

Geçmiş Yıllara İlişkin Olarak Ödenen Emlak Vergisinin GMSİ Beyanından İndirilip İndirilemeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	38418978-120[74-2021/1]-473381
Tarih	17.10.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Ankara Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-38418978-120[74-2021/1]-473381

17.10.2022

Konu : Geçmiş Yıllara İlişkin Olarak Ödenen Emlak Vergisinin GMSİ Beyanından
İndirilip İndirilemeyeceği

İlgi : 01.03.2021 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzda; kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulünüze ilişkin olarak 2014-2015-2016-2017-2018-2019 ve 2020 dönemlerine ait ödememiş olduğunuz emlak vergilerini, 7256 sayılı "*Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*" kapsamında yapılandırarak tamamını 30.12.2020 tarihinde peşin olarak ödediğiniz belirtilerek, ödemiş olduğunuz söz konusu dönemlere ait emlak vergisi tutarlarının, 2020 takvim yılına ilişkin olarak gayrimenkul sermaye iradı gelirinizden dolayı vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 74 üncü maddesinde de; "*Safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan; gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde giderler yönünden dönemsellik ilkesi geçerli olup, dönemsellik ilkesinde giderin ilgili olduğu döneme intikalinin sağlanması gerekmektedir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; kira geliri elde ettiğiniz gayrimenkulün 2014 ile 2020 yılları arası dönemlerine (2020 dönemi dahil) ait olan ve 7256 sayılı Kanun kapsamında yapılandırılarak, 30.12.2020 tarihinde peşin olarak ödenen emlak vergilerinin, esas itibarıyla ilgili takvim yıllarında gider olarak dikkate alınması gerektiğinden, 2020 takvim yılında elde ettiğiniz gayrimenkul sermaye iradı nedeniyle vereceğiniz yıllık gelir vergisi beyannamesinde, geçmiş yıllara ilişkin ödenen emlak vergilerinin indirim konusu yapılması mümkün bulunmamakta olup, kira gelirinizin safi tutarının tespitinde gerçek gider usulünün seçilmesi halinde, Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet eden kısmı hariç olmak üzere toplam kira gelirinden yalnızca 2020 yılına ait olan emlak vergisinin 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.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026