

Elde edilen kira bedelinin üstünde ödenen ikamet edilen konut kirasının, aidatların ve han görevlisi ücretlerinin GMSİ beyannamesinde gider olarak dikkate alıp alamayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2018/459]-E.860922
Tarih	26.09.2018

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[74-2018/459]-E.860922

26.09.2018

Konu : Elde edilen kira bedelinin üstünde ödenen ikamet edilen konut kirasının, aidatların ve han görevlisi ücretlerinin GMSİ beyannamesinde gider olarak dikkate alıp alamayacağı

İlgi : 05/04/2018 tarihli ve 1180163 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, iş yeri ve konut kira geliriniz sebebiyle gayrimenkul sermaye iradı yönünden verdiğiniz gelir vergisi beyannamesinde gerçek gider yöntemini seçtiğinizi belirterek, ikamet ettiğiniz konuta ilişkin ödemiş olduğunuz kira bedellerinin indirilmesi durumunda, kira gelirlerinizi aşan kısmın gider fazlalığı sayılıp sayılmayacağı ile oturduğunuz konut için ödemiş olduğunuz aidatların ve mülkiyeti size ait olan iş yerinde sigortalı olarak çalışan personele (han görevlisi) ödenen ücretlerin gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı hususlarında bilgi talep ettiğiniz anlaşılmakta olup Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*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 dahildir), 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 ise; "*Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılattan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;

2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;

...

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasılatı 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)" hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 88 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar gelecek yıllarda beyan edilen gelirlerden indirilebilmektedir. Ancak; sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerinin indirilemeyen kısımları gider fazlalığı sayılmadığından, zarar olarak kabul edilmemekte ve buna bağlı olarak diğer gelir unsurlarından indirilemediği gibi gelecek yıllara da devredilememektedir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde; aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderlerinin kira gelirine ait gayrisafi hasılatı indirim konusu yapılabilmesi için söz konusu giderlerin, kira geliri elde edilen gayrimenkule ait olması ve kiraya veren tarafından ödenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, kendi oturduğunuz konuta ait ödenen aidatların, gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan; kira geliri elde ettiğiniz iş yerinde sigortalı olarak çalışan personele (han görevlisi) ödediğiniz ücretlerin ise anılan Kanunun 74 üncü maddesinin (2) numaralı bendine göre, kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri kapsamında kira geliri beyannamesinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan; gerçek gider usulünü tercih etmeniz sebebiyle, istisnaya isabet eden kısım hariç olmak üzere elde ettiğiniz gayrisafi kira gelirinden, ikamet ettiğiniz konutun kira bedeli dışındaki diğer giderler (zarar doğurucu giderler) indirim konusu yapıldıktan sonra kazancın kalması halinde mezkur Kanunun 74 üncü maddesinin (10) numaralı bendine göre geriye kalan gayrisafi hasılatınızdan, ikamet ettiğiniz konuta ilişkin ödenen kira bedelinin indirilmesi mümkün bulunmaktadır. Bahse konu indirim sonucunda kira gelirinizden indirilemeyen kısım, anılan Kanunun 88 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca gider fazlalığı sayılamayacağından bu tutarın zarar olarak beyan edilmesi ve sonraki yıllarda da 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 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