

Kiralanan işyerlerinde yapılan değer artırıcı giderlerin özel maliyet olarak değerlendirilerek itfa edilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-3
Tarih	03.01.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-3 03/01/2011

Konu : Amortisman ayırma hk.

İlgi dilekçenizde, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuz, işyerinizin kiralık olduğu ve kiralama süresinin 5 yıldan fazla olduğu, ayrıca faaliyette bulunduğunuz binanın iktisadi değerini artırıcı giderler yaptığınızı ve bu giderleri özel maliyetler hesabına devrettiğinizi beyan ederek, özel maliyetlerle ilgili amortisman ayırma konusunda Başkanlığımızın görüşünü talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

213 sayılı Vergi Usul Kanunun 327'inci maddesinde; "Gayrimenkullerin, elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının ve gemilerin iktisadi kıymetlerini artıran ve 272. maddede yazılı özel maliyet bedelleri, kira veya işletme hakkı süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilir. 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 giderler, boşaltma veya hakkın sona erdiği yılda bir defada gider yazılır." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, aynı kanunun 320'inci maddesinde, amortisman süresinin iktisadi kıymetlerin aktife girdiği yıldan itibaren başlayacağı ve bu sürenin yıl olarak hesaplanması için (1) rakamının mükellefçe uygulanan nispete bölüneceği hüküm altına alınmıştır.

Mezkur Kanun'un 5024 sayılı Kanunla değişen 315'inci maddesinde de "Mükellefler amortismanına tabi iktisadi kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilan edeceği oranlar üzerinden itfa ederler. İlan edilecek oranların tespitinde iktisadi kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınır." hükmü bulunmaktadır.

Anılan maddenin bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden amortismanına tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" tespit edilmiş ve bu oranlar 339 ve 365 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkullerin iktisadi kıymetlerini artıran özel maliyet bedellerinden kira müddeti belli olanların, kira süresine göre eşit yüzdeler halinde itfa edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, kira müddeti belli olmayan özel maliyet bedelleri ise, yukarıda bahsi geçen Genel Tebliği eki listenin "56. Özel Maliyetler (Kira müddeti belli olmayanlar)" sınıfında değerlendirilmekte olup, faydalı ömürleri 5 yıl ve amortisman oranları ise % 20 olarak dikkate alınmak suretiyle amortisman yoluyla itfa edilmektedir.

Bu itibarla, kiralanıp iş yeri olarak kullanılan söz konusu gayrimenkul için "gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak" maksadıyla yapılan harcamaların, özel maliyet bedeli olarak değerlendirilerek aktifleştirilmesi ve aktifleştirilen bu tutarların ise kira süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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