

İşyeri kredisi için yapılan faiz ödemelerinin indirim konusu yapıp yapılamacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.4.DEF.0.17.10.00-120-7
Tarih	28.09.2017

T.C.

ÇANAKKALE VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 47423198-120[70-2017/4]-7

28.09.2017

Konu : İşyeri kredisi için yapılan ödemelerin vergisel boyutu hk.

İlgi : 20.03.2017 tarih ve 4540 gelen evrak sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, sahibi bulunduğunuz bahçeli kargir evi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olması nedeniyle banka kredisi kullanarak ... İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne bedeli mukabili yaptırdığınızı, ilgili inşaat şirketi ile

aranızda "Düzenleme Şeklinde İnşaat Yapım Sözleşmesi" düzenlendiği, sözleşmede, yapılacak olan binanın tek maliki olduğunuz ve kullanılan kredinin ilgili şirkete hangi dönemlerde ödeneceğine dair bilgiler bulunduğu, Türkiye İş Bankası tarafından kullanılan banka kredilerinin 3 adedine konut finansman kredisi, yine 3 adedine bireysel nitelikli kentsel dönüşüm yapım kredisi ve 1 adedine işyeri kredisi olarak işlem yapıldığı, kredilerin ilgili banka tarafından hesabınızda bloke edildiği, bina inşaatı tamamlandıkça gerçekleşme durumuna göre kısım kısım blokenin kaldırılıp yüklenici firma olan ... İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. hesabına havale yapıldığı, inşaat şirketince binanın bitirilip tarafınızca binanın bölümlerinin kiraya verildiği ve işyeri yapımında kullanılan işyeri kredisinin fon ve vergilerinin bu kiraya verilen bölümlere ilişkin gider olarak gösterilmesinde herhangi bir sakınca olup olmadığı hususunda görüş talep edilmektedir.

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; 71 inci maddesinde ise; *"Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hâsılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır."* hükmüne yer verilmiştir.

Aynı 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:*

...

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 (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hâsılata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.)

... hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla; kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde; yıkılarak yeniden inşaa edilen söz konusu binanız için kullanıldığının ispatı şartıyla, işyeri kredisine ilişkin kiralanan bağımsız bölüme isabet eden dönemsel faiz giderlerinin, Banka Sigorta Muamele Vergisi (BSMV) ve Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) tutarlarının gayrimenkul sermaye iradının tespitinde hasılatтан indirim konusu yapılması mümkündür.

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. — 18.09.2026