



Hasan KATIRCI(*)

**GAYRİMENKUL SERMAYE
İRADINDA İSTİSNA
UYGULAMASININ MÜKELLEF
ALEYHİNE SONUÇ
DOĞURMASI DURUMUNUN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

*ASSESSMENT OF THE CASES OF
INCOME FROM IMMOVABLES
EXEMPTION CAUSING
DISADVANTAGEOUS RESULT FOR
TAXPAYERS*



Murat GÖKKAYA(**)

ÖZ

Gelir vergisinde yedi gelir unsurundan biri olan gayrimenkul sermaye iradında safi irat, gayri safi hasıllattan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 74'üncü maddesinde sayılan giderlerin düşülmesinden sonra bulunur. Ayrıca binaların mesken olarak kiraya verilmesi durumunda aynı Kanun'un 21'inci maddesinde sayılan şartların varlığı halinde istisna hükmünden yararlanılmaktadır. Ancak bu durumda giderlerin tamamı değil, yalnızca istisnaya tekabül eden tutar dışındaki kısmı indirim konusu yapılabilir. Giderlerin istisnaya isabet eden kısmının indirim konusu yapılamaması da istisnadan yararlananların aleyhine bir sonuç ortaya çıkarabilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul sermaye iradı, istisna, gerçek gider yöntemi

ABSTRACT

Net taxable income from immovables, which is one of seven income elements, is determined by deducting expenses defined under Article 74 of Income Tax Law no. 193, from gross income. However, if the conditions mentioned in Article 21 of the same Law are fulfilled, then taxpayer benefits from the exemption. In this case, not all the expenses would be deductible, but only the portion that corresponds the un-exempted part of income. This may result in taxpayer being worse-off.

Keywords: Income from immovables, exemption, real expense method

(*) Vergi Müfettişi

(**) Vergi Müfettişi

1- GİRİŞ

Vergi istisnası, vergi kanunlarına göre vergilendirilmesi gereken vergi konularının aynı veya başka kanunlarla kısmen veya tamamen vergi dışı bırakılmasıdır¹. Dolayısıyla devlet vergi istisnası ile kamu gelirinden vazgeçerek verginin ekstra fiskal amaçlarının gerçekleştirmek istemektedir. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun (GVK) 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirler "Gayrimenkul Sermaye İradı" (GMSİ) olarak adlandırılmıştır. Aynı Kanun'un 21'inci maddesinde de sayılan durumlarda vergilendirilmesi gereken gayrimenkul sermaye iradının belirlenen tutarının istisna kapsamında olduğu belirtilmiştir.

Çalışmamızda GVK'nın 21. maddesinde GMSİ için öngörülen istisnadan faydalananların gerçek gider yöntemini seçmeleri halinde istisnadan faydalanamayanlara göre dezavantajlı duruma düşmelerine ilişkin tespit ve değerlendirmelerimize yer verilecektir.

2- GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ**2.1- Gayrimenkul Sermaye İradı ve İstisna Uygulaması**

GVK'nın 70'inci maddesinde sayılan mal veya hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak tarif edilmiştir. Elde edilen gayrimenkul sermaye iradında gelir vergisi mükellefi, kira gelirin konu mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri ile kiralanmış bir mal veya hakkın kiraya verilmesi durumunda kiracılarıdır. GVK'nın 86. maddesinde kazanç ve iratların istisna hadleri içinde kalan kısımları için yıllık beyanname verilmeyeceği, diğer gelirler için beyanname verilmesi halinde bu gelirlerin beyannameye dahil edilmeyeceği belirtilmiştir.

GVK'nın 21. maddesine göre binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 01.01.2014'ten itibaren 3.300,00 TL'si vergiden müstesna tutulmuştur. Aynı maddede hükmüne göre ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanların istisnadan faydalanamayacağı belirtilmektedir.

Söz konusu istisna hükmüne 6322 sayılı Kanunu'nun 5. maddesiyle, istisnadan faydalanamayacaklar arasında, istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerektirip gerektirmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği aşağıda sayılan kazanç ve iratların gayri safi tutarları toplamı 103'üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2014 gelirleri için 97.000,00 TL) aşanlar da eklenmiştir;

- Ücret,
- Menkul Sermaye İradı,
- Gayrimenkul Sermaye İradı,
- Diğer Kazanç ve İradlar.

