

Mutfak dolabı, banyo, parke ve fayans döşeme gibi harcamalarının değer artış kazancının tespitinde gider/maliyet unsuru olarak belirlenmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.07.01[Mük.81-2013-3]-202
Tarih	15.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120.07.01[Mük.81-2013-3]-202

15/04/2014

Konu : 2012 Yılında satın alınan dairenin 2013 yılında satışı sırasında yapılan giderlerin değer artışı kazancının beyanında maliyet unsuru olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2012 yılında yapım aşamasında 100.000,00-TL.bedel karşılığında satın aldığınız gayrimenkule mutfak dolabı, banyo, parke ve fayans döşeme gibi giderler yaparak 2013 yılında sattığınızı belirterek, söz konusu giderlerin değer artışı kazancının tespitinde maliyet unsuru olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı mükerrer 80'inci maddesinde, "Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

... ..

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal(gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimini, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (2013 takvim yılı için) 9.400.- Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı mükerrer 81'inci maddesinde, "Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hâsılâtın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

... ..

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 272'nci maddesinde de "Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve varlıklarını değiştirmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir." hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, 2012 yılında satın almış olduğunuz gayrimenkulü 2013 yılında satmanız dolayısıyla elde ettiğiniz kazancın değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi gerekmekte olup, söz konusu kazancın hesaplanmasında; henüz **yapım aşamasında** aldığınız söz konusu daireye yaptırdığınız mutfak dolabı, banyo, parke ve fayans döşeme gibi harcamaların **maliyet bedeline** eklenerek bulunan iktisap bedelinin "ÜFE" artış oranında endekslenerek dikkate alınması, ancak ÜFE'deki artış oranının %10'un altında kalması durumunda endekslemenin yapılmaması, bu şekilde bulunan endekslenmiş maliyet bedelinin, dairenin satışı karşılığında tahsil edilen tutardan çıkarılması sonucunda elde edilen değer artışı kazancına, 2013 yılı için belirlenen 9.400.-TL istisna tutarının uygulanarak aşan kısmının vergiye tabi olması ve yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan 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