

Anlaşmalı boşanma neticesinde iktisap edilen gayrimenkulün satılması halinde değer artışı kazancı doğum doğmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[M80-2022/5]-237490
Tarih	02.05.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[M80-2022/5-İ]-237490

02.05.2024

Konu : Anlaşmalı Boşanma Kararı İle Tarafına İntikal Eden Gayrimenkul Satışında
Değer Artış Kazancı Hesaplanıp Hesaplanmayacağı

İlgi : 15.03.2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; eşinizle ... 7. Aile Mahkemesinin ... Esas ve ... Karar Sayılı kararı ile boşandığınız, mahkeme kararında evlilik birliği içinde edinilmiş olan taşınır ve taşınmaz malların paylaşılması sonucunda boşandığınız eşiniz ...'ın tarafınıza 163.099 TL ödemesine karar verildiği, ...'ın bahse konu alacağın tamamını ödeyemeyeceğini belirtmesine istinaden adına kayıtlı olan ve evlilik birliği içinde edindiğiniz "... Mah. ... Sokak ... ada ... Parsel ... Kat No:... .../ANKARA" adresindeki taşınmazı 05.09.2017 tarihinde tarafınıza devrettiği ve söz konusu taşınmazı 23.11.2021 tarihinde sattığınız belirtilerek, bu satıştan elde edilen gelirin Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesi hükmü uyarınca değer artış kazancı olarak vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hususunda Başkanlığımızın 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 dahil) 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç ilgili yıl için belirlenen tutarı (313 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2021 tarihinden itibaren 19.000 TL) gelir vergisinden müstesna tutulmuştur.

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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan 193 sayılı Kanunun 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 değerleme 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 verilmiştir.

Öte yandan, Vergi Usul Kanununun 262 inci maddesinde, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder."* hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olacağı hüküm altına alınmıştır.

Gayrimenkulün gerçek satış bedelinin, tapu harcına esas matrahı oluşturan emlak vergi değerinden düşük veya yüksek olduğu durumlarda değer artışı kazancının tespitinde tapu harcına esas teşkil eden vergi değeri değil, gerçek satış bedelinin dikkate alınabileceği tabiidir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, anlaşmalı boşanma kararında evlilik birliği içinde edinilmiş olan taşınır ve taşınmaz malların paylaşılması sonucunda boşandığınız eşiniz ...'ın tarafınıza ödenmesine hükmedilen 163.099 TL'nin karşılığı olarak adınıza tapuda 5/9/2017 tarihinde tescil edilen gayrimenkulün, tescil tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi,

- Değer artış kazancının hesabında, boşandığınız eşiniz tarafından, tarafınıza ödenmesine hükmedilen tazminat tutarının gerçek alış bedeli olarak dikkate alınması, söz konusu gayrimenkulün iktisap bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen üretici fiyat endeksindeki (Yİ-ÜFE) artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla endeksleme yapılmak suretiyle artırılarak tespit edilmesi ve gayrimenkulün satışından elde edilen hasılatтан; elden çıkarılan malın iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerin, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucunda kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen istisna miktarını aşması halinde aşan kısmın değer artışı kazancı olarak yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi 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