

2010 takvim yılına ait tapu harcının, cezalı olarak 2014 yılında ödenmesi halinde söz konusu tapu harcı için 2014 takvim yılında ödenen tutarın 2014 takvim yılında verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinden indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	11355271-120.05[70-2015/10]-40745
Tarih	11.09.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ESKİŞEHİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Gelir Kanunları Grup Müdürlüğü

Sayı : 11355271-120.05[70-2015/10]-40745

11/09/2015

Konu : Gayrimenkul Sermaye İradının beyanında indirilecek giderler.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, 2010 takvim yılında krediyle satın aldığınız gayrimenkulü kiraya verdiğiniz, söz konusu kira gelirlerinizi gerçek gider usulünü seçerek beyan etmekte olduğunuz; ancak 2013 takvim yılında 2 Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğünce adınıza düzenlenen vergi/ceza ihbarnamesi ile 2010 takvim yılında iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkulün alım-satımında eksik

beyanda bulunduğunuzdan dolayı tarafınıza ek tapu harcı tahakkuk ettirilerek ayrıca ceza kesildiği, söz konusu cezayı Uzlaşma Komisyonuna girerek uzlaşmaya vardığınız ve 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesi uyarınca bu borcunuzu tecilli olarak 2014 yılında 3 (Üç) taksitte ödediğiniz belirtilerek, gerçek gider usulünü seçerek vereceğiniz gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde 2014 takvim yılında ödemiş olduğunuz bahse konu tapu harcının indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde; *"Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

5.Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;" hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun "Matrahtan ve gelir unsurlarından indirilmeyecek giderler" başlıklı 90 inci maddesinde, *"Gelir Vergisi ile diğer şahsi vergiler ve her ne şekilde olursa olsun vergi cezaları ve para cezaları, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun hükümlerine göre ödenen cezalar, gecikme zamları ve faizler Gelir Vergisi'nin matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez.*

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre ödenen gecikme faizleri, vergi matrahından ve gelir unsurlarından indirilmez." hükmü yer almaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 29 uncu maddesinde, "*İkmalen vergi tarhı, her ne şekilde olursa olsun bir vergi tarh edildikten sonra bu vergiye müteallik olarak meydana çıkan ve defter, kayıt ve belgelere veya kanuni ölçülere dayanılarak miktarı tespit olunan bir matrah veya matrah farkı üzerinden alınacak verginin tarh edilmesidir.*"

Özel kanunlarında ikmalen tarhiyata ilişkin olarak yer alan hükümler saklıdır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde giderler yönünden dönemsellik ilkesi geçerlidir. Dönemsellik ilkesinde giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, 2010 takvim yılında iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkulün, alım-satım bedelinin eksik beyan edilmesi nedeniyle adınıza ikmalen tarhiyatla salınan ve 2014 takvim yılında 6183 sayılı Kanunun 48 inci maddesi uyarınca 3 taksitte ödenen ek tapu harcının, esas itibarıyla 2010 takvim yılında gider olarak dikkate alınması gerekeceğinden 2014 takvim yılına ilişkin verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinden indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

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 zerine 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