

# GAYRİMENKULÜN MALİYETİNİ OLUŞTURAN KREDİ FAİZİNDEN DOĞAN ZARARLARIN DİĞER GELİR UNSURLARINDAN ELDE EDİLEN KAZANÇLARDAN İNDİRİLMESİNİN YARATTIĞI İLGİNÇ SONUÇLAR ve BİR ÖNERİ

Volkan AKSOYOĞLU (\*)

## 1 - GİRİŞ

Bilindiği üzere vergi sistemimiz beyan esasına dayanmaktadır. Bu esasın gereği olarak da mükellefler, vergi kanunları çerçevesinde hesapladıkları gelirlerini bağlı oldukları vergi dairesine bildirir, buna göre de geliri üzerinden hesaplanan vergiyi öderler. Bu hesaplama sırasında ise gelir vergisi mükellefleri gelirin toplanması esasına göre çeşitli kaynaklardan bir vergilendirme dönemi içinde elde ettikleri kazanç ve iratlardan vergiye tabi olanları bir araya getirilerek toplar ve vergi matrahını buna göre hesaplarlar.

Bizde bu yazımızda gelir vergisi mükelleflerinin bir takvim yılı içinde elde ettikleri gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin safi tutar belirlenirken bu iratlara ilişkin borçlanılan faizlerin irattan mahsubu halinde oluşacak zararların, diğer gelir unsurlarından elde edilen kazanç ve iratlardan mahsubunun yarattığı bazı çelişkili durumları ve

bu konuda yapılması gereken yasal düzenlemeler hakkındaki görüşümüzü sizlere aktarmaya çalışacağız.

## 2- GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA GELİRİN ELDE EDİLMESİ ve GAYRİSAFİ HASILAT

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun (GVK)<sup>1</sup> 70'inci maddesinde gayrimenkul sermaye iradı, bu maddede yazılı mal ve hakların; sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler olarak tanımlanmıştır. Buna göre verginin mükellefi, bu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracılarıdır. Gayrimenkul sermaye iradının konusunu oluşturan mal ve haklar GVK'nun 70'inci maddesinde tadadi olarak sayılmıştır.

Burada yazımızın esas konusunu oluşturması nedeniyle bu mal ve hakların neler olduğuna

\* Vergi Denetmeni

<sup>1</sup> 06/01/1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

ayrıntılı olarak yer vermeyeceğiz. Ancak özellikle şu hususu hemen belirtelim, bu mal ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine ait hükümlere göre hesaplanmakta, tüccarlara ait olsa dahi ticari işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkuller ve hakların kiralari da gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır. Ayrıca vakfın gelirinden hizmet karşılığı olmayarak alınan hisseler ile zirai faaliyete bilfiil iştirak etmesizin sadece üründen pay alan arazi sahiplerinin gelirleri de "gayrimenkul sermaye iradı" kabul edilmektedir.

Gayrimenkul sermaye iradının ve konusunun ne olduğunu bu şekilde açıkladıktan sonra, gayrimenkul sermaye iratlarında gayri safi hasılat, gelirin elde edildiği dönem ve yabancı para ile yapılan tahsilatlarda değerlendirme konularını kısaca açıklayalım.

GVK'nun 72. maddesinde gayri safi hasılat; "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." şeklinde tanımlanmıştır.

Anlaşılabileceği üzere "nakden veya aynen tahsil edilen" ifadesine yer verilerek, gayrimenkul sermaye iratlarında elde etme, **tahsil esasına** bağlanmıştır. Bu nedenle gayrimenkulün kiraya verilmesi, verginin doğması için tek başına yeterli olmamakta, gelir vergisinin doğabilmesi için, kira gelirinun mutlaka tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Öte yandan aynı maddede, *gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralari, ilgili bulunduğu yılların hasılatı sayılacağı, fakat, ölüm ve memleketleri terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takibeden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralari ise mükellefiyetin*

*kalktığı dönemin hasılatı sayılarak buna göre vergilendirileceği hüküm altına alınmıştır.*

Buna göre örneğin, 2007 yılında;

- 2006 yılına ait konut kira gelirinun,

- 2007 yılına ait konut kira gelirinun,

- 2008 yılına ait işyeri kira gelirinun, nakden

veya aynen tahsil edilmesi durumunda 2007 yılı beyanında dikkate alınacak gayrimenkul sermaye iradı, 2006 ve 2007 yıllarına ilişkin olarak tahsil edilen tutarlar olarak, 2008 yılına ait olan ancak peşin tahsil edilen tutar 2008 yılının hasılatı sayılarak o yılın beyanına dahil edilecektir.

