

Konut için alınan ticari kredi faizinin GMSİ beyanında indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.07.16.01-GVK.2010.125-218
Tarih	15.07.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANTALYA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.07.16.01-GVK.2010.125-218

15/07/2011

Konu : Konut için alınan ticari kredi faizinin GMSİ beyanında indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; konut kredisi faiz oranı düşük olmasına rağmen dosya ücreti, ekspertiz ücreti, sigorta gideri ve faiz gideri toplamının, bankalarca verilecek farklı kredi hizmetlerinden yararlanmanız durumunda katlanacağınız masraflardan daha fazla olması nedeniyle, konut alırken farklı kredi hizmetlerinden yararlandığınızı ve aynı zamanda söz konusu konutu kiraya vereceğinizi belirterek, elde edeceğiniz kira gelirini, yıllık gelir vergisi beyanınızda toplarken gerçek gider yöntemini seçmeniz durumunda konut alımı için kullanmış olduğunuz krediyi indirim konusu yapıp yapamayacağınız konusunda özelge talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuza istinaden, E-VDO sisteminde yapılan mükellefiyet kaydı sorgulamanızda, ... Malmüdürlüğü nezdinde gelir vergisi mükellefi olduğunuz anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiş olup, aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, maddede yazılan mal ve hakların ticari veya zirai bir işletmeye dâhil bulunduğu takdirde bunların ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 72 nci maddesinde, "Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hâsılat, 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarındır." denilmiş olup, 71 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradında safi iratın, gayrisafi hâsılatıran iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde de, "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hâsılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılatıran 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 hâsılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.),

.....

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hâsılatıran indirilebilir.

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hâsılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 21 inci maddesinde; "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılatın (273 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 01.01.2010 tarihinden itibaren 2.600 TL sı) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hâsılat 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 olanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Bu açıklamalara göre, ilgili gayrimenkulün şahsi mülkünüz olması durumunda, elde edilecek kira geliri gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilecek olup, gayrimenkul için almış olduğunuz krediyi bu

gayrimenkulün iktisabında kullandığınızı tevsik etmeniz ve gerçek gider yöntemini seçmeniz koşuluyla, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine göre söz konusu krediye ilişkin faizi gayrimenkul sermaye iradının tespitinde hâsılatı indirmeniz mümkün bulunmaktadır.

Ancak söz konusu krediye ilişkin faizi, ticari kazancınızın tespitinde gider olarak dikkate almanız mümkün olmadığı gibi, ticari kazancınızı yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olduğunuzdan Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde yer alan istisnadan faydalanmanız mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan, kredi kullanmak suretiyle iktisap etmiş olduğunuz gayrimenkulün, ticari işletmenizin aktifinde yer alması durumunda, ilgili gayrimenkulden elde edilecek kira gelirin ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirileceği ve buna ilişkin kredi faizinin ticari kazancın tespitinde gider olarak dikkate alınacağı 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 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