

Mahkeme kararına göre davacı adına tescil edilen gayrimenkullerin, asıl sahiplerine bedelsiz olarak tapuda devredilmesi halinde değer artışı kazancı doğup doğmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-71877763-120.07.01[31609308426]-4541
Tarih	02.05.2025

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Çankırı Defterdarlığı

Gelir Yönetimi ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-71877763-120.07.01[31609308426]-4541

02.05.2025

Konu : Değer Artışı Kazancı Hk.

İlgi : 21.01.2025 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden;

- ... ili ... ilçesi ... Mahalle ... ada ... parselde kayıtlı arsanın, miras yoluyla tarafınıza intikal ettiği, söz konusu arsada her katta iki adet daire bulunacak şekilde toplam beş katlı bir bina yapılması ve yapılacak olan binada bir adet dairenin (7 no.lu) sizinle birlikte diğer arsa sahiplerine, diğer dairelerin (9 adet) ise müteahhit ...'e ait olacağı yönünde, ... Noterliğinde 27/03/2018 tarihli ve 576 sayılı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzaladığınız,

- İnşaatın başlamasına müteakip 15/05/2018 tarihinde arsanın müteahhit ...'e tapuda devredildiği; ancak anılan müteahhitin bir yakınına kurdurmuş olduğu ... İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.'ne bahse konu arsayı devrederek arsa üzerinde bulunan on adet dairenin şirket adına kat irtifakı olarak tapuda tescil ettirildiği ve şirket adına tescil edilmiş olan on adet daireden beş adedinin şirket tarafından beş farklı kişiye tapuda devredildiği,

- Daha sonra geriye kalan beş adet (1, 5, 7, 9, 10 no.lu) daire üzerine ... İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. adına haciz konulduğu, konan ipotek, icra ve haciz üzerine icra yoluyla bahse konu dairelerin satış işleminin başlatıldığı, tamamlanma oranı %51 seviyesinde olan inşaatın zamanında bitirilmemesi gerekçesiyle ... ve tarafınızca ... Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde tapu iptal davası açtığınız,

- Anılan Mahkemece verilen 08/03/2023 tarihli ve Esas No: 2021/..., Karar No: 2023/... sayılı karar ile söz konusu gayrimenkullerin, tapu kayıtlarının iptal edilmesi ve davacı olarak ... ile şahsınız adına el birliği ile tapuda kayıt edilmesine hükmedildiği,

- Bunun üzerine, bahse konu gayrimenkullerde tapusuna sahip olan ve olamayan diğer daire sahipleri ile birlikte bir anlaşma protokolü ve taahhütnamesi imzalandığı, inşaat tamamlandıktan 7 no.lu daire hariç geriye kalan dört adet dairenin, söz konusu anlaşma kapsamında asıl daire sahiplerine tapuda devredileceği belirtilerek bu devir dolayısıyla arsa sahibi olarak tarafınıza değer artışı kazancı doğup doğmayacağı hususunda Defterdarlığımız görüşünün bildirilmesinin talep edildiği

anlaşılmıştır.

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 tabi çiftçilerin zirai 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" deyimi, 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 (329 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2025 tarihinden itibaren 120.000 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, söz konusu arsa üzerine inşa edilen binada bulunan beş adet (1, 5, 7, 9 ve 10 no.lu) dairenin, ... ve şahsınız adına ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/03/2023 tarihli ve Esas No: 2021/..., Karar No: 2023/... sayılı kararı gereğince tapuda tescil edildiği, ayrıca diğer daire sahipleri ile birlikte imzalamış olduğunuz anlaşma protokolü ve taahhütnamesinde; "4-İnşaat tamamlanıp iskan ruhsatı alındıktan sonra arsa sahipleri ... ada ... parsel üzerinde bulunan binadaki 1 nolu bağımsız bölümün tapusunu Hatice ...'e, 5 nolu bağımsız bölümün tapusunu Ahmet ...'a, 9 nolu bağımsız bölümün tapusunu Mehmet ...'ya, 10 nolu bağımsız bölümün tapusunu Süleyman ...'a hiçbir bedel talep etmeksizin tapuda devredecektir." hususlarına yer verildiği dikkate alındığında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesi uyarınca söz konusu gayrimenkullerin, asıl sahiplerine herhangi bir bedel tahsil edilmeksizin devredilmesi halinde, bu devir işleminden herhangi bir kazanç ve irat elde edilmeyeceğinden değer artışı kazancı yönünden herhangi bir vergilendirme yapılmayacağı tabiidir.

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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

