

**T.C.**  
**GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI**  
**ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**(Mükellef Hizmetleri Usul Grup Müdürlüğü)**

Sayı : 27575268-105[2016-313]-118092 16.03.2018

Konu : Ticari faaliyette bulunan kişinin kredi ile aldığı konutu home-ofis olarak kullanması sebebiyle ödediği faizlerin ve konut için yapılan giderlerin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

İlgi : 24.06.2016 tarihli ve 349437 evrak kayıt numaralı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; .... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ..... vergi kimlik numaralı mükellefi olduğunuzu, bilgisayar mühendisi olarak bilgisayar yazılımı hazırlama, yazılımların satışı, veri tabanı yöneticiliği ve danışmanlığı faaliyetlerinizden dolayı birinci sınıf tüccar olarak fatura düzenlediğinizi ve bilanço esasına göre defter tuttuğunuzu, söz konusu ticari faaliyetinizi ikametgah olarak kullandığınız konutunuzda icra ettiğinizi belirterek; konutunuzun iktisabı için kullandığınız banka kredisi nedeniyle ödediğiniz faizlerin ticari kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı ile söz konusu konuta ilişkin olarak yapılan boya, badana, alçıpan, cam balkon, ıslak zemin seramikleri, mutfak dolapları ve fayanslarının değiştirilmesi vb. işler için yaptığınız harcamaların ticari kazancınızın tespitinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde;

*"Her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazançlar ticari kazançtır."*

hükmüne yer verilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununun 40 ıncı maddesinde ise; safi kazancın tespit edilmesi sırasında indirilecek giderler sayılmış olup, söz konusu maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin, (7) numaralı bendinde de Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ayrılan amortismanların safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Anılan bent hükmü uyarınca, yapılan genel giderlerin indirim konusu yapılabilmesi için, söz konusu giderlerle kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında doğrudan ve açık bir illiyet bağının bulunması gerekmekte olup, bu mahiyette olmayan giderlerin ticari kazancın tespitinde indirim konusu yapılabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca, bu giderlerin fatura ve fatura yerine geçen vesikalar gibi tevsik edici belgelere dayanması ve yasal kayıtlarda izlenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, 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; 269 uncu maddesinde de iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği, 272 nci maddesinde; normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderlerin gayrimenkulün maliyet bedeline ekleneceği, gayrimenkuller için yapılan giderlerin hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden terekküp etmesi halinde, bu giderlerden maliyet bedeline eklenecek kısmının ayrı gösterilmesinin mecburi olduğu, 273 üncü maddesinde; alet, edevat, mefruşat ve demirbaş eşyanın maliyet bedeli ile değerlendirileceği, bunların maliyet bedeline giren giderlerin, satın alma bedelinden gayri komisyon ve nakliye giderleri gibi özel giderler olduğu, imal edilen alet, edevat, mefruşat ve demirbaşlarda imal giderlerinin satın alma bedeli yerine geçeceği hükme bağlanmıştır.

Söz konusu Kanunun "*Bina ve arazinin envantere alınması*" başlıklı 187 nci maddesinde; Ferdi teşebbüslerde, mükellefin sahip olduğu bina ve arazi hakkında aşağıda belirtilen esasların cari olacağı belirtilmiştir. Buna göre: 1. Fabrika, ambar, atelye, dükkan, mağaza ve arazi-işletmede ister kısmen, ister tamamen kullanılsınlar - değerlerinin tamamı üzerinden envantere alınır. 2. Ticaret hanları gibi oda oda veya kısım kısım kullanılabilen binalarla evlerin ve apartmanların yarısından fazlası işletmede kullanıldığı takdirde envantere ithal edilir. 3. Envantere alınan gayrimenkullerin kullanım tarzlarında sonradan vakı olacak değişiklikler, hesap yılı içinde nazara alınmaz.

Ayrıca, aynı Kanununun 313 üncü maddesinin birinci fıkrasında; 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, 315 inci maddesinde; mükelleflerin amortismanına tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa edeceği ve ilân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürlerinin dikkate alınacağı hüküm altına alınmış olup, Kanununun 315 inci maddesinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiye istinaden amortismanına tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları" 339, 365, 389, 399 ve 406, 418 ve 439 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki liste ile açıklanmıştır.

