

Gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinde, takvim yılında yapılan tüm giderlerin mi yoksa aylık elde edilen kira geliri dönemine isabet eden giderlerin mi indirim konusu yapılacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74/2023]-24734
Tarih	05.01.2024

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120[74/2023]-24734

05.01.2024

Konu : GMSİ beyanında indirilebilecek giderler

İlgi : 07/03/2023 tarihli 1068322 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, gayrimenkul sermaye iradı mükellefi olduğunuzu, 2022 takvim yılında iki aylık kira geliri (9.600 TL) elde ettiğiniz belirtilerek söz konusu gayrimenkulün iktisabı için kullanmış olduğunuz 2022 yılına isabet eden krediye ait faiz giderleri, söz konusu gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i ile kira geliri elde edilen gayrimenkul için ayrılacak amortisman tutarı ve oturduğunuz konuta ait kira giderinin verilecek gelir vergisi beyannamesinden gider olarak indirilebilmesi hususunda; 2022 takvim yılında yapılan tüm gider tutarlarının mı yoksa elde edilen kira geliri dönemi kadar yapılan iki aylık gider tutarının mı dikkate alınarak indirim konusu yapılabileceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 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.

Aynı Kanunun;

- 21 inci maddesinde, *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası gelir vergisinden müstesnadır. (317 Seri No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2022 yılı için 9.500 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 aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar.",

- 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:*

...

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 (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),

...

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortismanı 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) (6745 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle eklenen ibare, Yürürlük; 07.09.2016) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

...

10. 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);

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümler uyarınca, gayrimenkul sermaye iratlarının elde edilmesinde takvim yılı esası geçerli olduğundan, gerçek gider usulünü seçmeniz halinde kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkule ait ilgili yıl içinde ödenen kredi faizlerinin ve söz konusu gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i tutarındaki indirimin, ayrıca bahse konu gayrimenkul için ayrılan amortismanların ve ikamet ettiğiniz konut için ödediğiniz kira bedellerinin, 2022 takvim yılının tümünün baz alınmak suretiyle gayrisafi hasılatından indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Bununla birlikte, indirim konusu yapabileceğiniz iktisap bedelinin %5'i oranındaki tutar ile ikamet edilen konut için ödenen kira giderinin indirilemeyen kısmı, gider fazlalığı sayılamayacağından söz konusu indirimden dolayı zarar doğması halinde bu zararı gelecek yıllarda elde edeceğiniz kira gelirlerinden indirim konusu yapmanız mümkün değildir.

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. — 15.09.2026