

Kat karşılığı inşaat işi maliyetinin değerlendirilmesi

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	83128357-105-9024
Tarih	17.06.2021

T.C.

SİNOP VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 83128357-105-9024

17.06.2021

Konu : Kat karşılığı inşaat maliyeti.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, ... Malmüdürlüğünün ... vergi kimlik numarasına kayıtlı olarak inşaat malzemeleri ve kömür satıcılığı ile müteahhitlik faaliyeti ile iştigal etmeniz nedeniyle gerçek usulde gelir vergisi mükellefi olduğunuz, yer sahipleri Sa. K., C. K., Se. K., E. K., M. K. ve Z. K. ile düzenlediğiniz sözleşme gereği 109 ada, 2 parsel, 15 pafta no.da bulunan arsa üzerine 1/9/2010 tarihinde başladığınız inşaatın yaklaşık %90'ının tamamlanmış olduğu, inşaat devam etmekte iken yer sahiplerinden Z.K. tarafından vekaletinizin azledildiği, bu nedenle inşaatın tamamlanamadığı ve tapu kayıtlarının oluşturulamadığı, ... Asliye Hukuk Mahkemesince verilen ... tarihli kararda, mahallinde

25/4/2012 tarihinde icra edilen keşifte dairelerin yapımının %100'ünün tamamlandığının tespit edildiği, mahkeme tarafından haklı olduğunuz yönünde karar verildiği, 2010 yılı itibari ile inşaatın toplam maliyetinin 306.974,14 TL olduğu, bu bedel üzerinden yeniden değerlendirme oranı uygulanıp uygulanamayacağı, ayrıca daireler içerisinde yer alan mutfak dolapları, mutfak tezgahları ve diğer mobilya ürünleri, daire içi iç cephe boyaları ile binaya ait çatının yıllar içerisinde deforme olup kullanılmayacak hale geldiği, bunların tekrar yaptırılması gerektiğinden aynı tür faturaların tekrar maliyete eklenip eklenmeyeceği konusunda Defterdarlığımız görüşünün sorulduğu anlaşılmıştır.

213 Sayılı Vergi Usul Kanununun;

-262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin arttırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği,

- 269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirileceği, bu Kanuna göre gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar ile gayrimaddi hakların da gayrimenkuller gibi değerlendirileceği,

- 270 inci maddesinde, gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderlerinin, mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderlerin de gireceği; noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerinin maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükelleflerin serbest olduğu,

- 271 inci maddesinde, inşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderlerinin, satın alma bedeli yerine geçeceği,

- 272 nci maddesinde, normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderlerin, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline ekleneceği

hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 5024 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesinde yapılan değişiklikle yeniden değerlendirme uygulamasına son verilerek kazançlarını bilanço esasına göre tespit eden gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin mali tablolarında yer alan parasal olmayan kıymetlerini fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son üç hesap döneminde %100'den ve içinde bulunulan hesap döneminde % 10'dan fazla olması halinde enflasyon düzeltmesine tâbi tutacakları, her iki şartın birlikte gerçekleşmemesi halinde ise enflasyon düzeltmesi uygulamasının sona ereceği hükmü getirilmiştir.

Buna göre, mezkûr Kanunun uygulamasında, mükerrer 298 inci maddede yer alan şartlar çerçevesinde yapılan enflasyon düzeltmesi haricinde, başka bir değerlendirme işlemi yapılması mümkün değildir. Öte yandan, 2005 takvim yılından bugüne kadar enflasyon düzeltmesi şartları oluşmamıştır.

Bu itibarla, kayıtlarınızda 306.974,14 TL olarak yer alan kat karşılığı inşaat işi maliyetinizin, yukarıda yer verilen mükerrer 298 nci madde hükümleri dışında değerlendirilme imkânı bulunmamaktadır.

Ayrıca, normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak maksadıyla yapılan giderlerin gayrimenkulün maliyetine eklenmesi gerektiğinden, daireler içerisinde yer alan ve yıllar içerisinde deforme olup kullanılamayacak hale gelen mutfak dolapları, mutfak tezgahları ile binaya ait çatının yapımı/yenilenmesi şeklindeki gayrimenkulün mütemmim cüzü veya teferruatıyla ilgili kabul edilen harcamaların gayrimenkulün değerini artırması nedeniyle maliyete eklenmesi, diğer taraftan daire içi iç cephe boyaları ile ilgili yapılan harcamaların normal bakım, tamir gideri olarak kabul edilmesi ve binanın maliyet bedeline eklenmeden ilgili dönemde doğrudan gider yazılması gerekmektedir.

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