

Değer artış kazancı(2010-GVK-Mük.80-14) hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-Mük.80-14-567
Tarih	19.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-Mük.80-14-567 19/07/2011

Konu : Değer artış kazancı(2010-GVK-Mük.80-14)

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Sanayii Site arsasında yer alan ve işletmenize kayıtlı olmayan ... ada parsel numaralı 1000 m2 arsayı 31.05.2006 tarihinde iktisap ettiğiniz, aynı adreste ... ada parsel numaralı 1000 m2 lik arsayı da parça parça olarak 910 m2 sini 13.06.2006 tarihinde, 71 m2 sini 31.05.2006 tarihinde, 19 m2 sini de 16.03.2007 tarihinde iktisap ederek bu tarih itibariyle üç parçaya ait arsa tapularınızın yerine tek bir tapunun düzenlendiğini, söz konusu özelge talep formunuza ek olarak ilgi (b) de kayıtlı dilekçenizde de 44818/4 numaralı ada parsel içinde yer alan 3 hissenin imarlı olduğunu belirterek söz konusu toplam 2000 m2 lik arsanızın aynı tarihte aynı kişiye tek bir seferde satış yapılması durumunda vergilendirmenin nasıl olacağı ve ilk iktisap tarihi olarak hangi tarihin alınacağı hususlarında görüş talep etmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 nci 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" 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 artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 7.700 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 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 zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmüne yer verilmektedir.

Diğer taraftan Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 81 inci maddesinin birinci fıkrasında değer artışında safi kazancın 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 bulunacağı hükme bağlanmış olup son fıkrasında ise "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." 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.

... Site arsasında yer alan ... ada parsel numaralı 1000 m2 arsa ile ... ada parsel numaralı 1000 m2 lik arsanın iktisap tarihinden başlayarak kanunda belirtilen süreler içinde **topluca tek bir satış işlemi ile aynı kişiye satılması** halinde elde edilen kazancın Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesine göre değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan hükümler çerçevesinde:

Parça parça farklı tarihlerde edindiğiniz, imarlı aynı ada içerisine düşen hisselerin birleştirilerek (her yeni hisse alışınızda eski tapularınıza Tapu Müdürlüğü tarafından el konulması nedeniyle) yenilenen 16.03.2007 tapu tarihli ... ada parsel numaralı 1000 m2 lik arsanızla ilgili olarak; söz konusu imar uygulaması sonucunda herhangi bir cins tashihi yapılmaması durumunda, arsaların satın alma suretiyle iktisap edildiği 31.05.2006, 13.06.2006 ve 16.03.2007 tarihlerinin ilk iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Ancak Gelir Vergisi Kanununun geçici 71 inci maddesi gereğince ... ada parsel numaralı 1000 m2 lik arsanın satıldığı tarihte, 1000 m2 lik arsayı oluşturan 71 m2 arsa payı ve 910 m2 arsa payının 01.01.2007 tarihinden önce iktisap edilmesi nedeniyle 4 yıllık sürenin, 01.01.2007 tarihinden sonra iktisap edilen 19 m2 arsa payı için ise 5 yıllık sürenin geçmiş olması halinde söz konusu arsa paylarına isabet eden tutar için değer artış kazancı yönünden vergileme yapılmayacaktır.

Ayrıca; anılan ... ada parsel numaralı arsanızda imar uygulaması sonucunda cins tashihi yapılması durumunda ise tapu tarihi olan 16.03.2007 tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi ve 5 yıl içinde satılması halinde de satıştan elde edilen kazancın 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. — 16.09.2026