

2-B kapsamındaki Hazine arazisinin tapu siciline tescilinde iktisap tarihi.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-448083
Tarih	01.04.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2020/602]-448083

01.04.2024

Konu : 2-B kapsamındaki Hazine arazisinin tapu siciline tescilinde iktisap tarihi.

İlgi : 08/06/2020 tarih ve 1623493 evrak kayıt numaralı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, zilyetlik sözleşmesi ile 2010 yılından beri kullandığınız "2-B" statüsündeki Hazine arazisinin, 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı "*Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun*" kapsamında, ... Valiliği Defterdarlık ... Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından satışı gerçekleştirilerek 31.07.2013 tarihinde tapusunu aldığınızı, daha sonra söz konusu yerin ... Belediyesine devredildiğini ve 30.03.2017 tarihinde adınıza yeni bir tapu düzenlendiğini belirterek, 2010 yılında zilyetlikle devir almış olduğunuz, 2013 yılında Milli Emlak tarafından tapusu verilen ve aynı yer ile ilgili 2017 yılında ... Belediyesinden tapusunu almış olduğunuz arazinin değer artışı kazancı yönünden iktisap tarihinin hangi yıl olduğu hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmekte olup, konuya ilişkin olarak Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmektedir.

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" 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 (2020 yılı için 18.000 TL, 2024 yılı için 87.000 TL) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..."

hükmü yer almaktadır.

Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde de **taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğu**, miras, mahkeme kararı, cibrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı, ancak, bu hâllerde malikin **tasarruf işlemleri yapabilmemesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı** olduğu, hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 6292 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinde; "(1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.

(2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır.

..." hükümlerine yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak, 76 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "5. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde; "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 No.lu Genelgesinde, cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.

Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir.

..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, adı geçen Belediye tarafından söz konusu araziye ilişkin **cins tashihi olmaksızın 30.03.2017 tarihinde** tapu senedi yenilenmesi işleminin yeni bir iktisap olarak değerlendirilmemesi ve bu arazinin elden çıkarılmasında arazinin iktisap tarihi olarak, Maliye Hazinesinden satın alınarak tapuya tescil edildiği **31.07.2013 tarihinin** dikkate alınması 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.

