



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
GELİR VE VERGİ DAİRESİ

Tarih : 25.02.2013

Sayı:GVD.0.00.25

YETKİLİ MUHASİP MURAKİPLARA
Genelge No. M.M 105/2013

Konu:Taşınmazlarda maloluş bedelinin artması ve özel maloluş bedeli Hk.

Taşınmazlarda maloluş bedelinin artması, özel maloluş bedeli ve İlk tesis ve kuruluş giderlerinin muhasebeleştirilmesi ve bu kayıtlarla ilgili amortisman ve/veya yatırım indirimi ayrılması hususunda tereddütlerin yaşandığı görülmekte ve yapmakta olduğumuz incelemelerde bu hesaplarla ilgili yeknesaklık olmadığı tesbit edilmiştir.

Değiştirilmiş şekli ile 27/1977 sayılı Vergi Usul Yasası'nın 186'ncı maddesi

- "(1) Normal bakım, onarım ve temizleme giderleri dışında, taşınmazı genişletmek veya ekonomik kıymetini sürekli olarak artırmak amacıyla yapılan giderler, taşınmazın maloluş bedeline eklenir.
- (2) Bir geminin, iktisap tarihindeki hızını fazlalaştırmak, yolcu ve eşya yükleme ve barındırma düzenini genişletmek veya değiştirmek suretiyle ekonomik kıymetini sürekli olarak artıran giderler, maloluş bedeline eklenmesi gereken giderlerdendir.
- (3) Taşınmazlar kira ile tutulmuş ise, kiracı tarafından yapılan (1). ve (2). fıkralarda öngörülen giderlerin, "özel maloluş bedeli" olarak ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Kiracının faaliyetini yürütmek için gerekli tesisi inşa etmek amacıyla yönelik giderler de, özel maloluş bedeli olarak değerlendirilecek giderlerdendir.
- (4) **Taşınmazlar için yapılan giderler, hem bakım-onarım, hem de kıymet artırma giderlerinden oluştuğu takdirde, yükümlü, bu giderlerin maloluş bedeline eklenecek kısmı, genel giderlere girecek kısımdan ayrı göstermek zorunluluğundadır."**

hükmüne amirdir.

Ayrıca değiştirilmiş şekli ile 24/1982 sayılı Gelir Vergisi Yasası'nın 4.(1) (f) (i) maddesi kiracı tarafından taşınmaz malı genişletecek veya ekonomik değerini artıracak şekilde taşınmaz mala eklenen kıymetler, kira süresinin sonunda veya ondan önce bedelsiz olarak mal sahibine devredilmesi halinde, bu kıymetler mal sahibi bakımından bu tarihte aynen tahsil edilmiş sayılır ve kira süresi veya son beş yıla, hangisi kısa ise, eşit olarak bölünmek suretiyle o yılların geliri sayılacağını açıklamaktadır. Özetle,

Yapılan harcamaların özel maloluş bedeli niteliği taşıyabilmesi için, **Kiralanan bir gayrimenkule** ilişkin olarak, kiracıları tarafından faaliyetlerin daha uygun bir şekilde sürdürülmesini sağlamak amacıyla bir takım giderlerin yapılması mümkündür. Kiracılar tarafından gerçekleştirilen söz konusu harcamaların özel maloluş bedeli niteliği taşıyan harcamalar kapsamında değerlendirilebilmesi için;

a) Söz konusu harcamanın, gayrimenkule ait olması,
b) Yapılan harcamanın gayrimenkulü genişletici nitelikte olması veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırıcı nitelikte olması,

c) Harcamaların bizzat kiracı tarafından yapılmış olması,

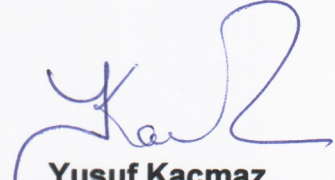
d) **Gayrimenkullere yapılan ve Özel maloluş bedeli niteliği taşıyan harcamaların kira süresi sonunda sökülüp ayrılmasının ya da başka bir yerde kullanılmasının mümkün olmaması gerekmektedir.**

Gayrimenkullere kiracıları tarafından yapılan ve kira süresi sonunda sökülüp ayrılabilen ve başka bir yerde kullanma imkanı bulunan iktisadi kıymetlere yapılan harcamalar ise; harcamaların niteliğine göre direkt gider olarak yada amortisman yoluyla itfası mümkün olan giderlerdir.

e) **Özet olarak, Yapılan değişiklik veya ilavenin, gayrimenkul den ayrılması halinde bir işe yaramıyor, bir değer kazanmıyorsa, gayrimenkulden sökülmesi durumunda gayrimenkul de bir değer azalışına sebebiyet veriyorsa, ve bu harcamalar 24/1982 sayılı Gelir Vergisi Yasası'nın 4.(1) (f) (i) maddesine uygun olarak mal sahibi açısından da bir değer ifade ediyorsa özel maloluş bedeli olarak aktifleştirilmesi gerekir.**

Yukardaki koşullara uygun olarak özel maloluş bedeli olarak aktifleştirilen bedeller için 24/1982 sayılı Gelir Vergisi Yasasının 7'nci maddesinin (3)'üncü fıkrası koşulları saklı kalmak koşulu ile yatırım indirimi hakkı olacağı hususunda,

Bilgi ve gereği rica olunur.


Yusuf Kaçmaz
Gelir ve Vergi Dairesi Müdürü

Dağıtım:

- Gelir ve Vergi Dairesi Müdür Muavinleri,
- Gelir ve Vergi Dairesi Müfettiş Müdür Muavinleri,
- Gelir ve Vergi Dairesi Lefkoşa Şube Amiri,
- Gelir ve Vergi Dairesi Gazimağusa Şube Amiri,
- Gelir ve Vergi Dairesi Girne Şube Amiri,
- Gelir ve Vergi Dairesi Güzelyurt Şube Amiri,
- Gelir ve Vergi Amirleri.

HB.ÖK/

