

Gayrimenkul sermaye iradından indirilebilecek giderler (Faiz-Şerefiye ve İktisap Bedeli'nin %5'i hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-1413
Tarih	25.08.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-1413 25/08/2011

Konu : Gayrimenkul sermaye iradından indirilebilecek giderler

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, Vergi Dairesi Müdürlüğünün TC kimlik numarasında kayıtlı gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellefi olduğunuz, 4 adet gayrimenkulünüzün bulunduğu bu gayrimenkullerden birisini yeni aldığınız ve bu gayrimenkulden 7.870,00 TL. kira geliri elde ettiğiniz, bu dairenin tapusunu henüz almadığınız ancak inşaat firmasınca tarafınıza 154.499,00 TL fatura düzenlendiği, ayrıca bu daire için 2010 yılında 3.042,00 TL kredi faizi ile 2010 yılında 3.167,00 TL. şerefiye ödediğiniz, diğer gayrimenkullerinizi için de 235,00 TL giderinizin bulunduğu belirtilerek, gayrimenkul sermaye iradınızdan indirilecek giderlerin hesaplanmasında yeni aldığınız gayrimenkulünüzün iktisap bedeli olarak hangi tutarın dikkate alınacağı, indirim konusu iktisap bedelinin %5'i ile konut için ödenen kredi faizi tutarının, şerefiye tutarlarının ve diğer gayrimenkullerinizi için yaptığınız giderlerin vergiden istisna edilen kısma isabet eden tutarının tespitini nasıl yapacağınız

konusunda bilgi talep ettiğiniz anlaşılmış olup, konuyla ilgili Başkanlığımız görüşleri 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 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 hâsılatan 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 hâsılata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3' üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları; ..." hükmü yer almakta olup anılan Kanun'un 88' inci maddesinin üçüncü fıkrasında gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmelerin zarar addolunamayacağı hükmüne yer verilmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesinde, gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapuda gerçek alım-satım bedelinin belirtilmesi ve bu tutar üzerinden tapu harcı tahsil edilmesi gerektiği belirtilmiş olup 56 seri no.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nde konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmiştir.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkulün iktisap bedeli tapu senedinde belirtilmesi gereken tutar olup bu tutarın gayrimenkulün gerçek alım satım bedelinin altında olmaması gerekmektedir. Bu durumda, tarafınızca iktisap edilmesine karşın henüz tapu siciline devir işlemi yapılamayan yeni aldığınız konutun Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinin birinci fıkrasının 4'üncü bendinin uygulamasına münhasır olmak üzere iktisap bedeli olarak inşaat firmasınınca bu konut için düzenlenen fatura tutarı olması gerekmektedir.

Öte yandan, yeni almış olduğunuz gayrimenkulü konut olarak kiraya vermeniz ve gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde safi tutarın tespiti için gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, yeni aldığınız konut için kullandığınız krediye ilişkin olarak 2010 yılında ödediğiniz faizleri ve bu konuta ilişkin 2010 yılında ödediğiniz şerefiye tutarlarını, istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet eden kısmı hariç olmak üzere toplam kira gelirlerinizden indirilebilmeniz mümkün bulunmaktadır. Ancak, 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.

Bu itibarla, gerçek gider usulünde giderlerin vergiden istisna edilen kısma isabet eden kısmı gider olarak hâsılatından indirilemeyeceğinden, **öncelikle** yeni aldığınız konuta ilişkin olarak ödediğiniz faizleri, şerefiye tutarlarını ve diğer gayrimenkulleriniz için yaptığınız giderlerin tamamını toplayarak indirilebilecek gerçek gider tutarını hesaplamanız ve bulacağınız tutarı istisna sonrası gayrimenkul sermaye iradından indirmeniz gerekmekte olup, indirim sonrasında kalan tutar olması halinde yeni aldığınız konutun iktisap bedelinin beş yıl süresince %5'ine isabet eden indirilebilecek gerçek gider tutarını hesaplamanız ve bulacağınız söz konusu tutarı da indirilebilecek gerçek gider tutarı olarak gayrimenkul sermaye iradınızdan indirmek suretiyle safi iradınızı tespit etmeniz gerekmektedir.

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.

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