Dolayısıyla her ne kadar ticari, zirai veya mesleki kazancı nedeniyle yıllık beyanname vermekle yükümlü olunmasa da, diğer dört gelir unsurundan elde ettiği gelir, belirlenen tutarı aşması durumunda da vergide dikey adalet olarak bilinen farklı gelir düzeyinde olanların vergilendirilmesinde de farklılık sağlanmış olmaktadır. İstisna haddi veya daha altında konut kira geliri elde edilmiş olması durumunda mükellefin diğer gelir unsurlarından ne kadar gelir elde edip etmediğinin bir önemi kalmamaktadır².

¹ Abdurrahman AKDOĞAN, "Kamu Maliyesi", Gazi Kitabevi, Ankara 2007, s. 151.

² Özgür UYAR, "Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesi ve Beyanı", Vergi Raporu Dergisi, Mart 2014, Sayı:174

Sayılan dört gelir unsurundan 97.000 TL'nin üzerinde gelir elde etmiş olsa da, istisna haddinin altında-ki konut kira geliri için beyanname vermeyecek, diğer gelirler için verilen beyana ilave etmeyecektir.

2.2- Gayrimenkul Sermaye İradında İndirimi Kabul Edilen Giderler ve Zarar Mahsubu

GVK'nın 74. maddesinde gayrimenkul sermaye iradının tespitinde gayri safi hasılatı indirilebilecek giderler tek tek sayılmıştır. Ayrıca, söz konusu maddede, aynı Kanun'un 21. maddesine göre söz istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet eden giderlerin indiriminin kabul edilmeyeceği belirtilmektedir. Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde gerçek giderlerine karşılık olmak üzere hasılatlarından %25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 88. maddesinde "Gelirin toplanmasında gelir kaynaklarının bir kısmından hasıl olan zararlar (80 inci maddede yazılı diğer kazanç ve iratlardan (...) doğanlar hariç) diğer kaynakların kazanç ve iratlarına mahsup edilir.

Bu mahsup neticesinde kapatılmayan zarar kısmı, müteakip yılların gelirinden indirilir. Arka arkaya beş yıl içinde mahsup edilmeyen zarar bakiyesi müteakip yıllara naklolunamaz. Menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarında, gider fazlalığından doğanlar hariç, sermayede vukua gelen eksilmeler zarar addolunmaz." denilmektedir.

3- İSTİSNA UYGULAMASININ MÜKELLEF ALEYHİNE SONUÇ DOĞURMASI

GVK'nın 74. maddesinde safi iradın bulunması için, 21. maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatı isabet edenler hariç olmak üzere, gayrisafi hasılatı indirilebileceği belirtilmektedir. Buradan gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, gider tutarının istisnaya isabet eden kısmının, gayri safi hasılatı indirilemeyeceği sonucu çıkmaktadır.

Gerçek gider yöntemini seçmiş olan mükellefler vergiye tabi hasılatı isabet eden indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir.

İndirilebilecek Gider = Toplam Gider x Vergiye Tabi Hasılat* / Toplam Hasılat

(*) Vergiye Tabi Hasılat = Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

Yazımızın önceki bölümlerinde belirttiğimiz üzere; GVK'nın 21. maddesinde gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin istisnanın düzenlendiği, buna göre ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden diğer dört gelir unsuru (ücret, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı, diğer kazanç ve iratlar) toplamı, 103'üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı (2014 gelirleri için 97.000 TL) aşanlar istisna hükmünden yararlanamayacaklardır. Bu düzenlemede sayılanlar istisna kapsamı dışında bırakılarak daha adil bir vergi uygulaması amaçlanmıştır.

Her ne kadar GVK'nın 21'inci maddesinde yer verilen istisna uygulaması ile daha adil bir vergi uygulaması amaçlanmış olsa da; giderlerin hasılatı fazla olması durumunda istisnanın mükellefin aleyhine bir sonuç ortaya çıkardığı, istisnadan faydalananların daha fazla vergi ödemek zorunda kaldıkları gözlemlenmiştir. Bu durum GVK'nın 74. maddesinde safi iradın bulunmasında 21. maddede belirtilen istisnaya tekabül eden giderlerin indirim kabul edilmemesinden kaynaklanmaktadır.

Durumu örnekle açıklayacak olursak:

Dönem 2014	I. Mükellef	II. Mükellef *
Konut Kira Geliri	10.000,00 TL	10.000,00 TL
Faiz Gideri	8.000,00 TL	8.000,00 TL
Sigorta Gideri	1.000,00 TL	1.000,00 TL
Bakım, Onarım Gideri	6.000,00 TL	6.000,00 TL

* II. Mükellef Gelir Vergisi Konunun 3. Dilimini aşan istisnadan faydalanamayan mükellef olarak kabul edilecektir. Bu durumda mükelleflerin gelir vergisi karşısındaki durumu aşağıdaki gibi olmaktadır.

