

Satın alınan tarihten sonra tapusu yenilenen dairenin satılması durumunda değer artış kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-120[MÜK. 80-2015/460]-92663
Tarih	09.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[MÜK. 80-2015/460]-92663 09/11/2015

Konu : Satın alınan tarihten sonra tapusu yenilenen dairenin satılması durumunda değer artış kazancı hesaplanıp hesaplanmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 17.03.2009 tarihinde daire satın alındığı, dairenin tapusunun sığınaktaki düzenleme nedeniyle 20.08.2014 tarihinde yenilendiği ve 2009 tarihinden itibaren aynı dairenin kullanıldığı belirtilerek satışından elde edilecek kazancın değer artış kazancı olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer artış 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" deyiimi, 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 (287 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2015 tarihinden itibaren 10.600 TL.)Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..."

hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 17.03.2009 tarihinde satın alınan dairenin sığınaktaki düzenleme nedeniyle, 20.08.2014 tarihinde tapusunun yenilenmesi yeni bir iktisap olarak değerlendirilemeyeceğinden ve 17.03.2009 tarihinde satın alınan daire iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre geçtikten sonra satıldığından söz konusu dairenin elden çıkarılması nedeniyle elde edilecek kazancın değer artış kazancı kapsamında vergilendirilmemesi 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