

Gayrimenkul sermaye iradı gelirinden düşülecek iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki indirimin hesabında, hangi tarihin iktisap tarihi olarak kabul edileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2016/213]-56905
Tarih	12.05.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[74-2016/213]-56905 12/05/2016

Konu : Gayri Menkul Sermaya iradında iktisap bedelinin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hakkında

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eki dilekçede, 2008 yılında fiilen kullanımınıza bırakılan kooperatif hisseli dairenizi yine bu tarihten itibaren kiraya verdiğiniz ve kira gelirlerinizi götürü gider usulü ile beyan ettiğinizi, dairenizin kat mülkiyetli tapusunu 28.01.2015 tarihinde aldığınızı ve gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde safi tutarın tespiti için gerçek gider usulünü seçmek istediğinizi belirterek, iktisap bedelinin % 5' ini indirim konusu yapıp yapamayacağınız konusunda bilgi

talep ettiğiniz anlaşılmış olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

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 hâsılattan 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.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, "*Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hâsılatlarından % 25 'ini götürü olarak indirebilir. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.*" hükmüne yer verilmiştir.

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 Sirkülerlerinin "Gayrimenkullerde İktisap Tarihinin Belirlenmesi" başlıklı 4 üncü bölümünde,

"Gayrimenkullerde iktisap, Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi uyarınca, tapuya tescille olmaktadır. Buna göre, kat karşılığı müteahhide veya kooperatiflere verilen arsa karşılığında alınan gayrimenkuller dâhil, 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..." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre; 2008 yılında fiilen kullanımınıza bırakıldığı anlaşılan gayrimenkul yönünden, 2008 yılının iktisap tarihi olarak kabul edilmesi gerekmekte olup, gayrimenkulü konut olarak kiraya vermeniz ve gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde safi tutarın tespiti için gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, istisna edilen gayrisafi hâsılatı isabet eden kısım hariç olmak üzere, söz konusu gayrimenkulün iktisap bedelinin % 5'ini, iktisap tarihinden itibaren beş yıl süre ile indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır.

Ancak; kayıtlarımızın tetkiki sonucu, iktisap bedelinin % 5'i oranındaki indirimden, gerçek gider yöntemi seçilmek suretiyle, iktisap tarihinden (2008 Takvim Yılı) itibaren beş yıllık süre içerisinde faydalanmadığınız anlaşıldığından, 2015 takvim yılına ilişkin olarak gayrimenkul sermaye iradı yönünden vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulün iktisap bedelinin % 5'inin indirimi mümkün bulunmamaktadır.

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. — 10.09.2026