

Gayrimenkul sermaye iradından ikamet edilen konuta ait depozito ve emlak komisyoncusuna ödenen komisyon tutarının gider olarak indirilip indirilemeyeceği hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120[74-2021/4]-996
Tarih	02.01.2023

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-84098128-120[74-2021/4]-996

02.01.2023

Konu : Gayrimenkul sermaye iradından ikamet edilen konuta ait depozito ve emlak komisyoncusuna ödenen komisyon tutarının gider olarak indirilip indirilemeyeceği hk.

İlgi : 15/09/2021 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, gayrimenkul sermaye iradı yönünden gelir vergisi mükellefi olduğunuzu ve aynı zamanda kirada oturduğunuzu belirterek, kiraladığınız konut için emlak komisyoncusuna ödediğiniz "komisyon ücreti-kapora bedeli" ile mülk sahibine ödediğiniz ve taşınmanızdan önceki son iki ayın kira bedeline mahsup edilen depozito tutarının, beyan edilecek kira gelirinizden gider olarak indirilip indirilmeyeceği hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, maddede 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 olup, aynı Kanunun 71 inci maddesinde; "Gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasılatıran iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanunun 74 üncü maddesinde; *"Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hâsılata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılattan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hâsılattan 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);" hükmü yer almaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 3 üncü maddesinin (B) bendinde *"Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyeti esastır."* denilmiş, vergiyi doğuran olay ve bu olaya ilişkin muamelelerin gerçek mahiyetinin yemin hariç her türlü delille ispatlanabileceği belirtilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümler uyarınca, gerçek gider usulü seçilmek suretiyle verilen yıllık gelir vergisi beyannamelerinde; beyan edilen kira gelirinden, kira ile oturlan konut için ödenen kira bedellerinin Gelir Vergisi Kanununun 74/10 maddesi uyarınca indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır.

Buna göre, kiralanan mülkün zarar görmeyeceğine dair taahhüt sırasında yatırılan tutar olan depozito bedeli kira geliri olmamakla birlikte, söz konusu depozito bedelinin kirada oturduğunuz konutun taşınmanızdan önceki son iki aylık kira bedeline mahsup edilmesi ve bu durumun tarafınızca tevsik edilmesi halinde, bu şekilde ödenen 2 aylık kira bedeli dahil kira ödemelerinizin, gerçek gider usulü seçilmek suretiyle verilen 2020 takvim yılı gelir vergisi beyannamenizde indirim konusu yapılması mümkündür.

Diğer taraftan, ikamet etmek üzere kiraladığınız konut için emlak komisyoncusuna ödediğiniz komisyon ücreti Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde yer alan giderler arasında yer almadığından, söz konusu tutarın gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Ayrıca, kiralama esnasında ödenen kapora bedelinin mülk sahibine verilmesi ve ödenecek kira tutarından düşülmesi ve bu durumun tarafınızca tevsik edilmesi halinde, bu şekilde ödenen kira bedelinin de indirim konusu yapılabileceği tabiidir.

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.

