

Fabrika binası, ofis-iş yeri binası, depo, bina dışı yapı (ulaşım alt yapıları, yürüyüş yolu, otopark, çevre düzenleme alanı, istinat duvarı) maliyet bedelinin hesabında, üzerine inşa edildikleri arsa maliyet bedelinin dedikkate alınıp alınmayacağı ile söz konusu iktisadi kıymetlerin amortisman oranı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	95462982-105[VUK.ÖZLG-2018-96]-E.132425
Tarih	18.07.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Bursa Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları, Usul Ve Tahsilat Grup Müdürlüğü

Sayı : 95462982-105[VUK.ÖZLG-2018-96]-E.132425

18.07.2019

Konu : Amortisman Mevzuu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden;

- Şirketiniz aktifine kayıtlı arsa üzerine fabrika binası, ofis-iş yeri binası, depo, bina dışı yapı (ulaşım alt yapıları, yürüyüş yolu, otopark, çevre düzenleme alanı, istinat duvarı) inşa edildiği,

- Söz konusu taşınmaza ait tapu senedinde, taşınmazın niteliğinin "Prefabrik fabrika binası ve prefabrik iki katlı idari bina ve arsası" olarak yer aldığı; taşınmaz üzerindeki yapılara ait yapı kullanma izin belgelerinin ayrı ayrı olduğu ve belgelerde yapıların; ortak alan (depo) (su deposu), bina dışı yapı (ulaşım alt yapıları) (istinat duvarı), sınayi (fabrika binası), ofis ve işyeri (2 katlı idari bina) olarak belirtildiği,

- Fabrika binası taban m2 payına ait arsa maliyet bedelinin, fabrika binası maliyet bedeline ilave edilip edilemeyeceği,

- Otopark alanı, yürüyüş yolu ve çevre düzenleme alanlarına ait maliyet bedellerinin, fabrika binası maliyet bedeline ilave edilip edilemeyeceği, dahil edilmesinin mümkün olmaması durumunda ise bu alanlara ilişkin hangi orana göre amortisman ayrılacağı ve faydalı ömrünün ne kadar olacağı,

- Ofis-iş yeri binası taban m2 payına ait arsa maliyet bedelinin, ofis-iş yeri binası ve depo maliyet bedellerine ilave edilip edilemeyeceği, bahsi geçen yapılara ilişkin hangi orana göre amortisman ayrılacağı ve faydalı ömrünün ne kadar olacağı

hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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, satınalma 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,

- 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, edevat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değerinin, bu kanun hükümlerine göre yok edilmesinin amortisman mevzuunu teşkil ettiği,
- 314 üncü maddesinde, boş arazi ve arsaların amortismanına tabi olmadığı, ancak tarım işletmelerinde vücuda getirilen meyvalık, dutluk, fındıklık, zeytinlik ve güllüklerle incir bahçeleri ve bağlar gibi tarım tesisleri ile işletmede inşa edilmiş olan her nevi yollar ve harkların amortismanına tabi tutulacağı,
- 315 inci maddesinde, mükellefler amortismanına tâbi iktisadî kıymetlerini Hazine ve Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa edeceği, ilân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürlerinin dikkate alınacağı,
- 320 nci maddesinde, amortisman süresinin kıymetlerin aktife girdiği yıldan başladığı, bu sürenin yıl olarak hesaplanması için (1) rakamının mükellefçe uygulanan nispete bölüneceği, her yılın amortismanının ancak o yıla ait değerlemede nazara alınabileceği ve amortismanın herhangi bir yıl yapılmamasından veya ilk uygulanan nispetten düşük bir hadle yapılmasından dolayı amortisman süresinin uzatılamayacağı

hüküm altına alınmıştır.

Diğer yandan, mezkur Kanunun 315 inci maddesinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden, amortismanına tabi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" tespit edilmiş ve 339, 365, 389, 399, 406, 439 ve 458 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki amortisman listesi ile açıklanmıştır.

Bu bağlamda, işletmede bir yıldan fazla kullanılan, yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan ve envantere dahil bulunan iktisadi kıymetler için amortisman ayrılması mümkün bulunmakta olup, amortisman ayrılmasına iktisadi kıymetlerin aktife girdikleri hesap döneminden itibaren başlanması icap etmektedir. Aktife girme kavramı ise, iktisadi kıymetin iktisap edilerek defter kayıtlarına geçirilmesini, değerlendirme gününde envantere dahil olmasını ve kullanılmaya hazır halde bulundurulmasını ifade etmekte olup, iktisadi kıymetin işletmede fiilen kullanılmaya başlanması gerekli bulunmamaktadır.

Ayrıca, imal/inşa edilen gayrimenkullerin maliyet bedellerinin, gayrimenkulü meydana getirmek için yapılan harcamalarla birlikte arsa maliyetinin de dikkate alınmak suretiyle belirlenmesi ve bu şekilde hesaplanan maliyet bedeli üzerinden değerlendirilerek aktifleştirilmesi mümkündür.

Buna göre;

- Şirketiniz aktifine kayıtlı arsa üzerine inşa edilen fabrika binasına, ofis-iş yeri binasına, depoya, bina dışı yapılara (ulaşım alt yapıları, yürüyüş yolu, otopark, çevre düzenleme alanı, istinat duvarı) ait maliyet

bedelinin hesabında, üzerine inşa edildikleri arsa maliyet bedelinin de (taban m2 alanlarına isabet eden oranda) dikkate alınması gerekmektedir.

- Otopark alanı, yürüyüş yolu ve çevre düzenleme alanlarına ait maliyet bedellerinin, fabrika binası maliyet bedeline ilave edilmesi mümkün bulunmamakta olup, maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilecek söz konusu iktisadi kıymetlerden;

- Otopark ve çevre düzenleme alanlarının (kaldırım, bahçe v.b.), amortisman listesinin (2.) sırası kapsamında 15 yıl faydalı ömür, %6,66 amortisman oranına

- Ticari işletme içerisinde yer alan yolların (beton ve asfalt yol, parke yol, adi şose ve adi kaldırım ve bunlara benzer yollar), amortisman listesinin (2.1.) sırası kapsamında 8 yıl faydalı ömür, %12,50 amortisman oranına

göre itfa edilmesi gerekmektedir.

- Ofis ve iş yeri binası ve deponun, amortisman listesinin (1.1.) sırasının, yapı malzemesine göre belirlenmiş uygun alt sırası kapsamında (taşıyıcı sistemleri ve inşaatında kullanılan yapı malzemesinin prefabrik malzeme olanların, "1.1.5." sırası kapsamında); fabrika binasının, amortisman listesinin (1.2.) sırası (taşıyıcı sistemleri ve inşaatında kullanılan yapı malzemesinin prefabrik malzeme olması halinde, "1.1.5." sırası) kapsamında, istinat duvarının ise amortisman listesinin (2.) sırası kapsamında öngörülen faydalı ömür ve amortisman oranı dikkate alınarak amortismanına konu edilmesi icap etmektedir.

Diğer taraftan, ilgili dönemde ayrılmayan amortisman tutarının sonraki yıllarda ayrılamayacağı tabiidir.

Ayrıca, tek düzen muhasebe sisteminin uygulanmasına ilişkin açıklamalar 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Genel Tebliği ve daha sonra bu konuda yayımlanan diğer tebliğlerde yapılmış olup, söz konusu taşınmazlar ve işlemlere ilişkin muhasebe kayıtlarının anılan Genel Tebliğlerdeki açıklamalara göre yapılması icap etmektedir.

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. — 14.09.2026