Ayrıca GVK'nun 72.maddesinde bazı işlemlerin tahsil hükmünde olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla bu tür işlemlerin gerçekleşmesi durumunda da tahsilatın yapıldığı kabul edilerek hesaplanan hasılatın beyana dahil edilmesi gerekecektir. Kanun metninde tahsil hükmünde olduğu kabul edilen işlemler aşağıdaki gibidir.

1- İttıla hasil etmeleri kaydıyla, namlarına, kamu müessesesine, 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, tahsil hükmündedir.

Eğer kira bedeli yabancı para cinsinden ödeniyor ise, yapılan ödemeler, ödeme gününün borsa rayici ile, borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığınca tespit edilecek kur üzerinden Türk parasına çevrilir. Bu şekilde tespit edilen tutar gayrisafi hasılat olarak dikkate alınır.

### 3- GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA SAFİ HASILAT

GVK'nun 1'inci maddesinde; "bir takvim yılı içinde elde edilen kazanç ve iratların **safi tutarlarının** gelir vergisine tabi olduğu" hüküm altına

alınmış, aynı Kanununun 71'inci maddesinde ise vergiye tabi iradın (safi irat) nasıl tespit edileceği düzenlenmiştir. Buna göre gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayrisafi hasılatın, iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.

Anlaşıldığı üzere gelir vergisine tabi olan safi irattır. Gayrimenkul sermaye iratlarında safi irada ulaşabilmek için iki yöntem uygulanmaktadır. Bunlar götürü gider yöntemi ile gerçek gider yöntemidir. Her iki yöntemde GVK'nun 74. maddesinde hüküm altına alınmıştır.

Buna göre götürü gider usulünü seçen mükellefler (Hakları kiraya verenler hariç ) diledikleri taktirde gerçek giderlerine karşılık olmak üzere hasılatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilirler. Ancak götürü gider usulünü kabul eden mükellefler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönmeyebilirler. Gerçek gider usulünü seçen mükellefler ise, GVK'nun 21'inci<sup>2</sup> maddesine göre (sadece konut kira gelirlerine uygulanan) istisna edilen gayri safi hasılatla isabet edenler hariç olmak üzere gayri safi hasılatın GVK'nun 74. maddesinde yazılı gerçek giderleri indirerek safi irada ulaşabileceklerdir.

Birden fazla gayrimenkulün kiraya verilmesi halinde, götürü veya gerçek gider usulü tercihinin, gayrimenkullerin tamamı itibariyle yapılması gerekmektedir. Kiraya verilen gayrimenkuller arasında ne maliyet bedeli ve ne de vergi değeri belli olmayan bina ve arazi bulunduğu takdirde,

diğerleri için gerçek gider usulü seçilmiş de olsa, bu bina veya arazi için götürü gider usulü uygulanabilecektir.<sup>3</sup>

Bu giderlerden birisi de G.V.K.'nın 74'üncü maddesinin 4'üncü bendinde belirtilen "kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri"dir. GVK'nun 74.maddesinin 4 numaralı bende şöyledir.

*"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 (iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatla uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılamaz)."*

Görülebileceği üzere borç faizlerinin gider olarak dikkate alınmasında gayrimenkul itibariyle mesken, iş yeri vs. gibi bir ayrıma gidilmemiş, kiraya verilen tüm mal ve haklar için doğan borç faizleri gider olarak dikkate alınabileceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca borç faizlerinin fiilen ödenmesi bile gider olarak dikkate alınıp alınamayacağı hususunda ise şunları söyleyebiliriz. Yukarıda açıkladığımız üzere G.V.K.'nın 72. maddesinde, gayrimenkul sermaye iradında gayrisafi hasılat, o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri olduğu hüküm altına alınmış, ancak gider olarak indirilecek borçların faizleri bakımından ödeme şeklinde bir

<sup>2</sup> Madde 21: Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 2007 yılı için 2.300 YTL' sı Gelir Vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz. Ticari, zirai ve mesleki kazancının yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar.

