

Tapu harcı, kredi faizi, dask, deprem sigortası, emlak komisyonu, kombi, bina izolasyon harcamalarının değer artış kazancının tespitinde gider/maliyet unsuru olarak belirlenmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[MÜK.80-2013/502]-866
Tarih	11.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[MÜK.80-2013/502]-866 11/04/2014

Konu : Değer artışı kazancının tespitinde maliyet bedelinin belirlenmesi.

İlgide kayıtlı özelge talep formu ekinde alınan dilekçede, 2010 takvim yılının Temmuz ayında satın aldığınız gayrimenkulü 2013 takvim yılında elden çıkaracağınız belirtilerek, söz konusu gayrimenkule ilişkin yaptığınız giderlerin (tapu alım satım harçları, banka kredisi için ödenen faiz ve dosya masrafları, emlak komisyon bedeli, DASK ve deprem sigortası tutarı, bina izolasyon bedeli, kombi konulması için yapılan harcamalar) değer artış kazancının tespitinde maliyet unsuru olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 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 (5615 sayılı Kanun'un 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 01/01/2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04/04/2007) 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" deyimi, 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, 6.000 (284 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01/01/2013 tarihinden itibaren 9.400 TL.)Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.";

Mükerrer 81 inci maddesinde ise "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 değerleme 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." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 5429 sayılı Türkiye İstatistik Kanunu'nun Geçici 8'inci maddesinde, "Diğer mevzuatta Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığı'na yapılmış atıflar, Türkiye İstatistik Kurumu

Başkanlığı'na yapılmış sayılır.";

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298 inci maddesinin "C" bendinde, "Vergi kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmü yer almıştır.

Öte yandan, Vergi Usul Kanunu'nun 262 nci maddesinde, "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.";

272 nci maddesinde ise "Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 2010 takvim yılının Temmuz ayında satın aldığınız gayrimenkulün 2013 takvim yılında, iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre içinde elden çıkarılacak olması nedeniyle elde edilen kazanç değer artış kazancıdır. Değer artışı kazancının hesaplanmasında; gayrimenkulün iktisap edilmesi veya iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderlerin maliyeti artırıcı nitelik taşıdığı kabul edilmektedir.

Dolayısıyla, söz konusu gayrimenkulün alışı sırasında ödediğiniz tapu harcına ilişkin tutarların, bina izolasyon bedelinin ve kombi konulmasına ilişkin harcamaların iktisap bedelinin tespitinde maliyete dahil edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, DASK ve deprem sigortası prim tutarları ile alım-satıma ilişkin olarak emlak komisyoncusuna ödenen bedellerin iktisap bedelinin tespitinde maliyete dahil edilmesi mümkün bulunmamakta olup, bu tutarların safi kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

Bununla birlikte, satışa konu olacak gayrimenkulün iktisabında kullanıldığının tevsi şartıyla, kullanılan konut kredi faizlerine ilişkin ödemelerin, başkaca bir gelirinizden dolayı indirim konusu yapılmamış olması kaydıyla herhangi bir endeksleme yapılmaksızın konutun maliyet bedeline eklenebileceği tabiidir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 2010 takvim yılının Temmuz ayında satın aldığınız ve 2013 takvim yılında elden çıkarmayı düşündüğünüz gayrimenkulün iktisap bedeli, konutun elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen üretici fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla endeksleme yapılmak suretiyle artırılarak tespit edilecek olup, söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen hasılat; konutun maliyet bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerin, ödenen vergi ve harçların indirilmesi

sonucunda kalan tutarın 2013 takvim yılı için (284 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile) 9.400-TL'yi aşması halinde aşan kısmın değeri artışı kazancı olarak 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