

GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlara **gayrimenkul sermaye iradı** adı verilmektedir.

Bilindiği üzere Gelir Vergisi Kanunu'nun 92'nci maddesinin 4842 Sayılı Kanunla değişmeden önceki hükmüne göre, elde ettikleri beyana tabi gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iratlarından ibaret olan mükelleflerin yıllık gelir vergisi beyannamelerini izleyen yıl Ocak ayı içerisinde vermeleri gerekiyordu. 4842 ve 5035 sayılı Kanunlarla yapılan değişiklikler sonrasında ise 2004 yılı içerisinde gayrimenkul sermaye iradı elde edenler, bu gelirlerini gelirin elde edildiği vergilendirme dönemini izleyen yıl Mart ayının 15'inci günü akşamına kadar (15.03.2005 tarihine kadar) ikametgahlarının bulunduğu yer vergi dairesine verecekleri gelir vergisi beyannamesi ile beyan edeceklerdir.

Bizde bu yazımızda gayrimenkul sermaye iratları arasında uygulamada en çok görülen ve gerçek kişilerin sahibi buldukları binaları işyeri veya mesken olarak kiraya vermelerinden elde edilen gelirlerinin hesaplanması ve beyanına ilişkin açıklamalara yer vereceğiz.

1. GAYRİMENKUL SERMAYE İRADININ MÜKELLEFİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'nci maddesine göre bu maddede sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarının mükellefi bu mal ve hakların ;

- 1- **Sahipleri;** (Kiraya verilen mal veya hakkın mülkiyet hakkına malik olan yani adına tapuya tescil yapılmış olan kimsedir.)
- 2- **Mutasarrıfları;** (Bir mal veya hak üzerinde, fiilen kullanma yetkisine sahip olan kimsedir. Bu kimse aynı zamanda sahip veya zilyet konumunda da olabilir.)
- 3- **Zilyetleri;** (Menkul mallar veya gayrimenkulleri el altında bulunduran ve bunlar üzerinde fiilen hakimiyet kuran şahıslardır.)
- 4- **İrtifak Hakkı Sahipleri;**(Bir gayrimenkul üzerinde diğer bir gayrimenkul veya şahıs lehine tesis edilen aynı hakkı tapuya tescil suretiyle elinde bulunduran kimselerdir.)
- 5- **İntifa Hakkı Sahipleri;** (Kanun veya sözleşme gereği gayrimenkul üzerinde zilyetlik, istifade, kullanma hakları adına tapuya tescil edilmiş kimselerdir.)
- 6- **Kiracılarıdır;** (Gayrimenkul niteliğindeki mal veya hakkı kiralamış olan kimsedir. Kiralanan bir gayrimenkul veya hakkın kiracısı tarafından bir başka şahsa kiralanmasından elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradıdır.)

2. GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ – TİCARİ KAZANÇ AYRIMI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'nci maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre; gayrimenkul sermaye iradı getiren mal ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil

bulunduğu taktirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine yönelik hükümlere göre hesaplanır. Dolayısıyla bu şekilde ticari faaliyete bağlı olarak elde edilen kira gelirleri için, bu bölümde yapacağımız açıklamalar değil, Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazancın tespiti hakkındaki hükümleri geçerli olacaktır.

3. GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARINDA GAYRİSAFİ HASILATIN TESPİTİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 72'nci maddesi hükmüne göre; "Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafî hâsılat, 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır. Ayn olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir."

Madde metninden de anlaşılabilceği gibi; gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafî hâsılatın elde edilmesi tahsilat esasına bağlanmıştır.

Tahsilat esası; hem hukuki hem de ekonomik tasarrufu kapsayan, bir başka deyişle fiili tasarrufu ifade eden bir kavramdır.

Hasılatın hangi dönemde elde edilmiş sayılacağına ilişkin özellik gösteren bazı durumlar ise aşağıda açıklanmıştır.

1- Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili buldukları yılların hasılatı sayılır. Görüldüğü gibi peşin tahsil olunan kiralar için tahsilat esası değil, tahakkuk esası geçerli olmaktadır. Örneğin; Mükellef sahip olduğu bir binayı 01.10.2004 - 30.09.2005 döneminde yıllık 12.000.000.000 lira peşin bedelle kiraya vermiş ise, bunun 2004 yılına isabet eden (3 aylık) 3.000.000.000 liralık kısmı 2004 yılı geliri olarak 15 Mart 2005'e kadar, diğer 9.000.000.000 liralık kısmı ise 2005 yılı geliri olarak 15 Mart 2006'ya kadar beyana konu edilecektir.

