

112 SIRA NO'LU VERGİ USUL KANUNU GENEL TEBLİĞİ

Belge türü	Tebliğ
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Tebliğ grubu	VERGİ USUL KANUNU GENEL TEBLİĞLERİ
Sayı	14483
Tarih	19.03.1973
Sıra no	112

Emlak Vergisi Kanununun uygulanmaya başlaması ve bu kanunda beyana dayanan vergi değeri esasına yer verilmiş olması dolayısı ile, gayrimenkul sermaye iradı sahiplerinin irad sağladıkları gayrimenkullere ait amortismanı hangi değer üzerinden ayıracakları konusunda bazı tereddütlerin doğduğu Bakanlığımıza vaki müracaatlarından anlaşılmış ve bu hususta aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekli görülmüştür.

Bilindiği üzere, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde gayrimenkul sermaye iradının safı tutarının tespitinde, kiraya verilen mal ve haklar için ayrılacak amortismanların gayrisafi hasıllattan indirileceği belirtilmiş ve amortismanı tabi değerin, malum ise maliyet bedeli, malum değil ise bina ve arazide vergi değeri, diğerlerinde Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tesbit edilecek emsal bedeli olacağı hükme bağlanmıştır.

Buna göre, kiraya verilen bina ve arazinin normal olarak maliyet bedeli üzerinden amortismanı tabi tutulması gerekmekte; vergi değeri ancak, maliyet bedelinin bilinmemesi halinde başvurulması gereken ikinci derecede bir ölçü teşkil etmektedir. Bu nedenle satın alma suretiyle iktisap edilen bina ve arazinin amortismanına, Emlak Vergisi Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra da, tapuda kayıtlı alış bedeli ve varsa buna ilişkin giderlerden teşekkül edecek maliyet bedeli üzerinden devam edilecektir.

İnşa suretiyle iktisap edilen veya satın alındıktan sonra tadilata uğrayan bina ve arazi amortismanında da, bilindiği takdirde aynı şekilde maliyet bedeli; maliyet bedelinin belli olmaması halinde ise Vergi Usul Kanununun 268 inci maddesine göre tespit edilen vergi değerleri esas alınacaktır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile, Vergi Usul Kanununun sadece genel tahririne ilişkin hükümleri kaldırılmıştır. Anılan kanunun gayrisafi irad ve arazi değerinin tespiti, tadilat komisyonları ve vergi değeri ile ilgili hükümleri halen yürürlüktedir. (*)

Belirtilen esaslara göre, kiraya verilen bina ve arazi amortismanının da, aşağıdaki şekilde işlem yapılacaktır.

1. Bina ve arazinin maliyet bedeli belli ise, amortisman bu bedel üzerinden ayrılacaktır. (**)
2. Maliyet bedelinin belli olmaması nedeniyle vergi değerinin esas alınması gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun ilgili hükümleri uyarınca takdir ve tespit edilmiş vergi değerleri bulunan bina ve arazi, bu değerler üzerinden amortismanı tabi tutulacaktır.
3. Henüz gayrisafi irad tespiti yapılmamış yeni inşa edilen binalar için halen faaliyetleri sona ermemiş bulunan tadilat komisyonlarınca tespit olunacak değerlerin esas alınması gerekmekte ise de, uygulamada kolaylık sağlanması bakımından, maliyet ve iktisap bedeli yerine kaim olmak üzere, dileyen mükellefler gayrimenkulün emlak alım vergisine matrah olan değeri üzerinden amortisman ayırabileceklerdir. (**)
4. Birden fazla gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, götürü veya gerçek gider usulü tercihinin, gayrimenkullerin tamamı itibarıyla yapılması gerekmektedir. Kiraya verilen gayrimenkuller arasında ne maliyet bedeli ve ne de vergi değeri belli olmayan bina ve arazi bulunduğu takdirde, diğerleri için gerçek gider usulü seçilmiş de olsa, bu bina veya arazi için götürü gider usulü uygulanabilecektir.

(*) 1.1.1981 tarihinden itibaren değişikliğe uğrayan VUK'nun 268 inci maddesindeki tanıma göre "Vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedelidir. Bu bedel Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesi ile aynı maddede belirtilen tüzük hükümlerine uygun olarak tespit olunur."

(**) 1 1.1981 tarihinden itibaren değişikliğe uğrayan VUK'nun 268 inci maddesindeki tanıma göre "Vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedelidir. Bu bedel Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesi ile aynı maddede belirtilen

