

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
(Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü)

Sayı : 11355271-120.07.01[80-2016/2]-53975

28.07.2016

Konu : Beş yıldan fazla süre ile mülkiyete bulunan tarla niteliğindeki gayrimenkulün, 2016 yılında te bir şirkete toplu olarak satılması durumunda elde edilecek kazancın vergilendirmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2006 yılında satın almış olduğunuz tarla niteliğindeki gayrimenkulünüzü 2016 yılında tek bir şirkete toplu olarak satacağınızı, kişisel olarak gayrimenkul ticareti ile uğraşmadığınızı belirterek beş yıldan fazla mülkiyetinizde bulundurduğunuz söz konusu gayrimenkulün satışından elde edeceğiniz kazancın gelir vergisinden istisna olup olmadığına ilişkin Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

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" 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.

(Değişik üçüncü fıkra: 30.12.2004-5281/27 md.) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (11.000 TL) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun Mükerrer 81'inci maddesinin birinci fıkrasında, değer artışında safi kazancın, 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 bulunacağı hükme bağlanmış olup, son fıkrasında ise "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. (Ek cümle: 30.12.2004-5281/28 md.) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmüne yer verilmiştir.

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

Diğer taraftan, 3402 sayılı Kadastro Kanununun "Evvelce kadastro yapılan yerler" başlıklı 22 inci maddesinin birinci fıkrasında, " Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re 'sen iptal edilir." hükmü, ikinci fıkrasının (a) bendinde ise, "Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde" birinci fıkra hükmünün uygulanmayacağı hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan kanun maddeleri ve yapılan açıklamalar uyarınca; 2006 yılında satın aldığınız tarla niteliğindeki gayrimenkulünüzün 3402 sayılı Kanunun 22/A maddesi gereğince 25/07/2014 tarihinde yapılan yenilemenin tescili işlemi yeni bir iktisap olarak değerlendirilmeyeceğinden 2006 yılında satın aldığınız tarla niteliğindeki gayrimenkulünüzün 5 (Beş) yıllık süre geçtikten sonra topluca tek bir şirkete satışından elde edeceğiniz kazancın değer artış kazancı kapsamında vergilendirilmemesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi 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.