

Fiilen teslim alınan ancak banka ile yapılan protokole istinaden önce banka adına daha sonra kendi adına tapuda tescil ettirilen gayrimenkulün, elden çıkarılmasından doğan değer artışı kazancında hangi tarihin iktisap tarihi olarak dikkate alınacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[mük80-2020/1374]-1491226
Tarih	15.12.2022

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[mük80-2020/1374]-1491226

15.12.2022

Konu : Değer artış kazancında ilk iktisap tarihinin tespiti

- İlgi : a) 04/12/2020 tarih ve 4403495 sayılı özelge talep formu.
- b) 04/12/2020 tarih ve 4408740 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarında, 15/06/2012 tarihinde 200.000 TL bedelle ... Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile ... İli ... İlçesi ... Ada ... Parselde yer alan taşınmaz için satış sözleşmesi imzaladığınız, ödemeleri yaparak daireyi 27/07/2014 tarihinde fiilen teslim aldığınız, ancak ilgili firmanın satışını yaptığı daireleri Bankaya ipotek gösterdiği ve evi ipotekli olarak 02/09/2015 tarihinde tapuda üzerinize aldığınız, ilgili firmanın borcunu ödememesi nedeniyle Bankanın evinizi satışa çıkardığı, şahsınız ile Banka arasında yapılan 03/02/2020 tarihli protokole istinaden 187.500 TL Bankaya ödeme yaparak protokol gereği taşınmazı önce Banka adına sonra da adınıza tapuda tescil ettirdiğiniz belirtilerek, 2014 yılından itibaren kesintisiz kullanımınızda bulunan ve kiraya verilerek değerlendirilen taşınmazın satılması durumunda değer artış kazancı hesaplanmasında hangi tarihin esas alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artış Kazancı" 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 (310 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2020 tarihinden itibaren 18.000 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır. ..." hükmüne yer verilmiştir.

Konuyla ilgili olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 25/03/2011 tarih ve GVK-76/2011-2 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerin "4. Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde, "Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Diğer taraftan, özelge talep formu ekinde yer alan belgelerin incelenmesinden, ... Yapı ile Satış Vaadi Sözleşmesinin 15/06/2012 tarihinde imzalandığı, ... adresindeki taşınmazın 27/07/2014 tarihinde teslim tutanağı ile teslim alındığı, 02/09/2015 tarihinde ise tapuda tescilin yapıldığı, teslim tarihinden itibaren kiraya verilerek değerlendirilen söz konusu taşınmazdan elde edilen kira gelirlerinin 2014-2019 yılları arasında beyan edildiği, Fibabanka ile yapılan protokolde "... 3) Banka lehine ipotekli ... İli, ... İlçesi, ...

Mah. ... Mevkii, ... Ada, ... Parselde kain ... Blok, ... Kat, ... Girişi, ... numaralı taşınmazın paraya çevrilmesi için ... İcra Müdürlüğünün ... Esas sayılı dosyasından açılmış icra takibi açılmış ve ihale sonucunda 170.000-TL bedel ile Banka tarafından alacağa mahsuben satın alınmış ancak ihale feshi davası açılması sebebiyle ihale kesinleşmemiştir. Yargılaması istinaf aşamasında olan bu davanın davacısı tarafından feragat edilmesi ve ihalenin kesinleşmesi halinde; Ufuk ..., söz konusu taşınmazın Banka adına tescili için gereken tüm masrafları karşılayacağını, Banka adına tescil edilen taşınmazın daha sonra kendisine satışı için gereken tüm tapu masraflarını karşılayacağını kabul ve beyan ve taahhüt etmektedir. Banka 3. maddede belirtilen işlemlerin yerine getirilmesi şartıyla Banka adına ipotekli olan ... İli, ... İlçesi, ... Mah. ... Mevkii, ... Ada, ... Parselde kain ... Blok, ... Kat, ... Girişi, ... numaralı taşınmazı kendi adına tescil ettikten sonra Ufuk ...'a 187.500-TL bedelle satış yapmayı kabul beyan ve taahhüt etmektedir. ..." açıklamalarının yer aldığı ve 27/05/2020 tarihinde ise gayrimenkulün 2. kez şahsınız adına tapu tescilinin yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 15/06/2012 tarihinde ... Yapı ile satış sözleşmesi imzalanarak 27/07/2014 tarihinde teslim tutanağı ile teslim aldığınız ve 02/09/2015 tarihinde tapusu alınan ancak borçlu ... Yapı'nın borçlarının teminatı olarak adınıza tapu devri yapılmadan önceki tarihte bankaya ipotek ettirilmiş olan taşınmazın, ihalenin feshi davası aşamasında, banka ile yapılan protokole istinaden tekrar adınıza devir işleminin yapılmış olması nedeniyle, söz konu taşınmazın fiilen kullanımınıza bırakıldığı tarih olan 27/04/2014 tarihinin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi mümkün bulunmaktadır.

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.

