

Miras yoluyla intikal eden kooperatif hissesinden edinilen dairenin satışında değer artış kazancı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2012/369]-2566
Tarih	14.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2012/369]-2566

14/08/2012

Konu : Miras yoluyla intikal eden kooperatif hissesinden edinilen dairenin satışında değer artış kazancı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 02/04/2003 tarihinde babanızın vefatı dolayısıyla varis olarak tarafınıza bir kooperatif hissesi intikal ettiği, bu kooperatif hissesine istinaden kat irtifakı tapusuyla bir dairenin 08/05/2009 tarihinde tarafınıza tahsis edildiği ve kooperatif payının veraset yoluyla şahsınıza devrinden sonra kısmi ödemelerinizin bulunduğu belirtilerek, bu kooperatif payının daire olarak edinim tarihinden itibaren 5 yıl içinde satılması halinde değer artış kazancı meydana gelip gelmeyeceği hususunda görüş talep edildiği anlaşılmakta olup, konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer Artış 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 (1.1.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (1.1.2012 tarihinden geçerli olmak üzere) 8.800 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanunu'nun "Safi değer artışı" başlıklı Mükerrer 81'inci maddesinde de; "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.

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. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, konuyla ilgili olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 25/03/2011 tarih ve 76 no.lu Gelir Vergisi Sirküleri'nin "5. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde, "gayrimenkullerin ivazsız şekilde iktisap edilmesi değer artışı kazancının konusuna girmemektedir". Bu çerçevede ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkulün üzerine, sahibi tarafından inşa edilen veya kat karşılığı olarak alınan gayrimenkullerin, daha sonra elden çıkarılması halinde elde edilen

gelir, değer artışı kazancı kapsamında değerlendirilmeyecektir." açıklamasına yer verilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704 ve 705'inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılmasının, tapuya tescille doğacağından "iktisap tarihi" olarak, tapuya tescil tarihinin esas alınması gerektiği, ayrıca miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı, ancak bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümlere göre, babanızın vefatı dolayısıyla tarafınıza intikal eden kooperatif hissesi için; kooperatif sermayesine ve dolayısıyla sahibi olunan kooperatif hissesine çeşitli şekillerde katılım payı ödemesinin bir kısmının miras yoluyla intikalden sonra tarafınızca yapılmış olması nedeniyle, bu kısma isabet eden daire payının ivazlı iktisap olarak değerlendirilmesi ve gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılmasının tapuya tescille doğması dolayısıyla bu dairenin 08/05/2009 tarihinden başlayarak beş yıllık süre içerisinde satılması halinde bu satıştan elde edeceğiniz kazancın ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşan ivazlı iktisaba tekabül eden kısmının değer artışı kazancı olarak değerlendirilerek beyan edilmesi 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