



Erkan DOĞAN(*)



Hatice GÜRLER(**)



Veysel Furkan DENİZ(***)

GAYRİMENKULLERİN MESKEN OLARAK KİRAYA VERİLMESİNE İLİŞKİN İSTİSNA UYGULAMASI ve ÖZELLİKLİ DURUMLAR

PRACTICE OF EXEMPTION ON RESIDENTIAL RENT AND SPECIAL CASES

ÖZ

Gayrimenkul sermaye iratlarının mahiyetine ve tespitine ilişkin hükümler GVK'nın 70-74. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Söz konusu gelirler sahip olunan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlardan oluşmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkul sermaye iradı konusu milyonlarca vatandaşımızı "kiracı" ya da "kiraya veren" açısından yakından ilgilendirmektedir. Gelir İdaresi Başkanlığı verilerine göre Mayıs 2015 itibarıyla faal Gayrimenkul Sermaye İradı mükellefi sayısı 1.708.382 kişi iken aynı dönemde faal gelir vergisi mükellefi sayısı da 1.813.395 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu veriler dikkate alındığında GMSİ mükelleflerinin toplam faal gelir vergisi mükellefleri içindeki oranı önemli bir yer tutmaktadır. Dolayısıyla hem Gayrimenkul Sermaye İradı elde edenler hem de ülkemiz bütçesi içindeki yeri düşünüldüğünde bu gelirlerin vergilendirilmesi hususu büyük bir önem kazanmaktadır. Bu çalışma ile gayrimenkullerin konut olarak kiraya verilmesine ilişkin istisna uygulaması, istisnadan yararla-

(*) Vergi Müfettişi

(**) Vergi Müfettiş Yardımcısı

(***) Vergi Müfettiş Yardımcısı

M.G.T.: 07.07.2015 / M.K.T.: 26.08.2015

nılması durumunda gider indiriminin nasıl tespit edildiği yasal düzenlemeler çerçevesinde örneklerle ortaya konmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul sermaye iradı, konut kira geliri istisnası, gerçek gider, götürü gider

ABSTRACT

The nature and determination of income from immovable property is regulated between Articles 70 and 74 of ITL. The mentioned elements consist of the rental income of proprietors, disposers, possessors of rights, proprietors of easement and usufructs or their tenants. Therefore, income from immovable property is somehow closely related with millions of Turkish citizens, either in terms of being a "tenant" or being a "leaser". According to data of Revenue Administration, the number of taxpayers, who had been receiving income from immovable property was 1.708.382, in May 2015, while the number of active income tax taxpayers in the same period was 1.813.395. As a result, the number of taxpayers receiving income from immovables constitutes a high percentage in the total number of income tax taxpayers. The taxation of such income, thus, is of great importance from tax revenue point of view. This study concentrates on the practice of residential rent income exemption, if benefited, how to determine the expense deduction, by giving examples.

Keywords: Income from immovable property, residential rental income exemption, real expense, lump-sum expense

1- GİRİŞ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 2'nci maddesinde belirtilen yedi gelir unsurundan beşincisi gayrimenkul sermaye iradidir. Gayrimenkul sermaye iratları GVK'nın 70'inci maddesinde yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, itifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar olarak tanımlanmıştır. Bu çalışmada GVK'nın 21'inci maddesine göre gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesine ilişkin istisna uygulaması yasal düzenlemeler çerçevesinde örneklerle açıklanmaya çalışılmıştır.

2- GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINA KONU MAL ve HAKLAR

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70'inci maddesine göre gayrimenkul sermaye iradı, aşağıdaki mal ve hakların kiraya verilmesiyle elde edilir.