Bunun yanı sıra, 163 ve 334 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğlerinde; amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin iktisabında kullanılan krediler nedeniyle ödenen faizlerin iktisadi kıymetin maliyet bedeline eklenecek kısmı ile doğrudan gider yazılacak kısmının tespitinde uygulanacak esaslar açıklanırken, iktisadi kıymetin aktifleştirme işleminin gerçekleştiği dönemin sonuna kadar oluşan kısmının maliyetle ilişkilendirilmesi, aktifleştirildikten sonraki dönemlere ilişkin olanların ise maliyet bedeline eklenmesi veya doğrudan gider yazılması hususunda mükelleflerin serbest oldukları belirtilmiştir.

Bu itibarla, banka kredisi kullanılmak suretiyle iktisap edilerek işletme aktifine alınan bir gayrimenkulün iktisabı için kullanılan banka kredisi dolayısıyla ödenen faizlerin, gayrimenkulün aktife alındığı hesap dönemi sonuna kadar olan kısmının maliyete intikal ettirilmesi zorunlu olup, sonraki dönemlerde ödenen kredi faizlerinin ise maliyete intikal ettirilmesi veya doğrudan gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

Öte yandan, gayrimenkuller ve gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi kıymetlerin aktife alınmalarından sonra yapılan giderlerin, niteliğine göre maliyet bedeline dahil edilmesi veya genel gider olarak kaydedilmesi mümkün bulunmakta olup, bu kapsamda;

- İktisadi kıymetin ilk iktisabı sırasında bulunmayan özelliklerin kazandırılması veya ilk iktisap sırasında bulunan özelliklerinin geliştirilmesi için yapılan giderler, değer arttırıcı giderler sayılmakta ve amortisman süreleri iktisadi kıymetin kalan ömrüne göre belirlenmektedir.

- İktisadi kıymetin ilk iktisabı sırasındaki beklenen ömrünü uzatmak amacıyla yapılan giderlerin, aktifleştirildikleri yıldan başlayarak, iktisadi kıymet için belirlenen oran ve süreye göre amortismanına tabi tutulması gerekmektedir.

• İktisadi kıymet için yapılan normal bakım, onarım ve temizlik gibi giderlerin ise, maliyet olarak kabul edilmeyip doğrudan gider olarak yazılması gerekmektedir.

Buna göre, işletme aktifinde yer alan ve işyeri olarak kullanılan gayrimenkule ilişkin;

- Cam balkon, ıslak zemin seramik ve fayans yapımı ile ilgili harcamaların, gayrimenkulün maliyet bedeline eklenerek gayrimenkulün kalan ömrüne göre itfa edilmesi,

- Mutfak dolabı yapımı ile ilgili harcamaların ise, mutfak dolabının demirbaş olarak aktife alınması suretiyle, 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki listede öngörülen faydalı ömür (5 yıl) ve amortisman oranı (%20) dahilinde itfa edilmesi gerekmektedir.

Boya, badana ve alçıpan yapımı ile ilgili harcamaların, normal bakım, tamir ve temizlik giderleri olarak kabul edilerek doğrudan gider yazılması gerekmekte birlikte söz konusu harcamaların yürütülmekte olan bilgisayar yazılımı hazırlama, yazılımların satışı, veri tabanı yöneticiliği ve danışmanlığı faaliyeti dolayısıyla elde edilecek kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında illiyet bağının bulunmaması nedeniyle, söz konusu harcamaların ticari kazancın tespit edilmesi esnasında genel gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan taşınmazın işletme aktifine alınmaması durumunda ise; yürütülmekte olan bilgisayar yazılımı hazırlama, yazılımların satışı, veri tabanı yöneticiliği ve danışmanlığı faaliyeti dolayısıyla elde edilecek kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında illiyet bağı bulunmayan kredi faizlerinin yanı sıra cam balkon, ıslak zemin seramik ve fayans yapımı ve mutfak dolabı yapımı ile ilgili harcamaların da ticari kazancın tespitinde gider veya maliyet unsuru olarak dikkate alınması söz konusu olmayacaktır.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.