

Ođlu için demiř olduğu kira bedellerinin gayrimenkul sermaye iradının tespitinde indirim konusu yapılp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-984
Tarih	15.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŐKANLIđI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŐKANLIđI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-984

15/07/2011

Konu : Ođlu için demiř olduğu kira bedellerinin gayrimenkul sermaye iradının tespitinde indirim konusu yapılp yapılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; iki tane meskeniniz olduğunu, eşinize ait başka bir evde ikâmet ettiğinizi, kira kontrat sözleşmesi sizin üzerinizde bulunan meskende oğlunuzun oturduğunu belirterek oğlunuz için ödediğiniz kira ödemelerini gayrimenkul sermaye iradınızın tespitinde gerçek gider olarak gösterip gösteremeyeceğiniz ile oğlunuzun ikametne tahsis ettiğinizi belirtmiş olduğunuz söz konusu konut için emsal kira bedeli esasının uygulanıp uygulanamayacağı hususlarında görüş talep ettiğiniz anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesinde "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2010 yılı için) 2.600 lirası gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan

yararlanılamaz.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almıştır.

Diğer taraftan aynı Kanun'un 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:

...

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin **kira ile oturdukları konutun kira bedeli** (kira indirimi gayri safi hasılatlardan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88'inci maddenin 3 'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

...

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler...." hükmü yer almıştır.

Yukarıdaki hükümlerden de anlaşılacağı üzere, elde edilen gayrimenkul sermaye iradından dolayı verilecek olan beyannamede, gerçek gider usulünün veya götürü gider usulünün seçilmesi mükelleflerin iradesine bırakılmıştır.

Öte yandan, Kanun'un 'Emsal Kira Bedeli Esası" başlıklı 73'üncü maddenin 2'nci fıkrasında; **binaların mal sahiplerinin** usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi halinde emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, elde ettiğiniz kira gelirlerinin yukarıda belirtilen istisna tutarını (2010 yılı için 2.600 TL) aşması halinde aşan kısmı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan etmeniz gerekmekte olup, oğlunuzun kiracı olarak ikamet ettiği konutun kira sözleşmesi tarafınızca yapılmış ve/veya kirası tarafınızca ödeniyor olsa bile, söz konusu kira ödemelerini kira gelirinizin beyanında indirim konusu yapmanız mümkün değildir.

Ayrıca, oğlunuzun ikamet ettiği konutun sahibi olmadığınızdan ve söz konusu konutun kira ile tutulan konut olması sebebiyle Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında yer alan binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi halinde emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağına dair hükmünden yararlanmanızın mümkün olamayacağı tabiidir.

Diğer taraftan götürü gider usulünü seçmeniz halinde gerçek gider usulünde indirim hakkı tanınan giderlerinize karşılık olmak üzere söz konusu taşınmazlardan elde ettiğiniz gayrisafi hasılatınızdan mesken kira gelirleri için uygulanan istisna tutarı (istisna şartlarını taşımanız kaydıyla) düşüldükten sonra kalan safi hasılatın %25'ini götürü gider olarak indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır. Bu durumda iki yıl geçmedikçe gerçek gider usulüne dönemeyeceğiniz tabiidir.

Bilgi edinilmesi 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. — 17.09.2026