



EMSAL KİRA BEDELİ ESASI ÜZERİNE TARTIŞMALAR

Bülent SEZGİN^(*)

1 - GİRİŞ

Vergi mevzuatımızda yer alan vergi güvenlik müesseselerinden biri olan emsal kira bedeli esası, Gelir Vergisi Kanunu'nun 73'üncü maddesi ile düzenlenmiştir. 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 Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, VUK'un servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.

Anılan maddede yer alan **“Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır.”** hükmünün Anayasa'ya aykırılık gerekçesiyle iptaline yönelik Anayasa Mahkemesi nezdinde açılan davanın reddedilmesinden sonra emsal kira bedeli uygulaması yeniden tartışılmaya başlanmıştır.

Çalışmamızın takip eden bölümlerinde; ilgili Anayasa Mahkemesi Kararı, konuya ilişkin Danıştay Kararları ve Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamalar çerçevesinde, emsal kira bedeli uygulaması ile gayrimenkullerin emsal kira bedellerine ilişkin tartışmalı konulara yer verilecektir.

2- EMSAL KİRA BEDELİ ESASI

2.1- Yasal Düzenlemeler ve Gelir İdaresi'nin Uygulaması

Çalışmamızın “Giriş” bölümünde de belirtildiği üzere emsal kira bedeli esası GVK'nın 73'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre; kiraya verilen mal ve hakların ki-

(*) Vergi Denetmeni

ra 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 Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, VUK'un servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur.

Öte yandan emsal kira bedeli esasının hüküm altına alındığı GVK'nın 73'üncü maddesinin ikinci fıkrasında bazı tasarruflar için emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı hükme bağlanmıştır. Buna göre aşağıda yazılı hallerde emsal kira bedeli esası uygulanmayacaktır.

- Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- Binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, fûru ve kardeşlerden herbirinin 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.),
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralalarda.

05.01.1999 tarih ve 1999/1 sayılı GVK İç Genelgesi'nde belirtildiği üzere emsal kira bedeli uygulamasına ilişkin yukarıda yer alan hüküm, esas itibarıyla gayrimenkullerin bedelsiz olarak

GVK'nın 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.

Maddede yer alan vergi değeri, VUK'un 268'inci maddesiyle düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre vergi değeri, bina ve arazinin Em-lâk Vergisi Kanunu'nun (EVK) 29'uncu maddesine göre tespit edilen değeridir. EVK'nın 29'uncu maddesine göre vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, VUK'un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş 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 (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

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

hesaplanan bedeldir.

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

GVK'nın 73'üncü maddesi ile EVK birbirine entegre edilerek bir tür vergi güvenlik müessesesi-

si yaratılmak istenmiştir. Bu tür bağlamalar, uygulamada genel olarak hukuki sorunların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Emlak vergisi değerleri tartışmalı bir tespite dayandığında, doğal olarak GVK'nın 73'üncü maddesinin uygulaması da yurttaş (mükellef) ile devlet arasında çok ciddi hukuki sorunlara yol açacaktır.¹

Örneğin; İstanbul Şişli 19 Mayıs Caddesi'nde, net alanı 140 metrekare olan bir dairenin, emlak vergisi asgari değeri, 1 milyon 300 bin liradır. Şimdi bu daireyi kiraya veren vatandaş, yıllık kira geliri olarak asgari 65 bin lira bildirmek zorunda. Bu da ayda 5 bin 500 lira kira demek. Aynı ev ikinci bodrum katta bile olsa, yine aynı kira istenecektir.²

Emsal kira bedeli uygulaması, yukarıda da belirtildiği üzere bir vergi güvenlik müessesesidir. Gayrimenkul sermaye iratlarında gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlı olmasına rağmen, emsal kira bedeli uygulamasıyla bunun dışına çıkılmıştır. Emsal kira bedeli uygulamasında herhangi bir tahsilat olmamasına veya emsaline nazaran daha az bir tahsilat olmasına rağmen kanda belirtilen ölçüler içinde bir gayrimenkulden elde edilmesi gereken en az kira bedelinin tespiti söz konusudur.³

Öte yandan Bakanlıkça yayınlanan 1999/1 sayılı GVK İç Genelgesi ile, elde edilen gerçek kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu vb. belgelerle veya kiracının ifadesiyle ispat veya tevsik edildiği durumlarda ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırması uygulaması yoluna gidilmeyeceği be-

lirtilmiş bulunmaktadır. 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 baş vurulmaktadır.⁴

