

İzale-i Şuyu Davası İle Satılan Taşınmazda Değer Artış Kazancı Yönünden Hangi Tarihin Esas Alınacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[Mük.80-2023/1]-267739
Tarih	03.07.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[Mük.80-2023/1]-267739

03.07.2023

Konu : İzale-i Şuyu Davası İle Satılan Taşınmazda Değer Artış Kazancı Yönünden Hangi Tarihin Esas Alınacağı

İlgi : 09.01.2023 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, tapuda ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... Mevkii, 264 ada, 1 nolu parselde kayıtlı bulunan arsa nitelikli taşınmazın 1/15 oranındaki hissesini 06/04/2018 tarihinde 200.000-TL'ye satın aldığınızı, daha sonra bazı ortaklar tarafından T.C. ... 9. Sulh Hukuk Mahkemesinin ... esas numarasıyla "Ortaklığın Giderilmesi" (Paylı Mülkiyette, İzale-i Şuyuu) davasının açıldığını ve 03/10/2022 tarihinde ihale yapıldığını, 11/10/2022 tarihi itibarıyla da mahkemece taşınmaz satışının kesinleştirildiğini ve satış bedelinin hak sahiplerine mahkemece dağıtıldığını, mahkeme masrafı ve diğer tüm kesintiler düşüldükten sonra tarafınıza ödenecek olan 2.580.797,74-TL'nin 26/10/2022 tarihinde banka hesabınıza yatırıldığını, mülkiyetin tesciline yönelik kesinleşmiş mahkeme kararının da ... Tapu Müdürlüğüne bildirildiğini; ancak karar tapu kaydının beyanlar hanesine işlenmesine rağmen, ihale alıcıları tarafından 2022 yılı içerisinde tapu tescil işleminin gerçekleştirilmediğini, 04/01/2023 tarihi itibarıyla alınan tapu kaydında taşınmazın 1/15 hisseli maliki olarak görüldüğünüzü, ... Belediyesi online işlemler üzerinden 2023 yılı için emlak vergisi borcu sorgulandığında ise söz konusu taşınmaz için adınıza arsa vergisi tahakkuk ettiğini belirterek, izale-i şuyu davası sonucu mahkeme kararı ile satışı gerçekleştirilen; ancak henüz tapuda tescili yapılmamış olan söz konusu arsa nedeniyle 2022 takvim yılı için değer artışı kazancı beyannamesi vermeniz gerekip gerekmediği 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 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.

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 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, ortaklığın giderilmesi davası sonucu 03/10/2022 tarihinde ihalesi yapılan ve 11/10/2022 tarihinde de mahkeme kararı gereğince satışı kesinleştirilen gayrimenkulün mülkiyeti, mahkeme kararı ile satın alan tarafından kazanılacağından gayrimenkulü elden çıkaran mükellef için elden çıkarma tarihi olarak mahkeme karar tarihinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bu sebeple, 06/04/2018 tarihinde iktisap ettiğiniz gayrimenkulün, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi kapsamında, iktisap tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde elden çıkarılması nedeniyle elde ettiğiniz kazancın, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşan kısmının değer artışı kazancı olarak 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