

Gayrimenkulün değerini artırıcı nitelikteki ödemelerin giderleştirilmesi hk..

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-772
Tarih	29.02.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŐKANLIđI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŐKANLIđI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-772

29/02/2012

Konu : Gayrimenkulün değerini artırıcı nitelikteki ödemelerin giderleştirilmesi.

İlgi (a)'da kayıtlı özelge talep formu ve ilgi (b)'de kayıtlı dilekçenin incelenmesinden; üyesi olduğunuz kooperatiften 2009 yılı Haziran ayında iktisap ettiğiniz gayrimenkulün 2010 yılı Ağustos ayında kiraya verildiği, kooperatifin henüz feshedilmediği, istinat duvarı yapılması, sosyal tesis inşası, boya-badana, peyzaj ve çevre düzenlemesi ile elektrik, doğalgaz, su ve personel giderleri için kooperatife 2009 yılında 5.700,00.-TL, 2010 yılında 9.600,00.-TL, 2011 yılında ise 3.900,00.-TL ödendiği, bu ödemeleri doğrudan giderleştirmek ya da amortisman yoluyla hâsılatтан indirim konusu yapmak konusunda tereddüt yaşadığınızdan 2010 yılı kira gelirine ilişkin olarak verdiğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde bu ödemelerin beyannameye dâhil edilmediği belirtilerek, kooperatife ödenen bu bedellerin beyannameye intikal ettirilip ettirilmeyeceği ve beyannameye intikal ettirilebilmesi mümkün ise

düzeltilme beyannamesi verilip verilemeyeceği hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup konu hakkında Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı"

..." hükmüne yer verilmiş olup 74'üncü madde de; "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;

...

4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

...

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismanla 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);

7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz)

..." denilmektedir.

Anılan Kanun'un 21'inci maddesinde ise binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2010 yılı kira gelirleri için 2.600 ve 2011 yılı için 2.800 TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hâsılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık

beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamayacakları hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 262'nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği, 269'uncu maddesinin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatının gayrimenkuller gibi değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Konuyla ilgili Medeni Kanun'un 684'üncü maddesinde, gayrimenkullerin mütemmim cüzileri, (bütünleyici parça) Medeni Kanunda; yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parça olarak; aynı Kanun'un 686'ncı maddesinde ise teferruat ve (eklenti) asıl şeyin malikinin anlaşılabilen arzusuna ve yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal olarak tanımlanmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, söz konusu gayrimenkul sermaye iratlarının beyanında gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, 2010 yılında elde edilen hâsılatın istisna edilen gayrisafi hâsılatı isabet edenler hariç olmak üzere;

-Kiraya verilen gayrimenkul alımında satıcıya ödenen bedel (KDV dâhil) iktisap bedeli olarak kabul edilerek kiraya verilen **bir konutla sınırlı kalmak üzere**, iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i ve 2010 yılında yapılan ve idare gideri mahiyetinde olan elektrik, doğalgaz, su ve personel harcamaları ile onarım gideri mahiyetinde bulunan boya-badana, peyzaj ve çevre düzenlemesi harcamalarının gider olarak,

-İstinat duvarının yapılması, sosyal tesis inşası şeklindeki gayrimenkulün mütemmim cüzi veya teferruatı olarak kabul edilen ve gayrimenkulün iktisadi değerini artıran harcamaların ise maliyet bedeli kabul edilerek amortisman yolu ile indirim konusu yapılması

mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 2010 yılı gelir vergisi beyannamesine intikal ettirilmeyen 2010 yılında yapılan giderler için düzeltme beyannamesi verilmesi 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. — 10.09.2026