

Gayrimenkulün kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirinin beyanında, gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, banyo tavan aspiratörü, ayna ve klima harcamalarının gider olarak dikkate alınıp alınılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-437986
Tarih	29.03.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120[74-2021]-437986

29.03.2024

Konu : Gayrimenkulün kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirinin beyanında gerçek gider usulünün seçilmesi halinde indirilebilecek giderler

İlgi : 01/10/2021 tarih ve 5396575 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuzu ve gerçek gider yöntemine göre beyanname verdiğinizi, kira geliri elde edilen gayrimenkule ait olan ve arıza, kırılma gibi nedenlerden dolayı tamiri mümkün olmayan banyo tavan aspiratörü, ayna ve klima gibi eşyaların yenisini alarak kiracının kullanımına sunduğunuzu belirterek yapılan bu harcamaların doğrudan gider olarak mı dikkate alınacağı yoksa gayrimenkulün değerine eklenerek amortisman yolu ile mi itfa edileceği ile söz konusu harcamaların gayrimenkulün değerine eklenmesi durumunda, hangi bedelin dikkate alınacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; maddede sayılan mal ve hakların mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu açıklanmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde; "*Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılattan 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 niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşmıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri **(Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);**

..." hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde, maliyet bedelinin iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği, 289 uncu maddesinde bu bölümde yazılı olmayan veyahut yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlendirilmesine imkan bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazinin vergi değeriyle, diğerlerinin, varsa borsa rayici, yoksa mukayyet değerleri, o da yoksa emsal bedeliyle değerlendirileceği, 268 inci maddesinde vergi değerinin, bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeri olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 315 inci maddesinin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden amortisman tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" tespit edilmiş ve bu oranlar 339, 365, 389, 399, 406, 418, 439, 458 ve 506 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Öte yandan, kiralanan gayrimenkullerin onarımı için yapılan giderler gayrisafi hasılatтан indirilebilmektedir. Onarımdan amaç; eskijen, kırılan, dökülen, yıkılan kısımların tamir veya yeniden yaptırılmasıdır. Onarım giderinin hasılatтан indirilebilmesi için kiraya veren tarafından yapılmış olması gerekir. Ancak bu tür giderlerin gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı önem ve genişlikte olmaması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu madde hükmünde; gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette genişletilmesi, değiştirilmesi veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderlerin onarım gideri sayılmayacağı belirtilmiştir. Onarım gideri olarak kabul edilmeyen bu türden giderlerin, doğrudan gider olarak hasılatтан indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Buna göre, safi iradın tespitinde, kiraya veren tarafından gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak neviden yapılan harcamaların Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin (7) numaralı bendine göre normal onarım gideri olarak dikkate alınması mümkün olmayıp, bu nitelikteki harcamaların gayrimenkulün maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre,

- Kira geliri elde etmiş olduğunuz gayrimenkul için 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan liste çerçevesinde, 50 yıl ve %2,00 amortisman oranı ile gayrimenkulün maliyet bedeli üzerinden amortisman ayrılması mümkün bulunmaktadır.

- Kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkul için yaptığınız banyo tavan aspiratörü ve klima harcamalarının, doğrudan gider olarak hasılatтан indirim konusu yapılması mümkün olmayıp, söz konusu harcamanın yapıldığı yıl gayrimenkulün maliyet bedeline eklenmek suretiyle gayrimenkulün kalan ömrüne göre amortisman yoluyla itfa edilmesi gerekmektedir.

- Taşınır bir eşya gibi müstakil olarak kullanıma elverişli olmaması, zarara uğramadan veya yapısı değiştirilmeden takıldığı yerden ayrılmasına olanak bulunmaması şartıyla, kırılan aynanın yenilenmesi dolayısıyla yapılan harcamanın, onarım gideri kapsamında kabul edilerek hasılatтан gider olarak indirim konusu yapılabilmesi mümkündür.

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