2- Ölüm ve memleketi terk hallerinde ise; mükellefiyetin kalktığı tarihi takip eden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı olarak kabul edilir. Yukarıdaki örneğimizde mükellefin, 1 yıllık kira bedelini peşin olarak tahsil ettikten sonra 15.11.2004 tarihinde ölmesi durumunda, peşin tahsil edilen kira tutarı olan 12.000.000.000 liranın tamamı mirasçılardan tarafından 2004 yılı geliri olarak beyan edilip, vergilendirilecektir.

3- Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule ilave edilen kıymetler, kira süresinin bitiminde bedelsiz (Kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır) olarak kiralayana devrolunduğu takdirde, söz konusu kıymetler kiralayan bakımından, bu tarihte aynen tahsil edilmiş kabul edilir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 72'nci maddesinin beşinci fıkrası hükmüne göre gayrimenkul sermaye iradı sahipleri için aşağıdaki hususlar gayrisafî hasılatın tespiti yönünden tahsil hükmündedir.

1. Bilgisi olmaları şartıyla adlarına, kamu müessesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması,

2. Kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temlik (Temlikin ivazlı olup olmadığına bakılmaz. İvazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz) veya kiracısına olan borcu ile takası,

Aynı maddenin son fıkrasında ise yabancı para cinsinden yapılan ödemelerin, ödeme gününün borsa rayici ile, borsada rayici yoksa, Maliye Bakanlığınca tespit edilecek kur üzerinden Türk parasına çevrileceği hüküm altına alınmıştır. Maliye Bakanlığı'nda, yayınlamış olduğu 130 Sıra No'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğinde, yabancı para cinsinden yapılan kira ödemelerinin ödeme günündeki TC Merkez Bankasınca ilan olunacak döviz alış kuru üzerinden TL'ye çevrileceğini belirlemiştir.

4. EMSAL KİRA BEDELİ ESASI

Mevzuatımızda yer alan vergi güvenlik müesseselerinden biri olan emsal kira bedeli esaslı Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde hükmüne göre; Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin %5' i dir. Vergi Usul Kanununun 4751 sayılı Kanunla değişik 268'inci maddesinde vergi değeri; bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre tespit edilen değeri şeklinde tanımlanmıştır. Bina ve arazide emsal kira bedelinin belirlenmesinde yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kiranın uygulanmasına sınırlı olarak rastlanmakta yaygın olarak Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin %5' i olarak uygulanmaktadır.

Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10' udur.

Bu nedenlerle gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükelleflerin 2004 yılı gelir vergisi beyannamesinde bu hususu göz önünde bulundurarak kiraya verdikleri bina ve arazilerin kira bedellerinin rayiç bedele göre yeniden tespit edecekleri emsal kira bedelinden düşük olmamasına özen göstermeleri gerekmektedir.

Konuyu bir örnekle açıklayacak olursak; Mehmet beyin Adana'da bulunan ve konut olarak kiraya verdiği binasının rayiç bedeli (Normal alım-satım değeri) 150 milyar lira ise bu durumda mükellef Mehmet beyin 2004 yılı gelir vergisi beyannamesinde gayrimenkul sermaye iradını hesaplarken esas alacağı yıllık kira bedeli, emsal kira bedeli olan (150.000.000.000 * % 5 = 7.500.000.000.) T.L.' den düşük olamayacaktır.

Yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar çerçevesinde kiraya verilen mal ve hakların kira bedellerinin, emsal kira bedelinden düşük olamayacağı genel kural olmakla birlikte; bazı sosyal gerekçelerle Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesinin ikinci fıkrasında aşağıda yazılı hallerde emsal kira bedeli esaslı uygulanmayacağına hükmolunmuştur.

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;

2. **Binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi** (Usul, fûru ve kardeşlerden her birinin 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.); Bu bent kapsamında birden fazla gayrimenkulü bulunan şahısların söz konusu gayrimenkullerini usul, fûru veya kardeşlerinin her birinin ikametine birer adet tahsis etmiş olmaları şartıyla emsal kira bedeli uygulamasına muhatap tutulmayacaklardır.

