

Borca Karşılık Alınan Gayrimenkulün Temlik Sözleşmesi ile Kredi Borçlarının Ödenmesi ve Kiraya Verilen Gayrimenkulün GMSİ Beyannamesinde Gider Yazılıp Yazılamayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	60757842-120-13234
Tarih	12.07.2019

T.C.

VAN VALİLİĞİ

Defterdarlık Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 60757842-120-E.13234

12.07.2019

Konu : Borca Karşılık Alınan Gayrimenkulün Temlik Sözleşmesi ile Kredi Borçlarının Ödenmesi ve Kiraya Verilen Gayrimenkulün GMSİ Beyannamesinde Gider Yazılıp Yazılamayacağı

İlgi : 11/12/2018 tarih ve 72142 havale sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; ... Tar. ve Hay. İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'den alacağınıza mukabil, anılan şirketin gayrimenkulünün devam etmekte olan mevcut kredi borçları ile beraber tarafınızca devralındığı, gayrimenkulün mevcut kredi ödemelerinde herhangi bir değişikliğe gidilmediği ve banka nezdinde kredi borçlusu olarak eski malik ... Tar. ve Hay. İnş. Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin görüldüğü, söz konusu gayrimenkulün üçüncü şahıslara kiralandığı, kiracıdan tahsil edilen kira bedellerinin de alacaklı bankaya temlik sözleşmesi düzenlemek suretiyle temlik edildiği, bu suretle kredi taksit ödemelerinin devir tarihinden itibaren kredi borçlusu şirket adına fiili olarak tarafınızca ödenmekte olduğu belirtilerek, kredi taksitleri içinde yer alan faiz, BSMV ve gecikme faizi gibi kalemlerin kira geliriniz dolayısıyla verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde gerçek gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda görüş talep edildiği anlaşılmış olup, konuya ilişkin Defterdarlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde;

"Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dâhildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 74 üncü maddesinde de;

"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan 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 (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

..."

hükmü yer almaktadır.

Buna göre; alacağınıza karşılık olarak adı geçen şirketten devraldığınız gayrimenkule ilişkin kullanılan kredinin banka nezdinde borçlu sıfatıyla muhatabının gayrimenkulün eski maliki olması nedeniyle, kredi sözleşmesinin tarafı konumunda bulunmaya devam eden söz konusu şirket adına, devir tarihinden itibaren tarafınızca ödenmekte olan kredi taksit ödemelerine ait faiz ve BSMV tutarlarının, gayrimenkul sermaye iradı dolayısıyla verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde gerçek gider olarak indirim konusu yapılabilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza

(*) 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. — 10.09.2026