

Değer artış kazançlarının tespitinde iktisap tarihinin belirlenmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-167-149
Tarih	22.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-167-149 22/07/2011

Konu : Değer artış kazançlarının tespitinde iktisap tarihinin belirlenmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 30.03.2005 tarihinde satın aldığınız ve tapuda 3 katlı kargir bina ve arsası olarak kayıtlı gayrimenkulü, 02/04/2010 tarihinde ifraz işlemine tabi tutarak iki ayrı tapuya çevirdiğiniz ve 3 katlı kargir binayı 06/12/2010 tarihinde sattığınızdan bahisle, değer artış kazancı yönünden iktisap tarihi olarak gayrimenkulü satın aldığınız 30/03/2005 tarihinin mi, ifraz işleminin gerçekleştiği 02/04/2010 tarihinin mi esas alınacağı konusunda bilgi talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artış Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinde; "(4783 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle değişen madde Yürürlük; 01.01.2003 tarihinden geçerli olmak üzere 09.01.2003) 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" 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.

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 almaktadır.

Aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesinde; "(5615 Sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen madde. Geçerlilik:01.01.2007; Yürürlük:04.04.2007) 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." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 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.

Bu hükümler uyarınca; 30.03.2005 tarihinde satın aldığınız ve tapuda 3 katlı kargir bina ve arsası olarak kayıtlı gayrimenkulün, 02/04/2010 tarihinde cins değişikliği (cins tashihi) yapılmadan ifrazı sonucunda müstakil tapu kaydı oluşan 3 katlı kargirbinanın 06/12/2010 tarihindeki satışı nedeniyle, değer artış kazancı olarak beyan edilip edilmeyeceği hususunun belirlenmesinde, iktisap tarihi olarak satın alındığı 30/03/2005 tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Buna göre, iktisap (30/03/2005) tarihten itibaren 4 yıl geçtikten sonra 06/12/2010 tarihinde sattığınız 3 katlı kargir binadan elde ettiğiniz kazanç için değer artış kazancı hesaplanmaması 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. — 16.09.2026