

Gmsi beyanında dövize endeksli alınan konut kredi anapara taksitine ilişkin kur farkının indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2013/289]-907
Tarih	14.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[74-2013/289]-907

14/04/2014

Konu : Gmsi beyanında dövize endeksli alınan konut kredi anapara taksitine ilişkin kur farkının indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunun incelenmesinden; dövize endeksli banka kredisiyle almış olduğunuz gayrimenkule ilişkin kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmiş olduğunuz, faiz giderlerini taksitlerin ödeme tarihindeki T.C. Merkez Bankası kurundan hesaplamak suretiyle gider olarak kazancınızdan indirim konusu yaptığınız belirtilerek, bu gayrimenkulden elde ettiğiniz kira geliri dolayısıyla verdiğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde söz konusu dövize endeksli banka kredisinin ödeme tarihlerindeki T.C. Merkez Bankası kurundan hesaplanan anapara ödemelerinde ortaya çıkan kur farkının gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda bilgi istenildiği anlaşılmakta olup, konuyla ilgili Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 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.

Aynı Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde; "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan 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 (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'nci maddenin 3'ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

...

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar"

hükmüne yer verilmiş olup, gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması mümkün olan diğer ödemelere ilişkin hükümler sayılmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkulün iktisabı için kullanılan konut kredisi anapara ödemelerinin ve bu anapara taksitlerine ilişkin kur farklarının, söz konusu gayrimenkulden elde edilen kira geliri için verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, anapara taksitine ilişkin ödenen kur farklarının gayrimenkulün iktisap bedeline eklenmesi suretiyle oluşacak bedelin % 5 ini aşmayacak şekilde 5 yıl süreyle sadece ilgili gayrimenkule ait gayrisafi hasılatlardan gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, yine söz konusu anapara taksitine ilişkin ödenen kur farklarının iktisap edilen gayrimenkulün maliyetine eklenmesi suretiyle bulunan yeni değer üzerinden hesaplanan amortisman tutarının gayrisafi hasılatlardan indirim konusu yapılacağı tabiidir.

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