

MESKEN KİRA GELİRLERİNE UYGULANAN İSTİSNA ile İLGİLİ ÖZELLİKLİ HUSUSLAR

SPECIAL FEATURES ON EXEMPTIONS APPLIED TO RESIDENCE RENTAL INCOME



Talip Ahmet ÜNSEL*

Öz

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21'inci maddesinde; binaların mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilen gayrimenkul sermaye iratlarına istisna düzenlemesi bulunmaktadır. Bir takvim yılı içerisinde elde edilen hasılatın belli bir kısmı istisna olarak düzenlenmiştir. Aynı madde de belli şartlar düzenlenmiş olup, bu şartları sağlamayanlar istisnadan yararlanamayacaktır.

Anahtar Kelimeler: Mesken Kira Geliri İstisnası, Gayrimenkul Sermaye İradı.

ABSTRACT

There is an exemption regulation for income from immovable property derived from the lease of buildings as residential property in Article 21 of the Income Tax Law no. 193. A certain portion of the revenue earned in a fiscal period is exempted. Certain conditions are set in the same article, and those who do not carry these conditions will not be able to benefit from this exemption.

Keywords: Exemption on residential rental income , income from immovable property

1- GİRİŞ

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır. Aynı Kanun'un 21'inci maddesinde ise binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içerisinde elde edilen hasılatın belli bir kısmının (2016 yılı gelirleri için 3.800 TL) vergiden istisna tutulacağı belirtilmiştir.

* Vergi Müfettişi

M.G.T.: 12.02.2017 / M.K.T.: 27.02.2017

Çalışmamızda, bu uygulamaya ilişkin bir kısım özellikli hususların altı çizilerek ve örnekler verilerek istisnanın uygulanması açıklanacaktır.

2- İSTİSNAYA KONU KAZANÇ

İstisnaya konu kazanç, Gelir Vergisi Kanunu'nun 2'nci maddesinde sayılan kazanç ve unsurlardan gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilecek iratlardır. Örneğin, ticari bir işletmenin envanterine kayıtlı bir binanın mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilecek hasılat, sayılan kazanç unsurlarından ticari kazancın içerisine girdiğinden, ticari kazanç hükümlerine göre değerlendirilecektir. Burada binanın mesken olarak kiraya verilmiş olması durumu değiştirmeyecektir. Veya mesken olarak kiraya verdiği gayrimenkulden alacağı kirayı tahsil edemeyen irat sahibinin bu geç ödeme nedeniyle kiracıdan tahsil edeceği faiz, alacak faizi olarak değerlendirileceğinden, menkul sermaye iradı hükümlerine göre değerlendirilecektir.

3- MESKEN ve İŞYERİ AYRIMI

İstisna maddesinde belirtildiği gibi, binalarını mesken olarak kiraya verenler istisnadan yararlanacaktır. Binaların işyeri olarak kiraya verilmesi durumunda istisnaya konu olmayacaktır.

Gayrimenkulün, kat mülkiyeti esaslarına göre mesken olarak görülmesi istisnanın uygulanması için yeterli değildir. Aynı zamanda mesken olarak kiraya verilmesi gerekmektedir. Örneğin mesken olarak değerlendirilen bir gayrimenkulün kiraya verilmesi ve kiracının da bu mekanı şirket merkezi veya büro şeklinde kullanması halinde, elde edilen hasılat istisna uygulanmayacaktır. Ancak kiracı işletmenin ilgili gayrimenkulü personeline lojman olarak kullandırması halinde, ilgili gayrimenkul mesken olarak kullanıldığından istisnadan yararlanılmasına engel bir durum yoktur.

Mesken olarak kiraya verilen konutların, mesken olarak ikametinin yanında aynı zamanda işyeri olarak kullanılması durumunda, istisnanın uygulanmasına engel bir durumun olmadığını düşünmekteyiz. Ancak bu durumda mesken olarak kullanılmak asıl, işyeri olarak kullanılmak istisna bir durum olarak yer alması gerekmektedir. Her hali ile işyeri olarak kurulu bir gayrimenkulün bir köşesinin mesken olarak kullanıldığının belirtilmesi, bu mekanın işyeri olarak kiraya verildiğinin göstergesidir.

