

# GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARININ VERGİLENDİRİLMESİ VE MÜKELLEFLER TARAFINDAN İYİ BİLİNMEYEN BİR UYGULAMA<sup>1</sup>

**AHMET EROL**

**İstanbul Defterdar Yrd. (Maliye Başmüfettişi)**

## 1. KONU

Gayrimenkul sermaye iratlarında 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) 21'inci maddesi ile tanınan istisna tutarının, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda bu giderlere ilişkin bölümünün dikkate alınmaması uygulaması bu yazımızın konusunu oluşturmaktadır.

## 2. KONUYA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER

Gayrimenkul sermaye iradı GVK'nun 70'inci maddesinde tanımlanmıştır. Anılan maddede sayılan mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığı sağlanan gelir gayrimenkul sermaye iradidir. GVK'nın 70'inci maddesine göre; gayrimenkul sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır.

GVK'nun 70'inci maddesi uyarınca, gayrimenkul sayılan mal ve hakları şu şekilde belirtebiliriz:

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı;
2. Voli mahalleri ve dalyanlar;
3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilûmum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri;
4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
5. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçuları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar,

<sup>1</sup> Bu yazı, 20.05.1998 tarihindeki yasal düzenlemeler dikkate alınarak yazılmıştır.

serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar (Bu hakların kullanılması için gerekli malzeme ve teçhizat bedelleri de gayrimenkul sermaye iradı sayılır.);

6. Telif hakları (Bu hakların, müellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.);
7. Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilâolarına bakılmaz) ile bilûmum motorlu tahmil vasıtaları;
8. Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

GVK'nun 71'inci maddesi uyarınca; gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi irattan iradın sağlanması için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.

Gayrimenkul sermaye iratlarında gayrisafi hasılat GVK'nun 72 maddesinde ayrıntılı olarak tanımlanmıştır. Buna göre; GVK'nun 70'inci maddesinde yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakten veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır. Ayın olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir. Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili buldukları yılların hasılatı sayılır. Yabancı parasıyla yapılan ödemeler, ödeme gününün borsa rayici ile, borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından saptanacak kur üzerinden Türk Parasına çevrilir.

GVK'nun 73'üncü maddesine göre; kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Yasanın 73'üncü maddesinde sayılan hallerde emsal kira bedeli uygulanmaz. Bu haller şunlardır:

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadiyle bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;
2. Binaların mal sahiplerini usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, fûru veya kardeşlerden herbirinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.);
3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi;
4. Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda.

GVK'nun 74'üncü maddesi giderlere ilişkindir. Bu maddeye göre; safi iradın bulunması için, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılatı bu maddede sayılan giderler indirim olarak dikkate alınır.

Bir yıl içinde elde edilen gayrimenkul sermaye iradından gerçek gider usulünü seçmek koşuluyla GVK'nun 74'üncü maddesinde belirtilen ve aşağıda sayılan indirimler yapılabilir:

1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
3. Kiraya verilen mal ve haklara mütaallik sigorta giderleri;
4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri;
5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefilerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payarı;
6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman tabi değer, malûm ise maliyet bedeli, malûm değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tesbit edilen emsal değeridir);
7. Kiraya verinin yaptığı onarım giderleri (Emlâkın iktisadi değerini arttıracak surette tevsii, tadili veya bunlara ilâveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);
8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;
10. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasıllattan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indilemeyen kısmı 88 nci maddenin 3 ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);
11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye kanunan ve ilâma istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

### **3. KONUYA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME VE ÇOK İYİ BİLİNMEYEN UYGULAMA**

Bilindiği üzere GVK'nun 21'inci maddesi gayrimenkul sermaye iratlarında istisnayı düzenlemektedir. 95/7593 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca 24 milyon lira olarak uygulanan bu tutar Gelir Vergisi 200 seri Numaralı Genel Tebliği ile 41.400.000.-TL'na çıkarılmış; 1996 ve 1997 yıllarına ilişkin gayrimenkul sermaye iratlarında bu tutar dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul sermaye iratlarında mükellefler gider indirimi yönünden ya gerçek usulü benimseyerek GVK'nun 74'üncü maddesinde ayrıntılı olarak sayılan giderleri gayrisafi iratlarından indirebilirler ya da GVK'nun 74'üncü maddesi uyarınca gayrisafi iratlarının % 25'i oranında götürü gider indirimi yapabilirler. Götürü gider yöntemini kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu yöntemden dönemezler.

