

EMSAL KİRA BEDELİ ESASI**Başak ARIDURU (*) Bilal DÜZKAYA (**)****1 - GİRİŞ**

Gayrimenkul sermaye iradı, Gelir Vergisi Kanununun 2.maddesinde tanımlanan gelir unsurlarından bir tanesidir. Gelir Vergisi Kanununun 70. maddesinde yazılı mal ve hakların kiraya verilmesi karşılığında elde edilir. Gayrimenkul sermaye iratları için elde etme tahsil esasına bağlanmıştır. Tahsil esasına göre gayrimenkul sermaye iradına konu olacak bir gelir unsurunun vergilendirilmesi için mutlaka tahsil edilmiş olması gerekmektedir ki tahsil, nakden veya menfaat elde etme biçiminde yapılır. Paranın bankaya, icra dairesine, PTT'ye yatırılması, müşteriye alınması; kısacası gelirin sahibinin mal varlığına dâhil olması elde etme sayılır. Tahsil edilen kira bedelleri gayrimenkul kira gelirlerinde prensip olarak hasılat kabul edilir. Ancak bazı durumlarda Gelir Vergisi Kanunu uyarınca hasılat olarak gerçekte tahsil edilen kira bedeli yerine emsal kira bedelinin esas alınması gerekmektedir.

Bu çerçevede, yazımızda “emsal kira bedeli” üzerinde durulacak, emsal kira bedeli hakkında Gelir Vergisi Kanunu kapsamında gerekli açıklamalar yapılacaktır.

2- EMSAL KİRA BEDELİ

Giriş bölümünde açıklandığı gibi gayrimenkul sermaye iratlarında, gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlı olmakla birlikte emsal kira bedeli ile tahsil esasının dışına çıkmıştır. Emsal kira bedeli uygulaması, bedelsiz veya düşük bedelle kiraya verilen mal ve hakların kira gelirlerinde bir taban sınır tespiti, ya da kiracı ile kiralayanın serbest iradeleri ile belirlenmiş kiralama işlemlerinde bedelin düşük veya eksik gösterilmesini ve böylece vergi matrahının aşınmasını önlemek için vergi sistemimize eklenmiş bir vergi güvenlik müessesesidir.¹

Gelir Vergisi Kanununun 73. maddesine göre:

(*) Vergi Denetmeni

(**) Vergi Denetmen Yardımcısı

¹ Mustafa Özyürek, Kira Rayiç Bedelin %5'inden Düşük Olabilir mi?, 25.01.1999

2.1- Emsal Kira Bedelinin Uygulanacağı Durumlar

1- Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelinin, emsal kira bedelinden düşük olduğu,

2- Mal ve hakların bedelsiz olarak başkalarının intifaina (kullanımına) bırakıldığı hallerde, emsal kira bedeli uygulanır.

Örneğin; emsal kira bedeli yıllık 5.000-YTL olan bir konutun yıllık 4.000-YTL'ye kiraya verilmesi durumunda hasılat olarak dikkate alınacak tutar kira geliri olan 4.000-YTL değil emsal kira bedeli olan 5.000-YTL'dir. Söz konusu konut nedeniyle beyan edilecek hasılat bu tutardan az olamayacaktır. Aynı konutun kira bedeli alınmaksızın kiraya verilmesi durumunda da emsal kira bedeli esası geçerli olacaktır.

2.2- Emsal Kira Bedelinin Uygulanmayacağı Durumlar

1- Boş kalan gayrimenkullerin korunmaları amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması (Örneğin; bir yazlığın, kış aylarında bakımı ve korunması amacıyla herhangi bir kişinin ikametine tahsisi),

2- Binaların mal sahiplerinin usul, furuğ veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, furuğ 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.)

Örneğin; bir baba, beş çocuğundan her birine ve annesine birer adet konut tahsis etmiştir. Örnek genişletilerek konutların durumu Gelir Vergisi açısından incelenirse;

- Her çocuğa ve anneye ikamet amacıyla bir konut tahsis edilmesi nedeniyle emsal kira bedeli hesaplanmayacaktır. Ancak çocuklardan birine

ya da hepsine ya da anneye birden fazla konut tahsis edilirse emsal kira bedeli vergi değeri yüksek olana uygulanmayacak, diğeri için emsal kira bedeli esası uygulanacaktır. Anneye kardeşinin de bedelsiz olarak ikamet amacıyla konut tahsis etmesi halinde yine vergi değeri yüksek olan için emsal kira bedeli hesaplanmayacak, diğeri için emsal kira bedeli esası göz önünde bulundurulacaktır.

