

Sahip olunan arsanın, hazineye ait olan bir arsa ile takas edilmesinin değer artış kazancı karşısındaki durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	68509125--GV-450/-1
Tarih	19.02.2013

T.C.

BOLU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 68509125--GV-450/-1

19/02/2013

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; iki yıl önce 100.000 TL'ye satın aldığınız ve şimdiki değeri 700.000 TL değerinde olan arsanızı, Milli Emlak Müdürlüğüne (Hazineye) ait olan 700.000 TL değerindeki bir arsa ile takas etmek istediğinizi belirterek, bu takas işleminin değer artış kazancı hükümleri çerçevesinde vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda Defterdarlığımız görüşlerinin istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artış Kazançları" başlıklı 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 tabi çiftçilerin zirai

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, **takas**, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artış kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (284 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01.01.2013 tarihinden itibaren 9.400 TL) 9.400 TL'si gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere gayrimenkullerin **takas** edilmesi, satış hükmündedir.

Öte yandan aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında; "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. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, ... tarihinde alınan ve şimdiki rayiç bedeli 700.000 TL olduğu belirtilen ... arsanın Milli Emlak Müdürlüğüne (Hazineye) ait olan 700.000 TL değerindeki bir arsa ile takas edilmesi halinde, bu takas işleminin elden çıkarma olarak kabul edilmesi ve oluşacak kazancın Gelir Vergisi Kanununun değer artış kazancına ilişkin hükümleri çerçevesinde 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 zerine 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