Örneğin; 5 adet kardeşi bulunan bir kişinin, bu kardeşlerinden her birine birer adet gayrimenkulünü ikamet olarak kullanmaları şartıyla tahsis etmesi durumunda, toplam bedelsiz tahsis edilen gayrimenkul sayısı 5 olmasına karşın emsal kira bedeli uygulanmayacaktır.

3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi.

4. Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda.

Ancak, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan 05.01.1999 Tarih ve 1999/1 No'lu Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesinde de açıklandığı üzere, elde edilen gerçek kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu, havale makbuzu vb. belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat ve tevsik edildiği durumlarda emsal kira bedeli esası uygulamasına gidilmeyecektir.

5. GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARININ TESPİTİNDE GAYRİSAFİ HASILATTAN İNDİRİLEBİLECEK GİDERLER

Gayrimenkul sermaye iradı sahipleri beyana konu edecekleri kira gelirlerinin tespitinde kira hasılatlarından düşecekleri giderleri, gerçek ya da götürü gider esaslarından birine göre tespit edebileceklerdir.

5.1. GERÇEK GİDER USULÜ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesi hükmüne göre safi iradın bulunması için, izleyen bölümlerinde açıklayacağımız ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesine göre istisna edilen kısma isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılatтан aşağıda yazılı giderler indirilir;

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 müteallik sigorta giderleri,

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 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i .

Bu bent hükmü çerçevesinde; konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerin iktisap bedelinin her yıl % 5'i, beş yıl süre ile gayrisafi hasılatından indirilebilecektir. Beş yıllık süre gayrimenkulün iktisap edildiği yıldan itibaren başlamaktadır. İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, birden fazla gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatına uygulanacak, artan tutar olması halinde fazlalık diğer gayrimenkullerin hasılatından indirilemeyecektir. Aynı şekilde, indirilemeyen kısım Gelir Vergisi Kanunu'nun 88'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uygulaması çerçevesinde gider fazlalığı olarak diğer gelir unsurlarından da mahsup edilemeyecektir.

5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak, çevre temizlik vb. vergiler, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,

6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar; bu bent uygulamasında üzerinden amortisman ayrılacak değer, gayrimenkulün biliniyorsa maliyet bedeli, bilinmiyorsa, bina ve arazi için emlak vergisi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267'inci maddesinin 3'üncü sırasına göre tespit edilen emsal değeridir.

7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri; Gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya gayrimenkule ilaveler yapılması için yapılan zorunlu olmayan giderler onarım giderleri kapsamına girmemektedir.

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;

Bu bent çerçevesinde, kira indirimi elde edilen gayri safi hâsılatından bu maddenin diğer bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır. Kiranın indirilemeyen kısmı Gelir Vergisi Kanunu'nun 88'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uygulaması çerçevesinde gider fazlalığı olarak diğer gelir unsurlarından da mahsup edilemeyecektir. Bu uygulamadan yararlanabilmenin esasları ve şartları şunlardır.

a) Sahip olunan gayrimenkul konut olarak kiraya verilmeli, indirilecek kira gideri de mesken olarak oturuşun konuta ait olmalıdır.

b) Ödenen kiraların indirime esas alınacak tutarı elde edilen kira bedeli ile sınırlıdır

c) Konut olarak kiraya verilen birden fazla bina varsa, bu durumda ödenen kira sadece bunlardan birinden elde edilen kira ile karşılaştırılır ve bu tutarla sınırlı olarak indirilebilir.

11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya yargı kararına istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılatından indirilebilir.

Bu madde hükmünün uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları hasılatın gider olarak indirilemez.

5.2. GÖTÜRÜ GİDER USULÜ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinin 3'üncü fıkrası hükmüne göre mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) isterlerse gerçek gider usulünde indirilebilecekleri giderlere karşılık olmak üzere kira **hasılatlarının % 25'ini götürü gider** olarak indirebilirler.

Bu usulde indirilebilecek azami gider tutarı yukarıda yaptığımız açıklamalar çerçevesinde belirlenecek olan gayrisafi hasılatın % 25'idir. Mükellefler götürü gider usulünü seçmişlerse bu usule göre belirledikleri gidere ek olarak G.V.K.'nin 74'üncü maddesinde sayılan gerçek gider unsurlarından hiçbirini ayrıca indirmeye konu edemeyeceklerdir.