Dolayısıyla eğer mükellef, bir taşınmazını emsal kira bedelinin altında bir tutardan kiraya verdiğini kanıtlarsa, burada emsal kira bedeli ölçütü uygulanmaz.⁵

Ancak, uygulamada vergi değerinin %5'inin altında kira geliri bildirimi içeren beyannameleri sistem kabul etmemektedir. Dolayısıyla her ne kadar anılan İç Genelge ile emsal kira bedelinin altında bir kira bedelinin beyan edilebilmesi öngörülmüş olsa da (ispat veya tevsik şartıyla) bu durumun fiilen uygulanabilirliği kalmamıştır. Bir başka ifade ile, vergi değerinin %5'inin altında kira geliri bildirimi içeren beyannamelerin "sistem"e girişi mümkün bulunmamaktadır. Şu halde 1999/1 sayılı GVK İç Genelgesi'nde yapılan açıklamalar hükümsüz hale gelmekte ve mükellefler emsal kira bedelinin altında kira geliri elde etse-ler bile bu yönde beyanname vermelerine imkan bulunmamaktadır. Buna rağmen henüz tüm gayrimenkullerin vergi değeri sisteme girilmemiş olduğundan ve gelir vergisi beyannamelerinde vergi değerinin yazılması için ayrılmış bölüm mükellefler tarafından öğrenilip doldurulduğundan, bazı gayrimenkuller için hâlâ emsal kira edelinin altında kira geliri beyan edilebilmektedir. Ancak açıktır ki bu durum, vergi değerinin beyannamenin ilgili bölümüne gerçeği yansıtmayacak şekil-

¹ Ahmet EROL, "Emsal Kira Bedeli Uygulaması", Yaklaşım Dergisi, Ağustos 2010, Sayı:212, s.24-5.

² Şükrü KIZILOĞ, "Kiracıya ve Ev Sahibine Şok", Hürriyet Gazetesi, 02.06.2010, s.13.

³ **Beyanname Düzenleme Kılavuzu (2009)**, Hesap Uzmanları Derneği Yayını, s.166.

⁴ **Gelir Vergisi Rehberi (2006)**, Gelirler Kontrolörleri Derneği Yayını, Ankara, s.507.

⁵ Ahmet EROL, agm, s.23.

de düşük yazılmasıyla mümkün olacaktır. Beyan-namede yanlış bilgiye yer vermenin iyi niyetli mükellefler açısından sakıncaları ise malumdur. Fiilen emsal kira bedelinin altında kira geliri elde edenlerin gerçek gelirlerini beyan edebilmek için böyle bir yola başvurmak zorunda kalmaları, konuya ilişkin Maliye Bakanlığı tarafından bir açıklama yapılmasını gerekli kılmaktadır. Zira iyi niyetli mükellefler açısından, anılan İç Genelge'de yapılan açıklamalar çerçevesinde, emsal kira bedelinin altında kira geliri beyan edilebilmesine imkan verilmesi gerekmektedir. Veyahut söz konusu İç Genelge'nin yürürlükten kaldırıldığına ilişkin ikinci bir açıklama yapılarak konuya ilişkin tereddütler giderilmelidir.

Öte yandan Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan **Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi**'nde, yukarıda anılan İç Genelge'den bahsedilmemiş olması dikkat çekicidir. Dolayısıyla emsal kira bedelinin altında kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirinin ne şekilde beyan edileceğine dair bir belirsizlik bulunmaktadır.

2.2- Anayasa Mahkemesi Kararı

GVK'nın 73'üncü maddesinde yer alan **"Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır."** hükmünün Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline yönelik olarak açılan davaya ilişkin Yüce Mahkeme'nin verdiği 1.4.2010 tarih ve E:2008/110, K:2010/55 sayılı Karar aşağıdaki gibidir:

"... Yasa koyucu, vergi yasalarında, vergi gelirlerinin güvencesi olan beyanların doğruluk derecesini saptamak ve mükellefin gerçek gelirine ulaşmak amacıyla vergi güvenlik müessesesi oluşturmaktadır. İtiraz konusu kural, mal ve hak-

ların, 193 sayılı Yasa'nın 73. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kişi ve durumlar dışında bedelsiz olarak başkalarının yararlanmasına bırakılamayacağı varsayımına dayanarak, vergi incelemeleri dışında da gerçek gelire ulaşabilmeyi sağlamak için getirilmiş bir vergi kontrol sistemidir. Bu nedenle itiraz konusu kuralda uygulanacak emsal kira bedeli esası, maddede belirtilen şekilde hesaplanacak bir bedeli elde edilmiş gelir saymak suretiyle vergiye tâbi tutmaktadır. Bir vergi güvenlik müessesesi olan itiraz konusu kuralın, gerçek usulde vergilendirmeyi destekleyen bir araç olarak malî güce göre vergilendirme ilkesini gerçekleştirme amacına yönelik bir düzenleme olduğu anlaşılmaktadır.

