

Anonim şirkete lojman olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden, gayrimenkule ilişkin giderler ile kiralanan başka konut için ödenen kiranın indirilip indirilemeyeceği.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2012/365]-234
Tarih	20.02.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[74-2012/365]-234

20/02/2013

Konu : Anonim şirkete lojman olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden, gayrimenkule ilişkin giderler ile kiralanan başka konut için ödenen kiranın indirilip indirilemeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; sahip olduğunuz gayrimenkulünüzü anonim şirkete lojman olarak kiraya verdiğiniz, şirket tarafından tevkifat yapıldığı, ayrıca, ikametiniz için başka bir konutu

kiraladığınız ve gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde gerçek gider yöntemini seçtiğiniz belirtilerek, kiraya verilen gayrimenkule ilişkin kira gelirinden gayrimenkulün iktisap bedelinin %5'i, gayrimenkule ilişkin sigorta giderleri ile kiralanan konut için ödenen kiranın indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda bilgi talep edildiği anlaşılmış olup, konuyu ilişkin Başkanlığımız görüşü aşağıda açıklanmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 21 inci maddesinde de, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2011 yılı için 2.800 TL, 2012 yılı için 3.000 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 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 tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanların bu istisnadan faydalanamayacakları hükümlerine yer verilmiştir.

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:*

...

3. Kiraya verilen mal ve haklara müteallik sigorta 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 hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

...

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasılatı bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının

uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);

..." hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilenlerin, bentler halinde sayılan ödemeleri nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecbur oldukları hükme bağlanmış olup söz konusu fıkranın (5/a) bendi uyarınca, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerde tevkifat oranı %20 olarak belirlenmiştir.

Yine aynı Kanunun "Toplama yapılmayan haller" başlıklı 86 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1/c) bendinde, vergiye tabi gelir toplamının [(a) ve (b) 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 için beyanname verilmesi halinde de bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği hükmüne yer verilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatın belli bir kısmı gelir vergisinden istisna edilmektedir. Bu istisna uygulamasında, kiralamaya konu gayrimenkulün mesken olarak nitelendirilebilmesi için söz konusu gayrimenkul kiracısının gerçek kişi olması ve gayrimenkulün, kişinin ticari, zirai veya mesleki faaliyetinden bağımsız olarak ikamet etme amacıyla kiralaması gerekmektedir. Bu itibarla, gayrimenkullerin tevkifat yapmakla sorumlu olanlar tarafından yönetici ve çalışanlarına lojman, vb olarak tahsis edilmek amacıyla kiralanmış olması halinde, bu durumun mesken kiralaması olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde,

- Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 4 numaralı ve 10 numaralı bendi hükmü uyarınca; konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün iktisap bedelinin %5'i ile kira ile oturlan konuta ilişkin ödenen kira bedelleri, ancak konut kira geliri elde edilmesi kaydıyla ve gerçek gider yöntemi seçilmek suretiyle gider olarak indirim konusu edilebileceğinden, tevkif suretiyle vergilendirilen söz konusu kiralama işlemine ilişkin olarak elde ettiğiniz kira gelirinin gayri safi tutarı üzerinden ikamet etmiş olduğunuz konuta ait kira giderlerinin ve söz konusu gayrimenkulün iktisap bedelinin %5' inin indirim konusu yapılması ve elde edilen bu hasılatla ilgili olarak Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.

- Ayrıca, elde edilen kira gelirinin brüt tutarının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2011 yılı için 23.000 TL, 2012 yılı için 25.000 TL) aşması halinde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmekte olup tevkif edilen

vergilerin gelir vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebileceđi tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu zelge 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 zelge geçersizdir.

(***) Talebiniz zerine 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