<sup>3</sup> 19/03/1973 tarih ve 14483 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

belirleme yapılmamıştır. Oysa ki aynı maddenin diğer bentlerindeki bir kısım giderler için ödeme koşulu ayrıca belirtilmiştir. Bu nedenle lafzî ifadeden kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan borçların faizlerinin ödenmemiş olsa dahi gider olarak indirilebileceği çıkmaktadır. Bizim görüşümüzde bu yöndedir.

Bu durumda gayrimenkul sermaye iradında gerçek gider yöntemini seçen mükellefler kiraya verdikleri tüm mal ve haklar dolayısıyla yaptıkları ve bunlara sarf ettikleri borçların faizlerini fiilen ödemeseler bile bu mal ve haklardan elde ettikleri gayri safi hasıllardan (kiraya verilen mesken ise istisna haddine isabet eden hariç olmak üzere) indirebileceklerdir. Ayrıca bu indirim sonrası eğer bir zarar ortaya çıkmış ise yıllık gelir vergisi beyannamesinin Tablo-2 Gelir Bildirimi kısmına yazılacak ve bu kısımda yer alan diğer gelir unsurlarından elde edilen kazançlardan indirilebilecektir. Çünkü yukarıda yer verdiğimiz kanun maddesinde borç faizleri ile ilgili indirimin sadece ilgili mal veya haklardan elde edilen hasıllata uygulanacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.

Böyle bir düzenlemenin olmaması bazı durumlarda çok yüksek tutarları bulabilen borç faizleri nedeniyle gayrimenkul sermaye iratlarının zararlı sonuçlanmasına, bu zararın ise diğer gelir unsurlarından elde edilen kazançlardan indirilmesi sonucunda da bu kazanç ve iratların daha düşük vergilendirilmesine veya vergilendirilmemesine neden olabilecektir. Hatta eğer diğer kazanç ve iratlar arasında vergisi tevkif suretiyle ödenen bir kısım kazanç var ise, tevkif edilen bu vergilerin bir kısmı geri dahi alınabilecektir.

Hemen belirtelim, bu tür ilginç sonuçlar sadece gelir vergisi mükelleflerinin beyanlarında ortaya çıkmakta olup, kurumlar vergisi mükelleflerinde bu tür mal ve haklardan elde edilen gelirler bunların işletme aktifinde kayıtlı olmaları ne-

deniyle kurum kazancı sayılacağından bu tür olumsuzluklar yaşanmayacaktır.

#### 4- VERGİNİN BEYANI ve BORÇ FAİZLERİNİN MAHSUBU İLE İLGİLİ ÖRNEKLER

Mükelleflerin çeşitli kaynaklardan bir vergilendirme dönemi içinde elde ettikleri kazanç ve iratlardan vergiye tabi olanların bir araya getirilerek toplanması ve vergi matrahının hesaplanmasına gelirin toplanması denir. Genel kural mükelleflerin bir takvim yılı içinde elde ettikleri kazanç ve iratların yıllık beyannameye bir araya getirilerek vergilendirilmesi olmakla birlikte, bazı durumlarda yıllık beyanname verilmez veya verilmesi gereken yıllık beyannameye bazı gelirler dahil edilmez.

Şimdi hangi hallerde beyanname verilmesi gerektiğini kısaca açıklayalım. Buna göre;

##### Tam mükelleflerden:

- *Gelirin sadece konut kira gelirinden oluşması halinde, yıllık kira gelirinin 2007 yılı için 2.300 YTL tutarındaki istisna haddinin üzerinde olması,*

- *Gelirin sadece tevkifat yolu ile vergilendirilmiş bulunan gayrimenkul sermaye iradından oluşması halinde, yıllık gayri safi tutarının 2007 yılı için 19.000 YTL'yi aşması,*

- *Yine gelirin tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan gayrimenkul sermaye iradından oluşması halinde, bu iratların yıllık tutarının 2007 yılı için 900 YTL'yi aşması,*

- *Tevkif suretiyle vergilendirilmiş gayrimenkul sermaye iradı ile konut kira gelirinin bir arada elde edilmesi halinde konut kira gelirinin istisna haddi üzerinde kalan kısmı ile tevkif suretiyle vergilenen iradın brüt tutarının toplamının 2007 yılı için 19.000 YTL'yi aşması,*

- *Vergiye tabi gelirin tevkifat yolu ile vergilendirilmiş bulunan gayrimenkul sermaye iratları ile*

yine tevkifata tabi tutulmuş birden fazla işveren-  
den elde edilen ücretler ve menkul sermaye irat-  
larından oluşması halinde tüm bu gelirleri toplama-  
nınin 2007 yılı için 19.000 YTL'yi aşması, halin-  
de gelir vergisi beyanamesi verilecektir.