Götürü gider usulünü seçmek mükelleflerin tercihine bırakılmıştır. Mükellefler gerçek veya götürü gider usullerinden lehlerine olanı seçmekte serbesttirler. Gerçek gider usulünü seçenler istedikleri dönemde götürü gider usulüne dönebilirler, **götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.**

Götürü gider usulü mükelleflerin sahip oldukları tüm gayrimenkuller için (Haklar hariç) bir bütün olarak uygulanır. Yani mükellefler sahip oldukları gayrimenkullerin safi iradının tespitinde bir kısım gayrimenkulleri için götürü gider usulünü, diğer kısmı için ise gerçek gider usulünü uygulayamazlar.

Götürü gider usulü uygulamasından sahip oldukları gayrimenkulleri hem mesken ve hem de işyeri olarak kiraya verenler yararlanabileceklerdir.

Hakların kiralanmasından elde edilen safi iradın tespitinde ise götürü gider usulü uygulanmayacaktır.

6. GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ İSTİSNASI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesi hükmüne göre; "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılatın 240.000.000 lirası (2004 yılı için 1.800.000.000.- TL.) 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 gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanmazlar."

6.1. Gayrimenkul Sermaye İradı İstisnasından Yararlanamayacak Olanlar

Aşağıda sıralayacağımız mükellefler diğer şartları taşısalar dahi gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamazlar.

1. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar; Bu kapsamda yıllık beyanname vermek durumunda olan kollektif şirket ortakları ile adi ve eshamlı komandit şirketlerin komandite ortakları da bu istisnadan faydalanamayacaktır.

2. Gelirleri yukarıda sayılanlar tarafından bildirilecek olanlar; 4369 sayılı Kanunla, Gelir Vergisi Kanunu'nun 93'üncü maddesinde bulunan ve tam mükellefiyette eşler

ile velayet altındaki çocukların yıllık beyanname ile bildirilmesi gereken gelirlerinin aile reisi tarafından bildirileceğini hüküm altına alan “Aile Reisi Beyanı” uygulamasına son verilmesi ile Gelir Vergisi Kanunu’nun 21’inci maddesi hükmünün ikinci fıkrasındaki hükmün uygulama alanı kalmamıştır. Dolayısıyla bu istisna ailenin her bir ferdi için diğer şartlar da mevcut ise ayrı ayrı uygulanacaktır.

3. Mesken dışında kiraya verilen binalardan elde edilen gelirler; Bu istisnadan sadece binaların mesken olarak kiraya verilmesi durumunda yararlanılabilecek, binaların işyeri, muayenehane, mağaza, depo v.b. şekillerde kiraya verilmesi durumunda tevkif suretiyle vergilendirme yapılacak ve istisnadan faydalanılamayacaktır.

4. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmeyenler veya eksik beyan edenler; Gelir Vergisi Kanunu’nun 21’inci maddesinde 4369 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile, istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanılamayacağı hüküm altına alınmış, bu şekilde binaların mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilen hasılatın tam olarak ve zamanında beyanı teşvik edilmiştir. Buna karşın kira hasılatı doğru beyan edilmiş olmakla birlikte, örneğin fuzuli gider indirimi veya hesaplama hatası sonucunda vergiye esas gayrimenkul sermaye iradı tutarının yanlış hesaplanması kanaatimizce istisnadan yararlanmaya engel teşkil etmeyecek, ancak bu durumun vergi ziyana sebebiyet vermiş olması halinde ziya uğratılan vergi için cezalı tarhiyat yapılması gündeme gelecektir.

Ancak, Maliye Bakanlığınca yayınlanan 10.02.1999 Tarih ve 1999/2 No’lu Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesinde de açıklandığı üzere, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kirası gelirlerini kendiliklerinden ve süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan edenler de bu istisnadan yararlanabileceklerdir.

5. Sahip olunan birden fazla konut dolayısıyla kira geliri elde edilmiş ise istisna yalnızca bir kez uygulanabilir. Örneğin; bir şahıs sahip olduğu 5 daireyi kiraya vermişse her bir konut için elde ettiği kira gelirleri için ayrı ayrı değil, tüm kira geliri üzerinden bir kez (2004 yılı için 1.800.000.000.- TL.) istisnadan yararlanabilecektir.

6. Kira geliri elde edilen meskene birden fazla kişi ortak ise 1.800.000.000.- TL.’lik istisna her bir ortak için ayrı ayrı uygulanabilecektir. Dolayısıyla mesken olarak kiraya verilen bir binaya tapu kayıtlarına göre iki kardeş müştereken sahip ise kardeşlerden her biri hisselerine isabet eden kira hasılatlarından, 1.800.000.000.- TL.’lik istisna tutarını ayrı ayrı düşebileceklerdir.

6.2. Basit Usule Tabi Mükelleflerin Gayrimenkul Sermaye İradı İstisnasından Yararlanıp Yararlanamayacağı

Gelir Vergisi Kanunu’nun 4369 sayılı Kanunla değişik 46’ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre; basit usulde vergilendirilenler, kazancın tespiti ve V.U.K.’ nun defter tutma hükümleri hariç, bildirme, vesikalar, muhafaza, ibraz, diğer ödevler ve ceza hükümleri ile Vergi Usul Kanunu ve diğer kanunlarda yer alan ikinci sınıf tüccarlar hakkındaki hükümlere tabidirler. Dolayısıyla, bu hüküm çerçevesinde ticari kazancını basit usulde tespit edenler, yıllık beyanname vermek zorunda olduklarından daha önce yaptığımız açıklamalara göre gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamayacaklardır.

6.3. Gayrimenkul Sermaye İradı İstisnasına İlişkin Uygulama Örneği

Örnek: Sevgi hanım 2004 yılı içerisinde mesken olarak kiraya verdiği evinden 10.800.000.000.- TL kira geliri elde etmiştir. Götürü gider usulünü seçen bu mükellefin beyan edeceği gayrimenkul sermaye iradı aşağıdaki şekilde hesaplanabilir.

Gayrisafi Kira Hasılatı.....	10.800.000.000.-
G.M.S.İ. İstisnası.....	<u>1.800.000.000.-</u>
Kalan	8.000.000.000.-
Götürü Gider Tutarı.....	<u>2.000.000.000.-</u>
(8.000.000.000*%25)	
Beyan Edilecek G.M.S.İ.	6.000.000.000.-

Sevgi hanımın 2004 yılı içerisinde mesken olarak kiraya verdiği evinden elde ettiği kira gelirini 10.800.000.000.- TL olarak değil de 8.000.000.000.- TL olarak beyan ettiğinin daha sonra yapılan bir vergi incelemesinde tespit edilmiş olması durumunda ise gelir vergisine tabi gayrimenkul sermaye iradı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.(Mükellef G.M.S.İ. İstisnasından yararlanamaz.)

Gayrisafi Kira Hasılatı.....	10.800.000.000.-
Götürü Gider Tutarı.....	<u>2.700.000.000.-</u>
(9.800.000.000*%25)	
G.M.S.İ.....	8.100.000.000.-

7. TEVKİF SURETİYLE VERGİLENDİRİLEN GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARININ BEYAN ESASLARI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 4842 sayılı Kanununun 9'uncu maddesiyle değişen¹ "Toplama Yapılmayan Haller" başlıklı 86'ncı maddesinin 1/c bendi hükmüne göre; tam mükellefiyette vergiye tabi gelirin; sadece gayrisafi tutarları toplamı G.V.K ' nun 103 üncü maddede yazılı tarifinin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı (14 Milyar Lira) aşmayan Türkiye'de tevkifata tâbi tutulmuş olan gayrimenkul sermaye iratlarından oluşması halinde beyanname verilmeyecek ya da diğer gelirler nedeniyle beyanname verilse dahi bu gelirler beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu tutarın aşılması halinde ise 15 Mart 2005 akşamına kadar beyanname verilecek ve verilen beyanname üzerinden hesaplanacak gelir vergisinden daha önce tevkif suretiyle kesilen vergiler mahsup edilecektir.

