

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı : 62030549-120[70-2017/207]-162467

09.06.2017

Konu : Yurt dışında ödenen kredi faiz tutarının Türkiye'de elde edilen kira gelirinden indirim konusu yapıp yapılmayacağı.

İlgi : 13/03/2017 tarih ve 296948 sayılı özelge talep formunuz.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, yurt dışında yaşadığımız ve yurt dışından kullandığımız kredi ile Türkiye'de bir daire satın aldığımız belirtilerek, söz konusu kredi faizinin, gayrimenkul sermaye iradı beyanından indirim konusu yapıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde, gayrimenkul sermaye iradının tarifi yapılmış ve bu kapsamda binaların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratların da gayrimenkul sermaye iradı olduğu hüküm altına alınmıştır.

Aynı Kanunun 21 inci maddesinde; *"Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın (2016 takvim yılı gelirleri için) 3.800 TL.'si Gelir Vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.*

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile (6322 sayılı Kanunun 5. maddesiyle değişen ibare; Yürürlük 15.06.2012 [01.01.2013 tarihinden sonra elde edilecek gelirlere uygulanmak üzere]) istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2016 takvim yılı gelirleri için: 110.000-TL) aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." hükümlerine yer verilmiştir.

Diğer taraftan; anılan Kanunun 74 üncü maddesinde, gerçek gider yönteminin tercih edilmesi halinde, gayrimenkul sermaye iradının safi tutarının tespitinde hangi harcamaların gider olarak dikkate alınacağı düzenlenmiş olup, söz konusu maddede, yurt dışından kullanılan krediye ilişkin ödenen faiz tutarlarının indirim olarak dikkate alınacağı hususunda herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Buna göre, bir takvim yılı içerisinde elde edilen konut kira gelirinin, ilgili yıl için belirlenen istisna tutarını aşması halinde beyan edilmesi gerekmekte olup, ayrıca Gelir Vergisi Kanununun 74 üncü maddesi çerçevesinde, yurt dışından kullanılan krediye ilişkin ödenen faiz tutarlarının, Türkiye'de elde edilen kira gelirinden 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.