

2-B kapsamındaki Hazine arazisinin tapu siciline tescilinden önce veya sonra satışında iktisap tarihi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2012/1069]-1073
Tarih	23.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2012/1069]-1073

23/07/2013

Konu : 2-B kapsamındaki Hazine arazisinin tapu siciline tescilinden önce veya sonra satışında iktisap tarihi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi kapsamında işlem yapılabilecek olan 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki (2/B) arazisini 16/05/2007 tarihinde zilyetlik devir sözleşmesi ile satın aldığınız, 15/10/2009 tarihinde söz konusu arazi üzerindeki hakkınızın kadastro tutanağı ile tespit edildiği belirtilerek;

-Söz konusu arazi üzerindeki hakkınızı tapuya tescil edilmeden satmanız halinde değer artış kazancı meydana gelip gelmeyeceği,

-6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinden yararlanmak suretiyle arazi mülkiyetinin tarafınızca satın alınması ve tapuda adınıza tescil edilmesini müteakip satmanız halinde değer artış kazancı meydana

gelip gelmediğinin belirlenebilmesi açısından hangi tarihin iktisap tarihi olarak kabul edileceği,

hususunda özelge talep edildiği anlaşılmakta olup, konuyla ilgili Başkanlığımız görüşleri aşağıdaki açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış 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 Kanun'un 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 01/01/2007 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" 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, 6.000 (280 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2012 tarihinden itibaren 8.800 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde de **taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğu**, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı, ancak, bu hâllerde malikin **tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı** olduğuna hükmedilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas alınacağı belirtilmiş olup, bu çerçevede iktisap tarihinin tespitinde konutun tapuya tescil edildiği tarihin esas alınması gerekmekte birlikte, fiili teslim tarihinin tescil tarihinden daha önceki bir tarih olması halinde **fiili teslim tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınacağı tabiidir.**

6292 sayılı Kanunun başlıklı 6 ncı maddesinde; "(1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu

taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.

(2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır." hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, 19/03/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde, Hazine Taşınmazının, **Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar** ile **Devletin hüküm ve tasarrufu** altındaki yerleri, kapsadığı belirtilmiştir. Dolayısıyla, Hazine adına kayıtlı arsanın tarafınızca kullanılması, şahsınıza tasarruf hakkı tanımamakla birlikte söz konusu gayrimenkulün Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunun ve tarafınızın işgalci ya da kiracı olduğunuzun kabul edilmesi gerekmektedir. Kadastro tutanağıyla tespiti neticesinde bu işgalcilik ya da kiracılık durumunun bir nevi hak olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 6292 sayılı Kanun çerçevesinde kadastro tutanağıyla zabıt altına alınmış olduğu ifade edilen söz konusu arazi üzerindeki hakkınızın 6292 sayılı Kanun kapsamında tapuya tescil işlemi yapılmadan (mülkiyet tesis edilmeden) önce satışı halinde, bu satış işleminden elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi kapsamında herhangi bir süreyle sınırlandırılmaksızın değer artışı kazancı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinden yararlanmak suretiyle bu arazinin mülkiyetinin tarafınızca satın alınması ve tapuda adınıza tescil işlemi yapılması neticesinde tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi ve tapuya tescil tarihinden itibaren beş yıl içinde satılması halinde ise bu satıştan elde edilecek kazancın Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi kapsamında değer artışı kazancı olarak değerlendirilmesi 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