

**Kira geliri elde edilen gayrimenkulün satılması halinde,
gayrimenkule ilişkin kredi faizlerinin GMSİ'nin hesabında gider
olarak dikkate alınıp alınmayacağı hk.**

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[Mük.80-2012/452]-2688
Tarih	27.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[Mük.80-2012/452]-2688

27/08/2012

**Konu : Kira geliri elde edilen gayrimenkulün satılması halinde,
gayrimenkule ilişkin kredi faizlerinin GMSİ'nin hesabında gider
olarak dikkate alınıp alınmayacağı.**

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eki dilekçenizin incelenmesinden; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi kimlik numarasında gayrimenkul sermaye iradı yönünden kayıtlı mükellefi olduğunuzu, 2008 yılında kredi ile bir adet gayrimenkul edindiğinizi, bu gayrimenkulü 2010 yılında sattığınızı ve satışı yaparken kredi anapara ve faizinin tamamını ödediğinizi, 2010 yılı gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde ödediğiniz kredi faizinin tamamını gider olarak gösterdiğinizizi belirterek, safi iradın tespitinde söz konusu kredi faizlerinin tamamının indirim konusu yapıp yapılamayacağı ile konutun satışı dolayısıyla değer artış kazancı doğup doğmayacağı hususlarında bilgi talep edildiği

anlaşılmakta olup konuya ilişkin Başkanlığımız görüşleri aşağıda açıklanmıştır.

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

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

..." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, anılan Kanun'un "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde; iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70'inci maddenin 1'inci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tabi çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak (5615 sayılı Kanun'un 5'inci maddesiyle değişen ibare; 01/01/2007 tarihinden geçerli olmak üzere) beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı sayılacağı,

Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, (01/01/2010 tarihinden geçerli olmak üzere) 7.700.-TL.'sının gelir vergisinden müstesna olduğu hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, aynı Kanun'un "Safi Değer Artışı" başlıklı Mükerrer 81'inci maddesinde;

"Değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların **maliyet bedelleri** ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur. Hasılatın ayın ve menfaat olarak sağlanan kısmının tutarı Vergi Usul Kanununun değerlendirme ile ilgili hükümlerine göre tayin ve tespit olunur.

Maliyet bedelinin mükelleflerce tespit edilememesi halinde maliyet bedeli yerine; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca tespit edilecek bedel, kazancı işletme hesabı esasına

göre tespit edilen işletmelerde ise son bilançoda veya envanter kayıtlarında gösterilen değer esas alınır.

.....

Mal ve hakların elden çıkarılmasında **iktisap bedeli**, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Şu kadar ki, bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının % 10 veya üzerinde olması şarttır."

hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 262'nci maddesinde; "Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilimum giderlerin toplamını ifade eder." şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulün iktisabı için kullanılan konut kredisi dolayısıyla 2010 yılında ödemiş olduğunuz faizlerin tamamının, söz konusu yılda elde edilen kira geliri için verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. Ayrıca, yine istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısmı hariç olmak üzere söz konusu konutun iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'ine ilişkin indirilebilecek tutarı, yalnızca bu konuttan elde ettiğiniz gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gider olarak indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır.

Bununla birlikte, indirim konusu yapabileceğiniz iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmı gider fazlalığı sayılamayacağından söz konusu indirimden dolayı zarar doğması halinde bu zararı gelecek yıllarda elde edeceğiniz kira gelirlerinden indirim konusu yapmanız mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, 2008 yılında iktisap ettiğiniz ve beş yıldan daha kısa süre içinde 2010/Temmuz ayında sattığınız söz konusu konut dolayısıyla elde edilen hasılatın, elden çıkarılan konutun maliyet bedeli ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve uhdenizde kalan giderlerle, ödenen vergi ve harçların indirilmesi sonucu kalan tutarın satışın yapıldığı yıl için belirlenen istisna miktarını aşması halinde, aşan kısmın değer artış kazancı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Safi değer artışı kazancının hesaplanmasına esas olmak üzere söz konusu konutun iktisap bedelinin belirlenmesinde, konutun elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılmak suretiyle tespit edilen iktisap bedelinin dikkate alınması gerekmektedir. Ancak, ödenen kredi faizlerinin gayrimenkul sermaye iradının tespitinde indirim konusu yapılması nedeniyle, konutun maliyet bedeline eklenmesi mümkün bulunmamaktadır.

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