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisi, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü

bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,

e) Telif hakları,

f) Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,

g) Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri,

Yukarıda sekiz bentte yazılan mallar ve haklar ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunlardan elde edilen gelir, ticari ve zirai kazancın saptanmasına ilişkin hükümlere göre hesaplanır. Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil olmayan gayrimenkuller ile hakların kiraya verilmesi nedeniyle elde edilen gelirler ise gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilir. Serbest meslek erbaplarının işletmelerine dahil olan mal hakların kiraya verilmesi nedeniyle elde ettikleri gelirler ise gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilir.¹

3- GAYRİMENKUL SERMAYE İRADINDA VERGİLENDİRİLECEK KAZANCIN TESPİTİ

Gayrimenkul sermaye iradında gelirin elde edilmesi tahsil esasına bağlanmıştır. Gayrimenkul sermaye iratlarında geçmiş yıllara ait olarak tahsil edilen kiralar tahsil edildiği yılın kirası sayılırken, gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılmaktadır. Ancak, ölüm ve memleketi terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takip eden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı sayılır.

Diğer taraftan elde edilen gayrimenkul sermaye iradının vergilendirilmesinde, "safı irat" dikkate alınacaktır. Safı irat; gayrisafı hasılatı, iradın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan giderler indirilmek suretiyle bulunur. Safı iradın tespitinde, gelirin elde edilmesi için yapılan ve kanunda sayılan giderlerin yanı sıra konut olarak kiraya verilen gayrimenkuller bakımından GVK'nın 21'inci maddesinde sayılan istisna da elde edilen kazancın tespitinde dikkate alınacaktır.²

4- GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARINDA İSTİSNA UYGULAMASI

4.1- Konu ile İlgili Yasal Düzenlemeler

GVK'nın 21'inci maddesine göre; *"binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 1.500.000 lirası (285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2014 yılı için 3.300 TL) gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz."*

6322 sayılı Kanunun 5'inci maddesi ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesinin ikinci fıkrası 1/1/2013 tarihinden sonra elde edilen hasılatlara uygulanmak üzere aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile (6322 sayılı kanunun 5. maddesiyle değişen ibare, Yürürlük; 01.01.2013 tarihinden itibaren elde edilen hasılatlara uygulanmak üzere, 15.06.2012) istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gay-

¹ Beyanname Düzenleme Klavuzu, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, İstanbul 2014, s.191-193

² Beyanname Düzenleme Klavuzu, a.g.e. s.194

*rimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar.*³

Söz konusu istisna uygulamasında dikkat edilmesi gereken ana husus gayrimenkul sermaye iradında uygulanacak hasılat istisnasının, sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlere yönelik bir istisna olduğudur.

Konut (mesken) dışında herhangi bir kullanım gayesi ile kiraya verilen gayrimenkuller ile GVK'nın 70'inci maddesinde sayılan diğer menkullerin kiraya verilmesinden elde edilen hasılatlara ilişkin herhangi bir istisna uygulanması mümkün değildir.⁴

Kiraya verilen gayrimenkul kiracı tarafından hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde (*home-office*) elde edilen kira kazancına konut istisnası uygulanmayacaktır.⁵

286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile GVK'nın 21'inci maddesinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde mesken istisnasından faydalanamayacak iratlar şu şekilde özetlenebilir.

- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi durumunda bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Mükellefler, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kira gelirlerini, pişmanlık ve ıslah hükümleri dahil olmak üzere kendiliklerinden süresinden sonra verecekleri beyanname ile beyan etmeleri halinde de söz konusu istisnadan yararlanabileceklerdir.
- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar söz konusu istisnadan yararlanamayacaklardır.
- Gelir Vergisi Kanunu'nun mezkûr maddesinde 6322 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, anılan Kanun'un 103'üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarın (2014 yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınmak üzere 97.000 TL)⁶ üzerinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenler söz konusu istisnadan yararlanamayacaklardır. Mesken kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik tutarın tespitinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratların, ayrı ayrı veya birlikte elde edilmesine bakılmaksızın, elde edilen kazanç ve iratların brüt tutarlarının toplamı dikkate alınacaktır. Söz konusu tutarın tespitinde, sayılan bu kazanç ve iratların beyan edilip edilmemesinin ya da bu kazanç ve iratlara herhangi bir istisna uygulanıp uygulanmamasının önemi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, istisna haddinin altında elde edilen mesken kira gelirleri, ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratları toplamının anılan Kanun'un 103'üncü maddesinde yer alan tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşıp aşmadığına bakılmaksızın yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmeyecektir. Söz konusu istisna tutarı, 285 seri no'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2014 takvim yılında elde edilen kira gelirlerine uygulanmak üzere 3.300 TL olarak tespit edilmiştir.

