

Konut kredi faizinin % 50 hissesi olan eşin kira gelirinden gider olarak düşülemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-7-518
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-70-7-518

29/07/2010

Konu : Gayrimenkul sermaye iradında gayrisafi hasılatından indirilecek giderler

İlgide kayıtlı dilekçenizde, Antalya'da bulunan ve tamamı şahsınıza ait meskenden dolayı gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuz, ayrıca banka kredisi kullanarak Ankara'da eşiniz ile birlikte %50'şer hisseli bir mesken daha alarak Kasım/2009 tarihinde kiraya verdiğiniz ve banka kredisi dolayısıyla ödediğiniz faizlerin söz konusu gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden fazla olduğu belirtilerek, kredi faizinin kalan tutarının Antalya'da bulunan gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 nci maddesinde, aynı maddede bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu,71 inci maddesinde ise

gayrimenkul sermaye iradında safi iradın, gayrisafi hâsılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde; "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatı 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 hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkranın uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)," hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükümler çerçevesinde, gerçek gider usulünün seçilmesi durumunda, %50 hisse ile iktisap ettiğiniz ve kiraya verdiğiniz gayrimenkule ilişkin olarak ilgili yıl içinde ödediğiniz kredi faizinin söz konusu gayrimenkuldeki hissenize isabet eden kısmının (istisna tutarına isabet eden kısım hariç) her iki gayrimenkulden elde ettiğiniz kira gelirleri toplamından indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. Ancak, şahsınızca kullanılan kredi dolayısıyla ödenen kredi faizinin hissenize düşen oranda gayrisafi hasılatı indirim konusu edildikten sonra kalan kısmının, eşinizin hissesine düşen kira gelirinden gider olarak indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

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 özelve uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