Gelir 2014 yılının geliri kabul edilecektir. 2014 yılı istisna tutarı 3.300,00 TL'dir. Giderlerin tamamı karışıklığa sebebiyet vermemek için gider fazlalığı sayılanlardan tercih edilmiştir.

I. Mükellef

Kira Geliri = 10.000,00 TL, Toplam Gider = 15.000,00 TL, İstisna Tutarı = 3.300,00 TL

İndirilebilecek Gider = Toplam Gider x (Vergiye Tabi Hasılat / Toplam Hasılat)

Vergiye Tabi Hasılat= Toplam Hasılat- İstisna Tutarı

Vergiye Tabi Hasılat= 10.000,00-3.300,00

Vergiye Tabi Hasılat= 6.700,00 TL

İndirilebilecek Gider = 15.000,00 x (6.700,00 / 10.000,00)

İndirilebilecek Gider = 10.050,00 TL

Matrah/Zarar = Toplam Hasılat – (İstisna Tutarı + İndirilecek Giderler)

Matrah/Zarar = 10.000,00 - (3.300,00 + 10.050,00)

Zarar = 3.350,00 TL olmaktadır. Mükellef GVK'nın 88. maddesine göre 2015 yılı gelirlerinden 3.350,00 TL zarar mahsubu yapabilecektir.

II. Mükellef

Kira Geliri = 10.000,00 TL, Toplam Gider = 15.000,00 TL,

Matrah/Zarar = Toplam Hasılat – İndirilecek Giderler

Matrah/Zarar = 10.000,00 - 15.000,00

Zarar = 5.000,00 TL olmaktadır. Mükellef GVK'nın 88. maddesine göre 2015 gelirlerinden 5.000,00 TL zarar mahsubu yapabilecektir.

2015 yılı için örneğimize devam edecek olursak:

Dönem 2015	I. Mükellef	II. Mükellef
Konut Kira Geliri	15.000,00 TL	15.000,00 TL
Faiz Gideri	6.000,00 TL	6.000,00 TL
Sigorta Gideri	2.000,00 TL	2.000,00 TL
Bakım, Onarım Gideri	2.000,00 TL	2.000,00 TL
Geçmiş Dönem Zararı	3.350,00 TL	5.000,00 TL

2015 yılı istisna tutarı 2014 yılının istisna tutarı ile aynı kabul edilerek hesaplamalar yapılacaktır. 2014 yılı istisna tutarı 3.300,00 TL'dir.

I. Mükellef

Kira Geliri = 15.000,00 TL, Toplam Gider = 10.000,00 TL, Geçmiş Yıl Zararı = 3.350,00 TL, İstisna Tutarı = 3.300,00 TL

İndirilebilecek Gider = Toplam Gider x (Vergiye Tabi Hasılat / Toplam Hasılat)

Vergiye Tabi Hasılat= Toplam Hasılat- İstisna Tutarı

Vergiye Tabi Hasılat= 15.000,00-3.300,00

Vergiye Tabi Hasılat= 11.700,00 TL

İndirilebilecek Gider = 10.000,00 x (11.700,00 / 15.000,00)

İndirilebilecek Gider = 7.800,00 TL

Matrah/Zarar = Toplam Hasılat - (İstisna Tutarı + İndirilecek Giderler + Geçmiş Yıl Zararı)

Matrah/Zarar = 15.000,00 - (3.300,00 + 7.800,00 + 3.350,00)

Gelir Vergisi Matrahı = **550,00 TL** olmaktadır. Mükellef GMSİ gelirinden dolayı **550,00 TL** matrah beyan edecektir.

II. Mükellef

Kira Geliri = 15.000,00 TL, Toplam Gider = 10.000,00 TL, Geçmiş Yıl Zararı = 5.000,00 TL

Matrah/Zarar = Toplam Hasılat - (İndirilecek Giderler + Geçmiş Yıl Zararı)

Matrah/Zarar = 15.000,00 - (10.000,00 + 5.000,00)

Gelir Vergisi Matrahı = **0,00 TL** olmaktadır. Mükellef GMSİ gelirinden dolayı 0,00 TL matrah beyan edecektir.

