

2007 yılında satın alınan gayrimenkulün, yabancı uyruklu olunması ve askeri makamların onay zorunluluğu nedeniyle sözleşme düzenlemek suretiyle avukat adına tapuya tescil edilerek 2009 yılında tekrar kendi adına tescil ettirilen gayrimenkulün 2013 yılında

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.07.01[Mük.80-2014/1]-206
Tarih	16.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84098128-120.07.01[Mük.80-2014/1]-206 16/04/2014

Konu : Değer Artışı Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eki dilekçenizde, 2007 yılında satın aldığınız gayrimenkulü yabancı uyruklu olmanız ve askeri makamların onay zorunluluğu nedeniyle sözleşme düzenlemek suretiyle avukatınız adına tapuya tescil ettirdiğiniz, askeri makamlar tarafından 2009 yılında verilen onay sonucu tapu tescili adınıza gerçekleştirilen gayrimenkulü 2013 yılı Mart ayında sattığınızı belirterek, 2007-2013 yılları arasında şahsınızın ikamet ettiği söz konusu dairenin satışı nedeniyle elde ettiğiniz gelirin vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 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, 9.400 **(284 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2013 yılı için belirlenen tutar)** Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan anılan Kanunun Mükerrer 81'inci maddesinin birinci fıkrasında, değer artışında safi kazancın, 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 bulunacağı hükme bağlanmış olup, son fıkrasında ise "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." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Vergi Kanunlarının Uygulanması ve İspat" başlıklı 3'üncü maddesinde; vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesinin ispatlama vasıtası olarak kullanılamayacağı, 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 olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705'inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından iktisap tarihi olarak, tapu tescil tarihinin esas alınması gerekir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca, 2007-2013 yılları arasında ikamet ettiğiniz, ancak askeri makamların onay zorunluluğu nedeniyle 2007 yılında aranızda sözleşme düzenlemek suretiyle avukatınız adına tapuya tescil edilen gayrimenkulün, askeri makamların onayına müteakip 26.02.2009 tarihinde adınıza tescil edilmesi yeni bir iktisap olarak kabul edimesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, söz konusu gayrimenkulün 26.02.2009 tarihinde adınıza tapuya tescil edilmesi yeni bir iktisap olarak kabul edileceğinden, iktisap tarihi olarak bu tarihin (26.02.2009) esas alınarak, Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesi hükümlerinin dikkate alınması ve bu satıştan elde edilen kazancın değer artışı 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