

Değer Artış Kazancının Tespitinde Eminevim Firmasına Ödenen Organizasyon Bedelinin Maliyet Bedeline Dahil Edilip Edilemeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	51421814-120[81-2023/17]-105635
Tarih	31.07.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Denizli Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-51421814-120[81-2023/17]-105635

31.07.2024

Konu : Değer Artış Kazancının Tespitinde Eminevim Firmasına Ödenen Organizasyon Bedelinin Maliyet Bedeline Dahil Edilip Edilemeyeceği

İlgi : 12.05.2023 tarihli ve 197735 kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 25.01.2022 tarihinde Eminevim firmasından almış olduğunuz gayrimenkulü 30.06.2022 tarihinde elden çıkardığınız belirtilerek, söz konusu gayrimenkulü satın almadan önce Eminevim firmasına organizasyon ücreti adı altında ödediğiniz 18.000 TL tutarın değer artış kazancının safi tutarının tespitinde gider olarak olarak indirilip indirilemeyeceği ya da maliyet bedeline eklenip eklenemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

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 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 (2022 takvim yılı gelirleri için 25.000 TL, 2024 takvim yılı gelirleri için 87.000 TL) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 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 hşkşmlerine gşe tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mşkelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hşkşmlerine gşe, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı bilanço veya işletme hesabı esasına gşe tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gşsterilen değer esas alınır.

...

Mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak şzere Devlet İstatistik Enstitşsşnce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. řu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya şzerinde olması şarttır." hşkmşne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mşkerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde ise; "*Vergi Kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "şretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "şFE" olarak uygulanır."* hşkmşne yer verilmiştir.

5429 sayılı Tşrkiye İstatistik Kanununun Mşlga Geçici 8 inci maddesinde, "*Diğer mevzuatta Devlet İstatistik Enstitşsş Başkanlığına yapılmış olan atıflar, Tşrkiye İstatistik Kurumu Başkanlığına,...yapılmış sayılır."* hşkmş yer almıştır. Ayrıca, Tşrkiye İstatistik Kurumunun (TşİK) resmi internet sitesinde 27.01.2014 tarihinde yapılan "*şretici Fiyat Endeksi*" ile ilgili Kamuoyu Duyurusunda; "*Toptan Eşya Fiyat Endeksi*" (TEFE) ve "*şretici Fiyat Endeksi*" (şFE) olarak kullanılan endekslerin yerine "*Yurt İçi şretici Fiyat Endeksi*"nin (Yİ-şFE) kullanılacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Öte yandan, Vergi Usul Kanununun 262 inci maddesinde, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması mşnasebetiyle yapılan şdemelerle bunlara mşteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder."* hşkmş yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; 25.01.2022 tarihinde kat irtifakı tapusu ile satın aldığınız gayrimenkulün 30.06.2022 tarihinde, iktisap tarihinden itibaren 5 yıllık süre içinde elden çıkarılması nedeniyle elde edilen kazancın değer artışı kazancı hükümleri çerçevesince vergilendirilmesi gerekmekte olup söz konusu gayrimenkulün iktisap bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca belirlenen, üretici fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması şartıyla, endeksleme yapılmak suretiyle artırılarak tespit edileceği, söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen hasılatтан; elden çıkarılan malın iktisap bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerin, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucunda kalan tutarın ilgili yıl için belirlenen istisna (2022 takvim yılı için 25.000 TL) tutarını aşması halinde aşan kısmın değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi gerektiği tabiidir.

Diğer taraftan, değer artışı kazancının safi tutarının tespitinde, Eminevim projesi kapsamında gayrimenkulün iktisap edilebilmesi için "organizasyon ücreti" adı altında ödenen bedelin, tarafınızca ödendiğinin tevsik edilmesi ve herhangi bir suretle geri alınmaması halinde, iktisap bedelinin tespitinde maliyet bedeline eklenmesi 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. — 18.09.2026