

Deprem nedeniyle ağır hasar kaydı olan gayrimenkullere ilişkin verilecek GMSİ beyanında zararın gider olarak indirilip indirilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	E-84098128-120[74-2021/1]-278022
Tarih	01.09.2021

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84098128-120[74-2021/1]-278022

01.09.2021

Konu : Deprem nedeniyle ağır hasar kaydı olan gayrimenkullere ilişkin verilecek GMSİ beyanında zararın gider olarak indirilip indirilemeyeceği hk.

İlgi : 15/03/2021 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuzu, depremde ağır hasar gören ... ada ... parsel 14 bağımsız bölüm numaralı üç adet gayrimenkulünüz için ... Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün ... talebine istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince söz konusu gayrimenkulleriniz için riskli yapı kararı alınması üzerine anılan Belediye tarafından yıkım kararı verildiği öte yandan, 2020 takvim yılında ilgili gayrimenkullerden dokuz ay kira geliri elde etmeniz nedeniyle beyanname verdiğinizizi belirterek, söz konusu gayrimenkullerin amortisman sonrası kalan net değerinin zarar olarak beyan edilip edilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "*Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi*" başlıklı 70 inci maddesinde; binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmış olup, maddenin 71 inci maddesinde; "*Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde de safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan indirilecek giderler anılan maddede bentler halinde sayılmış, (6) numaralı bentte; kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanların gider olarak indirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunun 88 inci maddesinde; "*Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar (80 inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir. Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz.*

Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere; Gelir Vergisi Kanununun 74

nc maddesinin (6) numaralı bendine göre kiraya verilen gayrimenkulleriniz için ayrılan amortismanları indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır.

Ancak, deprem nedeniyle hasar gören söz konusu gayrimenkullerin amortisman sonrası kalan net değerinin, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesi kapsamında gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamakta olup; ayrıca deprem nedeniyle hasar gören gayrimenkuller için anılan Kanunun 88 inci maddesi gereğince sermayede vukua gelen eksilmelerin zarar olarak beyan edilemeyeceği de tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge 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