

Özelge: Gayrimenkul sermaye iradında gayrisafi hasılatın indirilecek giderler hk.

Sayı:

B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-8-407

Tarih:

13/06/2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : B.07.1.GİB.4.06.16.01-2010-GVK-70-8-407

13/06/2011

Konu : Gayrimenkul sermaye iradında gayrisafi hasılatın indirilecek giderler

İlgide kayıtlı özelge talep formunuzun incelenmesinden, 2009 yılında 174.100 TL bedelle bir konut satın aldığınız ve 2009 takvim yılında 2.400 TL kira geliri elde ettiğiniz söz konusu konuta ilişkin olarak iktisap bedelinin % 5 tutarı olan 8.705 TL ve konut kredisi faizinin 2009 dönemine isabet eden tutarı olan 8.081 TL olmak üzere toplam 16.786 TL giderinizin olduğu, 3.600 TL kira geliri elde ettiğiniz ikinci konutunuza ilişkin olarak herhangi bir giderinizin olmadığı, dolayısıyla 2009 takvim yılına ait yıllık gelir vergisi beyannamenizde indirim konusu yapacağınız gider miktarının ne olacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep ettiğiniz anlaşılmıştır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2009 takvim yılı için) 2.600 TL'sinin gelir vergisinden müstesna olduğu; 70 inci maddesinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların gayrimenkul sermaye iradı olduğu, 71 inci maddesinde ise gayrimenkul sermaye iradında safi iradın, gayrisafi hasılatın iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet fark olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Kanunun 74 üncü maddesinde, "Safi iradın bulunması için, 21 inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatın 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 hasılatı uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz)" hükmüne yer verilmiştir.

Kanunun 74 üncü maddesinin 4 numaralı bendi hükmünden de anlaşılabileceği üzere, kira geliri elde edilen konuta ilişkin kredi faizinin istisnaya isabet eden kısmı hariç olmak üzere tamamı toplam gelirden indirilebilecek ancak, iktisap bedelinin %5'ine isabet eden tutarın ise istisnaya isabet eden kısmı hariç olmak üzere sadece ilgili konuta ait hasılatın indirilebilecektir.

Bu açıklamalara göre, gerçek gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecek olup, sadece toplam hasılatın mesken kira geliri istisnası çıkarılarak elde edilen vergiye tabi hasılatı isabet eden giderleri indirebileceklerdir.

İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim 5 yıl süreyle sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak; uygulanmayan yıllardaki hak sonraki yıllara devretmeyecek, kiraya verdiğiniz diğer konutla ilgili irattan da indirim konusu yapılamayacaktır. İradın yetersiz olması dolayısıyla indirilemeyen gider tutarı Gelir Vergisi Kanununun 88 inci maddesinin üçüncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı olarak kabul edilmeyecek, indirilemeyen bu giderin diğer bir gelir unsurundan indirimi mümkün olmayacaktır.

Bu çerçevede; gayrimenkul sermaye iradınızın beyanında gerçek gider usulünü seçmeniz halinde istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere, iktisap ettiğiniz gayrimenkule ait iktisap bedelinin % 5'lik tutarı sadece iktisap ettiğiniz gayrimenkule isabet eden hasıllattan; ödenmiş olması şartıyla 2009 dönemine ait kredi faizinin toplam tutarının ise beyan ettiğiniz kira gelirinizin toplam tutarından indirim konusu yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, faiz giderlerinizin safi iradınızdan fazla olması halinde doğan zararın, gelecek yıllarda beyan edilecek gelirinizden indirilmesi mümkündür.

Öte yandan, gerçek giderlerinizin hasıllattan indirilmesi sonucu vergilendirilecek bir matrahın bulunmaması, söz konusu döneme ait yıllık gelir vergisi beyannamesi verme yükümlülüğünüzü ortadan kaldırmayacaktır.

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.