

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün üzerinde bulunduğu arsanın bir kısmının vakfa ait olması nedeniyle yapılan ecrimisil ödemelerinin gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[70-2015/180]-91231
Tarih	03.11.2015

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2015/180]-91231

03/11/2015

Konu : Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün üzerinde bulunduğu arsanın bir kısmının vakfa ait olması nedeniyle yapılan ecrimisil ödemelerinin gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, ... adresinde yer alan binada mevcut 2 dairenizden kira geliri elde ederek beyan ettiğinizi; binanın, üzerinde bulunduğu arsanın bir kısmının vakfa ait olduğunu, bu nedenle vakıf tarafından ecrimisil ödemesi adı altında 2014 yılından geriye doğru 5 yıl için 33.063-TL talep edildiği ve bu tutarı ödediğinizi belirterek bu tutarın gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda bilgi talep ettiğiniz anlaşılmış olup konuya ilişkin Başkanlığımız görüşü

aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 72 nci maddesinde, gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılatın, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarı olacağı belirtilmiştir.

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:*

...

9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralara ve diğer gerçek giderler;

...

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılatı indirebilir.

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

Bu madde hükmünün uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları hasılatı gider olarak indirilemez." hükmü yer almaktadır.

Gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde giderler yönünden dönemsellik ilkesi geçerlidir. Dönemsellik ilkesinde bu gelir veya giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanmasıdır. Ayrıca "Dönemsellik" kavramı gereği gelir ve giderlerin tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Bu itibarla; arsanın, vakfa isabet eden kısmına ilişkin olarak yaptığınız ecrimisil ödemeleri esas itibarıyla kira ödemesi niteliğinde olduğundan, ecrimisil ödemelerinin, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (9) numaralı bendi kapsamında indirim konusu yapılabileceği tabiidir.

Diğer taraftan, arsa için tek seferde yapılan ve kira ödemesi niteliğinde bulunan ecrimisil ödemeleri için öncelikle her bir döneme isabet eden kısmının ve ilgili dönem için kiraya verilen daire başına isabet eden ödeme tutarının belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenen tutarın, vergiye tabi kazancın tespitinde, dönemsellik ilkesi uyarınca, cari döneme isabet eden kısmının cari yıl hasılatından; geçmiş dönemlere isabet eden kısımlarının ise, düzeltme hükümleri göz önünde bulundurulmak suretiyle, ilgili yıl hasılatları üzerinden gider olarak dikkate alınması 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. — 18.09.2026