

Gayrimenkulun satışından değer artış kazancının hesaplanmasında evin ve üzerinde oturduğu arsanın edinim tarihinin belirlenmesinde, takas yapılmadan önceki tarihin esas alınması ve iktisap bedelinin bu tarih itibariyle belirlenmesi gerekir.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.42/4305-393/29575
Tarih	04.07.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler İdaresi Başkanlığı

Sayı : B.07.0.GEL.0.42/4305-393

04.07.2005 * 29575

Konu:

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık: Vasıtasız Ver. Gelir Müdürlüğü)

İlgi : tarih ve sayılı yazınız.

..... Vergi Dairesi Müdürlüğü mükelleflerinden'in iliniz

Defterdarlığına verdiğitarihli dilekçesinde yer alan konu hakkındaki ilgi yazınız ve ekleri incelendi.

Gelir Vergisi Kanunu'nun Geçici 56 ncı maddesinde "1999-2002 yılları gelirlerinin vergilendirilmesinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 1, 2, 80, 81, 82, Geçici 46 ve Geçici 47 nci maddeleri yerine aşağıdaki hükümler uygulanır" denilmiş, maddenin (D) Fıkrasının (6) numaralı alt 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 artış kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı, ancak mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazançlarının her birinin 3.500.000.000 lirayı aşan kısmının vergiye tabi olacağı hükme bağlanmıştır.

Elden çıkarma deyimi, Fıkroda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Anılan maddenin (F) Fıkrasının birinci bendinde "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 değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.", Yedinci bendinde "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.", Dokuzuncu bendinde ise "Değer artışı kazancının 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 edilen emlak vergisi değeri esas alınır." hükümleri yer almaktadır.

Yazınızda açıklanan hususlar ve bir örneği yazınız ekinde yer alan Kadastro Müdürlüğünün Kadastro Mahkemesine gönderdiği 28.08.1992 tarihli yazısının incelenmesinde,'in köy senedi ile satın aldığı taşınmaz üzerine inşa ettiği evin, kadastro haritasına göre yandaki parsellere tecavüzlü olduğunun belirlendiği, bu nedenle 130 ada 164 parseldeki gayrimenkulun, evin üzerine kaydığı 130 ada 64 parseldeki gayrimenkul ile trampa edildiği ve daha sonra satın alınan 130 ada 163 parseldeki 1006 m2 gayrimenkul ile tek parça halinde tevhibi suretiyle 130 ada 215 parselde kayıtlı 1266 m2 gayrimenkule dönüştürülen taşınmazın bina olarak tapuya tescil edilebildiği, bu suretle tapu tescil kayıtları ile kadastro haritalarının uyumlu hale getirildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, söz konusu gayrimenkulun satışından değer artış kazancının hesaplanmasında evin ve üzerinde oturduğu arsanın edinim tarihinin belirlenmesinde, daha önce 164 parselde gösterilen 260 m2'ye isabet eden kısmının takas yapılmadan önceki tarihin esas alınması ve iktisap bedelinin bu tarih itibarıyla belirlenmesi gerekir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026