

Değer artışı kazancının vergilendirilmesinde satış bedeli olarak gerçek satış bedelinin mi, yoksa tapu harcına esas alınan emlak vergisi değerinin mi dikkate alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2011- GVK- Mük80-2-13
Tarih	03.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2011- GVK- Mük80-2-13 03/01/2012

Konu : Değer artış kazancı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 08.08.2007 tarihinde satın aldığınız ve alış bedeli 68.700 TL olan arsanızı 18.01.2010 tarihinde zarar ederek 60.000 TL'ye sattığınızı ancak söz konusu arsanın satışı için belediyeye gidildiğinde belediye tarafından emlak vergi değerinin henüz kesinleşmediği bildirilerek, emlak vergisi beyannamesi üzerinde belirtilen 17.143,00 TL bedelin üzerinin çizildiği ve 99.000 TL olarak yazıldığı bu nedenle tapudaki alış satış bedellerine bakıldığında arsanın 18.000 TL'ye alınıp 99.000 TL'ye satıldığının görüldüğünü belirterek satışını yaptığınız söz konusu gayrimenkul dolayısıyla değer artışı kazancı yönünden vergilendirilmenize esas olmak üzere satış bedeli olarak gerçek satış bedelinin mi, yoksa bu değerden daha yüksek olan tapu harcına esas alınan emlak vergisi değerinin mi dikkate alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer 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'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 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" 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, (1.1.2010 tarihinden geçerli olmak üzere) 7.700 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Diğer yandan, aynı Kanunun "Safi değer artışı" başlıklı 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 çıkarmadolarayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanunu'nun 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 arttırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır."

hükmü yer almıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun, mükerrer 298/C maddesinde ise "Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, söz konusu gayrimenkulün elden çıkarılma bedelinden; endeksleme yapılmak suretiyle bulunacak iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderler ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen istisna miktarını aşması halinde aşan kısmın değer artış kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Diğer taraftan, değer artışı kazancının matrahının hesabında gerçek satış bedelinin dikkate alınması gerekmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkulün satış bedelinin tapu harcının matrahını oluşturan emlak vergisi tarhına esas bedelden daha düşük veya yüksek olduğu durumlarda satışa ilişkin tapu harç matrahının değil, gerçek satış bedelinin dikkate alınması gerekmektedir.

Dilekçeniz ekinde yer alan alım ve satıma ilişkin tapu senetlerinin incelenmesinden, 08.08.2007 tarihinde alınan gayrimenkulün, 5 yıllık süre içerisinde 19.01.2010 tarihinde satıldığı anlaşıldığından yukarıda yer verilen açıklamalar uyarınca vergilendirilmesi gereken bir kazancın ortaya çıkması halinde değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi 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.