

1997 tarihinde iktisap edilen gayrimenkul 01.01.1999 tarihinden önce elden çıkarılması halinde, maliyet bedeli olarak 1997 yılında tapuya tescil edilen iktisap bedeli dikkate alınacak ve bu bedel ile satış bedeli arasındaki fark değer artış kazancı olarak

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4305-98/38099
Tarih	23.10.1999

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 23.10.1998

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4305-98/38099

**KONU : 1997 yılında elde edilen gayrimenkulün
1999 tarihinden önce satılması halinde, maliyet bedeli
olarak hangi değerin esas alınacağı hk.**

.....

İLGİ : 07.10.1998 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizin incelenmesinden, 1997 yılı içinde iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkul için 1.300.000.000 lira iktisap bedeli ile tapuda işlem tesis ettirdiğiniz, aynı gayrimenkulün emlak vergisi değerini 1998 genel beyan döneminde 24.000.000.000 lira olarak beyan ettiğiniz, söz konusu gayrimenkulü 01.01.1999 tarihinden önce satmanız halinde, 4369 sayılı Kanunla 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 46 ncı madde hükmü çerçevesinde hangi değerin maliyet bedeli olarak dikkate alınacağı hususunda tereddüte düştüğünüz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin 7 numaralı bendinde; iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) aynı Kanunun 70 inci maddesinin 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.

Öte yandan, aynı Kanunun 01.01.1999 tarihinde yürürlüğe girecek olan 4369 sayılı Kanunla değişen 80 inci maddesinin birinci fıkrasında "Bu Kanunun 2 nci maddesinin 1-6 numaralı bentlerinde yazılı gelir unsurları ile ilişkilendirilemeyen gelirler, kaynağı ne olursa olsun diğer kazanç ve irat olarak bu bölümde yer alan hükümlere göre vergilendirilir." denilmiş, üçüncü fıkrasında ise "bu madde hükmüne göre vergilendirme yapabilmek için bir takvim yılı içinde elde edilen diğer kazanç ve iratlar kapsamındaki gelirin, 103 üncü maddede yazılı tarifenin birinci ve ikinci gelir dilimleri toplamının yarısını aşması şarttır." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, 4369 sayılı Kanunla 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 46. maddenin birinci fıkrasında, "31.12.2008 tarihine kadar uygulanmak üzere; iktisap şekli ne olursa olsun, beş yıldan fazla elde tutulan (veraset yoluyla iktisap edilenlerde beş yıllık süre şartı aranmaz); konutlar ile köy kıymet beyan defterine kayıt edilmesi gereken gayrimenkullerin elde çıkarılmasından doğan kazançlar gelir vergisinden müstesnadır." denilmiş ikinci fıkrasında ise; "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 edilecek emlak vergisi değeri esas alınır." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, 1997 tarihinde iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkulünüzü 01.01.1999 tarihinden önce elden çıkarmanız halinde, maliyet bedeli olarak 1997 yılında tapuya tescil edilen iktisap bedelinin dikkate alınacağı ve bu bedel ile satış bedeli arasındaki farkın değer artış kazancı olarak vergilendirileceği tabiidir. Söz konusu gayrimenkulünüzü 01.01.1999 tarihinden sonra elden çıkarmanız halinde ise maliyet bedeli olarak, 1998 yılı emlak vergisi genel beyan döneminde beyan ettiğiniz emlak vergisi değeri esas alınacaktır.