Gider indirimi yönünden gerçek usulü seçen mükellefler, bu giderlerin 21'inci madde uyarınca istisna edilen gayrisafi hasıllata ilişkin bölümünü gerçek giderlerinin hesabında indirim konusu yapamazlar. Bu durum GVK'nun 74'üncü maddesinin ilk fıkrasında hükme bağlanmıştır. Bu uygulamada genellikle dikkate alınmamakta ve atlanmaktadır. Bunun sonucunda yıllık gelir vergisi beyannameleri taranırken ve

revizyona tabi tutulurken söz konusu atlama ortaya çıkmakta ve eksik vergi bildiriminden dolayı mükellefler kusur cezalı tarhiyatlarla karşılaşmaktadırlar.

Konunun daha net anlaşılması ve uygulanması bakımından GVK'nun 21'inci maddesi ile 74'üncü maddesinin birlikte değerlendirilmesine ilişkin aşağıdaki örnek geliştirilmiştir:

**ÖRNEK:**

Kamu kesiminde üst düzey yönetici olarak görev yapan Utku SAVAŞ'ın İstanbul'da aylık kirası 30 milyon TL'nden kirada bir dairesi bulunmaktadır. Utku SAVAŞ, 1997 yılı içinde 3 ay süreyle bu kira gelirini elde etmiştir. Utku SAVAŞ'ın eşi Özden SAVAŞ ise, üniversitede öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. Özden SAVAŞ'ın Bursa'da aylık kira tutarı 20 milyon TL olan bir dairesi bulunmaktadır. Özden SAVAŞ, 1997 yılı içinde 12 ay süreyle söz konusu kira gelirini elde etmiştir. SAVAŞ ailesi Utku Beyin kurumunun kendilesine tahsis ettiği görev tahsisli konutta oturmaktadır. Bu kamu konutu için 1997 yılı içinde Utku Beyin maaşından toplam 150 milyon TL lojman kirası kesilmiştir. Utku Bey bu kesintiyi kurumundan aldığı bir yazı ile belgelemektedir. Savaş Ailesi gerçek gider esasını benimsemeyi lehlerine görmüşlerdir.

Bu verilere göre Savaş Ailesinin 1997 yılı beyannamesi ve Gelir Vergisi aşağıdaki gibi olacaktır:

YILLIK GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ EKİ 2									
Sıra No.	Türü	Bulunduğu Adres	Vergi Değeri	İradın Elde Edildiği Süre	Pay Oranı	Gayrisafi İrat	Kesilen Gelir Vergisi	Safi İradın Tespit Şekli	Kime Ait Olduğu
1	Ev	İstanbul	1 milyar	3 Ay	Tam	90.000.000.-	-	Gerçek	K
2	Ev	Bursa	500 milyon	12 Ay	Tam	240.000.000.-	-	Gerçek	E
Gayrisafi İratlar ve Kesilen Gelir Vergisi						330.000.000.-	-		
Vergiden İstisna Edilen Tutar (41.400.000 X 2)= 82.800.000.-						82.800.000.-			
Kalan (330.000.000 - 82.800.000) = 247.200.000.-						247.200.000.-			
Giderler (Gerçek Gider Usulünde Vergiye Tabi Kısmı İsabet Eden Miktar)						112.363.636.-			
Safi İrat veya Zarar						134.836.364.-			
Hesaplanan Vergi (134.636.364 X % 25) = 33.659.091						33.659.091.-			
Fon Payı (33.659.091 X % 10)						3.365.909.-			
Eğitime Katkı Payı						500.000.-			
Damga Vergisi						227.000.-			

Savaş Ailesi gider yönünden gerçek usulü seçmesine karşın gider olarak dikkat edildiği üzere 112.363.636.-TL indirim yapılmıştır. Oysa, Savaş Ailesi lojman kirası olarak 1997 yılı içinde 150 milyon TL ödemiştir. Utku Savaş hem kendisi, hem de eşi için 41.400.000.-TL'lik gayrimenkul sermaye istisnasından yararlanmıştır. Bu istisnadan yararlandığı için, lojman kirası olarak ödenen gerçek giderden, istisnaya isabet eden bölümünün GVK'nun 74'üncü maddesinin ilk fıkrası uyarınca hasıllattan indirilmemesi gerekir. gayrimenkul sermaye istisnasına isabet eden gerçek gider bölümü orantılamaya yoluyla şu şekilde hesaplanır:

$$\text{İstisnaya İsabet Eden Gider} = 82.800.000 / 330.000.000 \times 150.000.000 = 37.636.363.-\text{TL}$$

$$\text{İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı} = 150.000.000 - 37.636.363 = 112.363.636.-\text{TL}$$

