

Banka kredisi ile alınan dubleks konutun kiraya verilen bölümüne isabet eden giderlerin, kira gelirinden indirim konusu yapılacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2015/323]-13067
Tarih	17.02.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 62030549-120[74-2015/323]-13067 17.02.2016

Konu : Banka kredisi ile alınan gayrimenkulün beyanında indirilecek giderler.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden; 330.000,00 TL bedel ile 7 yıl vadeli konut kredisi kullanarak sahibi olduğunuz dubleks gayrimenkulünüzün, üst katını aylık 1.200,00 TL olmak üzere yıllık 14.400,00 TL tutarı ile 01.04.2015 tarihinde kiraya verdiğiniz, alt katta kendiniz ve eşinizin oturmaya devam edeceğiniz, abonelik bedellerinin eşiniz adına belgelendirildiği, ayrıca sözü edilen gayrimenkul için belgelendirilmek suretiyle bir kısım tadilat yaptığınız, 2015 yılında kendinizin ve aynı zamanda eşinizin 90.000,00 TL brüt, 60.000,00 TL net ücret geliri elde edeceğiniz hususları belirtilerek;

-kira geliri için gerçek gider usulü ile düzenlemek istediğiniz beyannamede gayrimenkulün iktisap bedeli olan 330.000,00 TL'nin %5'inin,

-gayrimenkul için kullandığınız konut kredisi nedeniyle 2015 yılında ödeyeceğiniz taksit tutarları içerisindeki faiz tutarının tamamının,

-eşiniz adına yapılan abonelik giderlerinin,

-gerek fatura ile gerekse de tadilat fişleri ile belgelendirilen tadilat giderlerinin gayrimenkul sermaye iradının tespitinde indirim konusu yapıp yapılmayacağı ile

-ücret gelirlerinin nasıl vergilendirileceği hususlarında bilgi talep edildiği anlaşılmakta olup, konuya ilişkin Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu; 71 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradında safi iradın, gayrisafi hasılatı iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirasının (287 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2015 yılı için 3.600 TL) gelir vergisinden müstesna olduğu, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacağı; ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanların bu istisnadan faydalanamayacakları hükme bağlanmıştır.

Öte yandan aynı Kanunun 74 üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatı aşağıda yazılı giderler indirilir:

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

...

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 hâsılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

...

6-Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismanı tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir);

7- Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakın iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz)

... " hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 74 üncü maddesinin 4 numaralı bendi hükmünden de anlaşılacağı üzere, istisnaya isabet eden kısmı hariç olmak üzere kira geliri elde edilen gayrimenkulün iktisabı için kullanılan kredi dolayısıyla ilgili yılda ödenen faizlerin tamamının, ilgili yılda elde edilen kira geliri için verilecek yıllık

gelir vergisi beyannamesinde indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. Ayrıca, yine istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısmı hariç olmak üzere, konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'ine ilişkin indirilebilecek tutarı, yalnızca bu konuttan elde edilen gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gider olarak indirim konusu yapılabilecektir.

Öte yandan, kiralanan gayrimenkullerin onarımı için yapılan giderler gayrisafi hâsıllattan indirilebilmektedir. Onarımdan amaç; eskiyen, kırılan, dökülen, yıkılan kısımların tamir veya yeniden yaptırılmasıdır. Onarım giderinin hâsıllattan indirilebilmesi için kiraya veren tarafından yapılmış olması gerekir. Ancak bu tür giderlerin gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı önem ve genişlikte olmaması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu madde hükmünde; emlakın iktisadi değerini artıracak surette genişletilmesi, değiştirilmesi veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderlerin onarım gideri sayılmayacağı belirtilmiştir. Onarım gideri olarak kabul edilmeyen bu türden giderlerin hâsıllattan doğrudan indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Diğer taraftan 213 sayılı Vergi Usul Kanunun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği belirtilmiştir.

Dolayısıyla, safi iradın tespitinde kiraya veren tarafından gayrimenkulün iktisadi değerini arttıracak nev'iden yapılan harcamaların Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 7 nci bendine göre normal onarım gideri olarak dikkate alınması mümkün olmayıp, bu nitelikteki harcamaların gayrimenkulün maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının 1 numaralı bendinin (b) alt bendinde, tek işverenden alınmış ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretler (birden fazla işverenden ücret almakla beraber, birden sonraki işverenden aldıkları ücretlerinin toplamı, 103 üncü maddede yazılı

tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmayan mükelleflerin, tamamı tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücretleri dahil) ve 1 numaralı bendinin (c) alt bendinde de, vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) alt bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, 2015 yılında elde edeceğiniz ücret gelirleri ile gayrimenkul sermaye iradınızın gayrisafi tutarları toplamı Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2015 yılı gelirleri için 106.000 TL) aşmadığından gayrimenkul sermaye iradı geliriniz dolayısıyla Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

Diğer taraftan, konut olarak kiraya verdiğiniz gayrimenkulden elde edeceğiniz kira gelirlerinin ilgili yıla ilişkin istisna tutarı tutarını (2015 yılı gelirleri için 3.600 TL) aşması nedeniyle yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi, tek işverenden alınan ve tevkif suretiyle vergilendirilen ücret gelirinizin ise Gelir Vergisi Kanununun 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının 1 numaralı bendinin (b) alt bendi hükmü gereğince vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmemesi gerekmektedir.

Öte yandan, gayrimenkul sermaye iradınızın beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, sahibi **olduğunuz dubleks konutun kiraya verilen bölümüne isabet eden giderlerin tespiti**nde **öncelikle**, konutun iktisabında kullanılan krediye ilişkin ödediğiniz faiz tutarlarının, konut için yapılan ve Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin (7) ve (8) numaralı bentleri kapsamında konutun ekonomik değerini artıracak mahiyette olmayan normal onarım, bakım ve idame olarak dikkate alınacak giderler (tadilat giderleri) ile ekonomik kıymetini artıracak mahiyette olup doğrudan gider yazılması mümkün olmayan onarım giderlerinin konutun maliyetine ilave edilmesinden sonra anılan Kanunun aynı maddesinin (6) numaralı bendi hükmü uyarınca ayrılacak amortisman giderlerinin toplanması ve söz

konusu konutun kiraya verilen bölümüne isabet eden indirilebilecek gerçek gider tutarının hesaplanması ve bulunacak tutarın istisna sonrası gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılması;

Bahse konu edilen giderlerin indiriminden sonra kalan tutar olması halinde, iktisap edilen gayrimenkule ilişkin iktisap bedelinin, **kiraya verilen kısma isabet eden tutarının** %5'inin beş yıl süresince gerçek gider tutarı olarak gayrimenkul sermaye iradınızdan indirim konusu yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, indirim konusu yapabilecek iktisap bedelinin % 5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı sayılamayacağından söz konusu indirimden dolayı zarar doğması halinde bu zararı gelecek yıllarda elde edeceğiniz kira gelirlerinden indirim konusu yapmanız mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde safi tutarın tespitinde gider olarak dikkate alınacak harcamalar sayılmış, söz konusu madde de abonelik giderleri ile ilgili bir hükme yer verilmediğinden, eşiniz adına yapılan abonelik giderlerinin kira gelirinizden gider olarak 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