

Finansal kiralama yoluyla dört yıllığına kiralanen gayrimenkul için kira süresi esas alınarak %25 oranında amortisman ayrılıp ayrılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	11395140-019.01-977
Tarih	04.07.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 11395140-019.01-977

04/07/2013

Konu : Finansal kiralama yoluyla dört yıllığına kiralanen gayrimenkul için kira süresi esas alınarak %25 oranında amortisman ayrılıp ayrılamayacağı.

İlgi özelge talep formunuzda, finansal kiralama yolu ile 4 yıllığına kiralanacak ve sözleşme süresi sonunda devralınacak gayrimenkul için, bu gayrimenkulün faydalı ömrünün kira süresinden fazla olması nedeniyle amortisman listesindeki % 2 amortisman oranı yerine kira süresi esas alınarak % 25 oranında amortisman ayrılıp ayrılamayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 290 ıncı maddesinin 3 üncü fıkrasında finansal kiralama; kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir

iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralama olarak tanımlanmış olup, kiralama işleminde, iktisadî kıymetin mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi, kiracıya kira süresi sonunda iktisadî kıymeti rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması, kiralama süresinin iktisadî kıymetin ekonomik ömrünün % 80'inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadî kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması hallerinden herhangi birinin varlığı durumunda, söz konusu işlem finansal kiralama olarak kabul edilmiştir.

Ayrıca, aynı fıkrafta "Arazi, arsa ve binalarla ilgili kiralama sözleşmeleri, sadece, sözleşmede kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devri öngörülmüşse veya kiracıya kira süresi sonunda kiralama konusu gayrimenkulü düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınmışsa bu madde kapsamında değerlendirilir." hükmüne yer verilmiştir.

Mükerrer 290 ıncı maddeye ilişkin açıklamalar 319 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile yapılmış olup, kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecek olup kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı, Vergi Usul Kanununun üçüncü kitabının üçüncü kısmının birinci bölümü ve ilgili genel tebliğlerde kiralama konusu iktisadi kıymet için belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde amortismanla tâbi tutulacaktır. Diğer bir ifadeyle kullanım hakkı, kiracı tarafından Vergi Usul Kanunu ve ilgili genel tebliğlerde bu iktisadi kıymet için tespit edilmiş amortisman sürelerinde itfa edilecektir.

Mezkur Kanunun 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 edeceği hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 315 inci maddesinde ise, mükelleflerin amortismanla tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği faydalı ömürleri oranları üzerinden itfa edecekleri hükmü yer almakta olup, bahsi geçen maddenin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden, amortismanla tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" tespit edilmiş ve bu oranlar 339, 365, 389, 399, 406 ve 418 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, şirketinizce ofis olarak kullanılmak üzere finansal kiralama yolu ile dört yıllığına kiralanacak ve sözleşme süresi sonunda devralınacak gayrimenkul için yapılan

ödemelerin, kira süresi boyunca "Haklar" hesabında, devirden sonra ise "Binalar" hesabında takip edilmek suretiyle 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinin eki listenin "1.Binalar" başlıklı bölümünün "1.3.Belirli bir kısmı işyeri olarak kullanılan meskenler" başlıklı alt bölümünde değerlendirilerek 50 yıl içerisinde 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