

Kiralanan gayrimenkulün kira süresi sona ermeden satın alınması halinde henüz itfa edilmemiş özel maliyet bedelinin bir defada gider yazılıp yazılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-105[327-2012/VUK-1- . . .]-1506
Tarih	17.09.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-105[327-2012/VUK-1- . . .]-1506

17/09/2013

Konu : Kiralanan gayrimenkulün kira süresi sona ermeden satın alınması halinde henüz itfa edilmemiş özel maliyet bedelinin bir defada gider yazılıp yazılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, kurumunuzun 01/01/2008 tarihinde 5 yıllığına kiralamış olduğu fabrika binasını 13/12/2011 tarihinde satın aldığını, satın alma tarihi itibarıyla henüz itfa edilmemiş özel maliyet bedeli olduğunu, fabrika binasının satın alınma tarihinde henüz itfa edilmemiş özel maliyet bedelinin bir defada gider yazılması hususunda Başkanlığımız görüşünü talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

-269 uncu maddesinde, iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değ erleneceğ i ve gayri maddi hakların da gayrimenkuller gibi değ erleneceğ i,

-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 ekleneceğ i; gayrimenkuller kira ile tutulmuş ise veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının işletme hakkı verilmiş ise, kiracı veya işletme hakkına sahip tüzel kişi tarafından yapılan yukarıda bahsi geçen giderlerin bunların özel maliyet bedeli olarak ayrıca değ erleneceğ i, kiracının veya işletme hakkına sahip tüzel kişinin faaliyetini icra için vücuda getirdiğ i tesisata ait giderlerin de bu hükümde olduğu; gayrimenkuller veya elektrik üretim ve dağıtım varlıkları için yapılan giderlerin hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden terekkün ettiğ i 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 değ erlenen iktisadi kıymetlerin, alet, edavat, mefruşat, demirbaş ve sinema filmlerinin birinci kısımdaki esaslara göre tespit edilen değ erinin bu Kanun hükümlerine göre yok edilmesinin amortisman mevzuunu teşkil edeceğ i,

- 327 nci maddesinde, gayrimenkullerin, elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının ve gemilerin iktisadî kıymetlerini artıran ve 272 nci maddede yazılı özel maliyet bedellerinin kira veya işletme hakkı süresine göre eşit yüzdelerle itfa edileceğ i, kira veya işletme hakkı süresi dolmadan, kiralanan veya işletme hakkı alınan şeyin boşaltılması veya işletme hakkının herhangi bir sebepten sona ermesi halinde henüz itfa edilmemiş olan giderlerin boşaltma veya hakkın sona erdiğ i yılda bir defada gider yazılacağ i,

hükme bağlanmıştır.

Ancak, kira döneminde yapılan özel maliyet harcamaları satın alma sonucunda Vergi Usul Kanununun değ erleme hükümleri açısından nitelik değ iştirmektedir. Bu nedenle, satın alma öncesi özel maliyet bedeli olarak aktifte yer alan iktisadi kıymetlerin, satın alma sonrasında malik olunan iktisadi kıymet sıfatıyla gayrimenkul olarak aktifte yer alması ve Kanunun 313 üncü maddesi gereğince amortisman yolu ile itfa edilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla, şirketiniz tarafından 01/01/2008 tarihinde 5 yıllığına kiralanan fabrika binasının kül halinde devralındığı 13/12/2011 tarihine kadar henüz itfa edilmemiş özel maliyet bedeli hesabının kapatılarak hesap bakiyesinin gayrimenkuller (bina) hesabına dahil edilmesi ve özel maliyet bedelinin henüz itfa edilmeyen kısmının da gayrimenkulun tabi olduğu amortisman oranına göre itfa edilmesi 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