Bu yöntemle hesaplama genelde uygulamada unutulmakta ya da dikkate alınmamaktadır. Özellikle, beyannamesini kendisi dolduran yurttaşlar bu tür teknik hesaplamaları ve yasal dayanaklarını bilemedikleri için sıkça yanlışlıklar yapmakta ve ileride kusur cezalı tarhiyatlara yüz yüze kalabilmektedirler.

Bu karmaşık hesaplama yönetimine ne yazık ki, Maliye Bakanlığı Gelirler genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ve gayrimenkul sermaye iratları ile menkul sermaye iratlarının beyanına ilişkin Beyanname Düzenleme Rehberi'nde açıklama ya da örnek olarak yer verilmemiştir. Oysa, bu yöntem kendi beyannamesini dolduran mükellefler açısından son derece karmaşıktır.

Gayrimenkul sermaye iradı yönünden mükellef olan yurttaşlarımız 1997 yılına ilişkin olarak verdikleri beyannamelerini yeniden gözden geçirmek suretiyle giderler yönünden eğer gerçek usulü seçmişlerse bu yöntemi doğru uygulayıp uygulamadıklarına bakabilirler ve beyannamelerinde bu yönden bir yanlışlık var ise, bir pişmanlık dilekçesi ile beyanlarını cezalı duruma düşmemek için düzeltirebilirler.

#### **4. GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDAN İNDİRİLEBİLECEK GİDERLERE İLİŞKİN OLARAK İDAREYE YANSIYAN SORUNLAR VE İDARENİN BU KONULARA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİ**

##### **4.1. Banka Kredisi ile Daire Alınan Daireden Elde Edilen Gayrimenkul Sermaye İradından Bu Krediyeye İlişkin Faiz Tutarının İndirilip, İndirilmeyeceği**

GVK 74'üncü maddesinde, gayrimenkul sermaye iradında safi iradın saptanması için gayrisafi hasıllardan indirilecek giderler gerçek ve götürü usul olmak üzere iki şekilde belirlenmiştir. Gerçek gider esasını, ya da götürü gider esasını seçmek mükelleflere tanınan seçimlik bir haktır. Ancak, götürü gider esasını seçen mükellef, bu seçiminden iki yıl geçmedikçe gerçek gider esasına dönemez. GVK'nun 74'üncü maddesinin 4'üncü bendi uyarınca, kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizinin yıllık kira tutarından indirilmesi olanaklıdır. Doğal olarak bu gider indiriminin yapılabilmesi için gerçek gider usulünün seçilmesi gerekmektedir. Gerçek gider usulü seçildikten sonra gayri safi hasıllardan konut için kullanılan krediye bir yıl içinde ödenen toplam faiz indirilebilecektir. Bu indirim sonucunda beyan edilecek gelir kalmasa bile, elde edilen gayrimenkul sermaye iradı dolayısıyla yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesi ve verilecek beyannameye gelire ve gidere ilişkin kanıtlayıcı belgelerin eklenmesi gerekmektedir.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> İstanbul Defterdarlığı'nın 31.03.1993 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.11-GVK-74-3020-5248.

## 4.2. Gayrimenkule İlave İnşaat Yapılması ve Bunun Üzerinden Ayrılacak Amortisman

Evlendikten sonra miras yoluyla miras yoluyla iktisap edilen gayrimenkulden sağlanan kira gelirinden dolayı 1972 yılından bu yana gerçek usulde gelir vergisi mükellefi olan bir kişi, çekme çatı katı niteliğinde olan gayrimenkulu 1990 yılında genişleterek tam kat haline getirmiş ve 250 milyon TL. olan Emlak Vergisi değerini yükselterek 600 milyon TL. olarak beyan etmiştir. Bu kişi 1991 yılında elde ettiği kiralar dolayısıyla 1992 yılında vereceği beyannamede söz konusu daire için hangi değer üzerinden amortisman ayıracağını, amortisman oranının yıllık yüzde kaç olacağını ve amortisman süresinin kaç yıl olacağını sormuştur.

