

Değer artış kazancında ilk iktisap tarihinin tespiti hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	49327596-120[Mük.80.GVK.ÖZ.2014.68]-101
Tarih	28.04.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : 49327596-120[Mük.80.GVK.ÖZ.2014.68]-101

28/04/2015

Konu : Değer artış kazancında ilk iktisap tarihinin tespiti.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Antalya ili Konyaaltı ilçesi ... Ada ... parsel taşınmazları 600.000,00-TL bedelle 27.06.2005 tarihinde satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığınızı, vaad borçlusunun tapuda ferağdan kaçınması sebebiyle Antalya 5. Asliye Hukuk Mahkemesinde ... Esas sayılı dosya ile tapu iptal ve tescil davası açtığınızı, ... Karar sayılı ilam ile Antalya İli Konyaaltı İlçesi ... ada ... parsel taşınmazın tesciline karar verildiği ve kararın 27.02.2012 tarihinde kesinleştiği, mahkeme kararının tescilinin ise 12.09.2014 tarihinde yapıldığı belirtilerek, taşınmazı satmanız halinde iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

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 (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007) 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.

(5281 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere değişen fıkra. Yürürlük; 01.01.2006) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2014 tarihinden itibaren 9.700 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinde; "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.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 705 inci maddesine göre, taşınmaz mülkiyeti tapuya tescille kazanılmaktadır. Öte yandan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, alıcı ve satıcının karşılıklı olarak satıcının

tarafarla belirlenen bir bedel karşılığında taşınmazını vermek, alıcının da bu taşınmazı satın almak ve bedelini ödemek konusunda taahhüt beyanlarının alınması esasına dayanan bir ön akit çeşididir. Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tek başına bir taşınmazın mülkiyet devrini sağlamaz. Buna göre, bir taşınmaza ilişkin mülkiyet hakkının kazanılmasında "iktisap tarihi" olarak, bu taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı tarihin değil, ilgili taşınmazın tapuya tescil tarihinin esas alınması gerekir.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 76 Sayılı Gelir Vergisi Sirküleri'nin "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde "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." denilmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; bahse konu arsanıza ilişkin değer artışı kazancının tespitinde ilgili arsanın iktisap tarihi olarak; söz konusu taşınmaza ilişkin olarak düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin akdedildiği 27.06.2005 tarihi ya da Antalya 5. Asliye Hukuk Mahkemesince ilgili taşınmazın tesciline karar verildiği ve bu kararın kesinleştiği 27.02.2012 tarihinin değil, söz konusu arsayı tapuya tescil ettirdiğiniz 12.09.2014 tarihinin dikkate alınması gerekir.

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