

İktisap edilen gayrimenkule ilişkin yapılan harcamaların kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 89-41
Tarih	05.01.2012

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 89-41

05/01/2012

Konu : İktisap edilen gayrimenkule ilişkin yapılan harcamaların kazancın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması.

İlgide kayıtlı dilekçe ve 07/02/2011 tarihli ek dilekçenizde, gayrimenkul sermaye iradından dolayı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuz ve dilekçeniz ekinde tapu fotokopileri mevcut Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca 2 nci grup tarihi eser kapsamında tescillenen kısmen yıkılmış olan iki adet gayrimenkulü 14/11/2005 tarihinde satın alarak 02/08/2006 tarihli inşaat yapım ruhsatı ve 03/03/1998 tarih ve 9858 sayılı restorasyon kararı ile onaylanmış projeye istinaden aslına uygun olarak yeniden inşa ettiğinizi ve 23.11.2007 tarihinde Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğüne yapı kullanma izin (İskan) başvurusunda bulunduğunuzu, 22.05.2008 tarihinde de anılan Belediyeden YapıKullanma İzin Belgesi (İskan) aldığınızı belirterek,

-Söz konusu gayrimenkullerin iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı,

-Binaların arsa değeri ile 2'nci grup tarihi eser inşaat maliyetinin, 5 yıl süre boyunca %5 oranında vergi matrahınızın tespitinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı

hususlarında Başkanlığımız görüşü istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıla süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'nci maddenin 3'ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar" hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 89 uncu maddesinin (7/d) numaralı bendiyle, genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler, kamu yararına çalışan dernekler, Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflar ve bilimsel araştırma faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ya da Kültür ve Turizm Bakanlığınca desteklenen veya desteklenmesi uygun görülenlere ilişkin olarak, mükelleflerin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı, yaşatılması, rölöve, restorasyon, restitüsyon projeleri yapılması ve nakil işlerine, ilişkin harcamalar ile bu amaçla yapılan her türlü bağış ve yardımların %100' ünü gelir vergisi matrahlarının tespitinde, gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden indirim konusu yapabilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu olayda, kısmen yıkılmış halde olan ve tapuda ahşap ev olarak tescil edilmiş gayrimenkulün, Beşiktaş Belediye Başkanlığından alınan **yeni yapı** içerikli 02/08/2006 tarihli "inşaat yapım ruhsatı" düzenlenmek suretiyle **tamamen yeniden inşa edilerek** restorasyona tabi tutulduğu ve bu gayrimenkule yönelik olarak 22.05.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alındığı anlaşılmıştır.

Buna göre, bahse konu gayrimenkulün yeniden inşası neticesinde Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alındığı tarihin yeni iktisap tarihi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, söz konusu gayrimenkullerin tapu harcına esas alım değerine, alımı sırasında sarf olunan giderlerin, ödenen aynı vergi, resim ve harçların ilavesi suretiyle tespit edilecek tutar ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararına istinaden aslına uygun olarak yeniden inşa edilen binanın restitüsyon proje ve onarımına ilişkin giderlerin gayrimenkulün maliyetine eklenmek suretiyle iktisap bedelinin tespitinde dikkate alınması gerekmekte olup, biri işyeri diğeri konut olarak 01/09/2010 tarihinde kiraya verilen gayrimenkullerin iktisabına ilişkin yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizlerinin süre sınırlaması olmaksızın tamamı ile konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'inin (iktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatı uygulanır.) gayrimenkul sermaye iradınıza ait safi iradın tespitinde gider olarak dikkate alınması mümkündür.

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