

Serbest meslek erbabının elde ettiği gayrimenkul kira geliri ile giderinin Defter-Beyan Sistemine kaydedilip edilemeyeceği ile yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilip edilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	VERGİ USUL KANUNU
Özelge no	27575268-105[208-2020-552]-318696
Tarih	08.07.2022

T.C.GELİR İDARESİ BAŞKANLIğI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Usul Grup Müdürlüğü

Sayı : 27575268-105[208-2020-552]-318696

08.07.2022

Konu : Serbest meslek erbabının elde ettiği mesken kira geliri ile buna ilişkin giderlerinin Defter-Beyan Sistemine ve yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmesi hk.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzdan, 2020 yılı itibariyle serbest meslek faaliyetine başladığınız, bununla birlikte kira gelirinden dolayı öteden beri gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuz ve aynı zamanda ikamet ettiğiniz konut için de kira ödediğiniz belirtilerek, bu kapsamda hem serbest meslek geliri ve giderinizin hem de kira geliri ve giderinizin mevcut olması nedeniyle Defter-Beyan Sisteminde serbest meslek faaliyeti ile ilgili işlemleri girerken gayrimenkul sermaye iradı ve buna ilişkin giderlerin de Defter-Beyan Sistemine mi girileceği yoksa yıllık gelir beyannamesi doldurulurken mi beyannameye dahil edileceği hususunda Başkanlığımız görüşünün talep edildiği anlaşılmaktadır.

I- GELİR VERGİSİ KANUNU YÖNÜNDEN:

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 hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde ise, *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası gelir vergisinden müstesnadır. (310 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2020 yılı için 6.600,00-TL) İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.*

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2020 yılı için 180.000,00- TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun 72 nci maddesinde de, 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 bedellerinin gayri safi hasılat olduğu, 71 inci maddesinde ise gayrisafi hasılatı iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farkın safi irat olduğu hükümleri yer almaktadır.

Adı geçen Kanunun 74 üncü maddesinde, *"Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatı aşan yazılı giderler indirilir:*

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasılatı 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);

"

hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, mezkûr Kanunun, *"Gelirin Toplanması ve Beyan"* başlıklı 85 inci maddesinin birinci fıkrasında; mükelleflerin, bu Kanunun ikinci maddesinde yazılı kaynaklardan bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratları için bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça yıllık beyanname verecekleri, bu Kanuna göre beyanı gereken gelirlerin yıllık beyanname toplanmasının zorunlu olduğu, ikinci fıkrasında ise tacirlerle, çiftçiler ve serbest meslek erbabının ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden kazanç temin etmemiş olmaları halinde dahi yıllık beyanname verecekleri hüküm altına alınmıştır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, serbest meslek faaliyetinde bulunmanız nedeniyle, kazanç temin etmemiş olsanız dahi, yıllık gelir vergisi beyannamesi vermeniz gerektiği tabii olup; serbest meslek faaliyetinizden dolayı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen istisnadan yararlanılamayacak olunması nedeniyle, istisna haddinin altında kalsa da elde edeceğiniz mesken kira gelirini, vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil etmeniz gerekmektedir.

Ayrıca, serbest meslek faaliyetiniz dolayısıyla verilecek yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edeceğiniz mesken kira gelirinin safi tutarının tespitinde, gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, kira ile oturlan konutunuza ilişkin ödenen kira bedellerinin, gayrimenkul sermaye iradınız yönünden gider fazlalığı doğurmayacak şekilde, bir başka ifade ile ilgili kazancınız bakımından "zarar" oluşturmayacak şekilde, indirim konusu yapılabilmesi mümkün bulunmaktadır.

II- VERGİ USUL KANUNU YÖNÜNDEN:

213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 172 nci maddesinde, *"Aşağıda yazılı gerçek ve tüzelkişiler bu kanunun esaslarına göre defter tutmaya mecburdurlar:*

1. *Ticaret ve sanat erbabı;*
2. *Ticaret şirketleri;*
3. *İktisadi kamu müesseseleri;*
4. *Dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler;*
5. *Serbest meslek erbabı*
6. *Çiftçiler.*

",

- 208 inci maddesinde, *"Bu kanuna göre defter tutmaya mecbur olan gerçek kişiler Gelir Vergisine tabi menkul ve gayrimenkul sermayelerle bunlardan elde edilen iratları ve bunlara müteallik giderleri defterikebir veya işletme hesabının veya serbest meslek erbabı kazanç defterinin ayrı bir sayfasına veya ayrı bir deftere veyahut bir cetvele ayrı ayrı kaydetmeye mecburdurlar.*

