

Gayrimenkul sermaye iradının beyanında indirilemeyecek giderler ve amortisman uygulaması hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[74-13/6]-890
Tarih	21.08.2013

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 38418978-120[74-13/6]-890

21/08/2013

Konu : Gayrimenkul sermaye iradının beyanında indirilemeyecek giderler ve amortisman uygulaması hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; gayrimenkul sermaye iradı beyanında gerçek gider usulünü seçeceğinizi belirterek Alanya'da boş olarak tutulan daireye ait giderlerin indirim konusu yapıp yapılmayacağı ile kira geliri elde edilen gayrimenkulün 2002 yılında tapu alış bedelinin 22.620,00 TL olduğu halde bugünkü vergi değerinin ise 81.281,00 TL olduğu ifade edilerek ayrılacak amortismanın bugünkü vergi değeri üzerinden ayrılıp ayrılamayacağı ve torunlarınız için her ay Aksigorta'ya ödenen 442 TL bireysel emeklilik priminin indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70 inci maddesinde; binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları

tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmış olup; 71 inci maddesinde ise; "Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde de;

"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir.

1.Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;

...

6.Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir);" hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 315 inci maddesinde; "Mükellefler amortisman tabi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa ederler. İlân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınır." hükmüne yer verilmiş, anılan maddenin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden amortisman tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "Faydalı ömür ve Amortisman oranları" tespit edilerek bu oranlar 339, 365, 389, 399 ve 406 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki listede açıklanmıştır.

Bu itibarla, gayrimenkul sermaye iradına kaynak teşkil eden konutların, 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki listenin "1.4.İkamet olarak kullanımdan kiralık hale getirilen evler" kısmında yer verilen 50 yıl ve % 2,00 amortisman oranı ile amortisman tabi tutulması gerekmektedir.

Bu hükümlere göre, kira gelirin beyanında gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesine göre istisnaya isabet eden kısım hariç olmak üzere kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma su ve asansör giderleri ile kiraya verilen gayrimenkul için ayrılan amortismanların indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Bu çerçevede, sahip olduğunuz konutun kiraya verilmesi sonucu elde edilen gelirin gerçek gider yönteminin seçilerek beyan edilmesi halinde, 2002 yılında iktisap edildiği ve maliyet bedeli tarafınızca bilindiği anlaşılan söz konusu gayrimenkulün maliyet bedeli üzerinden edinme tarihinden itibaren 50 yılda % 2,00 oranında amortisman ayrılması ve ayrılan amortismanların (istisnaya isabet eden kısım hariç olmak üzere) yıllar itibarıyla indirime konu edilmesi mümkün bulunmaktadır. Ancak, kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin giderler indirime konu edilebileceğinden Alanya'da ki boş gayrimenkule ilişkin

giderlerin kira gelirine ilişkin beyannameniz de indirilmesi mümkün değildir. Ayrıca, vergi değeri üzerinden amortisman ayrılması durumunda, ilgili gayrimenkulün edinim tarihindeki vergi değerinin esas alınarak amortisman ayrılacağı da tabiidir.

Diğer taraftan, mezkûr Kanunun 01.01.2013 tarihinden önce elde edilen kazançlar bakımından uygulanmak üzere, 6327 sayılı Kanunla değişiklik yapılmadan önceki "Diğer İndirimler" başlıklı 89 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde; "Beyan edilen gelirin %10'unu (bireysel emeklilik sistemi dışındaki şahıs sigorta primleri için, beyan edilen gelirin %5'ini) ve asgari ücretin yıllık tutarını aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat, ölüm, kaza, hastalık, sakatlık, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri ile bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları (sigortalının veya emeklilik sözleşmesinin Türkiye'de kain ve merkezi Türkiye'de bulunan bir sigorta veya emeklilik şirketi nezdinde akdedilmiş olması, prim ve katkı tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması ve ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunması şartıyla, eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim ve katkı payları kendi gelirlerinden indirilir)." hükmüne yer verilmiştir.

Konuya ilişkin olarak ayrıntılı açıklamaların yapıldığı 85 seri no.lu Gelir Vergisi Sirkülerinin "8.1. Bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı paylarının ücret matrahından ve yıllık beyannameyle beyan edilecek gelirlerden indirimi" başlıklı bölümünde "6327 sayılı Kanunun 5 ve 8 inci maddeleriyle Gelir Vergisi Kanununun 63 ve 89 uncu maddelerinde yapılan değişiklikler uyarınca, 1/1/2013 tarihinden itibaren, ücretliler için vergiye tabi ücret matrahının; yıllık beyanname veren mükellefler için vergi matrahlarının tespitinde bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları indirim konusu yapılamayacaktır." açıklamasına yer verilmiştir.

Ayrıca, 13/08/2003 tarihli 3 No.lu Gelir Vergisi Sirkülerinde, küçük çocuk tabirinden 18 yaşını doldurmamış ve mükellef tarafından bakmakla yükümlü olunan (nafaka suretiyle bakılanlar dahil) kişilerin anlaşılmasının gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve yapılan açıklamalar çerçevesinde, Gelir Vergisi Kanununun 89 uncu maddesine göre, 01.01.2013 tarihinden önce elde edilen gayrimenkul sermaye iradı gelirinden, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ilişkin bireysel emeklilik sistemine ödenen katkı payları ile şahıs sigorta prim ödemeleri indirim konusu yapılabileceğinden bu kapsamda olmayan torunlarınıza ait ödediğiniz bireysel emeklilik katkı paylarını kira gelirine ilişkin beyannamenizde indirim konusu yapmanız mümkün değildir.

Ayrıca, 6327 sayılı Kanunla Gelir Vergisi Kanununda yapılan değişiklikler uyarınca, ödenen bireysel emeklilik katkı paylarının 01.01.2013 tarihinden sonraki dönemlerde matrahtan indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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