

Kiraya verilen konut için yapılan kat mülkiyetine geçiş işlemleri için ödenen bedellerin indirimi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	93767041-120[74-2015/12]-4
Tarih	08.01.2016

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

KOCAELİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 93767041-120[74-2015/12]-4

08/01/2016

Konu : Kiraya verilen konut için yapılan kat mülkiyetine geçiş işlemleri için ödenen bedellerin indirimi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; kiraya verdiğiniz konutunuza ilişkin olarak kat mülkiyetine geçiş işlemleri için ödemiş olduğunuz 7.700 TL'lık harcamanın gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde hasılatınızdan gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı

hususunda bilgi talep ettiğiniz anlaşılmakta olup, konuya ilişkin olarak Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, maddede sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükme bağlanmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2014 yılı gelirleri için 3.300 TL ve 2015 yılı gelirleri için 3.600 TL'sinin 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 (6322 sayılı kanunun 5. maddesiyle değişen ibare; Yürürlük 15.06.2012) 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 hükümlerine yer verilmiştir.

Yine aynı Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde, *"Safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

"...

6.Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismana tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir);

..." denilmektedir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 262 nci maddesinde maliyet bedelinin, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade edeceği belirtilmiş, 271 inci maddesinde inşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderleri, satın alma bedeli yerine geçer denilmiştir.

Buna göre, safi iradın tespitinde, kiraya veren tarafından gayrimenkulün iktisadi değerini arttıracak neviden yapılan harcamaların gayrimenkulün maliyetine ilave edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, kira gelirinize ilişkin olarak verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamenizde gerçek gider usulünü tercih etmeniz halinde, istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere; kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkul için yaptığınız "oturma ruhsatının alınabilmesi için (kat mülkiyeti geçiş işlemlerine yönelik harcamalar); belediyeye ödenecek yol bedeli, tesisat belgesi, ruhsat yenilenmesi, vergi dairesinden ilişik kesilmesi, itfaiye belgesinin alınması, asansör raporlarının alınması, PTT uygunluk belgesinin alınması, yapı denetim belgesinin alınması, şantiye şefi ücreti, mimar ücreti, enerji kimlik belgesi alınması ve takipçilik ücreti" adı altındaki harcamaların gayrimenkulün maliyet bedeline eklenmek suretiyle 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 6 ncı bendi uyarınca amortisman yoluyla hasılatı indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

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. — 09.09.2026