

## Geçmiş yıllara ilişkin tahsil edilen kira gelirinin beyanı ile faiz giderlerinin indirimi hk.

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Belge türü | Özelge                        |
| Kanun      | GELİR VERGİSİ KANUNU          |
| Özelge no  | 84098128-120[74-2022/2]-19980 |
| Tarih      | 10.01.2023                    |

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84098128-120[74-2022/2]-19980

10.01.2023

Konu : Geçmiş yıllara ilişkin tahsil edilen kira gelirinin beyanı ile faiz giderlerinin indirimi hk.

- İlgi : a) 10.03.2022 tarih ve 267213 sayılı özelge talep formunuz.
- b) 10.03.2022 tarih ve 268981 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formlarınızda; 2013 yılı Aralık ayında satın almış olduğunuz gayrimenkulünüzü 2017 Ocak ayında iş yeri olarak kiraya verdiğinizi, ancak 2017, 2018, 2019, 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin kira bedellerini 2021 yılında tahsil ettiğinizi belirterek, 2021 yılı için beyanname verip vermeyeceğiniz ile söz konusu taşınmazı satın alırken kullandığınız krediye ilişkin faizleri gider olarak indirip indiremeyeceğiniz hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun; "Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi" başlıklı 70 inci maddesinde, 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 hükme bağlanmış, adı geçen Kanunun 71 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradında safi iradın, gayrisafi hasıllattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu belirtilmiştir.

Aynı 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 tutarındır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun "Giderler" başlıklı 74 üncü maddesinde ise, "*Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan 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 hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88' inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz),

..." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86 ncı maddesinde de, *Aşağıda belirtilen gelirler için yıllık beyanname verilmez, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirler beyannameye dâhil edilmez.*

1. Tam mükellefiyette;

...

c) Vergiye tâbi gelir toplamının [(a) ve (b) bentlerinde belirtilenler hariç] 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (2021 takvim yılı gelirleri için: 53.000 TL) aşmaması koşuluyla, Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan; birden fazla işverenden elde edilen ücretler, menkul sermaye iratları ve gayrimenkul sermaye iratları,

..." hükmüne yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasında tevkifat yapmakla yükümlü olanlar sayılmış olup, aynı fıkranın (5) numaralı bendinin (a) alt bendinde de 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, gayrimenkul sermaye iratlarında, gelirin elde edilmesi yönünden "*tahsil*" esası geçerli olup, geçmiş yıllara ilişkin kira gelirlerinin, nakden veya aynen tahsil edildiği dönemin geliri olarak

vergilendirilmesi gerekmektedir.

Bu hüküm ve açıklamalara göre, 2017, 2018, 2019, 2020 ve 2021 takvim yıllarına ilişkin olarak 2021 yılında tahsil ettiğiniz kira bedelinin, 2021 takvim yılının geliri olarak kabulü ve vergiye tâbi gelir toplamının 103 üncü maddede yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan haddi (2021 takvim yılı gelirleri için 53.000 TL) aşması durumunda, yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, gerçek gider usulünün tercih edilmesi halinde, gayrimenkul sermaye iradınızın safi tutarının tespitinde, kiralama işlemine konu gayrimenkulünüzün iktisabında kullandığınız krediye ilişkin faiz ödemelerinden, sadece gelirin elde edilmiş sayıldığı 2021 takvim yılına isabet eden kısmının gider olarak dikkate alınması 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