

İşyeri kira gelirinden kira ile oturulan konutun kira giderinin indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120[70-2012-1]-760
Tarih	14.08.2012

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120[70-2012-1]-760 14/08/2012

Konu : Kira gelirinden indirim konusu yapılacak kira bedeli hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; sahibi olduğunuz konutu 3 yıl önce bir şirkete kiraya vererek, başka bir konutta kira karşılığı oturmaya başladığınızı, 2009-2010 yılında götürü gider usulünü seçerek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi verdiğinizi ve iade alacağınız doğduğunu, vergi dairenizce gerçek gider usulünü seçmeniz halinde kira ile oturduğunuz konuta ait kirayı gider olarak düşebileceğinizin söylenmesi üzerine 2011 yılında gerçek gider usulünü seçerek beyanname verdiğinizi ve kira ile oturduğunuz konuta ödediğiniz kirayı işyeri olarak kiraya verdiğiniz konuttan elde ettiğiniz kira gelirlerine ilişkin Gelir Vergisi Beyannamesinde gerçek gider olarak indirim konusu yaptığınızı, Kanunda sahibi oldukları konutu kiraya verenler dediği dolayısıyla konutun illa konut olarak kullanılması gerektiğine ilişkin bir açıklama da bulunmaması nedeniyle, kiracınız olan şirket tarafından ödenen gelir

vergisi kesintilerinin iadesini talep ettiğinizi belirterek, söz konusu iade talebinizin yerine getirilip getirilemeyeceği hususunda bilgi verilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesinin birinci fıkrasında; "Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

1- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 74'üncü maddesinde ise; "Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:

...

10. Sahibi bulundukları **konutları** kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasılatlardan 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 almakta olup; aynı maddenin 3'üncü fıkrasında da, mükelleflerin (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde maddede yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından % 25'ini götürü gider olarak indirebilecekleri, götürü gider usulünü kabul edenlerin iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemeyecekleri hüküm altına alınmıştır.

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 hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 121'inci maddesinde ise yıllık beyannameye gösterilen gelire dahil kazanç ve iratlardan anılan Kanuna göre kesilmiş bulunan vergilerin, beyanname üzerinden gelir vergisine mahsup edileceği, mahsubu yapılan miktarın gelir vergisinden fazla olduğu takdirde aradaki farkın vergi dairesince mükellefe bildirileceği ve mükellefin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde müracaatı üzerine

kendisine ret ve iade olunacağı hükmü yer almaktadır.

Mahsup ve iade uygulamasına ilişkin açıklamalar 252 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yapılmış bulunmaktadır.

Konut, sözlük anlamıyla; bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgah şeklinde tarif edilmekte olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 156'ncı maddesinde iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yer olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; işyeri olarak kiraya verdiğiniz gayrimenkulden elde ettiğiniz kira gelirlerinin beyanı üzerine, tevkif yoluyla kesilen vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiden mahsubu sonucu kalan tutarların iadesi hakkındaki talebinizin, yukarıda yer verilen Tebliğ hükümlerine göre ilgili vergi dairesine müracaatınız halinde değerlendirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, gerçek gider yöntemi seçilmek suretiyle verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesinde, gayrisafi hasılatтан sadece sahibi bulundukları konutları mesken olarak kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutların kira bedeli indirim konusu yapılabilecek olup, tevkif suretiyle vergilendirilen işyeri kira gelirinize ilişkin verdiğiniz yıllık gelir vergisi (GMSİ) beyannamenizde kira ile oturduğunuz konuta ilişkin kira bedelini gerçek gider olarak indirim konusu yapmanız 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.