

1997 de teslim alınan ancak 2009 tarihinde vefa hakkı tesis edilmek suretiyle devredilen gayrimenkulün elden çıkarılmasında iktisap tarihinin ne olacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-738
Tarih	13.06.2011

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.80-738

13/06/2011

Konu : 1997 de teslim alınan ancak 2009 tarihinde vefa hakkı tesis edilmek suretiyle devredilen gayrimenkulün elden çıkarılmasında iktisap tarihinin ne olacağı.

İlgi tarihli özelge talep formunuzda;Vergi Dairesinin vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, ortağı bulunduğunuzA.Ş ve holding bünyesindeki şirketlerinBankası A.Ş'ye olan kredi borçlarından dolayı tasfiyesine ve kredi borçlarının tasfiyesi için anılan bankaya, adınıza tescilli taşınmaz vefa hakkı karşılığı devretmeniz halinde, taşınmazın iktisap ediş tarihinin belirlenmesinde sözleşmede belirlenen vefa hakkınınBankası A.Ş'den geri alındığı tarihin mi yoksa gayrimenkulü ilk iktisap ettiğiniz tarihin mi dikkate alınacağı hakkında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Değer artışı kazançları" başlıklı mükerrer 80'inci maddesinde; hangi mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı olacağı belirtilmiş ve bunların neler olduğu da bentler halinde sıralanmıştır.

Öte yandan, söz konusu maddenin (6) numaralı bendinde, "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 ziraât 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 artış kazancının menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 Yeni Türk Lirası **(278 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2011 tarihinden itibaren 8.000 TL.)** gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "2. Sözleşmeden doğan önalım hakkı" ve "3.Alım ve geri alım hakları" başlıklı 735 ve 736'ncı maddelerinde;

"Sözleşmeden doğan önalım hakkı

MADDE 735- Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.

3.Alım ve geri alım hakları

MADDE 736.- Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir.

Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer." hükmü yer almıştır.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, tapuda vefa hakkı şerhi konularak yapılan satış neticesinde, söz konusu gayrimenkulün alan tarafından satılması halinde Türk Medeni Kanununda belirtilen süre dahilinde sadece vefa hakkı tesis edilen kişiye öncelik tanınmasıdır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; Haziran 1997 tarihinde iktisap ettiğiniz ve 2009 yılında lehinize vefa hakkı tesis edilmek suretiyleBankası A.Ş.'ye devrettiğiniz gayrimenkulü adınıza tesis edilmiş bu hakkı kullanarak yeniden devir almanız halinde her bir devir işlemi tapuda yeni bir tescil gerektirmektedir.

Bu nedenle, söz konusu gayrimenkul üzerine lehinize vefa hakkı tesisi suretiyle yaptığınız devir işleminin elden çıkarma olarak, anılan gayrimenkul üzerinde lehinize tesis edilmiş vefa hakkının kullanılması suretiyle devir alınması işleminin de yeni bir iktisap olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, anılan gayrimenkulün iktisap tarihi olarak vefa hakkı kullanılmak suretiyle devralınarak tapuda adınıza tescil edildiği tarihin dikkate alınması gerekmektedir.

Dolayısıyla, bu şekilde iktisap ettiğiniz gayrimenkulü iktisap tarihinden itibaren beş yıl içinde elden çıkarmanız halinde elde edeceğiniz kazancın değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekeceği tabiidir.

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