Beyan sınırı olan 14.000.000.000.-TL.'lik haddin hesabında dikkat edilmesi gereken ve özellik gösteren önemli bir konu ise, bu haddin aşılmış aşılmadığının hesabında her ne kadar kanun metnine bakıldığında tevkif suretiyle vergilendirilmiş tutarın, bir başka deyişle işyeri kira gelirlerinin toplamının esas alınacağı anlaşılrsa da Maliye Bakanlığının bu konudaki yorumu farklı olduğu hususudur. Bu konuya ilişkin açıklamaların yer aldığı 220 seri no' lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin² 4. bölümünün 34 no'lu paragrafında "**elde ettiği mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan tutarı ile vergi kesintisine tabi işyeri kira gelirinin**

¹ Söz konusu değişiklik 2003 yılı gelirlerine de uygulanmak üzere 24.04.2003 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

² 220 seri no'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği 22.01.1999 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmıştır.

toplamı 14.000.000.000 TL.' nı (2004 yılı için) aşan gayrimenkul sermaye iradı sahiplerinin beyanname verecekleri yönünde belirleme yapılmıştır. Nitekim, gerek aynı tebliğin 7. bölümünde yer alan 5 no'lu örnek ve gerekse Gelirler Genel Müdürlüğünce yayınlanan beyanname düzenleme rehberlerinde yer alan örnekler tebliğde yapılan açıklamalara paralellik göstermektedir.

Konuyu biz de bir örnekle açıklayacak olursak; Bir mükellefin 2004 yılı içinde mesken olarak kiraya vermiş olduğu gayrimenkulünden 7.800.000.000 TL., işyeri olarak kiraya vermiş olduğu bir başka gayrimenkulünden ise 13.000.000.000 TL. kira geliri elde ettiği bir durumda, tevkif suretiyle vergilendirilmiş bulunan işyeri kira geliri 14.000.000.000 TL'lik beyan sınırının altında kalmakla birlikte, mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan kısmı (6.000.000.000 TL.) ile işyeri kirasının toplamı olan 19.000.000.000 TL. 86'ncı maddede yer alan 14.000.000.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu gelirlerin tamamı beyana konu edilecektir. Ancak beyanname üzerinden hesaplanan vergiden işyeri kirasından kesilen vergiler mahsup edilecektir.

8. TUTARI 750 MİLYON LİRAYA KADAR OLAN TEVKİFATA VE İSTİSNA UYGULAMASINA KONU OLMAYAN GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARI BEYAN DIŞI KALACAKTIR.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 86'ncı maddesine 4842 sayılı Kanunla eklenen 1/d bendi hükmüne göre; **“Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon (2004 yılı için 750 milyon) lirayı aşmayan, tevkifata ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları”** beyan dışı bırakılmıştır. Yapılan düzenleme ile geçmişteki uygulamada tevkifata tabi olmayan ve tutarı ne olursa olsun beyan edilmesi gereken gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı, belirli bir tutarın aşılması halinde söz konusu olmaktadır. Vergi sistemimize ilk kez 4842 sayılı Kanunla giren bu düzenleme ile çok küçük gelirler için beyanname verilmesi zorunluluğu da kaldırılmakta, mükellef ve vergi dairesi gereksiz ve verimsiz işlerden kurtarılmaktadır.

Basit usulde ticari kazanç sahiplerine işyeri olarak kiraya verilen binalardan elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarını konuya örnek olarak vermemiz mümkündür. Bilindiği üzere basit usulde vergiye tabi mükellefler yapmış oldukları ödemelerden tevkifat yapmamakta, bina işyeri olarak kiraya verildiği içinde herhangi bir istisnadan da yararlanamamaktadır. Dolayısıyla bu kapsamda elde edilen gelir tutarı 750 milyon lirayı aşmadığı sürece beyan edilmeyecek, 750 milyon lirayı aştığı takdirde ise 750 milyon liralık kısımda dahil olmak üzere elde edilen gelirin tamamı beyan edilecektir.

9. GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARININ BEYAN VE ÖDEME ZAMANLARI

Son olarak 2004 yılında uygulanan şekliyle; gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iratlarından ibaret olan mükellefler gelir vergisi beyannamesini Ocak ayı içerisinde vermekte, verdikleri beyannameye istinaden doğan vergileri de Ocak, Nisan ve Temmuz aylarında üç eşit taksitte ödemekteydiler.