Şu kadar ki, bu hesap mükellefin diğer kazançlarını tesbit için tuttuğu hesaplara karıştırılmaz ve onlar ile birleştirilmez." ,

- 210 uncu maddesinde, *"Serbest meslek erbabı bir (kazanç defteri) tutarlar. Bu defterin bir tarafına giderler, diğer tarafına da hasılat kaydolunur."*

hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan, 17/12/2017 tarihli ve 30273 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 486 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile; serbest meslek erbabı, işletme hesabı esasına göre defter tutan mükellefler ile basit usule tabi olan mükelleflerin kayıtlarının elektronik ortamda tutulması, bu mükelleflerden defter tutmak zorunda olanların defterlerinin bu kayıtlardan hareketle elektronik ortamda oluşturulması ve saklanması, vergi beyannamesi, bildirim ve dilekçelerin elektronik ortamda verilebilmesi ile elektronik ortamda belge düzenlenebilmesi amacıyla geliştirilen Defter-Beyan Sistemine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

Mezkûr Tebliğin "*Sistemin kullanımına ilişkin hususlar*" başlıklı 12 nci maddesinin birinci fıkrasında; "*Sistem üzerinden işlem ve kayıt yapılması, defter oluşturulması, kaydedilmesi, muhafazası ve ibrazı, beyanname, bildirim ve dilekçe hazırlanması ve gönderilmesi, elektronik belge düzenlenmesi ile diğer kullanım şekillerine ilişkin standartlar, kurallar, usuller ve bunlarda yapılacak değişiklikler ile kılavuzlar www.defterbeyan.gov.tr adresi üzerinden duyurulur ve yayımlanır.*" açıklamalarına yer verilmiştir.

Bu kapsamda, "www.defterbeyan.gov.tr" adresinde yayımlanan "*Defter-Beyan Sistemi Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi (1001E) Kullanım Kılavuzu*"nun;

- "*6.Kazanç Bildirim Detayı*" başlıklı bölümünde, "*Defter-Beyan Sisteminde ticari kazanç (gerçek usulde ve basit usulde tespit edilenler), ziraî kazanç ile serbest meslek kazancı olan mükelleflerin bu gelir unsurları ile birlikte ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratları (1001E) kodlu Gelir Vergisi Beyannamesi ile beyan edilir.*

...

Beyanname içerisinde "Kazanç Bildirim Detayı" formunun altında yer alan yedi gelir unsurundan ilgili kazanç türüne göre; Ticari Kazançlara İlişkin Bildirim, Serbest Meslek Kazançlarına Ait Bildirim, Ziraî Kazançlara Ait Bildirim, Basit Usulde Ticari Kazançlara İlişkin Bildirim Tabloları Defter-Beyan Sisteminde oluşturulan Hesap Özetinden otomatik olarak doldurulur.

...

Ayrıca GMSİ, MSİ, DKİ, Ücret gelirleri varsa, bunların da kullanıcılar tarafından beyannameye eklenmesi gerekmektedir." açıklamalarına yer verilmiş,

- "*6.5 Gayri Menkul Sermaye İratlarına İlişkin Bildirim*" başlıklı bölümde ise ticari, ziraî veya serbest meslek kazanç yanında gayrimenkul sermaye iradının da elde edilmiş olması durumunda doldurulması gereken alana ilişkin görsel anlatıma yer verilmiştir.

Diğer taraftan anılan Tebliğin 15 nci maddesinin birinci fıkrasında, "*Kayıt yapılması, defter tutulması, beyanname, bildirim ve dilekçe verilmesi, belge düzenlenmesi ile diğer işlemlere ilişkin olarak bu*

Tebliğde ve www.defterbeyan.gov.tr adresinde yayımlanan kılavuzlarda özel düzenleme bulunmayan hallerde, konunun düzenlendiği ilgili mevzuat düzenlemeleri geçerlidir." açıklamalarına yer verilmiştir.

Buna göre, elde edilen gayrimenkul sermaye iradının yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu irat ile irada ilişkin giderlerin kaydedilmesine yönelik olarak Defter-Beyan Sisteminde bir alan bulunmamakla birlikte, bunların 213 sayılı Kanunun 208 inci maddesi gereğince ayrı bir defter ya da cetvele kaydedilmesi icap etmektedir.

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