

**Özelge: 1998 yılında satın alınan gayrimenkulün 01.01.1999 tarihinden sonra satılması halinde, maliyet bedeli olarak tapuda, kayıtlı iktisap bedelinin endekslenmek suretiyle artırılan değeri esas alınacak ve endekslenmiş maliyet bedeli ile satış bedeli**

Sayı:

B.07.0.GEL.0.43/4305-100/50817

Tarih:

31/12/1998

T.C.

**MALİYE BAKANLIĞI**

**Gelirler Genel Müdürlüğü**

**TARİH :** 31.12.1998

**SAYI :** B.07.0.GEL.0.43/4305-100/50817

**KONU : 1998 yılında satın alınan gayrimenkulün 01.01.1999 tarihinden sonra satılması halinde, maliyet bedeli olarak hangi değerin esas alınacağı hk.**

.....

**İLGİ :** 18.11.1998 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizin incelenmesinden, 25.09.1998 tarihinde satın almış olduğunuz gayrimenkulü 01.01.1999 tarihinden sonra satmanız halinde, maliyet bedeli olarak hangi değerin esas alınacağı hususunda bilgi istediğiniz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 01.01.1999 tarihinde yürürlüğe girecek olan 4369 sayılı Kanunla değişen 80 inci maddesinin birinci fıkrasında "Bu Kanunun 2 inci maddesinin 1-6 bentlerinde yazılı gelir unsurları ile ilişkilendirilemeyen gelirler, kaynağı ne olursa olsun diğer kazanç ve irat olarak bu bölümde yer alan hükümlere göre vergilendirilir." denilmiş, üçüncü fıkrasında ise "Bu madde hükmüne göre vergilendime yapabilmek için bir takvim yılı içinde elde edilen diğer kazanç ve iratlar kapsamındaki gelirin, 103 üncü maddede yazılı tarifenin birinci ve ikinci gelir dilimleri toplamının yarısını aşması şarttır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 4369 sayılı Kanunla değişen 82 nci maddesinin birinci fıkrasında ise "Mal ve hakların elden çıkarılmasından elde edilen diğer kazanç ve iratların safi tutarı, 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 harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanması halinde bunların rayiç değerleri esas alınır." denilmiş, altıncı fıkrasında ise mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedelinin, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiat endeksindeki artış oranında arttırılarak tespit edileceği belirtilmiştir.

Öte yandan, 4369 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununa eklenen Geçici 46. maddenin bir numaralı fıkrasının birinci paragrafında, "31.12.2008 tarihine kadar uygulanmak üzere; iktisap şekli ne olursa olsun, beş yıldan fazla elde tutulan (veraset yoluyla iktisap edilenlerde beş yıllık süre şartı aranmaz); konutlar ile köy kıymet beyan defterine kayıt edilmesi gereken gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar gelir vergisinden müstesnadır. denilmiş, ikinci paragrafında ise; "Diğer kazanç ve irat tutarının hesaplanmasında; 1998 yılı emlak vergisi beyanname verme süresinin bitmesinden önce iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, bunların maliyet bedeli olarak 1998 yılı genel beyan döneminde beyan edilecek emlak vergisi değeri esas alınır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı fıkranın son paragrafında ise, geçici 46 ncı maddeye göre maliyet bedeli kabul edilen tutarların endekslenmiş maliyet bedeli kabul edileceği ve gayrimenkullerde iktisap tarihinden itibaren 1998 yılı emlak vergisi beyanname verme süresi sonuna kadar olan süre için yeniden endeksleme yapılmayacağı belirtilmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 27 nci maddesinde emlak vergisi beyannamelerinin süresi içinde verilmemesi halinde, bu sürenin sonundan başlayarak iki ay bekleneceği, beyanname bu süre içinde verilirse, vergi ziyayı olmamış sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre; 25.09.1998 tarihinde iktisap ettiğiniz gayrimenkul için, 1998 yılı genel beyan döneminin son günü olan 30 Eylül 1998 tarihini takip eden iki aylık süre içinde beyanname vermeniz halinde vergi ziyayı olmamış sayılacaktır. Bir başka ifade ile 30 Kasım 1998 tarihi sonuna kadar verdiğiniz emlak vergisi beyannamesi, 1998 yılı genel beyan döneminde verilmiş kabul edilecektir.

Bu durumda, söz konusu gayrimenkulünüzü, beş yıl ve daha az süre ile elde tutarak 01.01.1999 tarihinden sonra elden çıkarmanız halinde maliyet bedeli olarak, tapuda, kayıtlı iktisap bedelinin yukarıda sözü edilen 82 nci ve geçici 46 ncı madde hükümleri çerçevesinde (beyanname ek sürede verilmişse, iktisap tarihinden beyannamenin verildiği aya kadar olan süre için endeksleme yapılmayacaktır.) endekslenmek suretiyle artırılan değeri esas alınacak ve endekslenmiş maliyet bedeli ile satış bedeli arasındaki fark, 103 üncü maddede yazılı tarifenin, elden çıkarmanın gerçekleştiği tarihte geçerli olan birinci ve ikinci gelir dilimleri toplamının yarısını aşması halinde, aşan kısım diğer kazanç ve irat olarak vergiye tabii olacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

**Bakan a.**

**Genel Müdür Yardımcısı**