

Gayrimenkulün tahliyesi karşılığında kiracıya yapılan ödemelerin gayrimenkul sermaye iradının beyanında gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	62030549-120[74-2019/]-354140
Tarih	06.05.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir ve Kurumlar Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[74-2019/1443]-354140

06.05.2020

Konu : Gayrimenkulün tahliyesi karşılığında kiracıya yapılan ödemelerin gayrimenkul sermaye iradının beyanında gider olarak indirim konusu yapıp yapılmayacağı

İlgi : 28/10/2019 tarih 3452692 sayılı özelge talep formu

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzunda;

- ... adresinde bulunan gayrimenkulünüzü kiraya vererek 2019 takvim yılı Ekim ayı kirası dahil toplam 33.900-TL kira bedelinin tarafınızca banka havalesi yoluyla tahsil edildiği,

- Kiracınızdan gayrimenkulünüzü tahliye etmesini istediğiniz ve kiracınızın, depozito iadesi için 3200-TL, taşınma için yapacağı bilimum masraflar için 6.800-TL ile bulacağı yeni evin daha yüksek kira değeri ile şimdiki kira değeri arasındaki farka destek olarak 10.000-TL olarak toplam 20.000-TL karşılığında gayrimenkulünüzü tahliye etmeyi kabul ettiği ve söz konusu tutarı kiracınıza ödediğiniz belirtilerek

Kiracınıza, gayrimenkulünüzü tahliye etmesi karşılığında ödemiş olduğunuz söz konusu tutarların 2019 takvim yılına ilişkin olarak vereceğiniz gelir vergisi beyannamenizde kira gelirinden indirim konusu yapıp yapılamayacağı veya gider olarak dikkate alınıp alınmayacağı hususlarında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında, 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 bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 72 nci maddesinde, gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hasılatın 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 tutarı olduğu hükmü yer almıştır.

Anılan Kanunun 74 üncü maddesinde de gayrimenkul sermaye iratlarında safi iradın bulunması için 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatı

yalnızca bu maddede yazılı giderlerin indirilebileceği hükmüne yer verilmiştir. Buna göre, gerçek gider yönteminin tercih edilmesi halinde, safi tutarın tespitinde, hangi harcamaların gider olarak dikkate alınabileceği bentler halinde sayılmak suretiyle belirlenmiş olup kiraya veren tarafından gayrimenkulün tahliyesi için kiracıya yapılan ödemelerin gider olarak dikkate alınabileceği hususunda herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

Diđer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "*Vergi kanunlarıyla kabul edilen haller müstesna olmak üzere, mükellefiyete veya vergi sorumluluğuna müteallik özel mukaveleler vergi dairelerini bağlamaz.*" hükmü yer almıştır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre, gayrimenkulünüzün tahliyesi karşılığında; mevcut kiracınızın taşınma masrafları ile kiracınız tarafından yeni kiralanacak gayrimenkulle şu an kirada oturduğu (maliki olduğunuz) gayrimenkulün kira bedeli arasındaki farka destek olmak amacıyla kiracınıza yapmış olduğunuz ödemeler 2019 yılına ilişkin olarak elde etmiş olduğunuz ve beyan edilecek kira gelirinden indirim konusu yapılamayacağı gibi Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinde sayılan giderler arasında da yer almayan söz konusu ödemelerin, gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gider olarak da dikkate alınamayacağı tabiidir.

Öte yandan, kiracıdan emanet alınmış para niteliğinde olan depozitonun kiracıya geri ödenmesi halinde gider olarak dikkate alınması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğü 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