

Binanın dış cephesi için yapılan harcamalarda amortisman uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.10.15.02-105[313. Mad.2015/127-1054]-18
Tarih	09.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 58889402-105[313. Mad.2015/127-1054]-18

09/02/2016

Konu : Bina'nın dış cephesi için yapılan harcamalarda amortisman uygulaması

Başkanlığımıza vermiş olduğunuz ilgide kayıtlı özelge talep formunuzda, 19.. yılında aktifinize aldığınız ... binasının dış cephe ısı yalıtımı, dekoratif sıva uygulamaları, dış cephe boyası işleri ile belirli pencerelerdeki mermer denizlikleri, tüm PVC damlalıkları ve tüm yağmur iniş borularının değiştirilmesi ile ilgili yapılan harcamaların doğrudan gider yazılmak suretiyle mi yoksa maliyet bedeline eklenmesi suretiyle faydalı ömrün kalan itfa bakiyesine göre ya da sözleşmeye göre ilk işçilik garanti süresi içerisinde amortisman yoluyla mı indirim konusu yapılacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

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

- 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, gayrimenkuller veya elektrik üretim ve dağıtım varlıkları için yapılan giderler hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden terekküp ettiği takdirde, mükellefin bu giderlerden maliyet bedeline eklenecek kısmı ayrı göstermek mecburiyetinde olduğu,

- 313 üncü maddesinde, işletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullerle 269 uncu madde gereğince gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değerinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesinin amortisman mevzuunu teşkil edeceği,

- 315 inci maddesinde, mükelleflerin amortismanı tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa edecekleri ve ilân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürlerinin dikkate alınacağı hükümleri yer almaktadır.

Anılan Kanunun 315 inci maddesinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiye istinaden amortismanı tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" tespit edilmiş ve bu oranlar ile faydalı ömürler 339, 365, 389, 399 ve 406, 418 ve 439 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Bu itibarla, amortismanı tabi iktisadi kıymetlerin aktife alınmalarından sonra yapılan giderler niteliğine göre maliyet bedeline dahil edilir veya genel gider olarak kaydedilirler.

Aktifte bulunan iktisadi kıymetin ilk iktisabı sırasında bulunmayan özelliklerin kazandırılması veya ilk iktisap sırasında bulunan özelliklerin geliştirilmesi için yapılan giderler değer artırıcı giderler olarak sayılmakta ve maliyete eklenen bu giderlerin amortisman süreleri de iktisadi kıymetin kalan ömrüne göre belirlenmektedir.

Öte yandan, iktisadi kıymetin ilk alındığı sıradaki beklenen ömrünü uzatmak amacıyla yapılan giderler aktifleştirildikleri yıldan başlayarak iktisadi kıymet için belirlenen oran ve süreye göre amortismanı tabi tutulur.

Ayrıca, iktisadi kıymet için yapılan normal bakım, onarım ve temizlik gibi giderlerin ise maliyet olarak kabul edilmeyip doğrudan gider olarak yazılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, bina ısı yalıtımı işinde, ısı yalıtımı için mantolama işi ile dekoratif dahil sıva uygulamaları ve dış cephe boyası faaliyetlerinin bir bütün olarak ele alınması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, 19.. yılında satın alıp aktifinize kaydettiğiniz otel binası ile ilgili olarak yapmış olduğunuz harcamalardan;

- Dış cephe ısı yalıtımı, dekoratif sıva uygulamaları, dış cephe boyası, PVC damlalık ve tüm yağmur iniş boruları ile ilgili yapılan harcamaların değer arttırıcı niteliği taşıdığıının kabul edilmesi ve binanın maliyet bedeline eklenerek binanın kalan ömrüne göre amortismanı tabi tutulması,

- Binanın sadece belirli mermer denizlik kısımlarının değiştirilmesi ile ilgili yapılan harcamaların ise normal bakım, tamir ve temizlik giderleri olarak kabul edilmesi ve binanın maliyet bedeline eklenmeden doğrudan gider yazılması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 09.09.2026