

Ticari kazanç sahibi mükellefin elde ettiği konut kirasının vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-100-137
Tarih	16.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-100-137

16/07/2011

Konu : Ticari kazanç sahibi mükellefin elde ettiği konut kirasının vergilendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, konveyör bant lastiği ticaretinden dolayı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numarasında kayıtlı bulunduğunuz ve şu anda oturmakta olduğunuz gayrimenkulünüzü kiraya vererek kira ile başka bir konutta ikamet edeceğinizden bahisle, ödeyeceğiniz kira bedelini masraf olarak gösterip gösteremeyeceğiniz konusunda tereddüte düştüğünüz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılarak binaların sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin gayrimenkul sermaye iradı olduğu, bu mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı, ayrıca tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle haklar hakkında gayrimenkul sermaye iradının

tespitine ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmiş; 74 üncü maddesinde ise safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayri safi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayri safi hasılatla bentler halinde sayılan giderlerin indirilebileceği, maddenin 10 uncu bendinde de, sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini (kira indirimi gayri safi hasılatla bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88 inci maddenin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz) gayri safi hasılatla indirebilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2010 yılı için 2.600- lirası gelir vergisinden müstesna olup (İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.), ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanların bu istisnadan faydalanmaları mümkün bulunmamaktadır.

Bu nedenle, ticari kazancınızı yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olduğunuzdan, Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen istisnadan yararlanmanız mümkün değildir.

Diğer taraftan, gerçek gider yöntemini tercih etmeniz koşuluyla, elde ettiğiniz kira gelirinden, öncelikle, varsa Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 1, 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderleri, kalan tutar bulunması halinde, ödediğiniz kira bedelini indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır. Ancak, ikamet ettiğiniz konut için ödediğiniz kira tutarının indirilemeyen kısımlarının, Gelir Vergisi Kanununun 88 inci maddenin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılarak zarar beyan edilemeyeceği ve sonraki yıllarda indirim konusu yapılmayacağı tabiidir.

Öte yandan; kiralanan konutun iktisadi işletmenize dahil olması halinde, elde edilen gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirileceği tabiidir.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