- Babanın beş çocuğundan iki çocuğuna konut, iki çocuğuna yazlık, bir çocuğuna işyeri tahsis etmesi halinde; konutların ikamet amacıyla tahsis edildiği düşünülerek emsal kira bedeli hesaplanmayacaktır; yazlıklar için ikamet amacı olup olmadığına bakılacak, ikamet amacı taşıyorsa emsal kira bedeli hesaplanmayacak, ikamet amacı taşımıyorsa emsal kira bedeli hesaplanacaktır. Ayrıca tahsis edilen gayrimenkulün ikamet amaçlı olma zorunluluğu bulunduğu için işyeri olarak tahsis edilen gayrimenkul için emsal kira bedeli uygulanacaktır. Özetle; binaların mal sahiplerinin usul, furuğ veya kardeşlerinin her birine ya da birine bir konut tahsis edilmesi ve bu tahsisin ikamet amacı taşıması halinde emsal kira bedeli uygulanmayacaktır.

Bu durumun uygulanabilmesi için şu hususların dikkate alınması gerekmektedir:

- Tahsis edilen gayrimenkul ikamet amacıyla kullanılmalı,

- Gayrimenkulu tahsis eden kişi gayrimenkulun sahibi olmalı,

- Gayrimenkulu bedelsiz kullanıma bırakan kişi ile bırakılan kişiler arasında belirli bir akrabalık ilişkisi olmalıdır. Bu akrabalık ilişkisinin yorumla genişletilerek diğer kan ve sıhrî hısımları da kapsadığı düşünülemeyecektir. Danıştay 3.Dairesi'nin 16.01.1991 tarih K:1991/68 E:1989/1907 sayılı karar metni de bu yöndedir.

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

Burada dikkat edilmesi gereken ev veya dairenin konut olarak kullanımı ile ilgilidir ve konutun akrabalarla paylaşılması veya bir kısmının akrabaların ikametine tahsis edilmesi halinde geçerlidir. Akraba olmayan kişilere ev veya dairenin bir kısmının ikametgâh olarak tahsisi halinde istisna uygulanmaz. Yine akraba olsa dahi ev veya dairenin konut amacı dışında paylaşılması veya bir kısmının konut amacı dışında kullanıma terk edilmesi halinde emsal kira bedeli uygulanacaktır.²

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

Örneğin; bir binanın tamamı, bir kamu kuruluşunca yıllık 18.000-YTL'ye kiralanmıştır. Bu binanın emlak vergisine esas olan vergi değeri ise 400.000-YTL'dir. Burada $400.000-YTL \times \%5 = 20.000-YTL$ olmasına rağmen, kamu kurumlarına yapılan kiralamalarda emsal kira bedeli esası uygulanmayacağı için, bu bedel esas alınmayacaktır. Burada genel bütçeye dâhil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının kiralaayan ya da kiracı sıfatı emsal kira bedeli uygulamasını etkilememektedir.

Yukarıda saydığımız durumlarda emsal kira bedeli uygulanmaz.

2.3- Emsal Kira Bedelinin Tespiti

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, varsa yetkili özel mercilerce tespit veya mahkemelerce takdir edilmiş kira bedelidir. Yetkili özel merci, kira mevzuatına göre, kira takdir etmeye

yetkili mercilerdir. Böyle bir makam yoksa o bina ya da arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Vergi değeri, Vergi Usul Kanunu'nun 268'inci maddesine göre bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre tespit edilen değeridir. Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre vergi değeri ise;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca, arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsel lenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırış, taban, sulak) itibariyle takdir olunan birim değere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak (Emlak Vergisi Kanunu'nun) 31'inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir. Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

Örneğin; Bay B.D. sahibi bulunduğu dairesini 6 ay süreyle bir arkadaşının kullanımına bedelsiz olarak tahsis etmiştir. Söz konusu daire ile ilgili

