

Yeniden İnşa Edilen Riskli Yapının iktisap bedelinin %5'inin indirim konusu yapıp yapılmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2018/660]-E.1201680
Tarih	31.12.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[74-2018/660]-E.1201680

31.12.2018

Konu : Yeniden İnşa Edilen Riskli Yapının iktisap bedelinin %5'inin indirim konusu yapıp yapılmayacağı.

İlgi : 24/05/2018 tarih ve 1822888 evrak kayıt numaralı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; müteahhit firma ile yapılan anlaşmaya istinaden, 2016 yılında 13 daireli binanın kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yenileme kararının alındığı, ilgili binada 1 adet konutunuzun bulunduğu, 22.06.2016 tarihinde ilgili firmanın yapı ruhsatı alarak binayı yıktığı ve arsa haline dönüştürdüğü, 2017 Nisan ayında müteahhit firma tarafından binanın yeniden yapılarak şahsınıza teslim edildiği belirtilerek, şahsınıza ait olan daire için yapım bedeli olarak müteahhit firmaya fatura mukabili KDV dahil 98.000,00 Türk Lirası ödeme yapılması dolayısıyla 2017 yılına ait Gelir Vergisi Beyanınızda iktisap bedeli olan 98.000,00-TL'nin % 5'inin gider yazılıp yazılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşleri talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde, *"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir,*

...

4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hâsılata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)" hükmü yer almaktadır.

Öte yandan; 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.

Konu ile ilgili olarak yayımlanan 76 Sıra No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı 4 üncü bölümünde de ayrıca detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar uyarınca, daha önce iktisap ettiğiniz ancak kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak yeniden inşa ettirme kararı aldığınız gayrimenkulünüzün, müteahhit firma tarafından yeniden yapılarak 2017 yılında tarafınıza teslim edilmesi, yeni bir iktisap olarak kabul edilecek olup, gayrimenkulünüzü konut olarak kiraya vermeniz ve gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde safi tutarın tespiti için gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısım hariç olmak üzere söz konusu gayrimenkulünüzün iktisap bedelinin % 5'ini, iktisap tarihinden itibaren beş yıl süre ile indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır.

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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 17.09.2026