

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
MANİSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : 85373914-120[40.01.59]-69

16.06.2016

Konu : Değer Artışı Kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin tetkik edilmesi sonucu, ... San. ve Tic. Ltd. Şti. 'ne ait vişne bahçesini üç ortak satın almak istediğinizi, ancak ... Gıda Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı yazısında, tapu kayıtlarında cinsi tarla olan taşınmazın mutlak tarım arazisi olduğu, 5403 ve 6537 sayılı Kanun gereğince tamamının bir kişiye satılabileceği belirtildiğinden adınıza kaydedildiği, ... Gıda Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğünün ... tarihli raporuna istinaden yapılan cins tashihi işleminden sonra diğer ortaklarınıza hisselerinizi devrettiğiniz belirtilerek cins değişikliğinden dolayı emlak vergi değeri değişen söz konusu vişne bahçesi ortaklarınıza devrinden dolayı gerçekte kazanç sağlamadığınız halde değer artışı kazancı elde etmiş gibi görüldüğünüzü belirterek söz konusu kazancın beyan edilip edilmeyeceği hususunda bilgi talep ettiğiniz 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 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç 10.600 (287 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2015 yılı için belirlenen tutar) 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. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde, "Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, 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.

Gayrimenkulün gerçek satış bedelinin, tapu harcına esas matrahı oluşturan emlak vergi değerinden düşük veya yüksek olduğu durumlarda değer artışı kazancının tespitinde tapu harcına esas teşkil eden vergi değeri değil, gerçek satış bedelinin dikkate alınacağı tabiidir.

Ayrıca konuya ilişkin olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 76 seri no.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "5. Cins Tashihi Yapılan Gayrimenkuller ile Kat Karşılığı Olarak Müteahhit veya Konut Yapı Kooperatiflerinden Alınan Gayrimenkullerin Satılması Halinde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde;

"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 No.lu Genelgesinde, cins değişikliği (cins tashihi), bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa, arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmıştır.

Arazi vasfında iktisap edilen gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutularak satılması halinde iktisap tarihi olarak arazinin iktisap edildiği tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekir." açıklamasına yer verilmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre, tapuda adınıza kayıtlı tarlanın cins tahsisi yapılarak vişne bahçesi olarak adınıza tescil edildiği tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilerek 5 yıl içinde diğer hissedarlara devrinden elde edilen kazancın değer artış kazancı olarak beyan edilmesi ve değer artışı kazancınıza ilişkin matrahınızın tespiti sırasında gerçek alım satım bedellerinin esas alınması gerekmektedir. Vergilendirmeye esas matrahınızın tespitinin de Vergi Usul Kanununa göre tevsik edici belge olarak kabul edilen belgelerle ispat edilmesi gerektiği 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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.