#### **Dar Mükelleflerden;**

Dar mükellefler tamamı Türkiye'de tevkifata  
tabi tutulmuş olan kazançları için beyanname  
vermeyeceklerdir. Vergi mevzuatımızda dar mü-  
kelleflerin ticari ve gerçek usulde tespit edilen zi-  
rai kazanç dışındaki diğer gelir unsurlarından el-  
de edilen kazanç ve iratların büyük bölümü tev-  
kif suretiyle vergilendirildiği için, dar mükellefle-  
rin ticari ve gerçek usulde tespit edilen zirai ka-  
zanç dışında yıllık beyannameye dahil edecekleri  
kazanç ve iratlar;

- *Miktarı ne olursa olsun tevkifata tabi tutul-  
mamış gayrimenkul sermaye iradı ile*

- *Gayrimenkulün mesken olarak kiraya veril-  
mesinden elde edilen ve istisna haddinin üzerin-  
de kalan gelirler, olacaktır.*

Beyanname verilecek halleri bu şekilde açık-  
ladıktan sonra gayrimenkul sermaye iradı ile be-  
raber diğer gelir unsurlarına ait kazancı olan mü-  
kelleflerde kiraya verilen mal ve haklara ait borç  
faizlerinden doğan zararların yarattığı ilginç du-  
rumları örnekler vererek açıklayalım.

#### **Örnek 1:**

Tacir A 2007/Ocak ayında X bankasından  
80.000 YTL kredi kullanarak bir adet konut al-  
mıştır. Tacir A bu krediyi 5 yılda aylık taksitlerle  
ödeyecektir. Kredinin yıllık faiz oranı %15'tir.  
2007/Ocak ayında alınan krediye bankaca 2007  
yılı için tahakkuk ettirilen yıllık faiz tutarı ise  
12.000 YTL'dir. Tacir A bu konutu 2007/Mart  
ayından itibaren aylığı 500 YTL'ye kiraya vermiş  
ve kira bedellerini her ay 15'inci günü tahsil et-  
miştir. Tacir A 2007 yılı ticari kazancını 7.500  
YTL olarak beyan etmiştir. Tacirin bu konutu ik-  
tisadi işletmesine kaydetmediği kabul edilmiştir.

Ayrıca tacir A'nın gayri menkul sermaye iradına  
ilişkin safi hasılatın tespitinde gerçek gider yöntemi  
seçmiştir.

Bu tacir ticari kazancını yıllık beyanname ile  
beyan edecek olduğundan GVK. 21'inci mad-  
dedeki gayrimenkul sermaye iradı istisnasından  
yararlanamamaktadır. Dolayısıyla istisna ve istis-  
naya ilişkin giderlerin hasılattan indirilmemesi  
gündeme gelmemektedir. Dolayısıyla 12.000  
YTL faiz giderleri, 5.000 YTL (500 x 10) gayri-  
menkul sermaye iradından düşüldüğünde 7.000  
YTL gayrimenkul sermaye iradı zarar beyan edi-  
lecek, bu zarar beyannamenin Tablo 2 Gelir Bil-  
dirimi bölümünde Ticari kar tutarı 7.500 YTL'den  
çıkardıktan sonra 500 YTL vergiye tabi gelir  
(matrah) beyan edilecektir.

Sadece bu tacir açısından baktığımızda, kredi  
kullanılarak bir konut satın alınması ve bu konu-  
tun kiraya verilmesi dolayısıyla şöyle ilginç bir  
sonuç ortaya çıkmıştır. Tacir A bu konutta kendi-  
si otursaydı kira geliri olmayacağından konutun  
alımıyla ilgili faizleri beyannameye intikal ettire-  
meyecek, dolayısıyla 500 YTL üzerinden değil,  
7.500 YTL üzerinden vergilendirilecekti. Satın al-  
dığı konutta kendisinin veya kiracısının oturması  
ödeyeceği verginin tutarını, kira geliriyle karşıla-  
ştırılmayacak ölçüde değiştirmektedir.

#### **Örnek 2:**

Ankara'da market işletmeciliği ikamet eden  
Bay A 2007 yılında Ostim Sanayi Sitesinde  
250.000 YTL'ye bir adet sanayi dükkanı almış ve  
işyeri bedelinin % 70'i için banka kredisi kullan-  
mıştır. 150.000 YTL tutarlı kredi borcu için 2007  
yılında bankaca tahakkuk ettirilen yıllık faiz tuta-  
rı ise 20.000 YTL'dir. Bu işyeri 2007/Temmuz  
ayında aylık brüt 1.000 YTL'ye kiraya verilmiştir.  
Bu işyeri için kiracı tarafından Bay A'nın yıllık  
gelir vergisine mahsuben 2007 yılı içinde toplam  
1.200 YTL tevkifat yapmıştır. Yine Bay A aynı si-  
tede yer alan diğer işyerinden 2007 yılında top-

lam brüt 18.000 YTL kira geliri elde etmiştir. Bu gelir üzerinden tevkif suretiyle ödenen vergi ise 3.600 YTL'dir. Bay A'nın başkaca herhangi bir geliri bulunmamaktadır. Bay A son 3 yıldır gayrimenkul sermaye iradı beyanında götürü gider yöntemini kullanmaktadır. 2007 yılı için ise mükellef gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Bu durumda öncelikle Bay A'nın elde ettiği bu gelirler için yıllık beyanname verip vermeyeceğini tespit etmemiz gerekir. Bay A'nın 2007 yılında sadece tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira geliri bulunmaktadır. Bilindiği üzere tevkifata tabi tutulmuş hangi gayrimenkul sermaye iratları için beyanname verilmesi gerektiği GVK'nun 86/1-c bendinde hüküm altına alınmıştır. Buna göre, vergiye tabi gelir toplamı (iş yeri kira gelirleri için brüt tutar toplamı) GVK'nun 103.maddesinde yer alan tarifenin ikinci gelir dilimini, 2007 yılı için 19.000 YTL'yi aşması halinde tevkifata tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iratları için yıllık beyanname verilecektir. Bu durumda Bay A 2007 yılında elde etmiş olduğu ve tamamı tevkif yoluyla vergilendirilen toplam brüt (6.000 + 18.000 ) 24.000 YTL kira gelirini yıllık beyanname ile beyan edecek, ancak kesinti yoluyla ödenen vergileri beyanname üzerinde hesaplanacak vergiden mahsup edecektir.

Bu durumda Bay A'nın 2007 yılı yıllık gelir vergisi beyanı aşağıdaki gibi olacaktır.

Gayri Safi İrat Toplamı	24.000 YTL
İndirim Konusu Yapılacak Gerçek Gider (İşyeri İçin Borçlanılan Faiz Gideri)	(20.000 YTL)
GMSİ	4.000 YTL
<b>Vergiye Tabi Matrah</b>	<b>4.000 YTL</b>
Hesaplanan Gelir Vergisi	900 YTL
Mahsup Edilecek Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	(4.800 YTL)
<b>İade Edilecek Vergi</b>	<b>3.900 YTL</b>

Bay A'nın beyanname vermesinin nedeni beyan sınırını aşan gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesini sağlamak iken, vergileme bir yana vergi iadesi alır duruma gelinmektedir. Tabi mükellefin iade alması kanuni bir hak olmakla birlikte örneğimizdeki bu ilginç durumun asıl nedeni bir gayrimenkule ait borçlanılan faiz giderinin diğer gayrimenkule ait kazançtan da indirilebilmesinin mümkün olmasıdır. Oysa faiz gideri sadece ilgili gayrimenkule ait kazançta uygulanırsa örneğimizdeki mükellef, gider indiriminden önceki brüt kira gelirleri toplamı 19.000 YTL'yi geçtiğinden yine yıllık gelir vergisi beyanamesi verecek, ama bu defa sadece diğer gayrimenkulden elde ettiği 18.000 YTL üzerinden 3.225 YTL gelir vergisi hesaplayacak ve yıl içinde toplam 4.800 YTL kesinti yoluyla ödediği vergiyi düştüktan sonra iade alacağı tutar 1.575 YTL'ye düşecektir.

Görülebileceği üzere gayrimenkule ait borç faizlerinin tüm gayrimenkul sermaye iratlarından indirimi yerine sadece ilgili gayrimenkulden elde edilen hasılatla uygulanması durumunda daha az iade çıkmaktadır. Ancak böyle bir düzenlemenin yapılmamış olması bize aynı işyerini kredi kullanmadan satın alan başka bir şahıs nezdinde daha fazla vergileme yapılacağını göstermekte bu da vergide adalet ilkesine ters düşmektedir.

**Örnek 3:** Yine konu ile ilgili şöyle bir örnek verebiliriz.

Y AŞ.'de üst düzey yönetici olan Bay X, bu şirketten elde etmiş olduğu 2007 yılı gelirinin safi tutarı 20.000 YTL üzerinden stopaj suretiyle 3.695 YTL gelir vergisi ödemiştir. Yine Bay X, 2007 yılında iki farklı şirkete danışmanlık yapmış ve buradan da sırasıyla gayri safi olarak 12.000 YTL ve 8.000 YTL danışmanlık ücreti elde etmiştir. Elde ettiği bu ücretler üzerinden de stopaj suretiyle sırasıyla 2.025 YTL ve 1.225 YTL gelir vergisi

ödemıştır. Bay X 2007 yılında 130.000 YTL'ye bir adet konut almış ve konut bedelinin % 80'i için banka kredisi kullanmıştır. Bu kredi borcu için 2007 yılında bankaca tahakkuk ettirilen yıllık faiz tutarı ise 20.000 YTL'dir. Konutun kiraya verilmesinden elde edilen 2007 yılı kira geliri ise 6.000 YTL'dir. Kira geliri üzerinden stopaj yapılmamıştır.

Bu durumda öncelikle Bay X'in elde etmiş olduğu bu gelirler için yıllık beyanname verip vermeyeceğini tespit etmemiz gerekir. Bay X 2007 yılında ücret ve gayrimenkul sermaye iradı olmak üzere iki tür gelir elde etmiştir. Bilindiği üzere hangi ücret gelirleri için beyanname verilmesi gerektiği GVK'nun 86/1-b bendinde hüküm altına alınmıştır. Buna göre, birden fazla işverenden ücret alınması halinde birden sonraki işverenden alınan ücretlerin toplamı GVK'nun 103.maddesinde yer alan tarifenin ikinci gelir dilimini 2007 yılı için 19.000 YTL'yi aşması halinde birinci işverenden alınan ücrette dahil olmak üzere tüm ücret gelirleri toplanarak yıllık beyanname verilecektir. Birden fazla işverenden ücret alınması halinde, birinci işverenden alınan ücretin hangisi olacağı mükellef tarafından serbestçe belirlenebilecektir.<sup>4</sup> Bu durumda Bay X 2007 yılında elde etmiş olduğu ve tamamı tevkif yoluyla vergilendirilen toplam **40.000 YTL** ücret gelirlerini yıllık beyanname ile beyan edecek, ancak kesinti yoluyla ödenen vergiler beyannameye hesaplanan vergiden mahsup edilecektir.

Bay X'in 2007 yılında elde ettiği konut kira geliri ise GVK'nun 21.maddesinde belirtilen (2007 yılı için 2.300 YTL) istisnayı aştığından her halükarda beyana dahil edilecektir. Mükellefin gerçek gider yöntemini seçtiğinden beyana dahil edilecek tutar aşağıda hesaplandığı gibi olacaktır.

Gayri Safi İrat Toplamı	6.000 YTL
İstisna Tutarı	(2.300 YTL)
<b>İstisna Sonrası Tutar</b>	<b>3.700 YTL</b>
İndirim Konusu Yapılacak Gerçek Gider (20.000 – [(2.300/6.000) * 20.000])=	12.330 (12.330 YTL)
<b>Safi İrat (Beyan Edilen Zarar)</b>	<b>(8.630 YTL)</b>

Bu durumda Bay X'in 2007 yılı yıllık gelir vergisi beyanı aşağıdaki gibi olacaktır.

