

Yurt dışında bulunan ve kira geliri elde edilen gayrimenkul için yapılan aidat, bakım, onarım, mortgage faiz gideri ve amortisman giderlerinin, kira gelirinden indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120-687707
Tarih	17.06.2022

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Defterdarlığı

Gelir Kanunları Gelir Ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : E-62030549-120-687707

17.06.2022

Konu : Yurtdışında bulunan gayrimenkuller için yapılan harcamaların yıllık gelir vergisi beyannamesinde indirim konusu yapıp yapılmayacağı.

İlgi : 15.03.2022 tarih ve 1020877 sayılı özelge talep formu.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, Türkiye'de ikamet ettiğinizi ve Türkiye mukimi bir şirkette ücretli olarak çalıştığınızı ayrıca Almanya'da sahip olduğunuz gayrimenkullerden kira geliri elde ettiğinizi belirtilerek söz konusu gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden, yine Almanya'da bulunan meskenler için yapılan aidat, bakım, onarım, mortgage faiz gideri ve amortisman giderlerinin indirilip indirilmeyeceği hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinde; *"Aşağıda yazılı gerçek kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilebilirler.*

1.Türkiye'de yerleşmiş olanlar;

2.Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları (Bu gibilerden, bulundukları memleketlerde elde ettikleri kazanç ve iratları dolayısıyla Gelir Vergisi'ne veya benzeri bir vergiye tabi tutulmuş bulunanlar, mezkur kazanç ve iratları üzerinden ayrıca vergilendirilmezler.)" hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, aynı Kanunun 4 üncü maddesinde; *"Aşağıda yazılı kimseler Türkiye'de yerleşmiş sayılır:*

1.İkametgahı Türkiye'de bulunanlar (İkametgah, Kanunu Medenin 19'uncu ve müteakip maddelerinde yazılı olan yerlerdir);

2.Bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (Geçici ayrılmalar Türkiye'de oturma süresini kesmez.)," ile 6 ncı maddesinde ise;

"Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler." hükümlerine yer verilmiştir.

Gelir Vergisi Kanununda "*Türkiye'de yerleşme*" ikametgah ve oturma süresi olarak iki ayrı esasa göre belirlenmiştir.

İkametgah esasında yerleşmenin tespitinde; ikametgahı Türkiye'de bulunanlar yerleşmiş sayıldığından bunların tam mükellefiyete tabi olmaları yönünden başkaca hiçbir şart aranmayacaktır. Anılan maddenin parantez içi hükmünde ise ikametgahın Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre tespit edileceği belirtilmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 19 uncu maddesinde; "*Yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. Bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamaz....*" hükmü yer almıştır.

Oturma süresi esasında yerleşmenin tespitinde ise Türkiye'de bir takvim yılı içinde altı aydan fazla oturanlar Türkiye'de yerleşmiş sayılır. Anılan Kanunun "*Yerleşme sayılmayan haller*" başlıklı 5 inci maddesinde yazılı yabancılar hariç olmak üzere bir kimsenin ikametgahının, Türkiye dışında olduğu kesinlikle belli olsa bile, bir takvim yılı içinde Türkiye'de altı aydan fazla oturması, tam mükellefiyet esasında vergilendirilmesi için yeterlidir.

Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış ve bu kapsamda binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların da gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan aynı Kanunun 74 üncü maddesinde, "*Safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatlardan aşağıda yazılı giderler indirilir:*

...

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." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde; ilgili yıl vergilendirme dönemleri bakımından tam mükellefiyet esasına göre vergilendirilmeniz gerekmekte olup, Türkiye içinde ve dışında elde ettiğiniz kazanç ve iratların tamamı üzerinden gelir vergisi beyannamesi vermeniz gerekmektedir.

Diğer taraftan; Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde, gerçek gider yönteminin tercih edilmesi halinde, gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde hangi harcamaların gider olarak dikkate alınacağı düzenlenmiş olup, söz konusu maddede, yurt dışında bulunan gayrimenkuller için yapılan harcamaların indirim olarak dikkate alınacağı hususunda herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Buna göre; bir takvim yılı içerisinde elde ettiğiniz konut kira gelirinin, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde beyan edilmesi gerekmekte olup, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesi çerçevesinde, Almanya'da bulunan gayrimenkullerden elde ettiğiniz kira gelirlerinden, yine Almanya'da bulunan söz konusu gayrimenkuller için yaptığınız harcamalarınızı, yıllık gelir vergisi beyannamenizde indirim konusu yapmanız mümkün bulunmamaktadır.

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 özolgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

