

Kardeş ile birlikte ikamet edilen konut için kardeşe ödenen kira ödemesinin gayrimenkul sermaye iradı beyannamesinden indirim konusu yapıp yapılmayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[74-2022/2]-268186
Tarih	03.07.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[74-2022/2]-268186

03.07.2023

Konu : Kardeşi İle Birlikte İkamet Edilen Ve Kira Ödemesinin Paylaşılması Durumunda
GMSİ Gelirinden Ödenen Kira Giderinin İndirim Konusu Yapılıp Yapılmayacağı

İlgi : 25.03.2022 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; 2021 takvim yılına ait sahibi bulunduğunuz gayrimenkulden istisna haddinin üzerinde gelir elde edilmesi nedeniyle beyanname vermeniz gerektiği, ancak kardeşiniz ile birlikte ikamet ettiğiniz konutun kira ödemesinin paylaşarak ödendiği,

- Kirada oturduğunuz konutun kira kontratının kardeşiniz ... adına düzenlendiği, kira ödemesinin bir kısmının (1.900-TL) her ay kira ödemesi adı altında kardeşinizin hesabına tarafınızca aktarıldığı,

- İkamet ettiğiniz konutun kira ödemesinin kardeşiniz tarafından tamamlanarak yapıldığı

belirtilerek, beyan edilmesi gereken gayrimenkul sermaye iradı beyanından bir kısmını ödediğiniz ve ikamet ettiğiniz konuta ilişkin kira giderinin indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde; *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2021 yılı geliri için 7.000, 2023 yılı için 21.000) lirası gelir vergisinden müstesnadır. 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." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70 inci maddesinde; *"Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya **kiracıları tarafından***

kiraya verilmesinden elde edilen iradıdır.

...

3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri;lar gayrimenkul sermaye iradıdır:" hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, anılan Kanunun 74 üncü maddesinde; *"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatтан aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

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

...

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasılatlarından %15'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmüne yer verilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 257 nci maddesinin birinci fıkrasının (2) numaralı bendi ile Maliye Bakanlığı; *"Mükelleflere muameleleri ile ilgili tahsilat ve ödemelerini banka, benzeri finans kurumları veya posta idarelerince düzenlenen belgelerle tevsik etmeleri zorunluluğunu getirmeye ve bu zorunluluğun kapsamını ve uygulamaya ilişkin usul ve esaslarını belirlemeye"* yetkili kılınmış, bu yetkiye dayanılarak yayımlanan 268 seri numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği ile konutlarda, her bir konut için

aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, işyerlerinde, işyerini kiraya verenler ile kiracıların kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş. tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Bu bağlamda, gayrimenkul sermaye iradı elde eden ve gerçek gider usulünü seçen mükelleflerce, kira ile oturdukları konutun kira bedelini indirim konusu yapılabilmesi için adlarına düzenlenen bir kira kontratı bulunması, fiilen kiralanan konutta oturulması ve yapılan kira ödemelerinin tevsik edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, 2021 yılında kendinize ait gayrimenkulün kiraya verilmesi dolayısıyla elde ettiğiniz kira geliri nedeniyle verilmesi gereken yıllık gelir vergisi beyannamesinde, kardeşiniz ile birlikte ikamet ettiğiniz konut için kardeşinize ödediğinizi belirttiğiniz kira ödemesini 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. — 09.09.2026