4- İSTİSNADAN YARARLANAMAYACAK OLANLAR

İlgili istisnayı düzenleyen Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesinde bazı kişilerin istisnadan yararlanamayacağı düzenlenmiştir. Bu sayılanlar aşağıdaki gibidir:

4.1- İstisna Haddi Üzerinde Hasılat Elde Edilip Beyan Etmeyenler veya Eksik Beyan Edenler

İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi durumunda istisnadan yararlanılamaz. Ancak bu durum mükelleflerin daha sonra istisnadan yararlanacak şekilde doğru beyanname vermelerine engel değildir. 286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde de açıklandığı üzere; mükellefler, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kira gelirlerini, pişmanlık ve islah hükümleri dahil olmak üzere kendiliklerinden süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan etmeleri halinde de söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.

Örnek: Bay (B) 2015 yılında 10.000 TL kira hasılatı elde etmiş ancak 5.000 TL kira hasılatını beyanlarına yansıtmıştır. Beyanlarına yansıtmadığı 5.000 TL kira hasılatını beyanname verme süresi sonrasında düzeltme beyannamesi vererek beyan edebilir. Bu şekilde beyanname süresinden sonra kendiliğinden verilecek beyannameler istisna uygulanmasına engel değildir.

Uygulamada, eksik beyan ve beyanname verilmemesi hallerini vergi dairesi tespit ettikten sonra, mükellefleri kendiliğinden beyanname vermeye davet etmesi durumu da söz konusudur. Bu durumda da mükellefler pişmanlık ve ıslah hükümleri dahil istisnadan yararlandırılmaktadır. Ancak mükellef hakkında vergi incelemesine başlanması halinde pişmanlık ve ıslah hükümleri geçerli olmayacağı gibi, eğer inceleme sonucunda mükellefin istisna haddi üzerindeki mesken kira hasılatını beyan etmediği veya eksik beyan ettiği tespit edilirse mükellefin istisnadan yararlanması söz konusu olmayacaktır.

4.2- Ticari, Zirai veya Mesleki Kazancını Yıllık Beyanname ile Bildirmek Zorunda Olanlar

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar istisnadan yararlanamaz. Bu tür kazanç elde edip yıllık beyanname vermek zorunda olmayanlar istisnadan yararlanabilir.

Örnek: Bir gazetede devamlı surette makale yazan ve bunun karşılığında elde ettiği geliri GVK 18'inci madde kapsamında serbest meslek kazancı istisnasından yararlanan ve bu işleme ilişkin verdiği hizmetten doğan KDV ise KDV Genel Uygulama Tebliğinin 2.1.2.2 bölümünde yapılan açıklama kapsamında KDV tevkifatına tabi olan yazar, ilgili tebliğde yapılan düzenlemeye göre yıllık beyanname vermek zorunda değildir. Bu sebeple bu serbest meslek erbabı mesken kira geliri elde ederse istisnadan yararlanabilir.

4.3- İstisna Haddi Üzerinde Hasılat Elde Edenlerin Bazı Gelirleri Toplamı Belli Tutarı

Aşanlar

İstisna 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 aşanlar bu istisnadan faydalanmazlar.

Öncelikle bu hüküm sebebi ile istisnadan yararlanamayacak mükellefin istisna haddinin üzerinden hasılat elde etmesi gerekmektedir. İstisna haddinin altında hasılat elde edilmesi durumunda burada belirtilen gelirlerin toplamına bakılmasına gerek yoktur. Diğer şartlarda sağlanıyorsa istisnadan yararlanılabilir.

Örnek: Ticari, zirai ve mesleki kazancını yıllık beyanname ile beyan etmek zorunda olmayan Bayan (C) 2016 yılında 3.000 TL mesken kira hasılatı elde etmiştir. Ayrıca tevkif suretiyle vergilendirilmiş 120.000 TL işyeri kira hasılatı elde etmiştir. Belirli gelirler toplamı 110.000 TL'den (2016 yılı için) fazla olsa da istisna haddinin (2016 için 3.800 TL) altında mesken kira hasılatı olduğundan istisnadan yararlanılacaktır.

İlgili kanuni düzenlemede görüleceği üzere; ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı alınacaktır. Bu kazanç ve iratların beyan edilip edilmeyeceğinin veya istisna uygulanıp uygulanmayacağına bir önemi olmadığı gibi, bunların gayri safi tutarları toplamı dikkate alınacaktır.