Sosyal devletin vergi adaletine ilişkin ilkesi olan verginin malî güce göre alınması ve vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımının gerçekleşmesi, yükümlülerin kişisel durumlarının yasalarda bazı istisna ve muafiyet uygulamalarına yer verilerek gözetilmesi suretiyle mümkündür. Bu ilkeler gereğince yasalarda, sosyal, ekonomik, malî ve kültürel amaçlarla yer verilen istisna ve muafiyetlerle ayrı yükümlülükler belirlenmesi, söz konusu ilkelerin uygulamaya geçirilmesini sağlamaya yardımcı olup, bunların kapsamının belirlenmesi ise yasa koyucunun takdirine bağlıdır. Bu nedenle her ne kadar itiraz konusu kuralda, bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedelinin bu mal ve hakların kirası sayılacağı düzenlenmiş ise de, malî güce göre vergilendirme ve sosyal devlet ilkeleri çerçevesinde, 193 sayılı Yasa'nın 73. maddesinin ikinci fıkrasında emsal kira bedeli esasının istisna ve muafiyetlerine yer verilmiştir. Bu nedenle, bir vergi güvenlik önlemi olan ve istisna ve muafiyetleri Yasa'da belirtilen itiraz konusu kuralda malî güce göre vergilendirme ve sosyal devlet ilkelerine aykırılık yoktur.

Öte yandan, eşitlik ilkesine aykırılıktan söz edilebilmesi için bir yasanın aynı hukuksal durumda olanlar arasında bir ayırım veya ayrıcalık yaratması gerekir. İtiraz konusu kural uyarınca öngörülen emsal kira bedeli esas, aynı hukuksal konumda olan tüm kişilere uygulanacağından eşitlik ilkesine aykırılık oluşturmaz.

Açıklanan nedenlerle itiraz konusu kural, Anayasa'nın 2., 5., 10. ve 73. maddelerine aykırı değildir. İtirazın reddi gerekir."

Görüleceği üzere Yüce Mahkeme konuyu olayın gerçek mahiyetinden ziyade eşitlik ve adalet kavramları çerçevesinde değerlendirmiştir. Uygulamanın verginin malî güce göre alınması ve vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımının gerçekleşmesini esas alan vergi adaleti ilkesine aykırı olmadığına, ayrıca emsal kira bedeli esasının aynı hukuksal konumda olan tüm kişilere uygulanacağından eşitlik ilkesine de aykırılık oluşturmadığına hükmetmiştir.

Bunlar dışında Yüce Mahkeme; emsal kira bedeli esasını bir vergi güvenlik müessesesi olarak kabul etmiş ve bunun gerçek usulde vergilendirmeyi destekleyen bir araç olduğunu, ayrıca uygulamanın mali güce göre vergilendirme ilkesini gerçekleştirme amacına yönelik bir düzenleme olduğunu belirtmiştir.

2.3- Danıştay'ın Görüşü⁶

Danıştay'ın "Emsal Kira Bedeli" konusuna bakışı, daha gerçekçidir. Danıştay; gayrimenkul sermaye iradında, vergiyi doğuran elde etmeye bağlı olduğu için, kira geliri elde edilmediği sürece, başka bir anlatımla kira geliri elde edildiği ortaya konmadan, emsal kira bedeli esasına göre tarhiyat yapılamayacağı görüşündedir.

Bu konuda Danıştay'ın verdiği kararlardan ikisinin özeti aşağıdaki gibidir.

"Sahibi bulunduğu taşınmazı, eczacılık işi ile uğraşan eşine kira almadan tahsis eden şahsın, kira geliri elde ettiği ortaya konmadan 'emsal kira bedeli' esasına göre gelir vergisi tarhiyatı yapılması hatalıdır." (Danıştay 4'üncü Dairenin 18.12.2006 tarih ve E:2006/3911, K:2006/2799 sayılı Kararı)

"Sahibi olduğu araziye, yüzde 91 paylı ortağı olduğu şirkete kira almadan kullandıran şahıs adına; kira sözleşmesinin bulunmaması ve kira ödenmediğinin tespit edilmesi durumunda, 'emsal kira bedeli' uygulanmak suretiyle tarhiyat yapılamaz" (Danıştay 4'üncü Dairenin 12.11.2009 tarih ve E:2007/5706, K:2009/5619 sayılı Kararı)

3- SON SÖZ

GVK'da yer alan emsal kira bedeli esasında, kiraya verilen veyahut bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılan gayrimenkullere ilişkin en az kira bedelinin tespiti söz konusudur. Gayrimenkul sermaye iratlarında gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlı olmasına rağmen, emsal kira bedeli uygulamasıyla bunun dışına çıkmıştır. Öte yandan Anayasa Mahkemesi, emsal kira bedeli esasını yerinde bulmuş ve iptaline yönelik açılan davayı reddetmiştir.

Vergi İdaresi'nin sistemi, emsal kira bedeli tutarının altında kira geliri ihtiva eden beyannameleri kabul etmemektedir. Buna rağmen 1999/1 sayılı GVK İç Genelgesi'nde ispat ve tevsik şartıyla emsal kira bedelinin altında kira geliri ihtiva eden beyanname verilebileceği belirtilmiştir. Henüz tüm gayrimenkullerin vergi değeri sisteme girilmemiş olduğundan ve gelir vergisi beyanna-

⁶ KIZILOĞ, agm, s.21

melerinde vergi değerinin yazılması için ayrılmış bölüm mükellefler tarafından öğrenilip doldurulduğundan, bazı gayrimenkuller için hâlâ emsal kira edelinin altında kira geliri beyan edilebilmektedir. Ancak bu durumun sakıncaları malum olup emsal kira bedelinin altında kira geliri beyan edilebilmesine (fiilen böyle olmak kaydıyla) imkan verilmesi gerekmektedir. Veyahut söz konusu İç Genelge'nin yürürlükten kaldırıldığına ilişkin ikinci bir açıklama yapılarak konuya ilişkin tereddütler giderilmelidir.

Fiilen emsal kira bedelinin altında kira geliri elde edenlerin gerçek gelirlerini beyan edebilmek için böyle bir yola başvurmak zorunda kalmaları, konuya ilişkin Maliye Bakanlığı tarafından bir açıklama yapılmasını gerekli kılmaktadır. Zira iyi niyetli mükellefler açısından, anılan İç Genelge'de yapılan açıklamalar çerçevesinde, emsal kira bedelinin altında kira geliri beyan edilebilmesine imkan verilmesi gerekmektedir. Veyahut söz konusu İç Genelge'nin yürürlükten kaldırıldığına ilişkin ikinci bir açıklama yapılarak konuya ilişkin tereddütler giderilmelidir.

Emsal kira bedeli esası, özünde vergi mantığı ve temel vergilendirme ilkeleriyle örtüşmekte olup asıl olarak hesaplanış biçimi konusunda yeni yaklaşımlara ihtiyaç duyulmaktadır.⁷ Zira emlak vergisi değerleri tartışmalı bir tespite dayandığında, doğal olarak GVK'nın 73'üncü maddesinin uygulaması da yurttış (mükellef) ile devlet arasında çok ciddi hukuki sorunlara yol açacaktır.

Kanun Koyucu'nun; gayrimenkullerin emsal kira bedellerinin tespitinde anahtar rol oynayan emlak vergisi değerinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeden kaynaklanan sorunları, Danıştay'ın

konuya yaklaşımını ve VUK'un 3'üncü maddesinde yer alan **"vergilendirmede olayın gerçek mahiyetinin esas olduğu"** hükmünü dikkate alarak konuya ilişkin yeni bir düzenleme yapması faydalı olacaktır.

KAYNAKÇA

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu
- Maliye Bakanlığı'nın 05.01.1999 tarih ve 1999/1 sayılı Gelir Vergisi Kanunu İç Genelgesi
- Ahmet EROL, "Emsal Kira Bedeli Uygulaması", Yaklaşım Dergisi, Ağustos 2010, Sayı:212
- Şükrü KIZILOĞ, "Kiracıya ve Ev Sahibine Şok", Hürriyet Gazetesi, 02.06.2010
- Beyanname Düzenleme Kılavuzu (2009), Hesap Uzmanları Derneği Yayını
- Gelir Vergisi Rehberi (2006), Gelirler Kontrolörleri Derneği Yayını, Ankara
- Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi (2010), Gelir İdaresi Başkanlığı
- Tolga KALKAN, "Emsal Kira Bedeli Uygulaması ve Anayasa Mahkemesi Kararı", Yaklaşım Dergisi, Ağustos 2010, Sayı:212

⁷ Tolga KALKAN, "Emsal Kira Bedeli Uygulaması ve Anayasa Mahkemesi Kararı", Yaklaşım Dergisi, Ağustos 2010, Sayı:212, s.156.