

Finansal kiralama sonrası devralınan gayrimenkulün iktisap tarihi

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-1492254
Tarih	16.12.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120-1492254

16.12.2022

Konu : Finansal kiralama sonrası devralınan gayrimenkulün iktisap tarihi

İlgi : İnteraktif Vergi Dairesi Sistemi aracılığıyla verilen 11/02/2021 tarih 871858 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; ... Mah. ... Ada, ... Parsel ... Blok ... No.lu bağımsız bölümde yer alan gayrimenkulünüzü 16.04.2009 tarihinde satın aldığınızı, 12.03.2015 tarihinde 6361 sayılı Kanun kapsamında ... Bankası A.Ş.'ye satışını yapıp, finansal kiralama işlemi tesis edildiği, finansal kiralama süresi sona erdikten sonra da söz konusu gayrimenkulün 13.05.2020 tarihinde tarafınızca geri alındığı ve ilgili gayrimenkulün 26.01.2021 tarihinde de tarafınızca satışı yapıldığından değer artışı kazancının tespitinde iktisap tarihi olarak hangi tarihin dikkate alınacağı hususunda bilgi talep etmekte olduğunuz anlaşılmış olup, konuya ilişkin olarak Başkanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

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 dâhil) 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" 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.

Taksi, dolmuş, minibüs ve umum servis araçlarına ait ticari plakaların elden çıkarılmasından doğan kazançların tamamı ile bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, 6.000 (313 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 1.1.2021 tarihinden itibaren 19.000 TL.) Yeni Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

..." hükmüne yer verilmiştir.

Mezkûr Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı 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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanununun;

- "Tanımlar" başlıklı 3 üncü maddesinde, "(1) Bu Kanunun uygulanmasında; "...

ç) Finansal kiralama: Bir finansal kiralama sözleşmesine dayalı olmak koşuluyla, bu Kanun veya ilgili mevzuatı uyarınca yetkilendirilen kiralayan tarafından finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi; kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması; kiralama süresinin malın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha büyük bir bölümünü kapsaması veya finansal kiralama sözleşmesine göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının malın rayiç bedelinin yüzde doksanından daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemi, ...",

- "Finansal kiralama sözleşmesi" başlıklı 18 inci maddesinde, "(1) Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.",

- "Finansal kiralama konusu malın satın alınması" başlıklı 23 üncü maddesinde, "(1) **Finansal kiralama konusu malın mülkiyeti kiralayana aittir. Ancak taraflar sözleşmede, sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabilir....**"

hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede, finansal kiralama sözleşmesi süresince kiralayana bir başka ifade ile kiraya verene (... Bankası A.Ş.) ait olan gayrimenkul mülkiyetinin, söz konusu finansal kiralama sözleşmesi sonunda **13.05.2020 tarihinde** tarafınıza (**kiracı**) geçtiği anlaşılmaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, finansal kiralama sözleşmesi yoluyla kiralandan gayrimenkulün, finansal kiralama süresinin sonunda tarafınızca iktisap edilmesi işlemi, ilgili gayrimenkulün tapuda adınıza tescil edildiği tarih itibarıyla yeni bir iktisap olarak kabul edilecektir.

Bu itibarla, 6361 sayılı Kanun uyarınca, adı geçen Bankaya satışı yapıp, finansal kiralama süresi sona erdikten sonra geri alınarak **13.05.2020 tarihinde iktisap ettiğiniz** gayrimenkulün, 5 (beş) yıl içerisinde (**26.01.2021 tarihinde**) tarafınızca elden çıkarılmasından doğan kazancın, ilgili takvim yılı (**2021 takvim yılı**) için belirlenen istisna tutarını aşması halinde, tarafınızca değer artışı kazancı olarak beyan edilmesi ve vergilendirilmesi 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