

Gayrimenkul sermaye iradında mantolama bedelinin gider olarak yazılıp yazılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[74-12/2]-825
Tarih	11.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[74-12/2]-825

11/08/2012

Konu : Mantolama işleminin gider olarak yazılıp yazılamayacağı hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, sahibi bulunduğunuz gayrimenkulün de içinde bulunduğu sitedeki binaların dış cephesine, site genel kurul kararıyla mantolama yapılmasına karar verildiği belirtilerek, "gerçek gider" usulünün seçilmesi halinde, yapılacak mantolama giderinin beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının hesaplanmasında gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların mutasarrıfları, zilyetleri, 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 (Amortismanına 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.

Bu hükme göre, kiralanan gayrimenkullerin onarımı için yapılan giderler gayrisafi hâsılattan indirilebilmektedir. Onarımdan amaç; eskiyen, kırılan, dökülen, yıkılan kısımların tamir veya yeniden yaptırılmasıdır. Onarım giderinin hâsılattan indirilebilmesi için kiraya veren tarafından yapılmış olması gerekir. Ancak bu tür giderlerin gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı önem ve genişlikte olmaması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu madde hükmünde; emlakın iktisadi değerini artıracak surette genişletilmesi, değiştirilmesi veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderlerin onarım gideri sayılmayacağı belirtilmiştir. Onarım gideri olarak kabul edilmeyen bu türden giderlerin hâsılattan doğrudan indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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.

Dolayısıyla, 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, vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkul için yaptığınız mantolama işlemine ilişkin harcamanın doğrudan indirim konusu yapılması mümkün olmayıp, söz konusu harcamanın maliyet bedeline eklenmesi ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunun 74/6 maddesi uyarınca amortisman yoluyla hasıllattan 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