

Kentsel dönüşüm kapsamında bankadan çekilen krediye ait faiz giderlerinin GMSİ beyanından indirilip indirilemeyeceği

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.05[74-2019/1]-1786
Tarih	02.01.2020

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı

Gelir Kanunları Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

ACELE

Sayı : 84098128-120.05[74-2019/1]-1786

02.01.2020

Konu : Kentsel dönüşüm kapsamında bankadan çekilen krediye ait faiz giderlerinin
GMSİ beyanından indirilip indirilemeyeceği

İlgi : 30/01/2019 tarihli özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında bankadan "kentsel dönüşüm kredisi" adı altında çekmiş olduğunuz ticari krediye ait faiz giderlerinin, gayrimenkul sermaye iradı beyannamenizden indirim konusu yapıp yapılamayacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazancın ticari kazanç olduğu belirtilmiş, bu maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise gayrimenkullerin alım satım ve inşaa işleri ile devamlı uğraşanların bu işlerden elde ettikleri kazancın ticari kazanç olduğu hükme bağlanmıştır.

Söz konusu hükümden anlaşılacağı üzere, ticari faaliyet bir tür emek sermaye organizasyonuna dayanmakta olup, kazanç sağlama niyet ve kastının bulunup bulunmaması böyle bir organizasyon tarafından icra edilen faaliyetin ticari faaliyet olma niteliğine etki etmemektedir. Ancak bir faaliyetin ticari faaliyet sayılabilmesi için kazanç sağlama niyet ve kastı gerekmemekle birlikte, faaliyeti icra eden organizasyonun bütün unsurları ile birlikte değerlendirildiğinde kazanç sağlama potansiyeline sahip olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Aynı Kanunun 39 uncu maddesinin "*İşletme Hesabı Esasında Ticari Kazancın Tespiti*" başlıklı bölümünde;

"İşletme hesabı esasına göre ticari kazanç, bir hesap dönemi içinde elde edilen hâsılat ile giderler arasındaki müspet farktır.

Elde edilen hasılat, tahsil olunan paralarla tahakkuk eden alacakları; giderler ise tediye olunan ve borçlanılan meblağları ifade etmektedir.

Ticari kazancın bu suretle tespit edilmesi sırasında Vergi Usul Kanununun değerlemeye ait hükümleri ile bu kanunun 40 ve 41 inci maddeleri hükümlerine uyulur." açıklamalarına yer verilmiştir.

Yine aynı Kanunun 40 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde ise "*Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin safi kazancın tespitinde indirim konusu yapılacağı*" hükmüne yer verilmiştir.

Ancak ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderler ile kazancın elde edilmesi ve idamesi arasında illiyet bağının bulunması, giderlerin kazancın elde edilmesine yönelik olması ve söz konusu giderlerin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belgelendirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan, Kanunun "*Gayrimenkul Sermaye İradının Tarifi*" başlıklı 70 inci maddesinin birinci fıkrasında aynı fıkra da bentler halinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu hükmüne yer verilmiş olup, anılan maddenin ikinci fıkrasında ise maddede bentler halinde yazılı mal ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratlarının ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanacağı hükme bağlanmıştır.

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

...

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 (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hâsılata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.)," hükmüne yer verilmiştir.

Diğer taraftan, konuya ilişkin olarak nezdinizde düzenlenen 04/03/2019 tarih ve 2122557182 benzersiz kodlu yoklama fişinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan riskli yapı raporu çerçevesinde, sahibi olduğunuz müstakil binanın yıkılarak yerine 5 katlı 10 adet mesken olarak yeni bina inşa edildiği, söz konusu bina inşaatının müteahhitlik belgesi almak suretiyle şahsınız tarafından gerçekleştirdiği, inşaat işinin bitim tarihinin ve kullanılmaya başlama tarihinin yapı kullanım izin belgesi tarihi olan 26.10.2017 tarihi olduğu, bina inşaatı sonucunda iktisap etmiş olduğunuz 10 adet meskenin 1 adedinde kendinizin ikamet ettiği, geriye kalan 9 adet meskenin ise kiraya verildiği hususları tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalara göre; ticari faaliyetinizde kullanılan kentsel dönüşüm kredisinin ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için kullanılmış olması ve ticari faaliyetten elde edilen gelir ile doğrudan illiyet bağı bulunması dolayısıyla, söz konusu krediye ait faiz giderlerinin ticari kazanç yönünden mükellefiyetinizin faal olduğu "03/2017-11/2017" dönemine isabet kısmının ticari kazancınızın tespitinde gider olarak indirim konusu yapılması mümkün bulunmaktadır. Ancak, ticari faaliyetinize son vermiş olduğunuz tarih olan 30.11.2017 tarihinden sonra gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen iratlardan, ticari işletmenize dahil olmayan gayrimenkullerinize ait kredi faizlerinin, Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendi kapsamında indirim konusu yapılması 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 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