

Ticari zararın gayrimenkul sermaye iradı kazancından yıllık beyannamede mahsup yapılıp yapılmayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 88-1442
Tarih	26.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 88-1442

26/08/2011

Konu : Ticari zararın gayrimenkul sermaye iradı kazancından yıllık beyannamede mahsup yapılıp yapılmayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ticari faaliyetinizden doğan zararın gayrimenkul sermaye iradı gelirinizden fazla olduğu, bu zararın aynı döneme ait gayrimenkul sermaye iradı kazancınızdan mahsubunun yapılabilmesinin mümkün olup olmadığı ile gayrimenkul sermaye iradınız üzerinden yapılan tevkifatların takip eden yılda ticari kazancınızdan kaynaklanan diğer vergilerden mahsup edilip edilemeyeceği hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 37'nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu, 70'inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılarak mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu

hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanunu'nun 85'inci maddesinde gelirin toplanması ve beyanı ile ilgili açıklamalara yer verilerek, mükelleflerin, ikinci maddede yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verecekleri ve beyanı gereken gelirlerin yıllık beyannamede toplanması zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. Ancak, aynı Kanun'un 86'ncı maddesinin birinci fıkrasının 1/c bendi gereğince vergiye tabi gelir toplamının 103'ncü madde de yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması ve Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olması koşuluyla gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği ve diğer gelirler için beyanname verilmesi durumunda bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hükmü yer almaktadır. Aynı Kanun'un 88'inci maddesinde gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararların 80'nci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edileceği belirtilerek, bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmının, müteakip yılların gelirinden indirileceği, arka arkaya beş yıl mahsup edilemeyen zarar bakiyesinin müteakip yıllara naklolunamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelirin toplanması ve beyanı hakkında açıklamaların yer aldığı 11/02/2004 tarih ve GVK-16/2004-8 sayılı Gelir Vergisi Sirkülerinin "3.3. Gayrimenkul Sermaye İratları - Tam mükellefiyette" başlıklı bölümünde; tam mükellef gerçek kişilerin, vergi tevkifatına tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iratları için beyan sınırını aşmaları halinde beyanname verecekleri, tevkif yoluyla vergilendirilmemiş konut kira geliri ile ilgili olarak istisna tutarının aşılması halinde beyanname verileceği, konut kira geliri ile vergi tevkifatına tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iradının birlikte elde edilmesi halinde, beyan sınırının hesabında; konut kira geliri için istisna tutarı düşüldükten sonra kalan tutar ile tevkifata tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iradının brüt tutarının toplamının dikkate alınacağı ifade edilmiş olup, vergi tevkifatına tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iratları için 2009 yılında uygulanan beyan sınırı 22.000 TL'dir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanunu'nun 121'inci maddesinin "Vergi Tevkifatının Mahsubu" başlıklı bölümünde; "Yıllık beyannamede gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan bu kanuna göre kesilmiş bulunan vergiler, beyanname üzerinden hesaplanan Gelir Vergisine mahsup edilir. Mahsubu yapılan miktar Gelir Vergisinden fazla olduğu takdirde aradaki fark vergi dairesince mükellefe bildirilir ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine kendisine red ve iade olunur." hükmü yer almaktadır.

Konu ile ilgili olarak VEDOP kayıtlarının incelenmesi sonucu, 2009 yılına ait gelir vergisi beyannamenizde ticari kazancınıza ilişkin olarak 17.799,90 TL zarar beyan edildiği, tevkifata tabi gayrimenkul sermaye iradınızın brüt tutarının 15.000 TL olduğu, mesken kira gelirinizin 4.800 TL olduğu anlaşılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre; 2009 yılına ait yıllık gelir vergisi beyannamenizde yer alan tevkifata tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iradınızın brüt tutarı, tevkifat yoluyla vergilendirilmemiş konut kira

geliriniz ve ticari kazancınıza ait zararınız toplamının, 2009 yılı için belirlenen beyan sınırı olan 22.000 TL'yi aşmaması nedeniyle tevkifata tabi gayrimenkul sermaye iradınızın söz konusu yıllık beyannameye dahil edilmemesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, yıllık beyannameye dahil edilmemiş kazanca ilişkin tevkif yoluyla ödenmiş vergilerin beyanname üzerinden mahsubu ve iadesi de mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan 2009 yılı beyannamenize ilişkin olarak; ticari kazancınıza ait zararınızın, tevkifata tabi tutulmamış mesken kira gelirinden mahsubunun mümkün olduğu tabiidir.

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