Bu soruya İstanbul Defterdarlığı 10.03.1992 tarih ve VSZ-GVK-11074/6-5237 sayılı özelvesi ile şu şekilde yanıt vermiştir:

“Bilindiği üzere 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunun’un 74’üncü maddesinin 6’ıncı bendinde ‘Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanların (amortismana tabi değer, malum ise maliyet bedeli, malum değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanunu’nun 267’inci maddesinin 3’üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir)’ denilmiştir.

Bu durumda kiraya verilen binaların amortismanı normal olarak maliyet bedeli üzerinden ayrılır. Eğer maliyet bedeli bilinmiyorsa, o zaman da Emlak Vergisi Kanunu’na göre tespit edilen vergi değeri, amortisman hesaplanmasına esas alınır. Gayrimenkulün emlak vergisi değeri (tapuda kayıtlı değeri, ilk beyan değeri) daha sonra genel beyan döneminde değişmiş olsa dahi gayrimenkulün tapuda kayıtlı değeri üzerinden amortisman ayrılmasına devam edilecektir.

Diğer taraftan, gayrimenkule yapılan ilave inşaatın maliyet değeri bilinmiyorsa, ilave inşaat tamamlandıktan sonra verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değerinin ilave inşaatı isabet eden bölümünün hesap edilmesi bu değerın amortismanı esas değer olarak alınması gerekir.

Öte yandan, beton binalarda amortisman oranı %2’dir.

Ayrıca, amortisman süresi kıymetlerini aktife girdiği yıldan başlar. Bu sürenin yıl olarak hesaplanması için bir rakamın mükellefçe uygulanan orana bölünmesi gerekir. Bu durumda amortisman süresi 50 yıldır.

Dairenin genişletilmesi normal kullanma ömründeki fonksiyon ve yararını fazlaştırdığı için kıymet arttırıcı olan giderler, asıl gayrimenkulün kalan itfa süresi içinde eşit tutarlarda amorti edilir.”

### **4.3. Aktife Kayıtlı Olmayan Bir Gayrimenkulün Kiracı Tarafından Genişletilmesi ve Kıymetinin Arttırılması Durumunda Özel Maliyet Bedeli ve Normal Kira Bedelinin Toplam Olarak mı, Yoksa Ayrı Ayrı mı Beyan Edileceği**

Bu konu İstanbul Defterdarlığı'nın 25.11.1991 tarih ve GVK-1499-20196 Sayılı özelgesi ile çözüme kavuşturulmuştur. Söz konusu özelgede özet olarak, "Kiracı tarafından gayrimenkulu genişletecek veya iktisadi kıymetini arttıracak şekilde ilave edilen kıymetler aynen tahsil olmuş kira hümkünde olduğundan, elde eden yönünden gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edileceği, Gelir Vergisi Kanunu'nun 74/7'nci maddesinin parantez içi hükmüne göre emlakın iktisadi değerini arttıracak surette değiştirilmesi veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderleri onarım gideri sayılmayacağından bu türden giderlerin hasıllattan indirilmesini ve bu gelir için %25 götürü gider uygulanması mümkün değildir." denilmektedir.

### **4.4. Eşe Ait Bulunan Daireye Doğalgaz Tesisatı Döşenmesi Karşılığında Ödenen Tutarın Yıllık Kira Tutarından Gider Olarak İndirilip İndilemeyeceği**

Bu konuya ilişkin olarak İstanbul Defterdarlığı tarafından verilen 04.03.1997 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.11-GVK-74-7-2172 Sayılı özelge aşağıdaki gibidir:

"Bilindiği üzere 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Gayrimenkul Sermaye İratlarında Giderler başlıklı 74'üncü maddesinin 7'nci bendinde "Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (emlakın iktisadi değerini arttıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz) hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre, kiralanan gayrimenkullerin onarımı için yapılan giderleri gayrisafi hasıllattan indirilebilmektedir. Onarımdan amaç; eskiyen, kırılan, dökülen, yıkılan kısımların tamir veya yeniden yaptırılmasıdır. Onarım giderinin hasıllattan indirilebilmesi için kiraya veren tarafından yapılmış olması gerekir. Ancak bu tür giderlerin gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı önem ve genişlikte olmaması gerekmektedir. Ayrıca sözkonusu madde hükmünde; emlak iktisadi değerini arttıracak surette genişletilmesi, değiştirilmesi veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderlerin onarım gideri sayılmayacağı belirtilmiştir. Onarım gideri olarak kabul edilmeyen bu türden giderlerin hasıllattan indirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Binaların normal bakım ve onarım giderleri dışında gayrimenkulü genişletmek, ilaveler yapmak veya iktisadi değerini arttırmak amacıyla yapılan bu tür harcamaların gayrimenkulün maliyet bedeline eklenmesi gerekmektedir. Gerçek gider esasını seçenlerin ise bu değer üzerinden gayrimenkullerinin tabi olduğu amortisman oranı ve sürelerine göre amortisman ayrılmak suretiyle, ayrılan bu amortismanların gider olarak peyder pey hasıllattan indirilebileceği hususu ise tabiidir.

