

Veraset yoluyla intikal eden gayrimenkullere ilişkin kira gelirlerinin beyanında, bu gayrimenkullere ilişkin ayrılan amortisman tutarının indirim konusu yapıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	27575268-105[313-2018-32]-E.20331
Tarih	15.01.2019

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 27575268-105[313-2018-32]-E.20331

15.01.2019

Konu : Gayrimenkul sermaye iradında amortisman ayırabilmek için gayrimenkulün amortismanına tabi değerinin tespiti hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan eşinizin vefatından dolayı tarafınıza intikal eden gayrimenkullerin bir kısmından kira geliri elde ettiğiniz ve bu gelirlerinizi 2017/Mart döneminde beyan ettiğiniz belirtilerek, kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde,

veraset yoluyla intikal eden ve kira geliri elde ettiğiniz söz konusu gayrimenkuller için amortismanın hangi değer üzerinden hesaplanacağı ile amortisman süresinin tespitinde hangi tarihin dikkate alınacağı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70 inci maddesinde; binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmış olup; 71 inci maddesinde ise; "Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasılatıran iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 74 üncü maddesinde de; "Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatıran aşağıda yazılı giderler indirilir.

...

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismanı tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliğı olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

..." hükmü yer almaktadır.

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, "Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan maddede yer alan "Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmünden; gayrimenkul sermaye iradı beyannamelerini götürü gider usulünü seçerek veren mükelleflerin, söz konusu dönemi takip eden yıl için verecekleri gayrimenkul sermaye iradı beyannamelerinde gerçek gider usulünü seçemeyeceklerinin anlaşılması gerekmektedir.

Diğer taraftan; 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde, "İşletmede 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 edilmesi amortisman mevzuunu teşkil eder..." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen kanun hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde; eşinizin vefatı nedeniyle intikal eden gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde ettiğiniz kira gelirlerinin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde Gelir Vergisi Kanununun 74/6 ncı maddesine göre kiraya verilen gayrimenkuller için ayrılan amortismanı indirim konusu yapmanız söz konusu gayrimenkullerin ivazsız olarak intikal etmiş olması nedeniyle mümkün bulunmamaktadır.

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