

İntifa hakkının kendisine, çıplak mülkiyeti kızına ait olan bir gayrimenkulun daha sonra çıplak mülkiyetini de kızından satın alarak söz konusu gayrimenkulün satılması durumunda kişinin elde ettiği kazanç hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120-703
Tarih	23.07.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : **84098128-120-703** **23/07/2012**

Konu : **Değer artışı kazancı.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; 31.05.2005 tarihinde intifa hakkı kendinizde, çıplak mülkiyeti kızınızda olan bir gayrimenkul satın aldığınız, 03.04.2009 tarihinde söz konusu gayrimenkulün çıplak mülkiyetini de kızınızdan satın alarak 14.02.2010 tarihinde sattığınızı belirterek, söz konusu satış nedeniyle elde edilecek gelirin nasıl vergilendirileceği ile kazanç hesabında hangi değerlerin esas alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer Artışı Kazancı" 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 (5615 sayılı kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; **1/1/2007 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.

5281 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere değişen fıkra. Yürürlük; 01.01.2006) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 **(273 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2010 tarihinden itibaren 7.700 TL.)** Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

....." hükmü yer almıştır.

Anılan 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.

... ..

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. **(5281 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük; 01.01.2006)** Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır. " hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun Geçici 71'inci maddesinde; " Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların

elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almıştır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 262'nci maddesinde; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümlere göre; 31.05.2005 tarihinde satın alınan gayrimenkule ilişkin intifa hakkının, iktisap tarihinden itibaren dört yıllık süre dolduktan sonra (14.02.2010 tarihinde) satılması nedeniyle elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Ancak, 03.04.2009 tarihinde kızıınızdan satın aldığınız gayrimenkulün çıplak mülkiyetinin ise, iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde (14.02.2010 tarihinde) satılması nedeniyle elde edilen hasılatı elden çıkarılan çıplak mülkiyetin maliyet bedeli ile çıplak mülkiyete münhasır olarak elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderler, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu bulunan kazancın satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde, aşan kısmın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, safi değer artışı kazancının hesaplanmasına esas olmak üzere söz konusu konutun iktisap bedelinin belirlenmesinde, artış oranının % 10 veya üzerinde olması şartıyla konutun elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılmak suretiyle tespit edilen iktisap bedelinin dikkate alınması 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.