

4706 sayılı Kanun kapsamında adına tescil edilecek gayrimenkulün iktisap tarihi ve söz konusu gayrimenkulün satılması halinde değer artış kazancının hesaplanıp hesaplanmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2012/393]-2516
Tarih	13.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2012/393]-2516

13/08/2012

Konu : 4706 sayılı Kanun kapsamında adına tescil edilecek gayrimenkulün iktisap tarihi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrasına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz malların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63'üncü maddesinde yer alan harca esas metre kare birim değeri üzerinden belediyelere devredilebileceğinin hüküm altına alındığı, ... Mah. ... pafta, ... ada, ... parseldeki arsanın söz konusu hüküm gereği 21/11/2011 tarihinde ... Belediyesi adına tescil edildiği, söz konusu belediye tarafından şahsınıza gönderilen ... tarih ve ... sayılı yazıda 1 yıl içerisinde başvurulması

halinde Kanun hükümlerinden yararlanılabileceğinizin tarafınıza bildirildiği belirtilerek söz konusu arsanın adınıza tescil edilmesi halinde iktisap tarihi olarak hangi tarihin esas alınacağı ve satılması halinde değer artış kazancı oluşup oluşmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer artışı 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 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" 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, 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 almıştır.

Öte yandan, Medeni Kanunun 705 inci maddesinde, **taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğu**, miras, mahkeme kararı, cibrî 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.

Diğer taraftan, 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.

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.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesi kapsamında 21/11/2011 tarihinde ... Belediyesi adına tapuya tescil edilen arsanın adınıza tescil işleminin yapılacağı tarihe kadar Belediyenin mülkiyetinde olduğundan, iktisap tarihi olarak adınıza tapuya tescil işleminin yapılacağı tarihin esas alınması gerekmektedir.

Ayrıca, gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren beş yıl içerisinde elden çıkarılması halinde değer artışı kazancı kapsamında vergilendirilmesi gerekeceği de tabiidir.

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. — 16.09.2026