

Belediyenin Encümen Kararıyla tapuya tescil tarihinin değişmesi durumunda gayrimenkulün satılması halinde ilk tescil tarihinin mi yoksa yeni tapudaki tescil tarihinin mi dikkate alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-1404
Tarih	25.08.2011

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.80-1404

25/08/2011

Konu : Belediyenin Encümen Kararıyla tapuya tescil tarihinin değişmesi durumunda gayrimenkulün satılması halinde ilk tescil tarihinin mi yoksa yeni tapudaki tescil tarihinin dikkate alınacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; adresinde yer alan ve 08/06/2005 tarihinde tapuya tescil edilen ada, pafta, parsel numaralı, 103,07 m²'lik ahşap ev niteliğindeki gayrimenkulünüzle ilgili Belediyesinin 22/01/2008 tarihli Encümen Kararıyla 1,10 m²'lik alanın yoldan ihdası ile gayrimenkulünüzün bulunduğu alana eklentisiyle 792 ada, 12/1 pafta, 113 parsel numaralı, 104,17 m²'lik gayrimenkulünüzün cins tashihi yapılmaksızın 30/05/2008 tarihinde tapuya tescil edilerek tarafınıza yeni tapu verildiği belirtilerek, söz konusu gayrimenkulün satılması durumunda iktisap tarihi olarak eski tapudaki tescil tarihinin mi yoksa yeni tapudaki tescil tarihinin mi dikkate alınacağı, Encümen

Kararıyla sahibi olduğunuz yeni parselin satılması durumunda değer artış kazancı yönünden vergileme yapılıp yapılmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşlerinin istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "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 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artış kazancının, menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, **(278 Seri No.lu G.T. ile 01.01.2011 tarihinden itibaren)** 8.000 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun'un geçici 71'inci maddesinde ise; "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 usulde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmüne yer verilmektedir.

Öte yandan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 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.

Bu hükümlere göre, Bakırköy Belediyesinin Encümen Kararına göre 1,10 m²'lik alanın ihdası yapılmadan önceki, 1 parsel numaralı, 103,07 m²'lik ahşap evin **ilk iktisap tarihi olarak** eski tapudaki tescil tarihi olan **08/06/2005** tarihinin dikkate alınması gerekmekte olup söz konusu gayrimenkulün elden çıkarılması halinde iktisap tarihinin 01/01/2007 tarihinden önce olması nedeniyle dört yıllık süre geçtiğinden değer artış kazancı olarak vergilendirme söz konusu olmayacaktır.

Diğer taraftan söz konusu gayrimenkulün, Belediyesinin 22/01/2008 tarihli Encümen Kararı ile mevcut gayrimenkule sonradan ihdas edilen 1,10 m² 'lik alanın tapuya tescil edildiği tarih olan **30/05/2008 tarihinden itibaren** beş yıl içerisinde elden çıkarılması halinde ise sonradan ihdas edilen bu alanın değerine isabet eden tutardan istisna haddini aşan kısmın değer artış 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. — 18.09.2026