Örnek: Bay (D)'nin 2016 yılında elde ettiği gelirler aşağıdaki gibidir;

- Tek işverenden alınan ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret gelirisinin brüt tutarı 90.000 TL
- Mesken kira hasılatı 5.000 TL
- Bankadaki mevduatı üzerinden elde ettiği 20.000 TL faiz geliri

Bay (D)'nin elde ettiği ücret geliri GVK 86/1-b'ye göre beyan edilmeyecektir. Mevduat faiz geliri de GVK Geçici 67'ye göre beyan edilmeyecektir. Ancak mesken kira geliri istisnasından yararlanılıp yararlanılmayacağına bakmak için bunlar toplamaya girecektir. Toplam kazanç ve iratlar 115.000 TL olduğundan, 2016 yılı için GVK 103'üncü maddede yazılı tarifenen üçüncü gelir diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (110.000 TL) aşmaktadır. Bu sebeple mesken kira geliri istisnasından yararlanılmayacaktır. 5.000 TL kira hasılatından giderler düşüldükten sonraki tutar beyan edilecektir.

Mesken kira istisnasından yararlanılıp yararlanılmayacağına tespitindeki toplanan kazanç ve iratların gayri safi tutarlarının alınması yönünden, özellikle ücret geliri elde edenlerin dikkat etmesi gerekmektedir. Çünkü toplamaya, elde edilen net ücret değil brüt ücretin dahil edilmesi gerektiği gözden kaçmaktadır.

Örnek: Adalet Bakanlığında hakim olarak çalışan Bay (E)'nin 2016 yılında maaş hesabına yatan ücret tutarı toplamı 100.000 TL'dir. Ayrıca Hakim Beyin mesken olarak kiraya verdiği bir adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Bu gayrimenkulden elde ettiği kira hasılatı da 5.000 TL'dir. Ücret geliri beyan edilmese de mesken istisnasının yararlanılabilmesi için bakılacak kazanç ve iratlarının toplamına bakılırken toplamaya dahil edilecektir. Ancak brüt tutarı ile dikkate alınması gerekmektedir. Maaş hesabına yatan ücret, emekli keseneği ve vergi kesintisi (ve mükellefin özel durumuna göre yapılacak diğer kesintiler) yapıldıktan sonra hesaplanan net ücrettir. Bu kesintiler eklendikten sonra hesaplanan brüt ücret ile mesken kira hasılatı toplamının 110.000 TL'yi (2016 yılı için belirlenen tutar) geçeceği ortada olduğundan Bay (E) mesken istisnasından yararlanamayacaktır.

Söz konusu toplamaya bakılırken belirlenen kazanç ve iratların gayrisafi tutarları dikkate alınacağı gibi istisna tutarları da dikkate alınacaktır. Ücret istisnalarının bazılarının ve özellikle GVK 23 üncü madde de yer alanların bu toplamaya dahil edilmemesi; hem sosyal açıdan hem de uygulamada kolaylık açısından daha doğru bir yaklaşım olabilirdi. Ancak kanun koyucu böyle bir belirleme yapmamıştır. Bu sebeple istisna kapsamında olsa da elde edilen ücret de söz konusu toplamaya dahil edilecektir.

Diğer kazanç ve iratların da gayri safi tutarları dikkate alınacaktır. Ancak burada hasılat değil kazancın gayri safi tutarları dikkate alınacaktır. 286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğinde verilen bu duruma uygun 7'nci örnek aşağıdaki şekildedir;

Örnek: Bayan (G), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 5.000 TL kira geliri, birinci işverenden 20.000 TL, ikinci işverenden ise 15.000 TL ücret geliri ve gayrimenkul satışından kaynaklı 60.000 TL değer artış kazancı elde etmiştir.

Her ne kadar 2013 yılı bakımından gayrimenkul satışından elde edilen değer artış kazancının 9.400 TL'si Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesine göre gelir vergisinden istisna olsa da, mesken kira gelirin istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik kıyaslamaya esas tutarın tespitinde istisna düşülmeden önceki tutarın tamamı dikkate alınacaktır. Buna göre elde edilen gelir toplamının, (5.000 + 20.000 + 15.000 + 60.000 =) 100.000 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenen üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı

(94.000 TL) aşması nedeniyle, 5.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

5- SONUÇ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21'inci maddesinde yer alan, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden elde edilen hasılatın belli bir kısmını istisna tutan düzenlemeden mükellefler yine aynı maddede belirtilen belli şartları sağlıyorsa yararlanabileceklerdir. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmeyenler ile eksik beyan edenler ve ticari, zirai ve mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar istisnadan yararlanamaz. Ayrıca istisna haddi üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı GVK 103.maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar da bu istisnadan yararlanamaz. Bu kıyaslamaya esas tutarın tespitinde istisna tutulan gelirlerin de toplamının içerisinde olması gerektiğine ve ilgili kazanç ve iratların gayri safi tutarlarının dikkate alınması gerektiğine dikkat edilmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği