

Şufa davası sonucunda edinilen gayrimenkülün satışında değer artış kazancı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	13649056-120[2023-ÖZE-21]-59347
Tarih	03.06.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Samsun Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-13649056-120[2023-ÖZE-21]-59347

03.06.2024

Konu : Şufa davası sonucunda edinilen gayrimenkülün satışında değer artış kazancı

İlgi : 11.04.2023 tarihli özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... ili ... ilçesi ... Mahallesi ... ada ... numaralı parselde kayıtlı taşınmaza 19/12/2018 tarihinden itibaren 127029/47 hisse payı ile paydaş olduğunuzu, ön alım hakkınızı kullanmak amacıyla şufa davası açtığınızı ve dava sonucunda davalı adına kayıtlı 1058575/5968232 oranındaki taşınmaz hissesinin, anılan mahkeme kararı doğrultusunda tapuda adınıza tescil edildiği belirterek bahse konu hissenizi satmanız halinde, değer artışı kazancının doğup doğmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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" deyimi, 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 (323 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2023 tarihinden itibaren 55.000 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde; "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.*

*Miras, **mahkeme kararı**, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 732 nci maddesinde ise, "*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.*" hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, özelge talep formunuz ekinde yer alan ... 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 09/02/2022 tarihli ve Esas No: ..., Karar No: ... sayılı kararının incelenmesinden, ... ili ... ilçesi ... Mahallesi ... ada ... numaralı parselde kayıtlı taşınmaza 19/12/2018 tarihinden itibaren 127029/47 hisse payı ile paydaş olduğunuz, davaya konu olan söz konusu taşınmazda paydaş olan bir kısım hissedarın, 13/11/2019 ve 29/11/2019 tarihlerinde toplam 1.323,22 m2'lik hisselerini sattıklarını öğrenmeniz üzerine, ön alım hakkınızı kullanmak amacıyla şufa davası açtığınız ve dava neticesinde de davalı adına kayıtlı 1058575/5968232 oranındaki taşınmaz hissesinin, anılan mahkeme kararı doğrultusunda tapuda adınıza tescil edildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, ivazsız olarak elde edilenler hariç olmak üzere taşınmazların iktisap tarihinden itibaren beş 5 yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda, elde edilen kazançlar değer artışı kazancı hükümlerine göre vergilendirilmektedir.

Bu bağlamda, söz konusu arsadaki mevcut payınız ile şufa davası sonucunda iktisap edilen payın, beş yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda söz konusu arsa paylarına ait iktisap tarihlerinin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir.

Buna göre, şufa davası sonucunda iktisap ettiğiniz arsa payının, iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde elden çıkarılması durumunda elde edilen kazancın, ilgili takvim yılı için belirlenen istisna tutarını aşması halinde, aşan kısmın tarafınızca değer artışı kazancı olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan

edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 19/12/2018 tarihinde iktisap ettiğiniz arsa payına isabet eden kısmın ise iktisap tarihinden itibaren 5 yıl geçtikten sonra satılması halinde değer artışı kazancı oluşmayacağı tabiidir.

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. — 18.09.2026