

Bina sahiplerinin binaya ait arsayı kat karşılığı müteahhide vermesi sonucunda elde edilen gayrimenkulün iktisap tarihinin hangi tarih olarak dikkate alınacağı ile vergilendirmenin nasıl olacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-567
Tarih	16.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-567

16/02/2012

Konu : Bina sahiplerinin binaya ait arsayı kat karşılığı müteahhide vermesi sonucunda elde edilen gayrimenkulün iktisap tarihinin hangi tarih olarak dikkate alınacağı ile vergilendirmenin nasıl olacağı.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinin incelenmesinden; 30/04/2007 tarihinde kat mülkiyeti ile satın aldığınız bir adet gayrimenkulün bulunduğunu, binayı apartman sakinleri ile birlikte 2010 yılında kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul sözleşmesi ile müteahhide verdiğiniz, arsa sizin üzerinizde iken müteahhit tarafından binanın yıkılmasına müteakip yerine yeni bina yapıldıktan sonra müteahhite hisse devri yapıldığı belirtilerek müteahhit tarafından verilecek bir adet gayrimenkulün iktisap tarihinin ne olacağı ile söz konusu gayrimenkulü 2012 yılında satmanız durumunda değer artış kazancı oluşup oluşmayacağı hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında

Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

Bilindiği üzere; 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 madde de geçen "elden çıkarma" deyimini, 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 artış kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (2012 takvim yılı için) 8.800 -TL gelir vergisinden müstesnadır....." hükmü yer almaktadır.

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 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 gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre; 30.04.2007 tarihinde satın aldığınız gayrimenkulün 2010 takvim yılında kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yerine yeni bir gayrimenkul alınması yeni bir edinim olarak kabul edilmesi gerekmekte olup şahsınıza bırakılacak yeni gayrimenkulün tapuya tescil tarihinin iktisap tarihi olarak esas alınması, ancak söz konusu gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce fiilen kullanımınıza bırakılmış olması halinde ise iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanımınıza bırakılma tarihinin dikkate alınması gerekmektedir.

Öte yandan, başkaca bir gayrimenkul alım-satımında bulunmaksızın söz konusu gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde satılması halinde elde edeceğiniz gelirin değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi 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. — 15.09.2026