Yapılan hesaplamalardan görüldüğü üzere; istisnadan faydalanan mükellef 2014 yılından 2015 yılına devreden zarar tutarı 3.350,00 TL olurken, istisnadan faydalanamayan mükellefin 2015 yılına devreden zararı 5.000,00 TL olmaktadır. Bu durum istisnadan yararlanan mükellefin 2015 yılında daha yüksek matrah beyan etmesine neden olmakta ve Kanun koyucunun gayrimenkul sermaye iradında mükelleflerin gelirlerinin bir kısmını vergiden istisna ederek, üzerlerindeki veri yükünü hafifletme amacına ters düşmektedir.

Bu durumda öncelikle 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre istisnadan yararlanmanın zorunlu olup olmadığının tespiti gerekecektir. Kanun'un 21 inci maddesinde; "*Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000.000 lirası gelir vergisinden müstesnadır*" hükmüne yer verilmiştir. Madde hükmünden istisna uygulamasının zorunlu olduğunu belirten bir ifade yoktur. Ancak bunun seçimlik bir hak olduğu da belirtilmemiştir. Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan "Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi 2014" adlı rehberde "*İstisna tutarının üzerinde konut kira geliri elde edilmesi halinde ise yıllık beyanname ile beyan edilen kira gelirinden istisna tutarının düşülmesi gerekmektedir.*" ifadesine yer verilmiştir³. Tarafımızca söz konusu ifadeye göre vergi idaresi, istisna uygulamasının mükellefler açısından zorunlu olduğu görüşündedir. Ancak aynı Rehber'de yer verilen "*Gerçek gider yönteminin seçilmesi ve konut kira gelirlerine uygulanan istisnadan yararlanılması durumunda, ...*" ifadesine göre vergi idaresinin aksi

³ "Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi 2014", Gelir İdaresi Başkanlığı, www.gib.gov.tr (Erişim: 10.09.2014)

görüŖte olduğu sonucuna varan yazarlar da bulunmaktadır⁴. Bir diğerk görüŖe göre ise, mükellefler istisna uygulaması kendi aleyhlerine bir sonuç doğurması durumunda istisnadan faydalanmamayı tercih edebilirler⁵. Konuya ilişkin olarak yasal ve idari bir düzenlemenin bulunmaması görüŖ farklılıklarının temel nedenidir.

Söz konusu durum Gelir Vergisi Kanunu'nda katlanılan giderlerden istisnaya tekabül eden kısmının indirim konusu yapılamamasından kaynaklanmaktadır. Oysa 3065 sayılı Katma Değerk Vergisi Kanunu'nda olduğu gibi mükelleflere istisnadan vazgeçebilme imkanı getirilmesi durumunda söz konusu adaletsizlik ortadan kaldırılmış olacaktır.

4- SONUÇ

Binaların mesken olarak kiraya verilmesi durumunda ticari, zirai veya mesleki kazanç dolayısıyla yıllık beyanname verilmemesi ve diğerk dört gelir unsuru toplamı GVK'nin 103'üncü maddesinde yer verilen tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı geçmemesi durumunda istisnadan yararlanılmaktadır. Ancak kiraya verilen bina için katlanılan giderlerin elde edilen gayri safi hasıllattan fazla olması durumunda, söz konusu istisna hükmü mükellef lehine değil aleyhine bir sonuç ortaya çıkarmaktadır. Bu durumun çözümü için katma değerk vergisi uygulamasında olduğu gibi istisnadan vazgeçme müessesesinin ihdas edilmesi yeterli olacaktır.

KAYNAKÇA

- Abdurrahman Akdoğan; "Kamu Maliyesi", Gazi Kitabevi, Ankara 2007,
- Abdullah Kiraz; "Konut Kira Gelirleri İstisnasında Yeni Dönem", Vergi Sorunları Dergisi, Mart 2013, Sayı:294
- Olcay Kotoğlu; "Gayrimenkul Sermaye İradı İle Diğerk Kazanç ve İratların Beyanı", Vergi Sorunları Dergisi, Mart 2014, Sayı:306
- Özgür Uyar; "Gayrimenkul Sermaye İratlarının Vergilendirilmesi ve Beyanı", Vergi Raporu Dergisi, Mart 2014, Sayı:174
- "Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi 2014", Gelir İdaresi Başkanlığı, www.gib.gov.tr (Erişim: 10.09.2014)
- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

⁴ Olcay KOTOĞLU, "Gayrimenkul Sermaye İradı İle Diğerk Kazanç ve İratların Beyanı", Vergi Sorunları Dergisi, Mart 2014, Sayı:306

⁵ Abdullah KIRAZ, "Konut Kira Gelirleri İstisnasında Yeni Dönem", Vergi Sorunları Dergisi, Mart 2013, Sayı:294