

Kendi Tarlası Üzerine Yapılan Gayrimenkulün Tarla İle Birlikte Satılması Durumunda Değer Artışı Kazancı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13649056-120[2023-ÖZE-60]-130205
Tarih	08.11.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-13649056-120[2023-ÖZE-60]-130205

08.11.2024

Konu : Kendi Tarlası Üzerine Yapılan Gayrimenkulün Tarla İle Birlikte Satılması
Durumunda Değer Artışı Kazancı.

İlgi : 16.11.2023 tarihli özelge talebi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 17/06/2020 tarihinde kardeşiniz ...'den 5.000 TL rayiç bedelle satın aldığınız tarla vasıflı taşınmaz üzerine inşa etmiş olduğunuz köy evine 29/03/2021 tarihinde iskan aldığınızı, söz konusu tarlayı ve üzerine inşa edilen köy evini 16/05/2022 tarihinde 296.000 TL'ye sattığınızı ancak, satılan gayrimenkulün tarla olarak görüldüğü ve üzerinde köy evinin maliyet bedelinin dikkate alınmadığı belirtilerek, değer artışı kazancınıza esas tutarın ne şekilde belirleneceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*Değer artışı kazançları*" başlıklı mükerrer 80 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

...

6. 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 tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede 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.

*Taksi, dolmuş, minibüs ve umum servis araçlarına ait ticari plakaların elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı ile bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 **(317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2022 tarihinden itibaren 25.000,00-TL.)** Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.*

..."

hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun "*Safi Değer Artışı*" başlıklı mükerrer 81 inci maddesinde ise;

"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. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

...

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. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır."

hükmüne yer verilmiş bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde, "*Vergi kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır.*" hükmü yer almakta olup, mezkûr Kanunun 262 inci maddesinde ise, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle*

yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder." hükmüne yer verilmiştir.

Ayrıca, yine 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "*Vergi Kanunlarının Uygulanması ve İspat*" başlıklı 3 üncü maddesinde de;

"...

B) İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.

Vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti yemin hariç her türlü delille ispatlanabilir. Şu kadar ki, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesi ispatlama vasıtası olarak kullanılamaz.

İktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfeti bunu iddia eden tarafa aittir." hükmü yer almakta olup mezkûr Kanunun 8 inci maddesinde ise "*Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz."* hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı, 706 ncı maddesinde ise taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmasının, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olduğu hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, mülkiyet hakkı Türk Medeni Kanununa göre tescille kazanılmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, "*köy evi ve tarlası*" yerine tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmadığından "*tarla*" olarak görünen ve tarafınızca, 16/05/2022 tarihinde satışı gerçekleştirilen taşınmazınızın, üzerine inşa edilen köy evi ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılması, ayrıca söz konusu köy evi ile tarlanın, ayrılmaz bir bütünlük arz etmesi şartıyla, değer artışı kazancınıza ilişkin matrahın tespitinde; hasılat tutarı için, tarla satış bedelinin yanı sıra söz konusu köy evinin satış bedeli de aranılacaktır.

Öte yandan, değer artışı kazancınıza ilişkin matrahın tespitinde dikkate alınacak maliyet bedeli hususunda ise, tarafınızca, geçerli belgelerle tevsik edilmesi kaydıyla, söz konusu köy evinin inşası için tarafınızca yapılan harcamaların da dikkate alınmak suretiyle maliyet bedelinin belirleneceği tabiidir.

Bu itibarla, bahse konu gayrimenkulünüzün elden çıkarılması dolayısıyla tahsil ettiğiniz tutardan, söz konusu gayrimenkulün maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucunda elde edilen değer artışı kazancınızın, 2022 takvim yılı için belirlenen istisna tutarını (25.000 TL) aşması durumunda aşan kısmının, vergiye tabi olması ve yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026