

Satın alınan dairenin satışı sırasında kolonlarının güçlendirilme,tadilat ve benzeri giderlerin değer artış kazancının beyanında maliyet unsuru olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-823
Tarih	02.03.2012

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 mük.80-823

02/03/2012

Konu : Satın alınan dairenin satışı sırasında kolonlarının güçlendirilme,tadilat ve benzeri giderlerin değer artış kazancının beyanında maliyet unsuru olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; Eylül/2010 tarihinde 38.275,00TL'ye satın aldığınız daireyi Aralık/2010 tarihinde 81.850,00 TL'ye sattığınızı belirterek, dairenin satışından önce yapmış olduğunuz tadilatlarla (kolon ve giriş güçlendirme, kapıların değiştirilmesi, kombi konulması, mutfak, banyo, boya, zemin vb.) ilgili faturaların değer artış kazancının beyanında maliyet unsuru olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşlerinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artış Kazancı" 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, (2010 takvim yılı için) 7.700.- 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.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Eylül/2010 tarihinde satın almış olduğunuz gayrimenkulün Aralık/2010 tarihinde satılması dolayısıyla elde edilen kazanç değer artış kazancıdır. Değer artışı kazancının hesaplanmasında; gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderlerin maliyeti artırıcı nitelik taşıdığı kabul edilmektedir. Bu nitelikte olmayan normal bakım ve tamir giderleri (mutfak, banyo, boya, zemin ve benzer işler dolayısıyla yapmış olduğunuz harcamalar) ile ödemiş olduğunuz emlak vergisinin ise maliyet bedeline eklenmesi mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu dairenin elden çıkarılması karşılığında alınan tutardan, dairenin alış bedeli ile daire için yapmış olduğunuz tadilatlarla ilişkin kolon ve giriş güçlendirme, kapıların değiştirilmesi, kombi konulması ve benzeri harcamalarla, dairenin alış sırasında ödemiş olduğunuz **tapu harcına ilişkin tutarların** dairenin iktisap bedeline eklenerek, elden çıkarılan ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki (Endeksleme yapılabilmesi için ÜFE artış oranının %10 veya üzerinde olması gerekmektedir.) artış oranı uygulanmak üzere bulunacak tutar arasındaki olumlu farkın, 2010 yılı için 7.700,00 TL'yi aşması halinde aşan kısmın 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. — 10.09.2026