

Geçmiş yıllara ait fazla alınan kiranın iade edilmesi nedeniyle geri ödenen kira farklarının gider olarak indirilip indirilmeyeceği.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.16.01-120.05.05[74/2017-3]-128677
Tarih	16.11.2017

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 84098128-120.05.05[74/2017-3]-128677 16.11.2017

Konu : Geçmiş yıllara ait fazla alınan kiranın iade edilmesi nedeniyle geri ödenen kira farklarının gider olarak indirilip indirilmeyeceği.

İlgi : 13.06.2017 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda, .. adresinde bulunan gayrimenkulünüzü işyeri olarak 01.10.2007 tarihinde Euro karşılığı Türk Lirası olarak kiraya verdiğiniz; kiracınız tarafından 01.10.2014 tarihi itibarıyla Eurodaki artış sebebiyle kiranın düşürülmesi için açılan davanın kazanıldığı; Mayıs 2017'de fazla yatırılan kiralardan geri ödendiği belirtilerek geri ödemiş olduğunuz geçmiş yıl kira farklarının 2017 yılı G.M.S.İ beyanından gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 72 nci maddesinde, gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin gayrisafi hasılatın 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 bedelleri olduğu ve gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralardan ise ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılacağı belirtilmiştir.

Adı geçen Kanunun 74 üncü maddesinde de gayrimenkul sermaye iratlarında safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan yalnızca bu madde de yazılı giderlerin indirilebileceği hükmüne yer verilmiştir. Buna göre; gerçek gider yönteminin tercih edilmesi halinde, safi tutarın tespitinde, hangi harcamaların gider olarak dikkate alınabileceği bentler halinde sayılmak suretiyle belirlenmiş olup mahkeme kararına istinaden, kiraya veren tarafından kiracıya iade edilen kira farkı tutarlarının gider olarak dikkate alınabileceği hususunda herhangi bir belirlemeye yer verilmemiştir.

Yukarıda yer alan hükümler ve yapılan açıklamalara göre, mahkeme kararına istinaden geçmiş yıllara ait ödemiş olduğunuz kira farkı ödemelerinin, 2017 yılına ilişkin verilecek gayrimenkul sermaye iradı beyannamesi üzerinden gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Ancak, mahkeme kararına istinaden iade ettiğiniz geçmiş yıl kira farkları nedeniyle önceki yıllarda tahsil edilen kira tutarlarında da bir azalma gerçekleştiğinden, söz konusu dönemlere ilişkin gayrimenkul sermaye iradı beyanlarınızın da ilgili dönem hasılatlarınıza uygun olacak şekilde düzeltilebileceği 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