

Ordu Yardımlaşma Kurumundan kullanılan kredi faizinin GMSİ beyanında indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120-265334
Tarih	19.06.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84098128-120[74-2023/5]-265334

19.06.2023

Konu : Ordu Yardımlaşma Kurumundan kullanılan kredi faizinin GMSİ beyanında indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

İlgi : 05.04.2023 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Ordu Yardımlaşma Kurumundan (OYAK) Temmuz/2022 tarihinde 10 yıl vadeli kullandığınız kredi ile almış olduğunuz gayrimenkulü kiraya verdiğinizi belirtilerek, söz konusu krediye ilişkin faiz giderinin gerçek gider yönteminin tercih edilmesi durumunda safi iradın tespitinde gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; maddede yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde ise binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın ilgili yıl için belirlenen tutarının (2022 yılı için 9.500 TL, 2023 yılı için 21.000 TL), maddede belirtilen şartların sağlanması kaydıyla gelir vergisinden müstesna sayılacağı hükmüne yer verilmiştir.

Mezkur Kanunun "Gayrisafi Hasılat" başlıklı 72 nci maddesinin birinci fıkrasında da, "*Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat, 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 tutarıdır.*" denilmiş olup 71 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradında safi iratın, gayrisafi hâsılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde ise, "*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 (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)," hükmü

yer almaktadır.

Bu hüküm ve açıklamalara göre şahsınıza ait olan ilgili gayrimenkulden elde edilecek kira geliri gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilecek olup, Ordu Yardımlaşma Kurumundan (OYAK) almış olduğunuz krediyi bu gayrimenkulün iktisabında kullandığınızı tevsik etmeniz ve gerçek gider yöntemini seçmeniz kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine göre söz konusu krediye ilişkin faiz giderini gayrimenkul sermaye iradının tespitinde hâsılatından indirmeniz mümkün bulunmaktadır.

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