

Belediye tarafından yapılan şuyulandırma işlemi neticesinde iktisap edilen arsanın satışında, değer artışı kazancı doğup doğmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-120.07.01[6570054228]-505
Tarih	02.01.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Kocaeli Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-93767041-120.07.01[6570054228]-505

02.01.2024

Konu : Değer Artış Kazançları

İlgi : 05.07.2022 tarih ve 258552 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 343,00 m2 büyüklüğündeki arsa nitelikli gayrimenkulü 03.04.2015 tarihinde iktisap ettiğinizi, söz konusu arsa ile ilgili belediye tarafından yapılan şuyulandırma işlemi neticesinde, söz konusu arsanın 30,92 m2'lik kısmının belediyeye, 284,08 m2'lik kısmının ise şahsınıza ait olmak üzere toplam 315,00 m2 olarak hisselerine ayrıldığı, 05.01.2022 tarihinde ise belediye ait olan 30,92 m2'lik hissenin, tarafınızca satın alınması sonucunda aynı tarihte arsanın tamamının tapuda adınıza tescil edildiği belirtilerek, söz konusu arsanın satılması halinde elde edilecek kazancın, değer artışı kazancına tabi olup olmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde; iktisap 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 (5615 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare; 01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı sayılacağı, aynı maddenin ikinci fıkrasında bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiminin, maddede yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği, üçüncü fıkrasında ise bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01/01/2022 tarihinden itibaren) 25.000-TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı 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 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 verilmiştir.

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 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.

Öte yandan, konu ile ilgili olarak Başkanlığımıza ibraz edilen bilgi ve belgelerin tetkikinden;

- ... ili, ... ilçesi, ... mahallesi, ... mevkii 5129 parsel, 4 pafta numarasında kayıtlı 343,00 m2 büyüklüğündeki arsayı, 03.04.2015 tarihinde iktisap ettiğiniz,

- Bahse konu arsanın ... Belediye Başkanlığınca yapılan şuyulandırma işlemi sonucunda, ... ili, ... ilçesi, Kullar mahallesi, ... mevkii 1123 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 315,00 m2 büyüklüğündeki arsanın,

14.10.2020 tarihinde 30,92 m2'lik kısmının belediyeye, 284,08 m2'lik kısmının ise şahsınıza ait olmak üzere hisselerine ayrıldığı,

- Belediye hissesi olan 30,92 m2'lik arsanın, belediye encümeninin kararıyla tarafınıza satışının gerçekleştirildiği ve meydana gelen 315,00 m2'lik arsanın, 05.01.2022 tarihinde adınıza tescil edildiği

anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, 03.04.2015 tarihinde iktisap ettiğiniz 343,00 m2'lik arsanın, anılan belediye tarafından gerçekleştirilen şuyulandırma işlemi çerçevesinde; 30,92 m2'lik kısmının anılan belediyeye, 284,08 m2'lik kısmının ise şahsınıza ait olmak üzere toplam 315,00 m2 olarak hisselerine ayrılması sonucunda, söz konusu işlem neticesinde arsaya ilişkin her hangi bir cins tashihi (cins değişikliği) yapılmadığı anlaşıldığından, hissenize düşen **284,08** m2'lik arsa payının ilk iktisap tarihi olarak **03.04.2015** tarihinin esas alınması, belediyenin hissesine düşen; ancak 05.01.2022 tarihinde tarafınızca satın alınan **30,92** m2'lik arsa payının iktisap tarihi olarak ise **05.01.2022** tarihinin esas alınması gerekmektedir.

Buna göre, belediye tarafından yapılan şuyulandırma işlemi sonucunda hissenize düşen 284,08 m2'lik arsa payı yanında, belediye ait olan 30,92 m2'lik arsa payının satın alınması neticesinde 05.01.2022 tarihinde adınıza tescil edilen 315,00 m2'lik arsanın, iktisap tarihinden itibaren beş yıl içerisinde elden çıkarılması halinde, elde edilen kazancın belediyeden satın alınan 30,92 m2'lik hisseye tekabül eden kısmının, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde; aşan kısmının, değer artışı kazancı olarak 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. — 18.09.2026