

KİRA GELİRLERİNİN BEYANI

Mehmet ALTINDAĞ*

Gelir Vergisi Kanununun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların (bina, arazi, gemi, moturlu araçlar, patent ve telif hakları (1) gibi) sahipleri, zilyetleri (mal ve hakkı elinin altında bulunduran, yararlanan kişi), mutasarrufları (bir mal veya hak üzerinde fiilen kullanma yetkisi olan kişi), ittifak ve intifa hakkı sahipleri ve kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak adlandırılmaktadır.

Gayrimenkul sermaye iratları içinde de binaların mesken (konut) ve/veya işyeri olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler önemli bir yer tutmaktadır. Bu nedenle konut ve/veya işyeri kira gelire elde eden gerçek kişilerin vergilendirilmesi nasıl olacaktır. GVK hükümlerine göre konut ve/veya işyeri kira gelirleri iki türlü vergililmektedir. Birincisi yıllık gelir vergisi beyannamesi yolu ile vergilemedir. Kişiler elde ettikleri kira gelirlerini yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan ederler. Ancak, GVK'nun 21. maddesi hükmü uyarınca binaların konut olarak kiraya verenlerin bir takvim yılı içinde elde ettikleri kira gelirleri (hasılat) 1998 yılı gelirlerine uygulanmak üzere 240.000.000.-lirayı aşmazsa yıllık beyanname verilmesi gerekmez. (İstisna hadleri içinde kalan kazanç ve iratlar için beyanname verilmez.) İstisna haddi üzerinde hasılat elde edenler ise yıllık gelir vergisi beyannamesi vermek zorunda olup istisna haddini aşan kısım üzerinden vergilendirilirler.

Eğer yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmez veya verilen beyanname de hasılateksik beyan edilirse mükellefler bu istisnadan yararlanamazlar. Keza, ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar bu istisnadan faydalanamazlar. İstisna şahsa bağlı olduğundan her şahıs bu istisnadan tam olarak yararlanabilir.

Yıllık beyanname yolu ile vergileme dışında ikinci yol işyeri olarak kirala-
nan binaların kira gelirleri üzerinden kiracılar tarafından yapılan vergi ke-
sintisi(2) -tevkifat- yoluyla vergilemedir.

Kiracılar yaptıkları kira ödemelerinin brüt (gayrisafi) tutarı üzerinden % 20 oranında gelir vergisi kesintisi yapmak zorundadırlar. Ayrıca kesilen bu gelir vergisi üzerinden % 10 oranında fon payı hesaplayacaklardır. Diğer

(*) Maliye Bakanlığı Ankara Gelirler Bölge Müdürü

(1) Telif haklarının mükellifleri veya bunların kanuni mirasçıları tarafından kiralanan-
sından doğan kazançlar serbest meslek kazancıdır.

(2) Kiracılar, yaptıkları kesintileri muhtasar beyanname ile vergi dairesine beyan et-
mek ödemekle yükümlüdürler.

tarafından, elde edilen işyeri kira gelirlerinin brüt tutarlarının toplamı GVK'nun 103. maddesinde yazılı tarifenin birinci ve ikinci gelir dilimleri toplamının yarısını (1998 yılı gelirleri için 2.500.000.000.-lirayı) aşanlar ise yıllık gelir vergisi beyannameyi vermek zorundadırlar.

Kiracının vergi kesintisi yapma zorunluluğu yoksa (GVK'nun 94. maddesinde sayılan kişi, kurum ve kuruluşlardan değilse) kira tutarı üzerinden herhangi bir kesinti yapılmaz. Bu durumda da gayrimenkul sahibi elde ettiği kira gelimi yıllık gelir vergisi beyannameyi ile beyan etmek zorundadır.

Yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirleri vergilendirilirken safi irad esas alınır. Safi iradın tesbitinde ise iki yöntem mevcuttur. Birincisi gerçek gider yöntemi, ikincisi götürü gider yöntemidir.

Gerçek gider yönteminde; kiraya verilen konutlar için mal sahibi tarafından o yıl içinde yapılan ve GVK'nun 74. maddesinde sayılan

giderler indirilebilir. Bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez.

Götürü gider yönteminde ise gerçek giderlere karşılık olmak üzere kira gelirlerinin % 25'i oranındaki tutar götürü gider olarak indirilmektedir. Konut kira gelirinden istisna tutarını düşükten sonra kalan tutarın % 25'ini götürü gider olarak indirirler. Gelirleri sadece gayrimenkul sermaye iradı olarak adlandırılan gelirlerden ibaret olup da yıllık gelir vergisi beyannameyi vermek zorunda olan kişiler anılan yıl gelirlerini izleyen yılın Ocak ayı içinde ilgili vergi dairesine vereceklerdir.(3)

Dolayısıyla 1998 yılında elde ettikleri kira gelirleri nedeniyle yıllık beyanname vermek durumunda olacak gerçek kişiler beyannamelelerini Ocak 1999 ayı içinde verecekler, tahakkuk ettirilen gelir vergilerini de Ocak, Nisan ve Temmuz 1999 aylarında olmak üzere 3 eşit taksitte ödeyeceklerdir.

(3) 4369 sayılı kanun ile "Yıllık Beyannamenin Verilmesi" başlıklı GVK'nun 92. maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik.