

Çek karşılı gayrimenkul satışında çekin karşılıksız çıkması sonucu satışa konu gayrimenkulün geri alınmasında yeni bir iktisap oluşup oluşmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	16700543-120-8
Tarih	10.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

GAZİANTEP VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

VERGİ VE ANLAŞMALAR UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 16700543-120-8 10/04/2014

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı talep formunuzda, 08.02.2008 tarihinde iktisap edilmiş gayrimenkul taşınmazın 11.09.2008 tarihinde satışının yapıldığı ve karşılığında çek alındığı, 2009 yılının Mart ayında bu işlemde doğan verginin beyan edilerek ödendiği, ancak alıcının 2009 yılı vadeli çeki ödemediğinden protokol ve şahitler huzurunda satılan taşınmazın 11.06.2009 tarihinde tapuda satış işlemi yapılarak tekrar iade alındığı, aynı taşınmazın 25.06.2013 tarihinde satıldığı ve parasının alındığı, bu işlemde son olarak iktisap tarihi 11.06.2009 olarak görünse de çekin ödenmemesi nedeniyle iktisap tarihinin 08.02.2008 tarihi olması gerektiğinden bahisle Gelir Vergisi Kanununun 80 inci maddesinin 6 ıncı bendi uyarınca taşınmazın ilk iktisap tarihinin 08.02.2008 olarak algılanıp 5 yıl süre istisnasından faydalanıp faydalanmayacağınız hususunda bilgi verilmesi talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, konuyla ilgili olarak ayrıntılı açıklamaların yer aldığı 25.03.2011 tarihli ve 76 sıra numaralı Gelir Vergisi Kanunu Sirkülerinin, "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı dördüncü 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." ifadesine yer verilmiştir.

V.U.K'nun "Mükellef ve Vergi Sorumlusu" başlıklı 8 inci maddesinin 3 üncü bendinde; "Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz." hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, 08.02.2008 tarihinde iktisap edilen taşınmazın 11.09.2008 tarihinde elden çıkarılması ve elden çıkarma dolayısıyla alıcıdan alınan çekin karşılıksız çıkması nedeniyle 11.06.2009 tarihinde tapu işlemi yapılarak söz konusu gayrimenkulün geri alınması ve aynı taşınmazın 25.06.2013 tarihinde elden çıkarılması işlemleri tapuya tescil işlemleri ile gerçekleştiğinden her iki işlemin de Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 nci maddesine göre değer artış kazancı yönünden vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize 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. — 10.09.2026