³ Murat Gökkaya, İzzet Alpagut Yalınbaş, Türk Vergi Kanunları, Vergi Müfettişleri Derneği, Ankara Nisan 2014, s.243

⁴ Beyanname Düzenleme Klavuzu 2014, a.g.e. s.195

⁵ Dr. Özgür Biyan, Konut ile İşyeri Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi ve Uygulama Örnekleri, <http://www.alomaliye.com/2015/ozgur-biyan-konut-ile-isyeri-kira-gelirlerinin-vergilendirilmesi.htm>, Erişim Tarihi: 03 Şubat 2015

⁶ 30.12.2013 Tarih ve 28867 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği

- Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için (2014 yılı için) 3.300 TL'lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.
- Mirasın paylaşılmamış olması halinde, her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.
- Bir kişinin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde, ise istisna kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.⁷

Gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin istisna uygulaması şahsa bağlı bir istisnadır. Dolayısıyla kapsama konu hasılatı elde eden her kişi ayrı ayrı istisnadan yararlanacaktır.

Örnek: Bay (A) ve eşi Bayan (B) eşit paylı olmak üzere bir gayrimenkul sahibidirler. Söz konusu gayrimenkulü mesken olarak kiraya vermişler ve bunun karşılığında 2014 yılında toplam 20.400 TL kira geliri elde etmişlerdir.

Bu durumda elde edilen kazancın yarısı ($20.400/2=10.200$ TL) tutarındaki kısmı Bay (A)'nın, diğer yarısı Bayan (B)'nin geliri olacaktır. Her ikisinin de ticari, zirai veya mesleki bir faaliyeti olmadığını varsayarsak, hem Bay (A) hem de Bayan (B) istisna tutardan yararlanacaktır. Bu durumda Bay (A) ve Bayan (B) ($10.200-3.300=$) 6.900'er TL tutarında gayrisafi kira geliri elde etmiş olacaklardır.⁸

4.2- İstisnadan Yararlanılması Durumunda Gider Uygulaması

Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatla ilişkin GVK'nın 21'inci maddesinde düzenlenen istisnanın uygulanması durumunda, gider indirimi uygulaması özel-lik göstermektedir. Zira GVK'nın 74'üncü maddesinin birinci fıkrasında, söz konusu maddede yer alan giderlerin, 21'inci maddeye göre istisna edilen gayrisafi hasılatla isabet eden kısımlarının indirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

4.2.1- Gerçek Gider Usulünde İstisnadan Yararlanılması Durumunda İndirilebilecek Giderin Tespiti

GVK'nın 21'inci maddesinde düzenlenen meskenlere ilişkin hasılat istisnasından yararlanılması durumunda, gerçek gider tutarının istisnaya isabet eden kısmı, gayrisafi hasılatlardan indirilemeyecektir.

İstisnaya isabet eden gider tutarı, istisna tutarının gayrisafi hasılat içerisindeki payının gerçek gider tutarı ile çarpılması suretiyle bulunur.

Vergiye tabi hasılatla isabet eden indirilebilecek gider tutarı aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanabilir:

Vergiye Tabi Hasılat= Toplam Hasılat - Konut Kira Geliri İstisnası

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

Örnek 1: Bay (A), 2014 yılında kiraya vermiş olduğu konuttan 48.000 TL tutarında kira geliri elde etmiş olup ticari, zirai ve mesleki faaliyeti bulunmamaktadır. Bay (A) 2014 yılında, kira geliri elde ettiği gayrimenkulü dolayısıyla 16.000 TL gerçek gider yapmıştır.

Vergiye Tabi Hasılat= $48.000-3.300$ (2014 yılı istisna)=44.700

Bay (A)'nın indirebileceği gider tutarı, toplam 16.000 TL tutarındaki giderin istisnaya isabet eden kısmından sonda kalan tutar olacaktır. İstisnaya isabet eden gider tutarı ise $((16.000 \times 44.700) / 48.000=)$ 14.900 TL olacaktır.