Ancak, 4842 ve 5035 sayılı kanunlarla yapılan düzenlemeler çerçevesinde mükellefler, 2004 yılı içinde elde ettikleri ve beyana tabi gayrimenkul sermaye iratlarını 1 Mart – 15 Mart 2005 tarihleri arasında ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine verilecek gelir vergisi beyannamesi ile beyan edecekler ve verdikleri beyannameye istinaden doğan ödenecek gelir

vergisini de 2005 yılının Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksitte ödeyeceklerdir. Bu şekliyle gelirleri gayrimenkul sermaye iratlarından ibaret olan mükelleflerin, diğer gelir vergisi mükelleflerinden farklı tarihlerde beyanname vermesi uygulamasına da son verilmiş olmuştur.

Beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlar bu gelirlerini kendileri için özel hazırlanmış olan tek sayfalık yıllık gelir vergisi beyanamesi (1001 B) ile beyan edeceklerdir.

Gayrimenkul sermaye iradının yanında beyana tabi diğer gelirlerin de olması halinde, gayrimenkul sermaye iradı, beyana tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlar için hazırlanmış olan yıllık gelir vergisi beyanamesi (1001 B) ile beyan edilmeyecek, bu gelirler bütün gelirlerin beyanı için kullanılan yıllık gelir vergisi beyanamesine (1001 A) dahil edilecektir.

10. YURT DIŞINDA ÇALIŞAN VATANDAŞLARIMIZIN DURUMU

Gelir Vergisi Kanunu'nun 6. maddesinde **Türkiye'de yerleşmiş olmayan gerçek kişilerin** sadece, Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda 210 no'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde yapılan açıklamalar çerçevesinde; çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları bakımından **dar mükellefiyet** esasında vergilendirilmeleri uygun görülmüştür.

Dolayısıyla yabancı ülkelerde çalışan Türk işçileri dar mükellefiyet kapsamında vergilendirildiğinden Gelir Vergisi Kanunu'nun "**Toplama Yapılmayan Haller**" başlıklı 86'ncı maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre Türkiye'de elde ettikleri vergi kesintisine tabi gayrimenkul sermaye iratları (işyeri kiralari) için tutarı ne olursa olsun beyanname vermeyecekler, buna karşın Türkiye'de elde ettikleri ve vergi kesintisine tabi tutulmamış gayrimenkul sermaye iratlarının tamamını (mesken kira gelirlerinin 1.800.000.000 liralık istisna tutarını aşan kısmını) ise beyan edeceklerdir.

11. GAYRİMENKUL KİRALAMALARINDA ZARAR DOĞMASI HALİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 88. maddesi hükmü çerçevesinde, gayrimenkul sermaye iratlarının hesabında gider fazlalığı dolayısıyla doğan zararların diğer gelir unsurlarından doğan kazançlardan mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Bunun tek istisnası Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinin 10. bent hükmü çerçevesinde sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin elde ettikleri hasılatın, kira ile oturdukları konutun kira bedeli düşmeleri sonucunda zarar doğması hali olup, aynı bendin parantez içi hükmünde yer alan özel düzenleme çerçevesinde bu nedenle doğan zararın diğer gelir unsurlarından doğan kazançlardan mahsup edilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Kiraya verilen gayrimenkullerin sermaye değerlerinde meydana gelen eksilmelerde gider veya zarar olarak kabul edilmeyecektir.

12 GAYRİMENKUL SERMAYE İRADININ BEYANINA İLİŞKİN UYGULAMA ÖRNEKLERİ

12.1. Götürü Gider Usulünü Seçen Bir Mükellefin Mesken Kira Gelirinin Beyanına İlişkin Örnek

Gökhan Bey, emlak vergisi beyan döneminde emlak vergisi değerini 150.000.000.000.-T.L. olarak belirlediği apartman dairesini 2004 yılında mesken olarak kiraya vermiş ve 12.000.000.000.- T.L. kira geliri elde etmiştir. Mükellefin vergiye tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iradı olup, götürü gider usulünü seçmiştir.

Mükellefin vergiye tabi kira gelirini aşağıdaki şekilde hesaplayabiliriz.

