın ... Şti.'ye satışı dolayısıyla, elde edilen kazancın değer artış

kazancı kapsamında vergilendirilip vergilendirilemeyeceği ile iktisap tarihinin hesabında hangi tarihin esas alınacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

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 tabi çiftçilerin zirai 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, 6.000 Yeni Türk Lirası (2015 takvim yılı gelirlerine uygulanmak üzere 10.600 TL) gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinde de, *"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. (5281 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük; 01.01.2006) 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/C maddesinde ise, *"Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır."* hükmü yer almaktadır.

Ayrıca gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının hesaplanmasında, iktisap tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağına ilişkin ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 25.03.2011 tarih

ve GVK-76/2011-2 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinde;

"4. Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi

Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

...

5.Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi

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.

Arsa olarak iktisap edilen gayrimenkul üzerine bina inşa edilmesi veya söz konusu gayrimenkulün kat karşılığı verilmesi sonucu alınan gayrimenkullerin tapuya tescili, cins tashihi sayılarak tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, bahçeli kargir ev olarak *yapılı iken satın alınan ancak söz konusu evin yıkılması ile arsa haline dönüşen gayrimenkul için gayrimenkulün cins tashihi yapılarak tapuya arsa olarak tescil edildiği 24.04.2014 tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi ve söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıldan daha az bir sürede satılması halinde elde edilen gelirin "değer artış kazancı" kapsamında vergilendirilmesi gerekmektedir.*

Öte yandan, söz konusu gayrimenkulün iktisap bedelinin tespitinde, tapuda kayıtlı değeri esas alınacak olup, iktisap bedeli Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen üretici fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla endekslemeye tabi tutulacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu 3zelge 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 3zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine tayin edilmiş olan bu 3zelgeye 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