

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ**

Sayı : 84098128-120.07.01[Mük.80-2012/2]-201  
Konu : Değer artışı kazancı.

15/04/2014

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; İTOB Organize Sanayi Bölgesinde 2000 yılından 2012 yılına kadar toplam 350.054-TL bedel ödeyerek 15.12.2003 tarihinde adınıza tahsis edilerek iktisap ettiğiniz .. no.lu parseli, 10.10.2012 tarihinde 745.000-TL bedelle ortağı olduğunuz ... San.Ltd.Şti.'ne ortaklık hissesi olarak devrettiğinizi, ancak ... San.Ltd.Şti.'ndeki ortaklığınızın 10.10.2012 tarihinde sona ermesi üzerine aynı gün devre konu gayrimenkulü anılan şirketten çekmek suretiyle ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ne aynı sermaye payı olarak devrettiğinizi belirterek, bahse konu devir işlemlerinden dolayı değer artışı kazancı nedeniyle herhangi bir vergilemeye tabi olup olmayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*Değer Artışı Kazançları*" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1),(2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen "*elden çıkarma*" deyiminin, bu mal ve hakların; satılmasını, bir ivaz karşılığında devir ve temlikini, trampa edilmesini, takasını, kamulaştırılma ve devletleştirilmesi ile ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesinde; "*Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır.*" hükmü yer almıştır.

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. Ancak, gayrimenkulün fiilen kullanım hakkının tapu tescil tarihinden önce alıcıya bırakılmış olması halinde ise bu tarih, iktisap tarihi olarak dikkate alınacaktır.

Diğer taraftan, ilgide kayıtlı özelge talep formunuzun ekinde yer alan İTOB Organize Sanayi Bölgesinin ... tarih ve ... sayılı yazısından, 15.12.2003 tarihinde 9 sayılı Müteşebbis Heyet Kararı ile adınıza tahsis edilen ... no.lu parselde yer alan 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 19.07.2012 tarihinde 302 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. adına geçirildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, 2003 yılında fiili kullanım hakkı adınıza tahsis edilen gayrimenkulün iktisap tarihinin de 2003 yılı olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Anılan gayrimenkulün bu şekilde belirlenen iktisap tarihinden itibaren 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesinde belirtilen süre geçtikten sonra ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd.Şti'ne 19.07.2012 tarihinde devredilerek elden çıkarılmasından doğan gelir değer artışı kazancı yönünden vergilendirilmeyecektir.

Ancak, ortağı olduğunuz ... Kimya San. Ltd.Şti.'ne devrettiğiniz gayrimenkulünüzü, anılan Őirketteki ortaklığınızın 10.10.2012 tarihinde sona ermesi nedeniyle aynı g¼n ŐŐletmeden çekerek bu defa ... Kimya San. ve Dış Tic.Ltd.Şti.'ne aynı sermaye payı olarak koymanız halinde, s¼z konusu devir tarihi itibariyle gayrimenkul¼n elden çıkarıldığı kabul edileceğinden elde ettiğiniz gelirin değer artıŐ kazancı olarak vergilendirilmesi gerekeceği tabiidir.

Öte yandan, anılan gayrimenkul¼ ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic.Ltd.Şti.'ne devir ŐŐlemi, ticari bir alıŐ-veriŐ olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, iliŐkili kiŐiler arasında yapılan ticari ŐŐlemler sonucu yapılan ødemeler sırasında 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 13 ünc¼ maddesinde yer alan "*Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Ört¼lü Kazanç Dağıtımı*" hük¼mlerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(\* ) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiŐtir.

(\*\*) İnceleme, yargı ya da uzlaŐmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlıŐ bilgi verilmiŐ ise bu özelge geçersizdir.

(\*\*\*) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun ŐŐlem yapmanız h¼linde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.