

Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-MÜK-80-5-231
Tarih	19.03.2010

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-80-5-231 19/03/2010

Konu : 2010-GVK-MÜK-80-5

İlgide kayıtlı dilekçelerinizde; 05.02.2005 tarihinde vefat eden babanızdan 8 mirasçıya ortak olarak belirli sayıda daire ve arsa kaldığı, daire ve arsaların mirasçılar arasında paylaşımının yapılmadığı ve 16.08.2006 tarihinde ortak mirasçılar adına tapuda tescil edildiği, tapuda ortaklar adına kaydedilen arsaların ... tarihinde ... Noterliğinde yapılan "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile müteahhit ... İnş.Ltd.Şti.'ne devredildiği, inşaatın 2009 yılında bitmesi nedeniyle sözleşme gereği şirketçe taahhüt edilen dairelerin 05.08.2009 ve 06.10.2009 tarihlerinde tüm hissedarlar adına tapuda ortak olarak tescil edildiği ve bunlardan bazılarının 2009 yılında satıldığı belirtilerek, söz konusu gayrimenkullerin satışından dolayı elde edilen gelirin vergilendirilip vergilendirilmeyeceğinin bildirilmesi talep edilmektedir.

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 beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir.

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 artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (01.01.2010 tarihinden geçerli olmak üzere) 7.700 TL.'si gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almıştır.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun "Safi değer artışı" başlıklı Mükerrer 81 nci 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. Hasılatın 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 artışoranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almıştır.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, babanızın vefatı dolayısıyla 8 mirasçıya ortak olarak kalan gayrimenkullerden;

-Kat karşılığı müteahhide verilen arsaların; üzerine bina yapılması ve bunun neticesinde elde edilen dairelerin ortaklar adına tapuya tescili gayrimenkulün vasfını değiştireceğinden, tapu tescil işleminin yeni

bir iktisap olarak değ erlendirilmesi dolayısıyla, 05.08.2009 ve 06.10.2009 tarihlerinde ortaklar adına tapuya tescil ettirilen söz konusu dairelerden bir kısmının iktisap tarihinden başlayarak (beş yıllık süre içerisinde) 2009 yılında satılmış olması nedeniyle, bu satışdan hissenize düşen kısımdan elde edeceğiniz kazancın, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını (2009 takvim yılı için 7.600 TL) aşması halinde, aşan kısmın değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi,

- İvazsız olarak (veraset yoluyla) iktisap edilen dairelerin; herhangi bir tarihte satışı dolayısıyla hissenize düşen kazanç, söz konusu malların satışından elde edilen kazançların değer artış kazancı kapsamına girmemesi nedeniyle, vergiye tabi tutulmaması,

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Gelir İdaresi Grup Müdürü V.

(*) Bu  zelge 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  zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz  zerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız h linde, 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. Resm  işlemlerde Resm  Gazete metni esastır. — 18.09.2026