

Banka kredisine ilişkin dosya ve eksper masrafı, emlakçıya ödenen komisyon ile yaptırılacak parke, halıfleks, mutfak dolabı ve dış cephe kaplama giderlerinin GMSİ'den indirilip indirilmeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2015/913]-123941
Tarih	05.05.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[74-2015/913]-123941

05.05.2017

Konu : Banka kredisine ilişkin dosya ve eksper masrafı, emlakçıya ödenen komisyon ile yaptırılacak parke, halıfleks, mutfak dolabı ve dış cephe kaplama giderlerinin GMSİ'den indirilip indirilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, elde ettiğiniz gayrimenkul sermaye iradından, gayrimenkulü alırken kullanılan banka kredisine ilişkin dosya ve eksper masrafı, emlakçıya ödenen komisyon masrafı ile söz konusu daire için yaptırılacak parke, halıfleks, mutfak dolabı ve dış cephe kaplamaları için yapılan harcamaların gider olarak indirilip indirilmeyeceği hususunda bilgi talep edilmiş olup Başkanlığımız

görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede 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.

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

...

4. *Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),*

...

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 Kanununun*

267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir) **(6745 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle eklenen ibare, Yürürlük; 07.09.2016)** ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

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

... " hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, safi iradın tespitinde kiraya veren tarafından gayrimenkulün iktisadi değerini arttıracak nev'iden yapılan harcamaların gayrimenkulün maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Konuyla ilgili olarak; 23.12.2016 tarihli ve 29927 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 295 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin **"Isı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamaların gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde gider olarak indirimi"** başlıklı 9 uncu maddesinde,

"(1) Gayrimenkul sermaye iratlarının beyanında gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere; gayrimenkullerin iktisadi değerini artırıcı niteliği bulunan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar, mükelleflerce 193 sayılı Kanunun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendi kapsamında gayrimenkulün maliyetine ilave edilerek amortisman yoluyla itfa edilebilmektedir.

(2) Maddede yapılan değişiklik ile söz konusu harcamaların 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirtilen tutarı aşmaması halinde, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere harcama tutarının tamamı safi hasılatın tespitinde doğrudan gider olarak indirim konusu yapılabilecektir.

(3) Söz konusu harcamaların 213 sayılı Kanunun 313 üncü maddesinde belirtilen tutarı aşması halinde ise, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere harcama tutarının tamamının doğrudan gider yazılması mümkün olduğu gibi mükelleflerce gayrimenkulün maliyetine ilave edilerek amortisman yoluyla itfa edilmesi olanağı da bulunmaktadır.” yönünde açıklamalara yer verilmiştir.

Diğer taraftan; 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."*

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

1. Makine 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."

hükümlerine yer verilmiştir.

Buna göre kiraya verdiğiniz gayrimenkul için yapılan parke, halıfleks, mutfak dolabı, mutfak tezgahının yenilenmesi, gayrimenkulün alımı sırasında ödenen banka kredisine ait dosya masrafı, eksper masrafı ve komisyon giderlerinin, gayrimenkulün maliyetine ilave edilmek suretiyle amortisman yoluyla itfa edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan; ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik yapılacak dış cephe mantolama harcamalarının tutarının, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirtilen tutarı (2016 yılı için: 900-TL) aşmaması halinde, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısmı hariç olmak üzere harcama tutarının tamamının, safi hasılatın tespitinde doğrudan gider olarak indirim konusu yapılabilmesi mümkün olup, söz konusu harcama tutarının, adı geçen Kanunda belirtilen tutarı aşması halinde ise, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısmı hariç olmak üzere harcama tutarının tamamının doğrudan gider yazılması mümkün olduğu gibi, gayrimenkulün maliyetine ilave edilmek suretiyle amortisman yoluyla itfa edilmesi olanağı da 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