² Beyanname Düzenleme Kılavuzu, 2008, İstanbul HUD Yayınları

olarak Takdir Komisyonu tarafından altı ay süre için 2.000-YTL kira takdiri yapılmıştır. Dairenin emlak vergisine esas olan vergi değeri 60.000-YTL'dir. Olay Gelir Vergisi açısından incelendiğinde, dairenin bedelsiz kullanıma bırakılmasına rağmen, kira elde edilmiş gibi, emsal kira bedeli üzerinden vergi ödenmesi zorunluluğu vardır. Burada emsal kira bedeli $(60.000\text{-YTL} \times \%5 =) 3.000\text{-YTL}$, aylık $(3.000\text{-YTL}/12=)$ 250-YTL, altı ay için ise $(250\text{-YTL} \times 6=)$ 1.500-YTL'dir. Ancak takdir komisyonları tarafından belirlenen kira tutarı 2.000-YTL olduğu için, Gelir Vergisi uygulaması bakımından Takdir Komisyonunca takdir edilen tutarın dikkate alınması gerekmektedir.

Örneğin; bir apartman dairesinin Takdir Komisyonunca takdir edilen kira bedeli 4.800-YTL'dir. Bu daire yıllık 4.000-YTL'ye kiraya verilmesi halinde; beyanda 4.800-YTL'nin yani Takdir Komisyonunca takdir edilen bedelin dikkate alınması gerekmektedir. Yine bu dairenin bir kişinin kullanımına bedelsiz olarak bırakılması halinde de, kira tahsil edilmemesine rağmen 4.800-YTL üzerinden işlem yapılması gerekmektedir.

Bina veya arazi dışında kalan mal ve haklarda emsal kira bedeli, bunların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlemesi hakkındaki hükümlere göre Takdir Komisyonunda tespit edilecek emsal bedelinin %10'udur. Örneğin; bir şahsın kendisine ait bir otomobili bir başka şahsa kiraya vermesi halinde emsal kira bedeli, otomobilin maliyet bedelinin %10'undan az olamaz.

3- EMSAL KİRA BEDELİNİN NİTELİĞİ

Emsal kira bedeli bir vergi güvenlik müessesesi olmakla birlikte, idare tarafından taban miktar olarak uygulansa da, emsal kira bedelinden daha az beyanda bulunulamayacak diye bir hüküm yoktur. Bunu destekleyici donelerden ise şöyle bahsedebiliriz.

Öncelikle, Gelir Vergisi Kanunu'nun 1.maddeesinde "Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine

tabidir. Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır." hükmü yer almaktadır. Bu maddeye göre gelir vergisi, kişilerin elde ettikleri gerçek gelirleri üzerinden alınır. Başka bir ifade ile kişilerin gerçek olmayan veya elde etmedikleri gelirleri gelir vergisine esas alınamaz.

Yine, gayrimenkul sermaye iratlarında elde etmenin tahsil esasına bağlı olduğu, ancak emsal kira bedeli ile elde edilen değil edinilmesi gerekenden hareket edildiği ve bu konuda Danıştay 3.Dairesi'nin 12.11.1986 tarih ve E:1986/1151 K:1986/2209 sayılı bir kararında "...beyanda bulunulan gelirden daha fazla kira geliri elde edildiği saptanmadan emsal kira bedeli esasına göre tarhiyat yapılamayacağı" belirtilmektedir. Danıştay 3.Dairesi'nin başka bir olayda almış olduğu 18.01.1989 tarih ve E:1988/2428 K:1989/109 sayılı kararda da, "beyan edilen gelirin gerçek ve doğru olduğunun mükellefçe ispat edilmesi halinde emsal kira bedelinin uygulanmayacağı, beyan edilen gerçek gelir üzerinden vergi ödeneceği, kira gelirinin gerçek olduğunu ibraz ettiği kira mukavelesi ile ispatlayan yükümlü adına emsal kira bedeline göre cezalı vergi salınamayacağı, ispat edilmemesi halinde ise, emsal kira bedeli uygulanarak bu bedel üzerinden vergi ödenmesinin gerektiğine" karar vermiştir.

