

T.C.
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü

Sayı : 62030549-120[74-2016/704]-255055

19.12.2016

Konu : Elde edilen kira gelirinden ödenen kiranın gider olarak indirilip indirilmeyeceği.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, İstanbul ili Üsküdar ilçesinde ikamet ettiğiniz konutu 01.01.2016 tarihinden itibaren kiralayarak aylık 850,00 TL ödeme yaptığınız, aynı sitede bulunan şahsınıza ait meskeni ise 01.06.2016 tarihinde kiraya vererek aylık 1.100 TL tutarında kira geliri elde ettiğiniz belirtilerek, söz konusu kira gelirinizin 2016 yılı için belirlenen istisna tutarını aşması ve gerçek gider yöntemini seçmeniz halinde gayrimenkul sermaye iradı yönünden vereceğiniz kira geliri beyannamesinden kiraladığınız konut için 01.01.2016 tarihinden itibaren ödediğiniz kira bedelinin mi yoksa 01.06.2016 tarihinden sonra ödediğiniz kira bedelinin mi indirim konusu yapılacağı hususunda Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:*

1- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;

..."

hükmüne yer verilmiştir.

Anılan Kanununun 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:*

...

10.Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hâsılattan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88'inci maddenin 3'üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);" hükmü yer almaktadır. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, "Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hâsılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilir. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümler uyarınca, gerçek gider usulünü seçmeniz halinde, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere, beyan edilecek kira gelirinizden, kira geliri elde etmeye başladığınız tarihten (01.06.2016) itibaren, ikamet ettiğiniz konut için ödenen kira tutarının indirim konusu yapılması mümkün bulunmakta olup, bu tarihten önce ödenen tutarların indirilmesine imkan 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.