

İpotek bedelinin değ er artışı kazancında gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35672403-010.01[120-01-2022]-178545
Tarih	19.12.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Hatay Defterdarlığı

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : E-35672403-010.01[120-01-2022]-178545

19.12.2022

Konu : Değer Artış Kazancı

İlgi : 14.03.2022 tarihli ve 64196 kayıt sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 29.08.2019 tarihinde 5.000,00 TL'ye satın aldığınız ... parsel ... no.lu dairenizin üzerinde olan ipoteğin kalkması için 15.06.2021 tarihinde 100.000,00 TL ödeme yaptığınızı, dairenizin toplam maliyetinin 105.000,00 TL olduğunu, 13.12.2021 tarihinde de söz konusu dairenin 200.000,00 TL'ye satışını gerçekleştirdiğinizi belirterek 2022 yılı Gelir Vergisi beyannamesi değer artış kazancı bölümünde ipotek bedeli olan 100.000,00 TL'nin gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı 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 (2021 takvim yılı gelirleri için 19.000,00 TL; 2022 takvim yılı gelirleri için 25.000,00 TL) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır..." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan 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 değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

...

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. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır." hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinin (C) bendinde, "Vergi kanunlarında yer alan "toptan eşya fiyatları genel endeksi" ibaresi "üretici fiyatları genel endeksi" ve "TEFE" ibaresi "ÜFE" olarak uygulanır." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin (B) bendinde, vergilendirmede vergiyi doğuran olayın ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin esas olduğu, iktisadi, ticari ve teknik icaplara uymayan veya olayın özelliğine göre normal ve mutad olmayan bir durumun iddia olunması halinde ispat külfetinin bunu iddia eden tarafa ait olacağı hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, satın almış olduğunuz ipotekli gayrimenkule ilişkin ekte sunduğunuz banka dekontunda Gökhan ...'dan tahsil edilmek üzere ödendiği anlaşılan ipotek bedelinin değer artış kazancının matrahının tespitinde gider ve maliyet unsuru olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

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