Ayrıca B.07.0.GEL.0.43/4303-50 sayılı 1999/1 sıra numaralı Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi ile; "Emsal kira bedeli uygulamasına ilişkin Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesi, esas itibarıyla gayrimenkullerin bedelsiz olarak Gelir Vergisi Kanununun 73'üncü maddesinde belirtilenler dışındaki kişilerin kullanımına tahsis edilmesi veya kira bedelinin tespit edilememesi halleriyle muvazaalı olarak gerçek kira gelirinin altında beyanda bulunulması durumlarında vergi güvenlik müessesesi olarak kullanılmak amacıyla getirilmiştir. Elde edilen gerçek kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu

veya havale makbuzu, vb. belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat veya tevsik edildiği durumlarda ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması uygulaması yoluna gidilmemektedir. Sözü edilen ispat veya tevsik işlemine ise, ancak beyan edilen kira gelirinin gerçek durumu yansıtmadığına ilişkin karinelerin bulunması veya vergi incelemeleri sırasında yetkililerce talep edilmesi durumunda başvurulmaktadır.” Açıklaması yapılmıştır.

Mükelleflerin yıllık kira bedelini emsal kira bedelinden düşük göstermesi halinde emsal kira bedeline göre bulunan yıllık kira tutarı ile beyan edilen yıllık kira tutarı karşılaştırılır. Emsal kira bedeline göre bulunan yıllık kira bedelinin, mükellefçe beyan edilen miktardan yüksek olması halinde, verginin hesabında emsal kira bedeli dikkate alınacak ve fark üzerinden mükellefe ikmalen vergi ve ceza tarh edilecektir. Mükellefçe beyan edilen tutarın emsal kira bedelinden yüksek olması halinde, hesaplamada mükellefçe bildirilen kira bedelinin esas alınacağı açıktır. Mükellefler gerçekten elde ettikleri kira gelirlerini, kira sözleşmesi veya kiralardan ödendiği durumlarda banka dekontları veya posta havale makbuzları, kiracı ifadeleri ile kanıtlayabildikleri sürece, emsal kira bedeline göre beyanda bulunmak zorunda değildirler, yine bu kişilere emsal kira bedelinden düşük kira geliri beyan ettikleri gerekçesiyle cezalı vergi salınamaz. Danıştay 3.Dairesinin 12.11.1987 tarih ve K:1986/2209 E:1986/1151 sayılı kararında da “gerçek kira bedelini beyan ettiğini kanıtlayan mükellefler hakkında emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı” belirtilmektedir. Ancak kişilerin kira gelirini kanıtlayamamaları, ellerinde delilleri ve hatta yazılı kira sözleşmeleri bile olmaması durumlarında veya gerçekte daha yüksek kira aldıklarının ve bu miktarı gizlediklerinin vergi idaresince ispatlanması ve gerçek kira bedelinin belirlenememesi

si halinde, kira bedeline göre vergi ödemeleri gerekecek, dolayısıyla emsal kira bedeline göre düşük gelir beyan etmeleri veya hiç beyan etmemeleri sebebiyle cezalı vergi tarhiyatı ile karşılaşma olanağı söz konusu olacak, kira gelirinin gerçek olduğunu ispatlayamayan mükelleflere emsal kira bedeli esasına göre tarhiyat yapılabilecektir.³

4- DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

Emsal kira bedeli uygulamasında amaç gerçek kira bedelinin tespit edilememesi ve/veya gerçek kira bedelinin az beyan edilmesi durumunda vergilendirilecek geliri tespit etmektir. Çalışmamızda bu tespit yapılırken nelerin göz önünde bulundurulması gerektiğine değinilmiştir. Emsal kira bedeli esas ile gayrimenkul sermaye iradının hasılat yönü kontrol altına alınmak istenmiş ancak yine ispat edilmesi halinde, her türlü beyanın doğruluğu kabul edilerek, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı da belirtilmiştir. Sonuçta, kira gelirini tam ve doğru olarak beyan eden ve beyan ettiği kira gelirinin gerçekte elde ettiği kira geliri olduğunu ispatlayabilen mükelleflerin, emsal kira bedeli hükmünden çekinmeleri için herhangi bir neden yoktur.

YARALANILAN KAYNAKLAR:

- 1- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 2- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
- 3- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 4- Mehmet Akif Özmen, Gelir Ve Kurumlar Vergisi Beyanname Rehberi, 2008, VDD Yayınları
- 5- Yılmaz Özbacı, Gelir Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları, 2007, Oluş Yayıncılık
- 6- Abdurrahman Akdoğan, Türk Vergi Sistemi ve Uygulaması, 2001, Gazi Kitabevi
- 7- Özgür Biyan, Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesinde Emsal Kira Bedeli Uygulaması

³ A.Bumin Doğrusöz, 2002, “Emsal Kira Bedeli Nedir? Ne Değildir?”, Dünya, 24.01.2002