

## **Gelir Vergisi Kanunu**

**T.C.**

### **İSTANBUL VALİLİĞİ**

#### **Defterdarlık Vasıtasız Vergiler Gelir Müdürlüğü**

**Tarih :25.05.2005-7341**

**Sayı : B.07.4.DEF.0.34.11/GVK-Mük-80-11636**

**Konu : Kat karşılığı iktisap edilen gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirin vergilendirilmesi hk.**

**İlgi : a) tarafından Defterdarlığımıza verilen tarihli dilekçe.**

**b) tarihli dilekçeniz.**

İlgide kayıtlı dilekçelerinizde, ....ilçesinde kain bir gayrimenkulün hissedarı olduğunuzu 15 yıl önce satın aldığınızı, bir inşaat firması ile kat karşılığı inşaat anlaşması yaptığınızı belirterek, hisseneze tekabül eden 20 adet bağımsız bölümün, farklı şekillerde elden çıkartılması halinde elde edilen kazancın ne şekilde vergilendirileceği konusunda görüşümüzü sormaktasınız.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "... başlıklı Mükerrer 80.maddesinde (01/01/2003 tarihinden geçerli olmak üzere) "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

.....

6- İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70.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 dört 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.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının (2004/8295 sayılı kararın 7. maddesiyle değişen tutar) (01/01/2005 tarihinden geçerli olmak üzere) 13.000 YTL'lik kısmı gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almıştır.

Diğer taraftan, Aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81. maddesinde (01.01.2003 tarihinden geçerli olmak üzere) "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. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanunu'nun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya

envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

.....

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.(5281 sayılı Kanun'un 27. maddesiyle eklenen cümle) (01/01/2006 tarihinden geçerli olmak üzere) Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır."hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 15 yılı aşkın bir süre önce ortak olarak iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkulün üzerine kat karşılığı inşaat yapılması gayrimenkulün vasfını değiştireceği gibi inşaat sonucu hisseniz karşılığı olan gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin (daire, dükkan vb.) tapuya tescil veya fiilen teslim alınma tarihinin yeni bir iktisap olarak dikkate alınması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; ortağı bulunduğunuz gayrimenkulden kat karşılığı inşaat suretiyle hissenize düşecek olan 20 adet bağımsız bölümü;

1-İktisap tarihinden itibaren (tapuya adınıza tescil edilmesi veya fiilen tarafınıza teslim tarihi) 4 yıl içerisinde bir defada aynı kişiye (topluca elden çıkarılması) satmanız halinde, ilgili yıl istisna tutarının her bir gayrimenkulün satışından elde edilen gelire değil gayrimenkullerin satışından elde edilen toplam bedele, satışın yapıldığı ilgili yılda geçerli olan istisna tutarı bir kez uygulandıktan sonra elde edilen kazancın, değer artış kazancı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

2-Söz konusu gayrimenkulleri;

a) aynı kişiye farklı tarihlerde

b) farklı kişilere aynı tarihte

c) birbirini izleyen yıllarda

d) bir kısmını teslim aldığınız takvim yılı içinde toplu olarak, diğer kısmını ise takip eden takvim yılı içinde yine toplu olarak

satmanız, devamlı olarak gayrimenkul alım-satım işiyle uğraşıldığına karine teşkil edeceğinden elde edilen kazancında, ticari kazanç olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan elde edilen gayrimenkulün maliyet bedelinin ticari kazanç kapsamında genel hükümlere göre, değer artış kazancı kapsamında elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere iktisap bedeline Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksi uygulanmak suretiyle arttırılmış tutar olarak dikkate alınması gerekeceği hususu ise tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.