

Gayrimenkul sermaye iradında götürü gider usulünden gerçek gider usulüne geçiş hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.34.16.01-GVK 74-763
Tarih	16.06.2011

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 74-763 16/06/2011

Konu : Götürü gider usulünde değişiklik.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, Vergi Dairesi Müdürlüğünün vergi kimlik numarasında kayıtlı mükellefi olduğunuz, 2007 takvim yılı için götürü gider yöntemini seçmek suretiyle gayrimenkul sermaye iradından dolayı gelir vergisi beyanında bulunduğunuz, istisna sınırının altında olması nedeniyle 2008 yılı takvim yılı için gayrimenkul sermaye iradı beyanında bulunmadığınız, 2009 takvim yılı için de aynı şekilde götürü gider usulüne göre beyanname verdiğiniz; ancak ikamet ettiğiniz evin kira bedelini gelirinizden düşebilmek için, 2009 takvim yılı gelir vergisi beyannamenize ilişkin olarak gerçek gider usulüne göre düzeltme beyannamesi verdiğinizi belirtilerek, gerçek gider usulüne geçişinizin mümkün olup olmadığı ile bu geçişte kıst dönemlerin nasıl hesaba katılacağı hususlarında Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 iradıdır." hükmü yer almaktadır.

Mezkûr Kanunun 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:

...

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hâsılattan 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 almaktadır. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, "Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hâsılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilir. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan maddede yer alan "Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler" hükmünden; gayrimenkul sermaye iradı beyannamelerini götürü gider usulünü seçerek veren mükelleflerin, söz konusu dönemi takip eden yıl için verecekleri gayrimenkul sermaye iradı beyannamelerinde gerçek gider usulünü seçemeyeceklerinin anlaşılması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 2007 takvim yılına ait gelirleriniz için götürü gider usulü seçilerek beyanda bulunmanız dolayısıyla 2008 yılında gayrimenkul sermaye iradı için beyanname verilmesi durumunda da götürü gider usulünün seçilmesi gerekmekte olup, 2009 yılına ilişkin verilecek beyanname gerç k gider usulünün seçilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, 2009 yılına ait gelir vergisi beyannamenizde götürü gider usulünü seçmenize karşın, beyanname verdiğiniz takvim yılı içerisinde olmak kaydıyla, düzeltme beyannamesi vermeniz halinde gerçek gider usulünden yararlanmanız mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, yukarıda belirtilen şekilde gerçek gider usulüne göre vereceğiniz düzeltme beyannamesinde, kirada oturmuş olduğunuz konut için ödediğiniz kira bedellerinin indirim konusu yapılabileceği 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