

Özelge: Bağış yapılan gayrimenkul satışından elde edilen kazancın vergilendirilip vergilendirilmeyeceği hk..

Sayı:

B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-42

Tarih:

05/01/2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-42

05/01/2012

Konu : Bağış yapılan gayrimenkul satışından elde edilen kazancın vergilendirilip vergilendirilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Antalya'nın ... ilçesinde bulunan tarlanın babanız tarafından 2011 yılında 1/2 pay olarak şahsınıza bağış yapıldığı, bağışlama bedeline isabet eden kısmının veraset ve intikal vergisi olarak ödendiği, söz konusu tarlanın ileriki tarihlerde daha yüksek bir bedelle satılması halinde gelir vergisi ödenip ödenmeyeceği, ayrıca 2010 yılında borç ödeme amacı ile bir gayrimenkul satışınızın bulunduğu belirtilerek, yapmış olduğunuz gayrimenkul satışından dolayı ve babanız tarafından bağışlanan tarlanın satılması halinde ticari kazanç olarak mı yada değer artışı kazancı olarak mı vergilendirileceğiniz hususunda Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hükmüne yer verilmiş olup, anılan maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, ticari faaliyet emek-sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin ticari faaliyet olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak, bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurlarıyla birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması, şahsi ihtiyaç kapsam ve sınırlarını aşması gerekmektedir.

Gayrimenkul alım satımı ticari bir organizasyon içinde yapıldığında alım satımın ticari faaliyetin bir unsuru sayılması, ancak ticari organizasyonun şekli ve maddi unsurları ile açıkça belli olmadığı hallerde ise, faaliyetin devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığını belirleyen objektif ölçü olarak muamelede çokluk olup olmadığına bakılması gerekmektedir.

Aynı Kanunun "Değer Artış Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinde (1/1/2003 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 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 (1/1/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) 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 temliki, 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, (1/1/2011 tarihinden geçerli olmak üzere) **8.000 Türk Lirası** gelir vergisinden müstesnadır." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, özelge talep formunuz ekinde yer alan, tapu senedi fotokopisinin tetkikinde; 08/07/2011 tarihinde babanıza ait söz konusu taşınmaz ½ paylı mülkiyetinin adınıza taksim edildiği anlaşılmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, alım ve satıma konu edilen gayrimenkullerin ivazsız iktisap edilmesi ve iktisap edildiği şekilde aynen satışının yapılması halinde "ivazsız olarak iktisap edilen gayrimenkul" kapsamında değerlendirileceğinden, bu gayrimenkullerin satışından elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi söz konusu olmayacaktır.

Öte yandan, ivazlı olarak satın aldığınız ve 2010 yılında satışını yaptığınız gayrimenkulün, iktisap tarihinden itibaren beş yıl **(01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmişse dört yıl)** içinde satılmış olması halinde bu satıştan elde edilen kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, özelge talep formunda belirttiğiniz gayrimenkul satışlarınızdan başka satışlarınızın olması durumunda ise işin mahiyetine göre ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilebileceğiniz de 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.