

Gayrimenkul sermaye iradından kaynaklanan gider fazlalığının serbest meslek kazancından indirim konusu yapıp yapılamayacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-51-110
Tarih	16.06.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.16.16.01-GV-10-51-110

16/06/2011

Konu : Gayrimenkul sermaye iradından kaynaklanan gider fazlalığının serbest meslek kazancından indirim konusu yapıp yapılamayacağı

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, noterlik faaliyetinden dolayı ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün mükellefi olduğunuz ve ...'de kirada oturduğunuzdan bahisle, ...'da kiraya verdiğiniz meskeninizi konut kredisi kullanarak aldığınızı belirterek, krediye ilişkin faiz giderleri ile oturduğunuz dairenin giderlerinin tamamının söz konusu gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden indirilememesi nedeniyle gayrimenkul kira gelirinizden artan gider fazlalığının serbest meslek kazancınızdan indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış olup, anılan maddenin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde, binaların sahipleri tarafından kiraya

verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu açıklanmıştır.

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:

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

.....,

4. (4369 sayılı Kanunun 38'inci maddesiyle, değişen bent Geçerlilik; 1.1.1998 Yürürlük: 29.7.1998) 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 hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

.....,

9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;

10. (2361 sayılı Kanunun 51'inci maddesiyle değişen bent) Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasıllattan 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);

1. (202 sayılı Kanunun 37'inci maddesiyle eklenen bent) Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenemeye kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

....., " hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 88 inci maddesinde; "Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar (80'inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz.

Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz." şeklinde hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, gayrimenkul sermaye iradına konu olan sermayenin kendisinde meydana gelen eksilmeler, zarar sayılmamakta ve iradın gayri safi miktarının tespitinde gider olarak kabul edilmemektedir. Gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının hesabında giderlerin fazlalığı dolayısıyla doğan zararlar ise, gelecek yıllarda beyan edilen gelirlerden gider olarak düşülebilmektedir.

Ancak, bu durumun iki istisnası bulunmaktadır:

- Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedellerini indirim konusu yapmaları durumunda bir zarar doğması halinde, bu zararın gelecek yıllarda elde edilen gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapılmaması,
 - Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkule ait hasılatın indirim konusu yapılan iktisap bedelinin % 5 i oranındaki tutarın indirilemeyen kısmının gider fazlalığı olarak dikkate alınmaması,
- gerekmektedir.

Bu itibarla; gerçek gider yöntemini tercih etmeniz koşuluyla, elde ettiğiniz kira gelirinden, (Gelir Vergisi Kanununun 21 nci maddesine göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere) öncelikle Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin 1, 9, 11 numaralı bentlerinde yazılı giderleri ve gayrimenkule ilişkin kredi faizlerini düşmeniz, bu indirimlerden sonra kalan tutar bulunması halinde, ikamet ettiğiniz meskene ilişkin ödediğiniz kira bedelini indirim konusu yapmanız gerekir. Ancak, ikamet ettiğiniz konut için ödediğiniz kira tutarı ile kiraya verilen konutun iktisap bedelinin % 5 i tutarındaki indirimin kira gelirinden indirilemeyen kısmı, Gelir Vergisi Kanununun 88 inci maddenin 3 üncü fıkrası uyarınca gider fazlalığı sayılmadığından zarar olarak beyan edilmesi ve sonraki yıllarda indirim konusu yapılması mümkün değildir.

Buna göre, gerçek gider usulünü seçmeniz nedeniyle gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapamadığınız konuta ilişkin kredi faizini serbest meslek kazancınızdan indirim konusu yapmanız mümkün olup, gayrimenkul sermaye iradından indirim konusu yapamadığınız gider fazlalığı sayılmayan kira bedellerinin ise serbest meslek kazancından indirim konusu yapmanız mümkün bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi 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.

