

Özelge: Değer artış kazancına konu olan gayrimenkulün alımı için satış tarihine kadar bankaya ödenilen kredi faizlerinin, konutun maliyet bedeline ilave edilip edilmeyeceği hk.

Sayı:

18008620-2010-720-31-43

Tarih:

30/03/2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MERSİN VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 18008620-2010-720-31-43

30/03/2012

Konu : Değer artışı kazancı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 2007 yılında banka kredisi kullanarak 158.000,00 TL.'ye satın aldığınız konutu 2010/Aralık ayında 300.000,00 TL.'ye sattığınız belirtilerek, bahse konu satışınıza ait safi değer artış kazancının hesaplanmasına esas olan maliyet bedelinin tespiti aşamasında, konutun alımı için satış tarihine kadar bankaya ödediğiniz kredi faizlerinin, konutun satın alma bedeline ilave edilip edilmeyeceği konusunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde; iktisap 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 tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle değişim ibare; 01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı sayılacağı,

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (01.01.2010 tarihinden geçerli olmak üzere) 7.700.- TL.'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81 inci maddesinde;

"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. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerleme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı işletme hesabı esasına göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

.....

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."

hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 262 nci maddesinde; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre; 2007 yılında iktisap ettiğiniz ve beş yıldan daha kısa süre içinde 2010/Aralık ayında sattığınız söz konusu konut dolayısıyla elde edilen hasılatтан, elden çıkarılan konutun maliyet bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerle, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu kalan tutarın satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna miktarını aşması halinde, aşan kısmın değer artış kazancı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Safi değer artışı kazancının hesaplanmasına esas olmak üzere söz konusu konutun iktisap bedelinin belirlenmesinde, konutun elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılmak suretiyle tespit edilen iktisap bedelinin dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca, bu şekilde artırılmak suretiyle dikkate alınan iktisap bedeline, ödenen banka kredi faizlerinin herhangi bir endeksleme yapılmaksızın ilave edilmesi suretiyle konutun maliyet bedelinin bulunması 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.