

Değer artış kazancında ilk iktisap tarihinin tespiti ve maliyet artışında endeksleme hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.41.15.01-GVK-2011/30-57
Tarih	29.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.41.15.01-GVK-2011/30-57

29/02/2012

Konu : Değer artış kazancında ilk iktisap tarihinin tespiti ve maliyet artışında endeksleme.

İlgide kayıtlı özelge talebiniz ile, Nisan/2006'da inşa aşamasındaki konutu banka kredisi kullanarak Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesiyle aldığınız, Temmuz/2007'de inşaat firması tarafından teslim tutanağı ile tarafınıza teslim edildiği ve Ağustos/2007'de konutta ikamet etmeye başladığınız belirtilerek, söz konusu konutun satılması halinde;

- Konutun iktisap tarihi olarak Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin düzenlendiği Nisan/2006 tarihinin mi, yoksa konutun fiilen tarafınıza teslim edildiği Temmuz/2007 tarihinin mi dikkate alınması gerektiği,

- Alış-satış fiyat farkının GVK'nun Mükerrer 80 inci maddesi kapsamında değer artış kazancı olarak dikkate alınıp alınamayacağı,

- Değer artış kazancı olarak dikkate alınması halinde, aynı Kanunun Mükerrer 81 inci maddesinin son fıkrası uyarınca yapılacak maliyet artışının Nisan/2006 tarihinden mi, yoksa Temmuz/2007 tarihinden itibaren mi yapılması gerektiği,

- Konutun satın alınmasında kullanılan ve iktisap bedelinin tespitinde konutun satın alma bedeline eklenecek olan banka kredisi için ödenen faiz ve diğer kredi masrafları ile alıma ilişkin tapu harçları, sözleşmeler için ödenen damga vergilerinin GVK'nun Mükerrer 81 inci maddesinin son fıkrasına göre yapılacak maliyet artışı çerçevesinde endekslemeye tabi olup olmadığı hususlarında bilgi istenildiği 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 **(01/01/2007 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere beş yıl içinde)** dört 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.

(5281 sayılı Kanunun 27 nci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere değişen fıkra. Yürürlük; 01.01.2006) Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, **(1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere)** 8.000 TL.'si gelir vergisinden müstesnadır...."hükmüne yer verilmiştir.

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.**(5281 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle 01.01.2006 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere eklenen cümle. Yürürlük; 01.01.2006)** Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır."hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanununun Geçici 71 inci maddesinde de; Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 1/1/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usûlde vergilendirilen çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık sürenin esas alınacağı belirtilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 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.

Gayrimenkul satış sözleşmesi, satış öncesi bir akit olup, ileride satılacak bir taşınmazın önceden belirlenen tarihte satış işleminin yapılacağına dair vadin(sözün) alınması esasına dayanmaktadır. Söz konusu konutla ilgili tasarruf yapma ve fiilen kullanma hakkı inşaat firmasının konutu teslim etmesinden itibaren doğmaktadır. Bu itibarla, iktisap tarihinin inşaat firmasınca konutun tarafınıza teslim edildiği Temmuz/2007 olarak kabulü gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Temmuz/2007'de iktisap ettiğiniz gayrimenkulü 5 yıldan daha az bir sürede satmanız halinde, bu satıştan elde ettiğiniz gelir "değer artış kazancı" kapsamında olup, bu kazanca ilişkin olarak gayrimenkulün iktisap bedelinin tespitinde, tapuda kayıtlı değeri esas alınarak endekslemeye tabi tutulacaktır. Satış tarihine kadar ödemiş olduğunuz konut kredisi faizleri ile alıma ilişkin diğer giderlerin ise, iktisap bedelinin tespitinde maliyete dahil edilmesi (endekslemeye tabi tutulmaksızın) mümkün bulunmaktadır.

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. — 09.09.2026