

Gayrimenkul sermaye iradında iktisap bedeli ve tarihi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-742
Tarih	14.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-742 14/06/2011

Konu : Gayrimenkul sermaye iradında gayrisafi hasılatı indirilecek giderler

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, iktisap ettiğiniz gayrimenkule ilişkin olarak, 18/07/2006 tarihinde tapuya arsa-kat irtifakı tescil edilerek 28.000 TL tutarındaki arsa-kat irtifaklı tapu senedinin alındığı, inşaat firması tarafından dairenin bitirilip 31.10.2007 tarihinde teslim edildiği ve fatura bedelinin 245.000 TL olduğu, ayrıca 31.01.2009 tarihinde tapuya kat mülkiyetinin tescil edildiği belirtilerek, söz konusu gayrimenkulün kiraya verilmesi ve gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, iktisap bedelinin %5'i olarak uygulanacak indirimin hesaplanmasında, söz konusu gayrimenkulün iktisap bedeli ve yılı olarak hangisinin esas alınacağı ile vereceğiniz beyannameye giderlere ve indirimlere ilişkin belgelerin eklenip eklenmeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Giderler" başlıklı 74'üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi

hasılattan 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 hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz), " hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "Vergi Kanunlarının Uygulanması ve İspat" başlıklı 3'üncü maddesinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu belirtilmiştir.

Bilindiği üzere, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre gayrimenkullerde hukuki tasarruf tapuya tescil ile mümkün olmaktadır. Ancak bazı hallerde, hukuki tasarruf, yani tapuya tescil gerçekleşmeden önce de kişiler gayrimenkul üzerinde fiilen tasarrufta bulunabilmektedir.

Buna göre, gayrimenkuller için "iktisap" genel olarak tapuya tescil tarihinde gerçekleşmekle birlikte, gayrimenkulün fiili tasarruf hakkının alıcıya tapuya tescilden önce bırakılması halinde, iktisabın gerçekleşmiş sayılması gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, tapu tescil işleminden önce inşaat firmasının gayrimenkulün fiili tasarruf hakkının tarafınıza, 31/10/2007 tarihinde bırakıldığının ispatlanması halinde, bu tarih iktisap tarihi olarak kabul edilecek, iktisap bedeli de söz konusu gayrimenkul için ödenen 245.000 TL olacaktır.

Öte yandan, gayrimenkul sermaye iradına ilişkin olarak verilecek Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesine, ilgili gayrimenkul için yapılan giderlere ve indirimlere ilişkin belgelerin eklenmesi zorunluluğu bulunmamakla birlikte; söz konusu belgelerin 5 yıl süre ile saklanması ve vergi dairesince istendiğinde ibraz edilmesi gerekmektedir.

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. — 18.09.2026