

Gayrimenkul sermaye iradı beyanında TOKİ ye ödenen taksitlerin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	25953680-002-21
Tarih	06.09.2012

T.C.

ORDU VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 25953680-002-21

06/09/2012

Konu : Gayrimenkul sermaye iradı beyanında TOKİ ye ödenen taksitlerin indirim konusu yapıp yapılamayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 2011 yılı nisan ayından itibaren sözleşmesi eşinizin üzerine yapılan ve ödemeleri halen devam eden TOKİ'ye ait bir sitede ikamet ettiğiniz ve kira öder gibi taksitlerinizin devam ettiği belirtilerek, TOKİ'ye ödediğiniz taksitlerin kira gelirinizden indirilip indirilemeyeceği ile kira gelirlerinde olduğu gibi kira giderlerinin de beyan esas alınarak belge aranmadan indirim konusu yapıp yapılamayacağı ve mükelleflerin kendi evini kiraya verip başka bir konutta kiracı olarak oturmaları halinde beyanname verme zorunluluğu olup olmadığı hususlarında Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmüne yer verilmiş olup, 86 ncı

maddesi hükmü çerçevesinde de, beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olan mükelleflerin, bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira gelirinin istisna tutarını aşması halinde beyanname vermeleri gerektiği hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde ise, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2.800 TL'sinin (2011 yılı için) gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı belirtilmiştir.

Mezkûr Kanunun 74 üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'nci maddenin 3'ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

....

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar

..." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, istisna haddi üzerinde kira geliri elde edilmesi halinde, Yıllık Gelir Vergisi (Gayrimenkul Sermaye İradı Beyannamesi) verilmesi zorunlu olup, verilecek beyannameye gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, istisnaya isabet eden kısmı hariç olmak üzere Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde sayılan giderlerin gayrisafi hasılatınızdan indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, elde etmiş olduğunuz gayrimenkul sermaye iradından Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan ve ikamet ettiğiniz konut için ödenen taksit tutarlarının gider olarak indirimi mümkün olmadığı gibi, taksitler içinde yer alan artış tutarlarının da faiz gideri olarak indirim konusu yapılması mümkün değildir.

Öte yandan, safi iratlarını gerçek gider usulü ile tespit eden gayrimenkul sermaye iradı sahiplerinin, gerçek giderlerine ilişkin belgeleri, yıllık gelir vergisi beyannamesi ekinde ibraz etmelerine gerek bulunmamakla birlikte, gerçek giderlere ilişkin belgelerin Vergi Usul Kanunu'nun 227/2 ve 254 üncü maddeleri uyarınca istenildiğinde ibraz edilmek üzere 5 yıl süre ile saklanması zorunludur.

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