⁷ Gelir İdaresi Başkanlığı Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi 2015, s.6 http://www.gib.gov.tr/fileadmin/beyannamerehberi/2015_kirageliri.pdf

⁸ Beyanname Düzenleme Klavuzu, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, İstanbul 2015, s.225

4.2.2- Götürü Gider Usulünde İstisnadan Yararlanılması Durumunda İndirilebilecek Giderin Tespiti

Gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin hasılat istisnasından yararlanılması halinde, konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen hasılattan, önce istisna tutarı düşülecek, bakiye üzerinden %25 oranında götürü gider ayrılacaktır.

Örnek: Bay (A) konut olarak kiraya verdiği binadan 2014 yılında 51.300 TL kira geliri elde etmiş olup ticari, zirai veya mesleki faaliyeti bulunmamaktadır. Bay (A)'nın indirebileceği gider tutarı aşağıdaki gibi olacaktır.⁹

(A) Gayrisafi Hasılat		51.300TL
(B) İstisna Tutarı		3.300 TL
(C) Kalan	(A-B)	48.000 TL
(D) Götürü Gider	(C x 0,25)	12.000 TL
(E) Matrah	(C-D)	36.000 TL

5- GAYRİMENKUL SERMAYE İRATLARININ TESPİTİNE İLİŞKİN ÖRNEKLER

Örnek 1: Bay (A) 2014 yılı için aşağıdaki tabloda yazılı gelirleri elde etmiştir;

Konut kira geliri	18.000 TL
1. İşverenden Alınan Ücret	28.000 TL
2. İşverenden Alınan Ücret	30.000 TL

Bay (A) sahip olduğu konut için gerçek gider yöntemini seçmiş olup, 10.000 TL söz konusu mesken için gideri vardır. Bay(A) 'nın 2013 yılı için gayrimenkul sermaye iradı açısından istisna durumunu değerlendirelim;

Cevap: Bay (A) sahip olduğu konut kira geliri dolayısıyla GVK 21'inci madde kapsamında istisnadan yararlanacaktır. 286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile GVK'nın 21'inci maddesinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde mesken istisnasından faydalanamayacak olan Gayrimenkul sermaye iratları çalışmamızın 4. bölümünde belirtilmiş olup, örneğimizde mükellef Bay(A) gerekli şartları taşımaktadır. Bay (A) götürü gider yöntemi yerine gerçek gider yöntemini seçtiği için yapmış olduğu giderlerin tamamını Gayrisafi hasılattan düşmek yerine, yapmış olduğu giderin istisnaya isabet kısmı gider olarak değerlendirilmeyip, kalan kısım gider olarak gayrisafi hasılattan düşülmelidir.

18000 TL Hasılatla 10.000 TL Gerçek gider varsa

3300 TL İstisna tutarı içerisinde (X) İstisnaya isabet eden gerçek gider vardır.

Buradan (X) 1833 TL olarak çıkmaktadır. Yani Bay (A) 21.madde kapsamında istisnadan yararlandıktan sonra yapmış olduğu giderlerin tamamını indirim konusu yapamamakta, istisnaya isabet eden kısmı (1833 TL) zaten istisna tutarı indirilirken indirim konusu yapmaktadır. Dolayısıyla Bay(A)'nın indirebileceği gider (10.000 TL – 1833TL =8.167TL) şeklinde hesaplanmaktadır. Buradan hareketle;

⁹ Beyanname Düzenleme Klavuzu, 2015, a.g.e. s.238-239

Konut Kira Geliri	18.000 TL
(İstisna)	(3.300) TL
Kalan	14.700 TL
Gerçek Gider Tutarı	8.167 TL
Vergiye Tabi Gelir (Matrah)	6.533 TL

Örnek 2: Bay (A) ve Bayan (B) %50'şer hisseyle sahip olduğu meskenden 2014 yılında toplam 6.000 TL Gayrimenkul sermaye iradı elde etmişlerdir. Bayan(B)'nin başkaca bir geliri bulunmamakla beraber Bay (A)'nın 2014 yılı için sahip olduğu gelirler aşağıdaki gibidir;

