

Şirket sermayesine aynı sermaye olarak konulacak gayrimenkulün tapu devir işleminin gelir vergisi açısından durumu hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.26.15.01-GVK 40-2/77-24
Tarih	17.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.26.15.01-GVK 40-2/77-24

17/02/2012

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, adınıza kayıtlı Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... No.lu Parseldeki Gayrimenkulünüzü ... A.Ş. nin sermayesine ilave etmek üzere aynı sermaye olarak koyacağınızdan tapu devir işlemini takiben gelir vergisi açısından durumunuzun bildirilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap 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 (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 kazançların (Kooperatiflerin

ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiminin, bu mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği, üçüncü fıkrasında da, bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 20011 yılı için 8.000 TL sınırı (01/01/2012 tarihinden itibaren 8.800 TL) gelir vergisinden müstesna olduğu belirtilmiştir.

Aynı Kanunun mükerrer 81 inci maddesinde; "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. **(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 01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almıştır.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından

"iktisap tarihi" olarak, tapu tescil tarihinin esas alınması gerekir. Ancak, **gayrimenkulün fiilen kullanım hakkının tapu tescil tarihinden önce alıcıya bırakılmış olması halinde ise bu tarih, iktisap tarihi olarak dikkate alınacaktır.**

Buna göre, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... No.lu Parseldeki şahsınıza ait gayrimenkulün iktisap tarihinin 01/01/2007 tarihinden önce olması halinde 4 yıl içinde, 01/01/2007 tarihinden sonra olması halinde 5 yıl içinde ... A.Ş.'ne aynı sermaye olarak konulması durumunda maliyet bedelinin söz konusu gayrimenkulün iktisap edildiği ay dahil, aynı sermaye olarak konulduğu ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen üretici fiyat endeksi (ÜFE) uygulanarak tespit edilmesi ve bu şekilde hesaplanan maliyet bedeli ile aynı sermaye olarak konulan bedel arasındaki müspet farkın 2011 yılı için hesaplanacak istisna tutarı olan 8.000 TL yi aşması (01/01/2012 tarihinden itibaren 8.800 TL) halinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının 6 ncı bendi uyarınca değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren yukarıda belirtilen süreler geçtikten sonra elden çıkarılması halinde ise değer artış kazancı doğmayacağı açıktır.

Bilgilerinizi 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