

Gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, indirilebilecek giderler ile ertesi yıla sarkan bakım onarım giderinin sadece ilgili gayrimenkulden mi yoksa tüm GMSİ'den mi indirilebileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-1408
Tarih	25.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-1408

25/08/2011

Konu : Gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, indirilebilecek giderler ile ertesi yıla sarkan bakım onarım giderinin sadece ilgili gayrimenkulden mi yoksa tüm GMSİ'den mi indirilebileceği

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2009 takvim yılı gayrimenkul sermaye iradı gelirlerinizin vergilendirilmesi ile ilgili olarak gerçek gider usulünü seçtiğinizi, aynı gayrimenkulü 2009 Nisan ayı sonunda geçici tahliye usulü ile boşaltarak bakım onarım çalışmaları (iskele kurulması, taşıyıcı ahşap strüktürde güçlendirme, kaplama ve doğrama yenilemesi, dış cephe aşı boyası, ısıtma, su, elektrik tesisatı onarımı, taş dış cephe bölümü onarımı ve boyaması, mutfak yenilemesi) yaptırdığınızı ve bu çalışmaların 2010 takvim yılının Haziran ayına kadar devam ettiğini belirterek, 2009 takvim yılı içerisinde yapılan bakım onarım giderlerinin yine aynı takvim yılı içerisinde elde etmiş olduğunuz kira gelirlerinden,

tamamının mı yoksa sadece yıl içersinde elde edilmiş olan kira gelirleri kadar mı indirim konusu yapılabileceği, ayrıca ilgili gayrimenkulün kiraya verilmesinde bahçe bakımıyla ilgili tarafınızca yapılacak harcamaların gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "Safi İrat" ve "Gayrisafi Hasılat" başlıklı 71 ve 72'nci maddelerinde;

"Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasılatıran iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır."

" Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır." hükümlerine yer verilmiştir.

Öte yandan aynı Kanun'un 74'üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatıran aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

6- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismanı tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanunu'nun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir.);

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

8- Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;

...

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmü yer almaktadır.

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 bilimum giderlerin toplamını ifade edeceği belirtilmiştir.

Bu hükümler çerçevesinde, vermiş olduğunuz ek dilekçenizin de tetkikinde, kiraya verilen gayrimenkul için yapılan iskele kurulması, taşıyıcı ahşap strüktürde güçlendirme, mutfak dolabı ve tezgahı, elektrik, su ve ısıtma tesisatının yenilenmesi şeklindeki gayrimenkulün mütemmim cüzü veya teferruatıyla ilgili kabul edilen harcamaların gayrimenkulün iktisadi değerini artırması nedeniyle doğrudan gider yazılması mümkün olmayıp, söz konusu harcamaların 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinin (6) numaralı bendine göre amortisman yoluyla giderleştirilmesi; bina dış cephe boyaması, bahçe bakımı gibi harcamaların ise Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinin (7) ve (8) numaralı bentleri kapsamında onarım, bakım ve idame gideri olarak dikkate alınması söz konusudur.

Ayrıca, gerçek gider usulünün seçilmesi durumunda, geçici tahliye usulüyle boşaltılan gayrimenkulle ilgili 2009 takvim yılının Nisan ayında başlanan ve 2010 takvim yılının Haziran ayına sarkan onarım, bakım ve idame giderlerinin, 2009 yılı içinde yapılan harcamalarının, 2009 yılı içinde elde edilen toplam kira gelirlerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet eden tutar hariç olmak üzere indirilmesi mümkündür.

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