

Değerli konut vergisinin gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	KURUMLAR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-313046
Tarih	21.03.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120-313046

21.03.2022

Konu : Değerli konut vergisinin gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı

İlgi:

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, şirketinizin turizm alanında faaliyette bulunduğu, ayrıca şirket aktifine kayıtlı kira geliri elde etme amaçlı mesken nitelikli gayrimenkullerin olduğu belirtilerek, söz konusu gayrimenkullere ilişkin ödemiş olduğunuz değerli konut vergisi tutarlarının kurum kazancınızın

tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda bilgi talep ettiğiniz anlaşılmakta olup konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 42 nci maddesinde, "*Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan 29 uncu maddeye göre belirlenen bina vergi değeri 5.000.000 Türk lirasının üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir.*"; 45 inci maddesinde, "*Değerli konut vergisini mesken nitelikli taşınmazların maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa mesken nitelikli taşınmaza malik gibi tasarruf edenler öder.*" hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 15/1/2021 tarihli ve 31365 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliğinin "*Verginin konusu, vergi değeri ve mesken nitelikli taşınmaz kavramı*" başlıklı 2 nci maddesinde,

"(1) Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

(2) Değerli konut vergisi uygulamasında "mesken nitelikli taşınmaz" kavramı, mesken niteliğini haiz binalar ile birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda her bir bağımsız bölümü ifade eder. Her bir bağımsız bölüm vergilendirme açısından ayrı ayrı değerlendirilir."

denilmektedir.

Buna göre, Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42 nci maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazlar değerli konut vergisinin konusunu teşkil etmektedir.

Diğer taraftan, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı; ikinci fıkrasında da safi kurum kazancının tespitinde 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiş olup kurum kazancının tespitinde Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinde yer alan

giderler indirilebilecektir.

Ayrıca, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*İndirilecek Giderler*" başlıklı 40 ıncı maddesinde; "*Sağ kazancın tespit edilmesi, için aşağıdaki giderlerin indirilmesi kabul edilir:*

...

6. *İşletme ile ilgili olmak şartıyla; bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergi, resim ve harçlar; ...*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, şirketiniz tarafından kira geliri elde etmek amacıyla iktisap edilen mesken nitelikli taşınmazlar için ödenen değerli konut vergisi, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi uyarınca bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergiler kapsamında olduğundan, aktifinize kayıtlı söz konusu taşınmazlar için ödediğiniz değerli konut vergisi tutarlarının kurum kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate alınması 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 özelveğe uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

