

Kooperatife denen bedellerin değer artışı kazancının beyanında maliyet unsuru olarak gösterilip gösterilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-748
Tarih	14.06.2011

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.80-748

14/06/2011

Konu : Kooperatife denen bedellerin değer artışı kazancının beyanında maliyet unsuru olarak gösterilip gösterilemeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... TC kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuzu, 2005 yılında Konut Yapı Kooperatifi'ne üye olduğunuzu, 2006 yılında arsa değeri üzerinden kat irtifaklı tapu tahsisinin yapıldığı, 2008 yılında inşaat bitince kat irtifaklı tapunun, 2009 yılında ise, kat mülkiyeti tapunun yapıldığı belirtilerek, söz konusu gayrimenkulü satmanız halinde, kooperatife ödemiş olduğunuz bedellerin maliyet unsuru olarak değer artış kazancının beyanında gösterip gösteremeyeceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer Artış Kazancı" 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 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, (2010 takvim yılı için) 7.700,00 Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, aynı Kanun'un "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 çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun 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 artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almaktadır.

Bu çerçevede, kooperatifiniz tarafından kura çekimi sonucu üyelere isabet eden gayrimenkullerin, çekiliş tarihi itibarıyla üyelerin fiili kullanımlarına terk edilmesi halinde kura çekiliş tarihinin kooperatif tarafından gayrimenkullerin üyelere tahsis tarihi, üyeler için de söz konusu gayrimenkullerin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir. Aksi taktirde ise söz konusu gayrimenkullerin tahsis tarihi kooperatif tarafından üyelerin fiili kullanımına bırakıldığı tarih olacaktır.

Bu hükümlere göre, ... Yapı Kooperatifi tarafından gayrimenkulün tarafınıza tahsis edildiği tarihten itibaren 5 yıl (tahsis tarihinin 1/1/2007 tarihinden önce olması halinde 4 yıl) içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı olarak değerlendirilecektir.

Diğer taraftan, maliyet bedeli olarak, aldığınız gayrimenkulünüz için kooperatife yapmış olduğunuz ödemelerin ayrı ayrı endekslenmesi sonucu bulunacak tutar ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların eklenmesinden sonra bulunan tutarın, satış bedelinden indirilmesi sonucu kalan kısmın, 2010 yılı için 7.700,00 TL 'yi aşması halinde aşan kısmın değer artışı kazancı olarak yıllık beyanname ile beyan edilmesi gerekir.

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