

İmar Kanununun Geçici 16 ncı Maddesi Kapsamında Ödenen Yapı Kayıt Belgesi Bedelinin Gayrimenkul Sermaye İradı Beyanında Gerçek Gider Olarak Dikkate Alınıp Alınmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84695066-120[Gvk/74]-54085
Tarih	11.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Zonguldak Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir, Kurumlar ve Diğer Vergiler Müdürlüğü

Sayı : 84695066-120[Gvk/74]-E.54085

11.07.2019

Konu : İmar Kanununun Geçici 16 ncı Maddesi Kapsamında Ödenen Yapı Kayıt Belgesi
Bedelinin Gayrimenkul Sermaye İradı Beyanında Gerçek Gider Olarak Dikkate Alınıp
Alınmayacağı.

İlgi : 22/11/2018 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında ödenen yapı kayıt belgesi bedelinin gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gerçek gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konu hakkında Başkanlığımız görüşlerine aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde, *"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

5.Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;

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)

..." hükmü yer almaktadır.

Bu bağlamda, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulünüz için ödenmiş olduğunuz yapı kayıt belgesi bedeli, safi iradın tespitinde dikkate alınabilecek gerçek giderlerin sıralandığı Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde sayılan ödemeler arasında yer almadığından, bu ödemelerin safi iradın tespitinde doğrudan gider olarak indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 262 nci maddesinde, "*Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.*",

- 269 uncu maddesinde, "*İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirir. Bu kanuna göre, aşağıdaki yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirir:*

1.Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı;

...",

- 270 inci maddesinde, "*Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satınalma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer:*

1.Makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri;

2.Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedelini ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.",

- 272 nci maddesinin birinci fıkrasında, "*Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir.*",

- 313 üncü maddesinin birinci 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, edevat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değerinin, bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder.*",

- 315 inci maddesinde; "*Mükellefler amortismanına tabi iktisadi kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilan edeceği oranlar üzerinden itfa ederler. İlan edilecek oranların tespitinde iktisadi kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınır.*"

hükümlerine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümleri çerçevesinde; 7143 sayılı Kanununun 16 ncı maddesi ile İmar Kanununa eklenen geçici 16 ncı madde hükmü uyarınca ödenen yapı kayıt belgesi bedeli, taşınmazın iktisadi kıymetini artırdığından, bu bedelin taşınmazın maliyet bedeline eklenmesi ve taşınmazın kalan faydalı ömrü dahilinde itfa edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan; taşınmazın amortisman süresinin tamamlanmış olması durumunda, maliyet bedeline eklenen söz konusu tutarın taşınmaza ilişkin faydalı ömür ve amortisman oranı dahilinde ödemenin yapıldığı tarihten itibaren itfa edilmesi icap etmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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