

İmar barışına istinaden ödenen kayıt bedelinin, taşınmazın maliyetine eklenip eklenemeyeceği ya da gider yazılıp yazılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2019/912]-629064
Tarih	07.06.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[74-2019/912]-629064

07.06.2023

Konu : İmar barışına istinaden ödenen kayıt bedelinin, taşınmazın maliyetine eklenip eklenemeyeceği ya da gider yazılıp yazılmayacağı hk.

İlgi : 10/07/2019 tarih ve 2240789 evrak kayıt numaralı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, Vakıflar Genel Müdürlüğünün uhdesinde bulunan "*Bahçelievler Mahallesi Şehit İbrahim Koparır Caddesi No:6 Bahçelievler-İSTANBUL*" adresindeki arsayı, "*yap-işlet-devret modeli*" kapsamında %50 oranında kiraladığınızı, arsa üzerine yaptırdığınız yapıya ilişkin olarak, 7143 sayılı Kanun hükümlerinden faydalanılarak 500.132,54-TL tutarındaki ödemenin bankaya yatırıldığı, imar barışı kapsamında ödenen tutarın, gayrimenkul sermaye iradınızın safi tutarının tespitinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda tereddüde düştüğünüzü belirterek, söz konusu harcamanın bir defada mı yoksa kalan kira müddetince mi amortisman yolu ile itfasının gerekip gerekmediği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Başkanlığımıza vermiş olduğunuz 08.10.2019 tarihli ve 3214916 evrak kayıt numaralı dilekçe ve eklerinin tetkikinden ise "*İnşaat Yapım Şartlı Kiralama Sözleşmesinin*", T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Ermet İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında akdedildiği, sözleşmenin Erdoğan COŞKUN %50 hisse ve Metin YILMAZ %50 hisse olmak üzere devredildiği, imar kayıt başvurusunun Vakıflar Genel Müdürlüğü yetkilisi Lütfi KARABACAK tarafından yapıldığı, ödemenin yapıldığı banka dekontunda, Lütfi KARABACAK isminin bulunduğu anlaşılmıştır.

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

Aynı Kanunun "*Giderler*" başlıklı 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:*

...

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismana tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

..." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, kiraya veren (kira geliri elde eden) tarafından yapılan, kiraya verilen mal ve haklara ilişkin giderler, gayrimenkul sermaye iratlarında safi iradın tespitinde indirim konusu yapılabilir.

Ancak, özelge talep formunuz ekinde yer alan dilekçe ve eklerinin tetkikinden, Vakıflar Genel Müdürlüğünün uhdesinde bulunan arsayı, "yap-işlet-devret modeli" kapsamında %50 oranında kiraladığınız, dolayısıyla, söz konusu gayrimenkulde, kiracı konumunda bulunduğunuz anlaşıldığından, "yapı kayıt belgesi bedeli" adı altında yapılan ödemenin, gider veya maliyet olarak değerlendirilerek başkaca gayrimenkullerinizden elde etmiş olduğunuz gayrimenkul sermaye iradınızın safi tutarının tespitinde indirim konusu yapılabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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