

Serbest Meslek Erbabının satın aldığı gayrimenkulü işyeri olarak kullanmasından dolayı ödediği KDV'nin indirim konusu yapılması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.48.15.01-KDV29-10
Tarih	31.01.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

MUĞLA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.48.15.01-KDV29-10

31/01/2012

Konu : S. Meslek Erbabının satın aldığı g.menkulü işyeri olarak kullanacağından ödediği KDV, indirilecek giderler

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında Avukatlık faaliyetinden kayıtlı olduğunuz ve daire şeklinde satın alınan ve işyeri olarak kullanılacak olan gayrimenkulün satın alınması sırasında kullanılan konut kredi faizlerinin gider olarak düşülüp düşülemeyeceği, yine konut bedeli olarak kesilen faturadaki KDV'nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı ve bu işyeri için yapılan tadilat, tamirat ve mefruşat giderlerinin nasıl değerlendirileceği ve faturadaki KDV'nin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hakkında, Başkanlığımızdan bilgi verilmesi istenilmektedir.

Gelir Vergisi Kanunu Uygulaması Yönünden :

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında; "Mesleki kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için ödenen genel giderler (ikametgâhlarının bir kısmını iş yeri olarak kullananlar, ikametgâh için ödedikleri kiranın tamamı ile ısıtma ve aydınlatma gibi diğer giderlerin yarısını indirebilirler. İş yeri kendi mülkü olanlar kira yerine amortismanı, ikametgâhı kendi mülkü olup bunun bir kısmını iş yeri olarak kullananlar amortismanın yarısını gider yazabilirler.)" hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun "Amortisman Mevzuu" başlıklı 313 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında; "İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle 269'uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değerinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder." açıklamalarına yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 262 nci maddesinde de; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder." denilmiştir.

163 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, Yatırımların finansmanında kullanılan kredilerle ilgili faizlerden kuruluş dönemine ait olanların sabit kıymetle birlikte amortisman yoluyla itfa edilmek üzere yatırım maliyetine eklenmesi gerekmekte; işletme dönemine ait olanların ise, ilgili bulundukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirmek suretiyle amortismanına tabi tutulmasının mümkün olduğu ve iktisadi kıymetin aktifleştirme işleminin gerçekleştiği dönemin sonuna kadar oluşan kısmının maliyetle ilişkilendirilmesi, aktifleştirildikten sonraki döneme ilişkin olanların ise maliyet bedeline eklenmesi veya doğrudan gider yazılması hususunda mükelleflerin serbest oldukları belirtilmiştir.

Ayrıca, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun "işyeri" başlıklı 156 ncı maddesinde; "Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir." tanımlaması yapılmıştır.

Konu ile ilgili olarak Başkanlığımız ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı yazısı ekinde alınan ... tarihli yoklama fişinin tetkiki sonucunda; söz konusu gayrimenkulün tamamının işyeri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Bu itibarla, konut olarak edinmekle beraber serbest meslek faaliyetinizde işyeri olarak kullandığınız gayrimenkulün iktisabı için kullanılan banka kredisi nedeniyle ödenen faizlerin, gayrimenkulün aktive alındığı hesap dönemi sonuna kadar olan kısmının maliyete intikal ettirilmesi zorunlu olup, sonraki dönemlerde ödenen kredi faizlerinin maliyet bedeline intikal veya doğrudan gider olarak indirilmesi

mümkün bulunmaktadır. Normal tamir, bakım ve temizlik giderleri dışında gayrimenkulü genişletmek veya değerini artırmak amacıyla yapacağınız giderler, gayrimenkulün maliyetine eklenerek amortisman ayrılmak suretiyle hasılatтан indirilebilir. Normal tamir, bakım ve temizlik giderleri ise gayrimenkulün genişletilmesine veya değerinin arttırılmasına yönelik harcamalar olmadığından bu tip giderler doğrudan hasılatтан indirilecektir.

Diğer taraftan, söz konusu gayrimenkul için hesaplanacak amortismanların, serbest meslek faaliyetinden elde edilen gelirlerden indirilebilecektir.

Katma Değer Vergisi Kanunu Uygulaması Yönünden :

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunun "Vergi İndirimi" başlıklı 29 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında; Mükellefler, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisini indirebilecekleri hüküm altına alınmış, aynı maddenin 3 üncü fıkrasında da; "İndirim hakkı vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu takvim yılı aşılımamak şartıyla, ilgili vesikaların kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde kullanılabilir." hükmü yer almıştır.

Aynı Kanunun "İndirilemeyecek Katma Değer Vergisi" başlıklı 30/d maddesinde; "Gelir ve Kurumlar Vergisi kanunlarına göre kazancın tespitinde indirim kabul edilmeyen giderler dolayısıyla ödenen katma değer vergisi " nin indirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun "İndirimin belgelendirilmesi" başlıklı 34 üncü maddesinde;

"1. Yurt içinden sağlanan veya ithal olunan mal ve hizmetlere ait Katma Değer Vergisi, alış faturası veya benzeri vesikalar ve gümrük makbuzu üzerinden ayrıca gösterilmek ve bu vesikalar kanunî defterlere kaydedilmek şartıyla indirilebilir.

2. Katma Değer Vergisinin fatura ve benzeri vesikalarda ayrıca gösterilmesine gerek görülmeyen işlemlerde vergi indiriminin nasıl belgelendirileceği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca tespit olunur."

Hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, mesleki faaliyetiniz çerçevesinde işyeri olarak kullanılacağı anlaşılan söz konusu gayrimenkulün alımında ödenen KDV ile bu taşınmaza ilişkin olarak yapılan tamirat, tadilat, mefruşat vb. gibi giderler için yüklenilen KDV nin, faturada ayrıca gösterilmesi ve vergiyi doğuran olayın vuku bulunduğu takvim yılı aşılımamak şartıyla faturanın kanuni defterlere kaydedildiği vergilendirme döneminde indirim konusu yapılması 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. — 18.09.2026