Gayrimenkul Sermaye İradı (Mesken) 3.000 TL

Gayrimenkul Sermaye İradı (İşyeri kira-Net)..... 20.000 TL

I. İşverenden Ücret Geliri (Tevkifatlı) 38.000 TL

II. İşverenden Ücret Geliri (Tevkifatlı) 30.000 TL

Menkul Sermaye İradı (Gayrisafi) 5.000 TL

Bay(A) ve Bayan (B)'nin gayrimenkul sermaye iradı istisnası karşısındaki durumunu değerlendirelim:

Cevap: Bay (A) ve Bayan(B)'nin her ikisi de gerekli şartları taşıması halinde, GVK 21. madde kapsamında her birinin payına düşen mesken gelirine isabet eden gelirden 3.300 TL'lik istisna tutarından faydalanacaktır. Bayan (B) için sadece mesken kira geliri $6.000/2=3.000$ TL bulunmakta ve tutar da 3.300 TL istisna sınırını aşmamaktadır. Dolayısıyla Bayan (B) 2014 yılı için Gayrimenkul Sermaye İradı istisnasından yararlanmaktadır.

Bay (A)'nın durumunu ise, GVK 21. maddenin "...Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile (6322 sayılı kanunun 5.maddesiyle değişen ibare, Yürürlük; 01.01.2013 tarihinden itibaren elde edilen hasıllara uygulanmak üzere, 15.06.2012) istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103'üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." fıkrası dahilinde değerlendirmek gerekmektedir. (2014 Yılı 103. maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutar 97.000 TL) Bay (A)'nın sahip olduğu ücret, Menkul sermaye iradı, Gayrimenkul sermaye iradının 97.000 TL'yi geçip geçmediğine bakarken bu gelirlerin gayrisafi tutarları baz alınmalıdır. GVK'nın 94. maddesinin 5/a bendinde 70'inci maddede yazılı mal ve hakların kiralanması karşılığı yapılan ödemelerden %20 oranında tevkiyat yapılacağı belirtildiğinden işyeri kirasının brüt tutarının hesaplanmasında bu hususun dikkate alınması gerekir. Dolayısıyla işyeri kira gelirinin brüt tutarı aşağıdaki gibi olacaktır.

Gayrisafi İşyeri Kira Geliri; $20.000/(0.80)=25.000$ TL

Gayrimenkul Sermaye İradı (Mesken)	3000 TL
Gayrimenkul Sermaye İradı (İşyeri kira-Brüt)	25.000 TL
I. İşverenden Ücret Geliri (Tevkifatlı)	38.000 TL
II. İşverenden Ücret Geliri (Tevkifatlı)	30.000 TL
Menkul Sermaye İradı (Gayrisafi)	5.000 TL
Toplam	101.000 TL

GVK 21. madde kapsamında yer alan 97.000 TL sınırı 101.000 TL olarak aşılmaktadır dolayısıyla Bay(A) 3.300TL'lik istisnadan yararlanamamaktadır.

Örnek 3: Bay (A) 2014 yılında ticari faaliyeti dolayısıyla 20.000 TL zarar beyan etmiştir. Ayrıca Yozgat ve Ankara'da sahibi olduğu iki meskenden toplam 3300 TL GMSİ elde etmiştir. Bay (A)'nın mesken gelirini gayrimenkul sermaye iradı istisnası açısından değerlendirelim;

Gelir Vergisi Kanunu'nun 85'inci maddesinin ikinci fıkrasında "Tacirlerle çiftçiler ve serbest meslek erbabı ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden kazanç temin etmemiş olsalar bile, yıllık beyanname verirler. Bu hüküm şirketlerin faaliyet ve tasfiye dönemlerine şamil olmak üzere kolektif şirket ortakları ile komanditeler hakkında da uygulanır" hükmü geçmektedir, dolayısıyla mükellef ticari faaliyeti dolayısıyla zarar etmiş olsa dahi bu faaliyeti dolayısıyla beyanname vermek zorundadır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesinin ikinci fıkrasında;

"Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile (6322 sayılı kanunun 5.maddesiyle değişen ibare, Yürürlük; 01.01.2013 tarihinden itibaren elde edilen hasılatlara uygulanmak üzere, 15.06.2012) istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar." ibaresi yer almaktadır. Dolayısıyla ticari kazancı dolayısıyla yıllık beyanname verme zorunluluğu bulunan Bay(A),GVK'nın 21.maddesinde yer alan gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamayacaktır.

