

Kira geliri elde edilen gayrimenkullere ilişkin kredi faizi, amortisman bedeli, bina ve çevre aydınlatma giderleri ile asansör giderlerinin indirim konusu yapıp yapılamayacağı.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	35831311-120.05-13382
Tarih	16.11.2020

T.C.

Karabük VALİLİĞİ

Defterdarlık Gelir Müdürlüğü

Sayı : 59817742-120.05-13382

16.11.2020

Konu : GMSİ Safi İradın Bulunmasında İndirilebilecek Giderler

İlgi : 27/12/2019 tarihli ve 55864 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden, 2013 yılında edindiğiniz sekiz daireden oluşan üzerinize kayıtlı binayla ilgili olarak, elde ettiğiniz kira gelirlerinden,

- Söz konusu daireler için kullanmış olduğunuz 10 yıl vadeli konut kredisine ödediğiniz faiz ve/veya kar paylarının gider olarak indirilip indirilemeyeceği,

- Binanın tamamı size ait olduğu için herhangi bir aidat toplanmadığını, binada ikametinizin olmadığını, tamamının kiralık dairelerden oluştuğunu belirterek; bina ve çevre aydınlatmasıyla birlikte asansörün kullanmış olduğu elektriğin gider olarak indirilip indirilemeyeceği, (sayacın tek olması ve asansörden benzeri şeklinde ayrılmasının söz konusu olmaması nedeniyle),

- Binaya yapmış olduğunuz aylık temizlik ve bakım giderlerinin gider olarak indirim konusu yapıp yapılamayacağı,

- Bina amortisman gideri olarak indireceğiniz tutarın iktisap tarihindeki tapu üzerinde yazılı olan tutar mı yoksa o tutarın bugünkü değere dönüşmüş tutarı mı olacağı,

hususlarında Defterdarlığımız görüşünü sorduğunuz anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 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 bağlanmıştır. 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 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:*

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;

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),

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar **(Amortismanı tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'nci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir)** (6745 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle eklenen ibare, Yürürlük; 07.09.2016) ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar bir takvim yılı içinde Vergi Usul Kanununun 313 üncü maddesinde belirlenen tutarı aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.);

8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;

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."

hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun;

- 262 nci maddesinde, maliyet bedelinin iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade edeceği,

- 289 uncu maddesinde bu bölümde yazılı olmayan veyahut yazılı olup da kendi ölçüleriyle değerlendirilmesine imkan bulunmayan iktisadi kıymetlerden bina ve arazinin vergi değeriyle, diğerlerinin, varsa borsa rayici, yoksa mukayyet değerleri, o da yoksa emsal bedeliyle değerlendirileceği,

- 268 inci maddesinde vergi değerinin, bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeri olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, mezkûr Kanunun 315 inci maddesinde; "*Mükellefler amortismanına tâbi iktisadî kıymetlerini Maliye Bakanlığının tespit ve ilân edeceği oranlar üzerinden itfa ederler. İlân edilecek oranların tespitinde iktisadî kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınır.*" hükmüne yer verilmiştir. Anılan maddenin Bakanlığımıza verdiği yetkiye istinaden amortismanına tabi iktisadi kıymetler için uygulanacak "*Faydalı Ömür ve Amortisman Oranları*" tespit edilmiş ve bu oranlar 339, 365, 389, 399, 406 ve 418 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile değişik 333 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği eki listede açıklanmıştır.

Yukarıdaki hüküm ve açıklamalara göre;

- Kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, Gelir Vergisi Kanununun 74/6 ncı maddesine göre kiraya verilen gayrimenkulleriniz için ayrılan amortismanları indirim konusu yapmanız mümkün bulunmaktadır. Bu uygulamada amortismanına tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin üçüncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir. Mülkiyetinizde bulunan maliyet bedeli belli olmayan gayrimenkullerin ise ilgili gayrimenkulün edinim tarihindeki vergi değeri ile vergi değerinin bilinmemesi halinde emsal bedeli ile değerlendirilmesi gerekmektedir.

-Kira gelirinizin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde; gelirin elde edildiği dönemde kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin bakım giderlerinin, bina temizliğine ilişkin harcamaların ve bina-çevre aydınlatmasıyla birlikte asansörün kullanmış olduğu elektriğin Gelir Vergisi Kanununun 74/1 ve 74/8 inci maddelerine göre gider olarak indirim konusu yapılabilmesi; sayılan giderlerin söz konusu

gayrimenkullere ait olması ve kiraya veren olarak tarafınızca ödenmesi şartıyla mümkündür.

-Gelir Vergisi Kanununun 74/4 üncü maddesi hükmü gereğince elde ettiğiniz kira gelirinin beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, kiraya verilen gayrimenkul için kullandığınız konut kredisine ilişkin gelir elde edilen döneme ait faiz ödemelerinin indirim konusu yapılması 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