

Gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacaktır.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4305-188/14869
Tarih	04.04.2000

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH : 04.04.2000

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4305-188/14869

**KONU : Gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak
dört yıl içinde elden çıkarılması halinde, elde edilen kazancın
değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulup
tutulmayacağı hk.**

..... **VALİLİĞİ**
(Defterdarlık : Vasıtasız Ver. Gel. Müdürlüğüne)

İLGİ : tarih ve..... sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizin incelenmesinden, 1998 yılı emlak vergisi beyanname verme süresi bitmeden önce iktisap edilen ve 1998 yılı genel beyan döneminde emlak vergisi beyannamesi verilmeyen veya ek sürenin bitiminden sonra cezalı olarak emlak vergisi beyannamesi verilen gayrimenkullerin, 1999 yılında satılması halinde söz konusu gayrimenkulün maliyet bedelinin nasıl hesaplanacağı hususunda tereddüte düşüldüğü anlaşılmış, bu konuda aşağıdaki açıklamaların yapılmasına gerek duyulmuştur.

Bilindiği üzere, 4444 sayılı Kanunla 1999-2002 yılları gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin olarak 193 sayılı 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 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.

Aynı Geçici maddenin (F) fıkrasında "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 değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur." denilmiş; aynı fıkranın yedinci paragrafında ise "mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir." şeklinde hükme bağlanmıştır.

Öte yandan, (F) fıkrasının dokuzuncu paragrafında 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümlere göre, gayrimenkullerin iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılması halinde, elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulması ve bunların maliyet bedeli olarak 1998 yılı emlak vergisi genel beyan döneminde beyan edilen emlak vergisi değerinin esas alınması gerekmektedir.

