

Gayrimenkullerin 1.1.1999 tarihinden önce elden çıkarılmasından sağlanan kazancın hesaplanmasında iktisap bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın esas alınması gerekmekte olup, 01.01.1999 tarihinden sonra elden çıkarılacak gayrimenkuller için maliyet be

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4305-194/17096
Tarih	14.04.2000

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 14.04.2000

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4305-194/17096

KONU : İktisap edilen ve bir süre sonra elden çıkarılan
gayrimenkul için, değer artışı kazancının hesaplanmasında
iktisap bedeli ile satış bedeli arasındaki farkın esas alınıp
alınmayacağı hk.

..... **VALİLİĞİ**
(Defterdarlık : Gelir Müdürlüğüne)

İLGİ : tarih ve sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde yer alan,'a verilen 23.3.2000 tarih ve sayılı özelgenin incelenmesinden, adı geçenin 06.01.1997 tarihinde 70.000.000 TL' ye iktisap ettiği gayrimenkulü 03.12.1998 tarihinde 600.000.000 TL' ye satması halinde maliyet bedeli olarak 1998 yılı genel beyan döneminde beyan ettiği 424.000.000. TL' nin esas alınması gerektiği ve değer artışı kazancının tespitinde ise gerçek satış değeri ile 1998 yılı Emlak Vergisi beyan değeri arasındaki farkın esas alınacağı, aynı matrah üzerinden 4481 sayılı Kanuna göre % 5 oranında Ek Gelir Vergisi ödenmesi gerektiğinin belirtildiği anlaşılmış olup, aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek görülmüştür.

Bilindiği üzere, 4369 sayılı Kanunun 54 üncü maddesiyle Gelir Vergisi Kanununa eklenen geçici 46 ncı maddenin 2 nci fıkrasında, "Diğer kazanç ve irat tutarının hesaplanmasında; 1998 yılı emlak vergisi beyanname verme süresinin bitmesinden önce iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, bunların maliyet bedeli olarak 1998 yılı genel beyan döneminde beyan edilecek emlak vergisi değeri esas alınır." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Ancak, yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler 01.01.1999 tarihinden itibaren elde edilecek "diğer kazanç ve irat tutarları" ile ilgili olup, 1.1.1999 tarihinden önce elde edilen "sair kazanç ve irat tutarları" ile ilgisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin 1.1.1999 tarihinden önce elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar, 4369 sayılı yasa ile düzenlenen "diğer kazanç ve irat" değil; 3239 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 81 inci maddesinde hükme bağlanan "değer artışı kazancı"dır. Bu nedenle, belirtilen kazançların Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 ve 81 inci maddelerinde (4369 sayılı Kanunla kaldırılan önceki maddeler) yer alan düzenlemeler esas alınarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun, 01.01.1999 tarihinden geçerli olmak üzere 4369 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan mükerrer 80 inci maddesinin 7 numaralı bendinde, iktisap 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 dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller, tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.) değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hükme bağlanmıştır.

4369 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan mükerrer 81 inci maddenin birinci fıkrasında da "Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü

