

Satın alınan bir gayrimenkulün daha sonraki bir yılda satılması halinde, bu satış işleminden elde edilecek kazancın değer artışı kazancı olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK- Mük-80-12-364
Tarih	07.06.2011

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-80-12-364 07/06/2011

Konu : Değer Artışı Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formu ile 2009 yılı içerisinde cebri icra satışlarından alıp sattığınız gayrimenkuller nedeniyle 20.02.2009 tarihinde ... Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından adınıza ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis edildiği, söz konusu mükellefiyetinizi 25.08.2009 tarihinde kapattığınızı, mükellef olduğunuz dönemde satın aldığınız bir gayrimenkulü 2010 yılı ya da daha sonraki bir yılda satmayı düşündüğünüzü belirterek, bu satış işleminden elde edeceğiniz kazancın değer artışı kazancı olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan bilgi istenilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun "İşi bırakmanın tarifi" başlıklı 161 inci maddesinde; "Vergiye tabi olmayı gerektiren muamelelerin tamamen durdurulması ve sona ermesi işi bırakmayı ifade eder.

İşlerin herhangi bir sebep yüzünden geçici bir süre için durdurulması işi bırakma sayılmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Vergi Usul Kanununda yer alan bu düzenlemelere göre, bir mükellefin işi bırakmış sayılabilmesi için işi ile ilgili tedarik işlemlerini durdurmasının yanı sıra, işletmede bulunan emtia stokları ile diğer döner ve sabit değerlerinin de elden çıkarılması veya bu varlıkların işletme sahiplerince işletmeden çekilmiş olması gerekir.

Aynı Kanunun 267 nci maddesinde, emsal bedelinin; gerçek bedeli belli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olarak tanımı yapıldıktan sonra nasıl hesaplanacağı hususu 3 bent halinde sayılmıştır.

Anılan bir ve ikinci bentlerde yer alan ortalama fiyat esas ve maliyet bedeli esasına göre değer tespiti, bizzat mükellefler tarafından yapılacak hesaplar ile belli edilecek emsal bedeli olup, bu hesaplarla ilgili kâğıt ve cetvellerin ispat edici kâğıtlar olarak saklanacağı ise aynı maddenin 3 üncü fıkrasında yer almaktadır.

Söz konusu maddenin ikinci fıkrasının üçüncü bendine göre yapılacak takdirlerle ilgili olarak ise aynı maddede; "Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir...." hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan, Vergi Usul Kanununun 227 nci maddesinde; "Bu kanunda aksine hüküm bulunmadıkça bu kanuna göre tutulan ve üçüncü şahıslarla olan münasebet ve muamelelere ait olan kayıtların tevsiki mecburidir." denilmiş olup, söz konusu kayıtların ise aynı Kanunun 229 ve müteakip maddelerinde yer alan belgelerden herhangi biri ile tevsikinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Mezkur Kanunun 229 uncu maddesinde de; "Fatura, satılan emtia veya yapılan iş karşılığında müşterinin borçlandığı meblağı göstermek üzere emtiayı satan veya işi yapan tüccar tarafından müşteriye verilen ticari vesikadır." hükmü yer almakta olup, aynı Kanunun 231 inci maddesinin beşinci fıkrasında; "Fatura, malın teslimi veya hizmetin yapıldığı tarihten itibaren azami yedi gün içinde düzenlenir. Bu süre içerisinde düzenlenmeyen faturalar hiç düzenlenmemiş sayılır." denilmektedir.

Buna göre; 25.08.2009 tarihi itibarıyla işinizi terk etmeniz nedeniyle, işi terk tarihi itibarıyla aktifinizde kayıtlı bulunan gayrimenkulü elden çıkarmanız veya 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesi uyarınca emsal bedel üzerinden kendi adınıza fatura düzenlemek suretiyle işletmenizden çekmeniz gerekmektedir.

Diğer taraftan, 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 **(5615 sayılı Kanunun 5'inci maddesiyle değişen ibare)(1.1.2007 tarihinden geçerli olmak üzere)** beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortaklarından 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, (1.1.2010 tarihinden geçerli olmak üzere) **7.700.-** Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmü yer almıştır.

Bu itibarla, faaliyetinizi terk ettiğiniz tarih itibarıyla kendi adınıza fatura düzenleyerek işletmenizden çekmek suretiyle iktisap edeceğiniz gayrimenkulü, işletmenizden çektiğiniz tarihten itibaren beş yıl içerisinde elden çıkarmanızdan doğan kazançlar, Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesi çerçevesinde değer artışı kazancı olarak kabul edileceğinden, bu satıştan elde edeceğiniz kazancı, satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde değer artışı kazancı olarak beyan etmeniz 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.