Örnek 4: Ticari kazancı dolayısıyla yıllık beyanname verme zorunluluğu olan Bay (A) 2014 yılında 20.000 TL zarar beyan etmiştir. Ayrıca Yozgat'ta bulunan meskeninden 1300 TL GMSİ elde etmiştir. Bay(A)'nın GMSİ gelirini beyanname açısından değerlendirelim;

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21'inci maddesinin ikinci fıkrasında;

"Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile (6322 sayılı kanunun 5.maddesiyle değişen ibare, Yürürlük; 01.01.2013 tarihinden itibaren elde edilen hasılatlara uygulanmak üzere, 15.06.2012) istisna haddinin üzerinde hasılat elde edenlerden, beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 103 üncü maddede yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar " ibaresi yer almaktadır. Dolayısıyla Bay(A) GVK 21/1 maddesinde yer alan gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamaz. Ancak GVK 86/1-d fıkrasında; "Bir takvim yılı içinde elde edilen ve toplamı 600 milyon lirayı (285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2014 yılı için 1.400 TL) aşmayan, tevkifat ve istisna uygulamasına konu olmayan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları" için beyanname verilmeyeceği belirtilmiştir. Dolayısıyla mükellef GVK 86/1-d kapsamında gayrimenkul sermaye iradı gelirini beyan etmeyecektir.

6- SONUÇ

Gelir Vergisi Kanunu'nda yedi gelir unsuru arasında yer alan gayrimenkul sermaye iratlarının konusu, safi iradın tespit edilmesinde gider indiriminin yanı sıra GVK'nın 21. maddesinde düzenlenen

mesken istisnasının da dikkate alınarak vergilendirme yapılması gerektiği yasal düzenlemelerle ortaya konmuştur. Söz konusu istisna uygulamasının sadece konut olarak kiraya verilen gayrimenkullere uygulanması gerektiği bunun dışında işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller ile GVK'nın 70'inci maddesinde sayılan diğer menkullerin kiraya verilmesinden elde edilen hasılatlara ilişkin herhangi bir istisna uygulaması mümkün değildir. Yine GVK'nın 21. maddesinde 6322 sayılı 5. maddesiyle 01.01.2013 yılından itibaren elde edilen hasılatlara uygulanmak üzere 15.06.2012 tarihinde önemli değişiklikler yapılarak istisnanın kapsamı daraltılmıştır. Bu değişiklik ile mükellefin konut kira gelirinin yanında ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlardan elde edilen gelirlerinin ve bunların brüt tutarları toplamının da bilinmesi gerekmektedir. Konuyla ilgili düzenlemeler çalışmamızın ilgili yerlerinde örnekler verilerek açıklanmaya çalışılmıştır.

KAYNAKÇA

- 28867 (Mükerrer) Sayılı ve 30/12/2013 Tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 285 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği
- 28917 Sayılı ve 18/02/2014 Tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 286 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği
- BİYAN, Ö. (2015) Konut ile İşyeri Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi ve Uygulama Örnekleri
- Gelir İdaresi Başkanlığı Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi 2015 http://www.gib.gov.tr/fileadmin/beyannamerehberi/2015_kirageliri.pdf
- GÖKKAYA, M. , YALINBAŞ, İ. A. Türk Vergi Kanunları , Vergi Müfettişleri Derneği, Ankara Nisan 2014
- Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Beyanname Düzenleme Kılavuzu, İstanbul 2014
- Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Beyanname Düzenleme Kılavuzu, İstanbul 2015
- http://www.tuik.gov.tr/basinOdasi/haberler/2014_65_20141118.pdf
- http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/VI/AIGMS/2015/TABLO_1.xls.htm
- http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/VI/AIGMS/2015/TABLO_5.xls.htm