Bu durumda eşinize ait gayrimenkule döşettirdiğiniz doğalgaz tesisatı, gayrimenkulün iktisadi değerini arttırıcı bir fonksiyon taşıdığından sözkonusu tesisat için yapmış olduğunuz harcamaları doğrudan gider olarak hasılattan indirebilmeniz mümkün değildir.”

#### **4.5. Yurtdışında işçi Olarak Çalışanların Yurtdışında Ödemiş Oldukları Kirayı Türkiye’de Elde Etmiş Oldukları Gayrimenkul Sermaye İradından Gider Olarak İndirip İndiremeyecekleri**

Bu konuya ilişkin olarak Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü’nün 14.04.1994 tarih ve B.07.0.GEL-0.28/2506-414-27111 Sayılı görüşü aynen şöyledir:

“193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun” 74’ncü maddesinin 10 numaralı bendinde; sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin, kira ile oturdukları konutların kira bedelini (Kira indirimi gayrisafi hasılattan bu maddenin 1 ilâ 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indilmeyen kısmı 88’nci maddenin 3’ncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz) gayrisafi hasılattan indirebilecekleri belirtilmiştir.

Ancak, yurt dışında işçi olarak çalışanların ücretleri 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 3. maddesinin 2 numaralı bendinin parantez içi hükmü uyarınca, Türkiye’de gelir vergisine tabi tutulmadığından, işçilerin yurt dışında ödemiş olduğu kira ile ilgili giderleri Türkiye’deki gelirlerini ilgilendirmediğinden, yurt dışında ödemiş oldukları kirayı Türkiye’de elde etmiş olduğu gayrimenkul sermaye iradından indirmesi mümkün değildir.”

#### **4.6. Gayrimenkul Sermaye İradından Kira ile Oturulan Konutun Kirasının Gider Olarak İndirilmesinden Sonra Gider Fazlalığının Doğması Sonucu Kalan Tutarın Aile Reisi Sıfatı ile Verilen Beyannameye Eşe Ait Diğer Kazançlardan İndirilip İndirilemeyeceği**

Bu konuya ilişkin İstanbul Defterdarlığı’nın 12.04.1996 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.11-GVK-74/10-4712-5546 sayılı özelgesinde aşağıda da görüldüğü üzere geniş açıklama yapılmış ve bu tür gider fazlalıklarının başka kaynaklardan sağlanan kazançlardan indirilemeyeceği belirtilmiştir.

“193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 74. Maddesinin 10. Bendi ile “sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayrisafi hasılattan bu maddenin 1 ile 9 ve 11 numaralı bentlerinden yazılı giderler düşüldükten sonra kalan miktar üzerinden yapılır, kiranın indilemeyen kısmı 88. Maddenin 3. Fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.) nin safi iradın bulunması için 21. Maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hasılattan indileceği” hükmü getirilmiştir.

Sözkonusu hükme göre; mesken olarak kullandığımızı belirttiğiniz gayrimenkulün sahibi olmanız şartıyla, konutun kiraya verilmesi sonucunda elde edeceğiniz irattan öncelikle anılan maddede yer alan (1-9 ve 11 sayılı) diğer giderler indirilecek kira ile

oturulan konutun kira bedeli ile ilgili indirim kalan miktara uygulanacaktır. Ancak bu suretle yapılacak indirim konut olarak kiraya verilen gayrimenkulun kira bedeli ile sınırlı bulunmaktadır.

Diğer taraftan yukarıda açıklandığı şekilde indirime tabi tutulması gereken kira ile oturulan konutun kira bedelinin indilemeyen kısmının anılan kanunun 88. Maddesi uyarınca diğer gelir kaynaklarının kazanç ve iratlarına mahsubunun ise hiç bir surette sözkonusu olamayacağı tabiidir.”