Gayrisafi Kira Hasılatı.....	12.000.000.000.-
G.M.S.İ. İstisnası.....	<u>1.800.000.000.-</u>
Kalan	10.800.000.000.-
Götürü Gider Tutarı.....	<u>2.700.000.000.-</u>
(10.800.000.000 * %25)	
Beyan Edilecek G.M.S.İ.	8.100.000.000.-

12.2. Gerçek Gider Usulünü Seçen Bir Mükellefin Mesken Kira Gelirinin Beyanına İlişkin Örnek

Yukarıdaki örneğimizde yer alan Gökhan Bey daireyi 2003 yılında 100.000.000.000.-T.L. peşin bedelle satın almış ve aldığı bu evi 2004 yılında 3.000.000.000.-T.L.'na sigorta ettirmiştir. Gökhan bey, gerçek gider usulünü seçmiştir.

Bu durumda ise mükellefin vergiye tabi kira gelirini ve ödeyeceği vergi tutarı aşağıdaki gibi olmaktadır.

- Mükellef G.V.K.' nun 74/4'üncü bendi hükmü gereğince kiraya verdiği dairenin iktisap bedeli olan 100 Milyar liranın % 5' ini yani $100.000.000.000 * \% 5 = 5.000.000.000.-T.L.$ ' yi beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının hesabında gider olarak indirimine konu edilecektir.
- Mükellefin ayrıca aynı daireye ait 2004 yılı sigorta tutarı olan 3.000.000.000.-T.L.'nı da gider olarak kabul edilecektir.
- Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesi hükmüne göre safi iradın bulunması için, Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesine göre istisna edilen gayrisafi hasıllata isabet edenler hariç olmak üzere gayrisafi hâsılattan yukarıda yazılı giderler indirilir. Bu hüküm çerçevesinde mükellefin indirebileceği gerçek gider tutarı aşağıdaki gibi hesaplanabilir.

**Vergiye Tabi Hasıllata
İsabet Eden Gider =**

**Vergiye Tabi İrat * Toplam Gider
Toplam Hasıllat**

$$= \frac{(12.000.000.000 - 1.800.000.000) * 8.000.000.000}{12.000.000.000}$$

$$= 7.200.000.000.- \text{ T.L.}$$

Gayrisafi Kira Hasılatı.....	12.000.000.000.-
G.M.S.İ. İstisnası.....	1.800.000.000.-
Kalan	10.800.000.000.-
Vergiye Tabi Hasılatı İstisna Edilen Gerçek Gider	7.200.000.000.-
Beyan Edilecek G.M.S.İ.	3.600.000.000.-

12.3. Hem İşyeri Hem de Mesken Kira Geliri Elde Eden Bir Mükellefin Beyanına İlişkin Örnek

Yasemin hanım, 2004 yılında mesken olarak kiraya verdiği apartman dairesi dolayısıyla 10.000.000.000.- T.L., işyeri olarak kiraya verdiği bir başka gayrimenkulu dolayısıyla da brüt 12.000.000.000 T.L kira geliri elde etmiştir. Yasemin hanımın elde ettiği işyeri kira geliri üzerinden 2.640.000.000 T.L gelir vergisi kesintisi yapılmıştır. Mükellefin vergiye tabi geliri sadece gayrimenkul sermaye iratlarından ibaret olup, götürü gider usulünü seçmiştir.

ÇÖZÜM : Daha önce gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bölümde de yapmış olduğumuz açıklamalar çerçevesinde; 220 seri no' lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinin 4. bölümünde yapılan düzenlemeye göre "elde ettiği *mesken kirası gelirinin istisna haddini aşan tutarı ile vergi kesintisine tabi işyeri kira gelirinin toplamı 14.000.000.000 TL.'ni (2004 yılı için) aşan gayrimenkul sermaye iradı sahiplerinin* beyanname verecekler veya diğer gelirleri dolayısıyla verdikleri beyannamelerine bu kapsamdaki kira gelirlerini dahil edeceklerdir.

1- Mesken Kira Geliri	10.000.000.000
2- İşyeri Kira Geliri	12.000.000.000
3- Toplam G.M.S.İ.	22.000.000.000
4- G.M.S.İ. İstisnası	1.800.000.000
5- İstisna Sonrası G.M.S.İ.	20.200.000.000
6- Götürü Gider (19.200.000.000* %25)	5.100.000.000
7- Gelir Vergisi Matrahı	15.100.000.000
8- Hesaplanan Gelir Vergisi	3.020.000.000
9- Mahsup Edilecek Gelir Vergisi	2.640.000.000
10-Ödenecek Gelir Vergisi	380.000.000

A. MURAT YILDIZ
GELİRLER BAŞKONTROLÖRÜ