

Gayrimenkul sermaye iradı gider fazlalığından doğan zararın gelecek yıllara nakli hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2012/82]-2726
Tarih	06.09.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[74-2012/82]-2726

06/09/2012

Konu : Gayrimenkul sermaye iradı gider fazlalığından doğan zararın gelecek yıllara nakli.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve ekinde yer alan dilekçenizin incelenmesinden; 2007, 2008, 2009 ve 2010 yılları için gerçek gider usulünü seçmek suretiyle gayrimenkul sermaye iradı beyanında bulunduğunuz, kira gelirlerinizin üzerinde faiz ve kira gideri ödemelerinizin bulunması nedeniyle söz konusu yıllar için gider fazlalığı meydana geldiği belirtilerek, bu gider fazlalığından meydana gelen zararların, gelecek yıllara devredilmesi suretiyle gelecek yıllarda elde edilecek kira gelirlerinizin beyanında gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşlerinin istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış olup, anılan maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, binaların, sahipleri tarafından kiraya

verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu açıklanmıştır.

Anılan Kanun'un "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:

...

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 hasıllata 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 hasıllattan 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);" hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, aynı Kanun'un 88'inci maddesinde; "Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar (80 inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz.

Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz." hükmü yer almaktadır.

Buna göre, gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler, zarar sayılmamakta ve iradın gayri safi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmemektedir. Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise, gelecek yıllarda beyan edilen gelirlerden indirilebilmektedir. Ancak, bu durumun istisnasını teşkil eden iki hususa aşağıda yer verilmiştir:

- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasıllattan indirim konusu yapılmak ve iktisap tarihinden itibaren beş yıl uygulanmak kaydıyla, iktisap bedelinin % 5 i oranındaki tutar ile
- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerinin

indirilemeyen kısımları zarar olarak kabul edilmemekte, diğer gelir unsurlarından indirilemediği gibi gelecek yıllara da devredilememektedir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde, gerçek gider usulünün tercih edilmesi halinde, istisnaya isabet eden kısım hariç olmak üzere elde edilen gayrisafi kira gelirinden, ikamet edilen konutun kira bedeli dışındaki diğer giderler (zarar doğurucu giderler) indirim konusu yapıldıktan sonra kazanç kalması durumunda, ikamet edilen konuta ilişkin ödenen kira bedelinin indirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, faiz giderinizin istisnaya isabet eden kısım hariç olmak üzere, iradınızdan fazla olması halinde doğan zararın gelecek yıllarda beyan edilecek gelirinizden indirilmesi mümkündür.

Ancak, ikamet edilen konut için ödenen kira tutarı ile kiraya verilen konutun iktisap bedelinin %5'i tutarındaki indirimin, kira gelirinden indirilemeyen kısmı, Gelir Vergisi Kanununun 88 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca gider fazlalığı sayılmadığından zarar olarak beyan edilmesi ve sonraki yıllarda indirim konusu yapılması da mümkün değildir.

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