

Kendi arsası üzerine inşa etmiş olduğu konutu aynı yıl içinde satması dolayısıyla elde etmiş olduğu kazancın, değer artışı kazancı olarak nitelendirilerek vergilendirilmesi gerekir.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.42/4305-353/25205
Tarih	16.06.2005

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

Gelirler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.07.0.GEL.0.42/4305-353

16.06.2005 * 25205

Konu:

..... VALİLİĞİNE

(Defterdarlık: Gelir Müdürlüğü)

İlgi : a) tarih ve sayılı yazınız.

b) tarih ve sayılı yazınız

Yazılarınızda, Karesi Vergi Dairesi mükellefi 'ın 12.8.1997 tarihinde iktisap ettiği arsa üzerine, 28.11.1997 tarihinde inşaat ruhsatı alarak konut inşaatına başladığı ve inşa edilen bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma Ruhsatı alınmadan ve tapuda cins tahsisi yapılmadan 2000 yılında elden çıkarıldığı belirtilerek, bu satıştan doğan kazancın ne şekilde vergilendirileceği sorulmaktadır.

1999-2002 yıllarında elde edilen değer artışı kazançlarının vergilendirilmesinde uygulanan, Gelir Vergisi Kanununa eklenen geçici 56 ncı maddenin (D) fıkrasının 6 numaralı bendinde, " 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 istihsalda kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkuller tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır) , " değer artışı kazancı olarak sayılmıştır.

Aynı fıkranın ikinci paragrafında "Yukarıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazançlarının herbirinin 3.500.000.000 lirayı aşan kısmı vergiye tabidir." denilmiş, takip eden paragrafta "Bu fıkra da 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." hükmü yer almıştır.

Öte yandan, aynı maddenin (F) fıkrasında, değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve aynılarla 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 bulunacağı ve 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 edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre, 'ın 2000 yılında kendi arsası üzerine inşa etmiş olduğu konutu aynı yıl içinde satması dolayısıyla elde etmiş olduğu kazancın, değer artışı kazancı olarak nitelendirilerek vergilendirilmesi gerekir.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin buna göre yapılmasını rica ederim.

Bakan a.

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