

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[187-2016-VUK2-9483]-140277

21.09.2016

Konu : İcra yolu ile alınan taşınmazın
aktife alınma tarihinin
belirlenmesi.

İlgi özelge talep formunuz ve eklerinin tetkikinden; 31.03.2015 tarihinde ... ili ... Köyü Parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmazın satışı için ... İcra Dairesi tarafından düzenlenen ihale sonucunda söz konusu taşınmazın ihalesinin şirketinizde kaldığını, ihale bedelinin 14.04.2015 tarihinde Vakıfbank "Vadesiz Emanet Hesabında", ... İcra Dairesi adına bloke edildiğini, ancak taşınmazın sahibi ... A.Ş. tarafından ... İcra Hukuk Mahkemesinde "ihalenin feshi" davası açıldığı, açılan davanın ... İcra Hukuk Mahkemesinin 09/07/2015 tarih ve ... sayılı kararı ile şirketiniz lehine sonuçlandırıldığı ve söz konusu kararın 17/03/2016 tarihinde kesinleştiği,

Buna istinaden, Vakıfbank "Vadesiz Emanet Hesabında" ... İcra Dairesi adına bloke edilen taşınmaz bedeli ile KDV ödemesinin 08.04.2016 tarihinde yapıldığı belirtilerek, söz konusu taşınmazın şirketinizin aktifine alınması bakımından; ihale sonucunda taşınmaz bedelinin icra dairesinin hesabına yatırıldığı tarih (31.03.2015) itibarıyla mı, mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra vergilerin ödendiği tarih (08.04.2016) itibarıyla mı, yoksa taşınmazın tapuya tescil edildiği tarih (henüz tescil edilmedi) itibarıyla mı kaydedileceği hususlarında Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "Bina ve Arazinin Envantere Alınması" başlıklı 187'nci maddesinde;

"Ferdî teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu bina ve arazi hakkında aşağıda yazılı esaslar cari olur:

- 1. Fabrika, ambar, atölye, dükkan, mağaza ve arazi -işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar- değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınır.*
- 2. Ticaret hanları gibi oda oda veya kısım kısım kullanılabilen binalarla evlerin ve apartmanların yarısından fazlası işletmede kullanıldığı takdirde envantere ithal edilir.*
- 3. Envantere alınan gayrimenkullerin kullanım tarzlarında sonradan vaki olacak değişiklikler, hesap yılı içinde nazara alınmaz." hükmü yer almaktadır.*

Konuyla ilgili olarak yayımlanan 76 Seri No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı bölümünde; *"Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dahil, iktisap edilen gayrimenkullerin elden çıkarılması halinde, değer artışı kazancının tespiti yönünden iktisap tarihi olarak, gayrimenkulün tapuya tescil edildiği tarih esas alınacaktır.*

Ancak, gayrimenkulün tapuya tescil tarihinden önce sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı bazı özel haller de iktisap tarihi olarak tapuya tescil tarihi yerine fiilen kullanıma bırakılma tarihinin kabul edilmesi gerekir.

Bu çerçevede, konut yapı kooperatifleri, Toplu Konut İdaresi veya diğer kişilerden gayrimenkulü fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alanların, söz konusu gayrimenkulleri fiilen kullandıklarını; tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle tevsik etmeleri halinde değer artışı kazancının tespiti yönünden fiilen kullanıma başladıkları tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecektir.

Gayrimenkulün ihale veya icra yoluyla alındığı durumlarda da fiilen kullanıma hazır şekilde teslim alındığının yukarıda sözü edilen belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, tapu tescil işlemi olmasa dahi fiilen kullanıma bırakıldığı tarihin iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Öte yandan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 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.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; İcra Dairesinden ihale yoluyla almış olduğunuz söz konusu taşınmazın tarafınızca tapuya tescil edildiği tarihten daha önce İcra Dairesince fiilen kullanıma hazır bir şekilde tarafınıza bırakıldığının belgeleriyle birlikte tevsik edilmesi durumunda (*fiilen kullanıma bırakıldığı*) bu tarih itibarıyla, diğer durumlarda ise söz konusu taşınmazın tapuya tescil edildiği tarih itibarıyla şirketinizin aktifine alınabileceği 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 özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.