

TOKİ'ye ödenen taksitlerde taksitlere uygulanan yeniden değerlendirme tutarlarının konut kredi faizi gibi değerlendirilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-4-510
Tarih	29.07.2010

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-4-510 29/07/2010

Konu : 2010-GVK-70-4

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numaralı gelir vergisi mükellefi olduğunuz ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) taksitle aldığınız daireyi kiraya verip kira geliri elde ettiğiniz belirtilerek, söz konusu taksitlere TOKİ tarafından yılda iki kez yapılan artırımların faiz gideri olarak kira gelirinden indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususu hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 Kanunun 74 üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan 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 (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'nci maddenin 3'ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)

....

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar" hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, toplu konut uygulaması kapsamında satışa sunulan konutların vadeli satın alınması durumunda, borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, memur maaş artış oranına göre artırılmak suretiyle konutun o dönem içindeki maliyet bedeli belirlenmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan konut için ödenen taksitler içinde yer alan yeniden değerlendirme tutarları, borçlanma faizi olarak değerlendirilemeyeceğinden söz konusu gayrimenkulden elde edilen kira geliri için verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde söz konusu artış tutarlarının faiz gideri olarak indirim konusu yapılması mümkün değildir.

Ancak, söz konusu artış tutarlarının ilk sözleşmede yeralan gayrimenkulün iktisap bedeline eklenmesi suretiyle oluşacak bedelin, % 5 ini aşmayacak şekilde 5 yıl süre ile sadece ilgili gayrimenkule ait gayrisafi hasıllattan gider olarak indirilmesi mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, yine söz konusu artış tutarlarının iktisap edilen gayrimenkulün maliyetine eklenmesi suretiyle bulunan yeni değerlerin amortismanına tabi tutularak gayrisafi hasıllattan indirim konusu yapılacağı tabiidir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü V.

(*) 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