

Finansal kiralama sonrası devralınan gayrimenkulün iktisap tarihi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK mük.80-1968
Tarih	02.11.2011

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 mük.80-1968 02/11/2011

Konu : Finansal kiralama sonrası devralınan gayrimenkulün iktisap tarihi.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde gayrimenkul kiraladığınız, sözleşme süresi sonunda kira ödemeleri üzerine ödediğiniz 249 TL'lik sembolik bir fark bedelle finansal kiralamaya konu gayrimenkulü satın aldığınız ve halen kullanımınızda olduğu belirtilerek, söz konusu gayrimenkulü satmanız halinde, gayrimenkulün finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde fiilen kullanımınıza bırakıldığı 03/10/2003 tarihi ile tapuda adınıza tescil edildiği 25/09/2008 tarihinden hangisinin değer artış kazancının tespitinde ilk iktisap tarihi olarak dikkate alınması gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşleri sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 kanunun 5 inci maddesiyle değişen ibare Yürürlük; 1/1/2007 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" 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, (273 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1/1/2010 tarihinden itibaren) 7.700 TL'si gelir vergisinden müstesnadır."

hükmü ile birlikte, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı mükerrer 81 inci maddesinde de;

"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. 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."

hükmüne yer verilmiştir. Ayrıca, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298/C maddesinde Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresinin "üretici fiyatları genel endeksi" ve

"TEFE" ibaresinin "ÜFE" olarak uygulanacağı belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 4 üncü maddesinde, finansal kiralama sözleşmesinin kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini her türlü faydayı sağlamak üzere belli bir süre feshedilmemek şartıyla kira bedeli karşılığında kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşme olduğu; 6 ncı maddesinde, finansal kiralama bedeli ve ödeme dönemlerinin taraflarca sabit ve değişken olabilecek şekilde serbestçe belirlenebileceği; 9 uncu maddesinde de, finansal kiralamaya konu malın mülkiyetinin sözleşme süresince kiralayana ait olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre finansal kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayan şirkete ait olup, bu mallar kiracı şirketin bilançosunun aktifinde yer almamaktadır.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri çerçevesinde, finansal kiralama yoluyla kiralanan gayrimenkulün, finansal kiralama süresinin sonunda iktisap edilerek aktife kaydedilmesi nedeniyle, bu gayrimenkulün adınıza tapuda tescil edildiği 25/09/2008 tarihinin iktisap tarihi olarak kabul 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