

Sirküler No: 4433

Sirküler Tarihi:12.03.2025

KONU: KENDİ TARLASI ÜZERİNE YAPILAN GAYRİMENKULÜN TARLA İLE BİRLİKTE SATILMASI DURUMUNDA DEĞER ARTIŞI KAZANCI

17/06/2020 tarihinde kardeşi ...'den 5.000 TL rayiç bedelle satın alınan tarla vasıflı taşınmaz üzerine inşa edilen köy evine 29/03/2021 tarihinde iskan alındığı, söz konusu tarla ve üzerine inşa edilen köy evi 16/05/2022 tarihinde 296.000 TL'ye satıldığı ancak, satılan gayrimenkulün tarla olarak görüldüğü ve üzerinde köy evinin maliyet bedelinin dikkate alınmadığı belirtilerek, değer artışı kazancına esas tutarın ne şekilde belirleneceği hususunda Samsun Defterdarlığınca verilen 08.11.2024 tarih ve E-13649056-120[2023-ÖZE-60]-130205 tarihli Özelge' de özetle;

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer artışı kazançları" başlıklı mükerrer 80, mükerrer 81, Vergi Usul Kanununun 298 nci maddelerinden bahsedildikten sonra yine 213 sayılı Vergi Usul Kanununun "Vergi Kanunlarının Uygulanması ve İspat" başlıklı 3 üncü maddesinde de;

"...

B) İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır.

Vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti yemin hariç her türlü delille ispatlanabilir. Şu kadar ki, vergiyi doğuran olayla ilgisi tabii ve açık bulunmayan şahit ifadesi ispatlama vasıtası olarak kullanılamaz.

İktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfeti bunu iddia eden tarafa aittir." hükmü yer almakta olup mezkûr Kanunun 8 inci maddesinde ise "Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı, 706 ncı maddesinde ise taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmasının, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olduğu hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, mülkiyet hakkı Türk Medeni Kanununa göre tescille kazanılmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, "köy evi ve tarlası" yerine tapu kayıtlarında cins değişikliği yapılmadığından "tarla" olarak görünen ve tarafınızca, 16/05/2022 tarihinde satışı gerçekleştirilen taşınmazınızın, üzerine inşa edilen köy evi ile birlikte kullanılma vasfına sahip olması ve fiilen de bu şekilde kullanılması, ayrıca söz konusu köy evi ile tarlanın, ayrılmaz bir bütünlük arz etmesi şartıyla, değer artışı kazancınıza ilişkin matrahın tespitinde; **hasılat tutarı için**, tarla satış bedelinin yanı sıra söz konusu köy evinin satış bedeli de aranılacaktır.

Öte yandan, değer artışı kazancınıza ilişkin matrahın tespitinde dikkate alınacak **maliyet bedeli hususunda ise**, tarafınızca, geçerli belgelerle tevsik edilmesi kaydıyla, söz konusu köy evinin inşası için tarafınızca yapılan harcamaların da dikkate alınmak suretiyle maliyet bedelinin belirleneceği tabiidir.

Bu itibarla, bahse konu gayrimenkulünüzün elden çıkarılması dolayısıyla tahsil ettiğiniz tutardan, söz konusu gayrimenkulün maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucunda elde edilen değer artışı kazancınızın, 2022 takvim yılı için belirlenen istisna tutarını (25.000 TL) aşması durumunda aşan kısmının, vergiye tabi olması ve yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Açıklamasına yer verilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(*) İşbu belge içeriği sadece bilgilendirme amaçlı olup, buradaki açıklamalar dayanak gösterilerek yapılacak işlemler sonucunda doğacak zararlardan şirketimiz sorumlu değildir.