

Kira geliri elde edilen gayrimenkul için yaptırılan kombi değişiminin gider yazılmadan maliyet bedeline eklenmesi suretiyle indirim konusu yapılabileceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-176200-10
Tarih	22.04.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

SÜRELİ

Sayı : .4.35.16.01-176200-10

22/04/2010

Konu : Kombi değişiminin gider yazılıp yazılamayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, gayrimenkul sermaye iradı yönünden ... Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz ve Ankara'da bulunan gayrimenkulünüz için, kiracınızın talebi üzerine bacalı kombi kalorifer tesisatının hermetik kombi olarak değiştirildiği ve bunun için 2.100.- TL harcama yaptığınız belirtilerek, yapmış olduğunuz söz konusu harcamanın kira gelirlerinizden gider olarak indirilip indirilemeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

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

...

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman 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);

7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);..." hükmüne yer ver verilmiştir.

Diğer taraftan 213 sayılı Vergi Usul Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği belirtilmiştir.

Buna göre, safi iradın tespitinde kiraya veren tarafından gayrimenkulün iktisadi değerini arttıracak nev'iden yapılan harcamaların Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 7 nci bendine göre normal onarım gideri olarak dikkate alınması mümkün olmayıp, bu nitelikteki harcamaların gayrimenkulün maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 2009 yılına ilişkin olarak vereceğiniz Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesinde, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkul için yaptığınız kombi kalorifer kazanının değişimine ilişkin harcamanın doğrudan indirim konusu yapılması mümkün olmayıp, söz konusu harcamanın maliyet bedeline eklenmesi ve 193 sayılı Kanunun 74/6 maddesi uyarınca amortisman yoluyla hasıllattan indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) 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. — 18.09.2026