

Veraseten İntikal Eden Gayrimenkulün tevhid ve ifrazından sonra satışında değer artış kazancı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	46480499-120.05.99[2022/1245]-85705
Tarih	05.08.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-46480499-120.05.99[2022/1245]-85705

05.08.2022

Konu : Veraseten intikal eden gayrimenkulün tevhid ve ifrazından sonra satışında değer artış kazancı

İlgi : 10/06/2022 tarihli ve 138785 gelen evrak sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden;

- Anneanneniz ...'ın 11.02.2011 tarihinde vefatı üzerine dedeniz ..., çocukları ..., ..., ... ile anneniz ...'a ilimiz ... ilçesi ... mahallesi 161 ada 39 parsel numaralı gayrimenkulün intikal ettiği,

- ...'ın 20.06.2014 tarihinde vefatı ile bu defa da sizin ve babanız ...'ın 161 ada 39 parsel numaralı gayrimenkule varis olarak katıldığı,

- Sonrasında; dedeniz ...'ın 13.02.2021 tarihinde vefatı ile de ... mahallesi 161 ada 14, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 30, 31, 32, 37 ve 42 no.lu parsellerin mirasçılara intikal ettiği,

- Ayrıca, 161 ada 39 parselde 3/80 hissesi bulunan babanız ...'ın ise söz konusu hissesini 16.02.2022 tarihinde 1.735,00 TL vergi değeri üzerinden satış suretiyle pay temlik işlemi ile tarafınıza devrettiği,

- Diğer taraftan, dedeniz ...'dan intikal eden ... mahallesi 161 ada 14, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 30, 31, 32, 37 ve 42 no.lu parseller ile birlikte 161 ada 39 parselde bulunan gayrimenkulün, mirasçılarının mutabakatı ile tevhid işleminin yapıldığı ve 161 ada 126 parsel numarasını aldığı,

- İfraz işleminden sonra mirasçılar arasında yapılan kura sonucu düzenlenen miras taksim sözleşmesi ile tarafınıza tarla vasfında 161 ada 128 parselin kaldığı ve buna ilişkin tapu tescilinin 12.05.2022 tarihinde gerçekleştirildiği,

- Tarafınıza kalan bu parselin (161 ada 128 parsel) içinde ise daha önce annenizden veraseten intikal eden 161 ada 39 parselde bulunan hisse ile yine aynı ada ve parsel ile ilişkin babanızdan bedel mukabili satın aldığınız 3/80 hissenin bulunmadığının iddia edildiği,

belirtilerek, uhdenizde kalan 161 ada ve 128 parselin satışında değer artışı kazancı oluşup oluşmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

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 (317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2022 tarihinden itibaren 25.000 TL.)Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmü yer almaktadır.

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.**

...

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.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından taşınmazın iktisap tarihi olarak, tapu tescil tarihinin esas alınması gerekir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendinde de, 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.

Konuya ilişkin olarak ... Tapu Müdürlüğü ile yapmış olduğumuz yazışmaya istinaden alınan 22.06.2022 tarihli ve ... sayılı cevabi yazı ve eklerinin incelenmesinden; dedeniz ...'dan intikal eden ... ili Susurluk ilçesi ... Mah.161 ada 42, 19, 20, 23, 22, 24, 25, 32, 28, 31, 37, 39 ve 30 parseller ile mirasçılardan ...'a ait 161 ada 36, 35 ve 34 parselin tevhid edilmesi sonucu 161 ada 126 parselin olduğu, 161 ada 14 parselin ise tevhid işleminde yer almadığı daha sonra diğer mirasçıların mutabakatı ile mirasçılardan ...'e bırakıldığı, yapılan ifraz sonucu tarafınıza 161 ada 128 parselin isabet ettiği anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, tarafınıza kalan miras hisseleri ile babanızdan satın aldığınız 3/80 arazi hisse payı karşılığı, diğer mirasçılarla mutabık kalınarak yapılan tevhid ve ifraz sonucu tarafınıza isabet eden 161 ada 128 parsel arazinin ediniminde, paylaşımın sahip olunan hisselerine uygun olarak yapılmış ve karşılıklı bir bedel ödenmemiş olunması kaydıyla, değer artış kazancı oluşması söz konusu olmayacaktır.

Diğer taraftan, paylaşım sonucu tarafınıza isabet eden 161 ada 128 parsel arazinin satışında ise bu arazinin; miras hisseleriniz karşılığına isabet eden kısmına tekabül eden değer artış kazancının

vergilendirilmemesi, babanızdan satın aldığınız 3/80 arazi hisse payı karşılığına isabet eden kısma tekabül eden değer artış kazancının ise vergilendirilmesi 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