

Üyesi olduğu kooperatife ait gayrimenkulün satılması halinde vergilendirmenin değ er artış kazancı kapsamında olup olmadığı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2012/585]-2475
Tarih	08.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2012/585]-2475

08/08/2012

Konu : Üyesi olduğu kooperatife ait gayrimenkulün satılması halinde vergilendirmenin değ er artış kazancı kapsamında olup olmadığı.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ve eklerinde, ... adresindeki daireyi, 28/03/1997 tarihinde üyesi olduğunuz kooperatiften 29/06/2002 tarihinde 81 nolu bağımsız bölüm olarak kura çekimi neticesinde teslim aldığınız gayrimenkulün 23/05/2008 tarihinde cins tashihi, kat mülkiyeti, ferdileşme nedeni ile adınıza tescil edildiği, gayrimenkulde hiç oturmadığınız ve elektrik, su, telefon bağlatmadığınız belirtilerek, söz konusu gayrimenkulü satmanız halinde değ er artış kazancı yönünden vergilendirme olup olmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değ er 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. maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (01/01/2007 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" deyiimi, 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, (280 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01/01/2012 tarihinden itibaren 8.800 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun'un, 76 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirküleri'nin "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı 4'üncü maddesinde; "Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanunu'nun 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.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

...

Örnek 1:

Bay (A), kooperatif üyeliği karşılığında iktisap ettiği gayrimenkulüne, 20.04.2009 tarihinde su, elektrik ve telefon bağlattırarak, bu tarihten itibaren fiilen kullanmaya başlamış ve bu durumu ilgili kurumlardan aldığı belgeler ile ispatlamıştır. Bu gayrimenkulün, Bay (A) adına tapu tescili, 21.11.2010 tarihinde yapılmıştır.

Buna göre, değer artışı kazancının tespiti açısından, beş yıllık sürenin hesabında, gayrimenkulün fiilen kullanılmaya başlandığı 20.04.2009 tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, kooperatifiniz tarafından kura çekimi sonucu üyelere isabet eden gayrimenkullerin, çekiliş tarihi itibarıyla üyelerin fiili kullanımlarına terk edilmesi halinde kura çekiliş tarihinin kooperatif tarafından gayrimenkullerin üyelere tahsis tarihi, üyeler için de söz konusu gayrimenkullerin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir.

Ayrıca, söz konusu gayrimenkulün fiilen kullanımına ilişkin olarak tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle ispat edilmesi halinde bu tarihlerin iktisap tarihi olarak dikkate alınması aksi takdirde tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kooperatiften aldığınız gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarmanız halinde, 01/01/2012 tarihinden itibaren 8.800 TL istisna tutarının aşan kısmının değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi ve yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, elde edeceğiniz bu kazançla ilişkin olarak gayrimenkulün iktisap bedelinin tespitinde, tapuda kayıtlı değeri esas alınarak endekslemeye tabi tutulması 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.