

Ödenen emlak vergisinin gider olarak mı yoksa maliyet olarak mı dikkate alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2292
Tarih	25.07.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-2292

25/07/2012

Konu : Ödenen emlak vergisinin gider olarak mı yoksa maliyet olarak mı dikkate alınacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, şirketinizin ... ili ilçesi ... Pafta ... Ada ... Parselde bulunan ... m² arsayı ... tarihinde satın aldığı arsa üzerinde bir inşaat projesi yapımına başladığı, inşaat izin süreçleri ve mimari çalışmaların devam ettiği, arsanın ... yılı emlak vergisinin 1. ve 2. taksitlerinin ödendiği, ödenen bu verginin inşaat maliyeti kapsamında ayrı bir hesapta bilançonun aktifinde takip edildiği belirtilerek, ödenen emlak vergisinin inşaat gideri olarak gelir tablosunda mı yoksa projenin bir maliyeti olarak bilançonun aktifinde mi takip edilmesi gerektiği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6'ncı maddesinin birinci fıkrasıyla kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı

belirtilmiş, maddenin ikinci fıkrasıyla da safi kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Bu hüküm uyarınca tespit edilecek kurum kazancından Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 40'ıncı maddesinde yer alan giderler indirilebilecektir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "İndirilecek Giderler" başlıklı 40'ıncı maddesinde; "Safi 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 ayni vergi, resim ve harçlar" hükmü yer almaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun "Maliyet Bedeli" başlıklı 262'nci maddesinde; maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun "Gayrimenkuller" başlıklı 269'uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği hüküm altına alınmış ve "Gayrimenkullerde maliyet bedeline giren giderler" başlıklı 270'inci maddesinde ise; gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderlerin gireceği, ayrıca noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerinin maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest oldukları hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun "İnşa ve imal giderleri" başlıklı 271'inci maddesinde ise; inşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderlerinin, satın alma bedeli yerine geçeceği hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketiniz tarafından satın alınarak inşaatına başlanılan arsa için ödenen emlak vergisinin kurum kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınması 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 zerine 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. — 09.09.2026