Ücretler	40.000 YTL
GMSİ (Zarar)	(8.630 YTL)
<b>Vergiye Tabi Matrah</b>	<b>31.370 YTL</b>
Hesaplanan Gelir Vergisi	6.764,90 YTL
Mahsup Edilecek Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	(6.945 YTL)
<b>İade Edilecek Vergi</b>	<b>180,10 YTL</b>

Bu şekildeki bir beyannamenin şu sonuçları doğurduğu görülmektedir.

- Bay X'in beyanname vermesinin nedeni beyan sınırını aşan ücret ve gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesini sağlamak iken, vergileme bir yana vergi iadesi alır duruma gelinmektedir.

- Bay X bu konutu kredi ile satın almasaydı 10.150 YTL (43.700 YTL gelir üzerinden) vergi ödeyecekti. Kredi ile konut satın aldığı için ödeyeceği vergi (10.150 YTL – 6.764,90 ) 3.385,10 YTL azalmıştır.

- Bay X kredi ile satın aldığı bu konutu kiraya vermeyip kendisi otursaydı, faiz ödemesinin vergilendirme üzerinde bir etkisi olmayacaktı. Şimdiki duruma göre 180 YTL daha fazla vergi ödeyecekti.

<sup>4</sup> 11/02/2004 tarihli 16 sıra nolu Gelir Vergisi Sirküleri

-Bay X'in geliri ücret değil de örneğin gerçek usulde vergilendirilen ticari, zirai veya mesleki kazanç olsaydı, gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamayacağından (20.000 YTL – 6.000 YTL) 14.000 YTL gayrimenkul sermaye zararı beyan edecekti. Oysa istisnadan yararlanıldığına zarar tutarı 8.630 YTL'de kalmaktadır. Böylece istisna yükümlü açısından aleyhe sonuç doğurmaktadır.

- Ücretler üzerinden stopaj suretiyle yapılan kesintilerin iade edilemeyeceğine ilişkin yasal herhangi bir düzenleme bulunmaması ve gelirlerin yıllık beyannameye birleştirilmesi ve yıllık gelirin bir bütün olarak vergilendirilmesinin mümkün olduğu durumda, beyannamedeki toplam gelir üzerinden hesaplanan vergiyi aşan tevkif suretiyle ödenmiş vergilerin iade edileceğine ilişkin GVK'nun 121'inci maddesi hükmü dikkate alındığında örneğimizde hesaplanan 180,10 YTL'nin mükellefe iadesi gerekmektedir.

Yukarıda verdiğimiz örnekler taşınmazlara ait borç faizleri ile ilgili olup, aynı hususlar kiraya verilen haklar içinde geçerlidir. Yani kiraya verilen haklara ilişkin borç faizlerinin de mevcut yasal düzenlemede hem diğer gayrimenkul sermaye iratlarından hem de zarar oluşması halinde diğer gelir unsurlarından elde edilen kazançlardan indirilmesi mümkündür.

## 5- SONUÇ

Yukarıdaki örneklerden görüleceği üzere, faiz giderlerinden kaynaklanan gayrimenkul sermaye zararının yıllık gelir vergisi beyannamesinde yer alan diğer gelir unsurlarından elde edilen kazanç ve iratlardan indirilmesi devlet açısından vergi gelirlerini azaltıcı sonuç doğurmakta, mükellefler açısından ise vergi adaletsizliğine neden olmaktadır.

Kanaatimizce bu tür olumsuzlukları gidermek için, gayrimenkul sermaye iratlarında faiz giderlerinin

gayri safi irattan indiriminin her gayrimenkul itibarıyla ayrı ayrı sınırlandırılması gerekir. Daha açık olarak belirtmek gerekirse, bir gayrimenkulun iktisabında kullanılan borçlara ait faizler sadece o gayrimenkula ait irattan indirilebilmelidir. İradı aşan faiz gideri ne diğer gayrimenkul sermaye iratlarından, ne de diğer kazanç ve iratlarından indirilmemelidir. Bunun için ise GVK'nun 74.maddesinin 4 numaralı bendine "(borç faizlerine ilişkin bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılamaz)" şeklinde bir parantez içi hüküm eklenebilir.