

KİRA GELİRLERİNİN BEYANI VE VERGİLENDİRİLMESİ

Mustafa ÖZYÜREK
Yeminli Mali Müşavir
TÜRMOB Genel Başkanı

Garip AYZ
Hesap Uzmanı

1. TANIMLAR

Gayrimenkul sermaye iradının tanımı Gelir Vergisi Kanununda yapılmıştır. Bu tanıma göre; Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır.

Buna bağlı olarak binalar (döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri de dahildir.) ve binalardan ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile çeşitli tesisatı demirbaş eşyaları ve döşemelerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirler prensip olarak gelir vergisine tâbi tutulmuştur. Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde karşılaşılan bazı teknik kavramların tanımları aşağıda verilmiştir.

1.1. Sahip Kimdir?

Gayrimenkul şeklindeki maddi değerler ile gayrimaddi kıymetler (hakları üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmayı ifade eder. Medeni Kanuna göre, taşınmazlar üzerindeki sahiplik tapuya tescil ile gerçekleşir ve hüküm ifade eder.

1.2. Zilyet Kimdir?

Taşınır ve taşınmaz malları el altında bulunduran, bunlardan yararlanan ve bunlar üzerinde fiilen hakimiyet kuran kimsedir.

1.3. Mutasarrıf Kimdir?

Bir mal veya hak üzerinde fiilen kullanma yetkisi olan kişidir. Bu kişi genellikle sahip veya zilyet durumundadır.

1.4. İrtifak Hakkı Sahibi Kimdir?

Bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz veya şahıs lehine tesis edilen dolayısıyla başkasına ait taşınmazları kullanma ve onlardan faydalanma yetkisi veren aynı haklardandır. Tapuya tescil ile hüküm ifade eder. Taşınmaz lehine tesis edildiği durumlarda taşınmaz aracılığıyla sahibine hak sağlar.

1.5. İntifa Hakkı Sahibi Kimdir?

Bir kişiye, başkasına ait bir taşınır veya taşınmaz mal üzerinde zilyetlik, yararlanma, kullanma olanağı sağlar. İntifa hakkı taşınır mallarda taşınırın teslimi, taşınmazlarda ise tapu siciline kayıt ile hüküm ifade eder.

1.6. Kiracı Kimdir?

Taşınmaz niteliğindeki mal ve hakları kiralamış olan kişidir. Kira ile tutulan taşınmazın başkasına kiraya verilmesi karşılığında elde edilen gelir de gayrimenkul sermaye iradı olarak gelir vergisine tabidir. Yani bir kiracı kira ile tutmuş olduğu bir taşınmazı yeniden kiraya verirse, elde edeceği gelir yine gelir vergisine tabi olacaktır. Taşınmazların ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunması durumunda, bunların gelirleri ticari veya zirai kazanç olarak gelir vergisine tabi tutulur.

Tüccarlara ait olsa dahi işletmeye dahil bulunmayan taşınmazların kiralanmasından elde edilen gelirler gayrimenkul sermaye iradı olarak gelir vergisine tabi tutulur.

1.7. Mütemmim Cüz Nedir?

Tamamlayıcı parça; bir nesnenin esaslı unsuru olan, o nesne yok edilmedikçe veya parçalanmadıkça veya niteliği bozulmadıkça ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçalar o nesnenin tamamlayıcı parçalarıdır.

1.8. Teferruat Nedir?

Ayrıntı; bir şeyin işletilmesi veya korunması veya ondan yararlanılması için sürekli olarak ona tahsis olunan ve kullanışta o şeye bağlı kılınan ya da takılan veya onunla birleştirilen taşınır mallar asıl şeyin teferruatı (ayrıntısı), sayılır.

2. KİRA GELİRİ NE ZAMAN ELDE EDİLİR?

Gayrimenkul sermaye iratlarında taşınmazların kiraya verilmesinden; bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak, nakden veya 'aynen tahsilatla gayrimenkul sermaye iradı ortaya çıkmaktadır. Yani kira gelirinin elde edilmesinde nakden veya aynen tahsilat esas geçerlidir. Alacak şeklinde doğan iratlar tahsilat gerçekleşene kadar gelir vergisinin konusuna girmez.

Örnek:1-Ahmet Bey Çankaya ilçesinde bulunan dairesini konut olarak 01.01.1996 tarihinde 4 yıllığına Mehmet Beye kiraya vermiştir. Kira sözleşmesine göre yıllar itibariyle yıllık kira toplamı aşağıdaki gibidir.

Yıllar	Yıllık Kira Tutarı (TL)
1996	240.000.000.-
1997	480.000.000.-
1998	960.000.000.-
1999	2.000.000.000.-

Ahmet Bey çeşitli nedenlerle tahsil edemediği 1996 ve 1997 kira gelirlerinin 250 milyon lirası ile 1998 kira gelirinin tamamı ve 1999 kira gelirinin 500 milyon lirasını peşin olarak Aralık 1998'de tahsil etmiştir. Bu durumda Ahmet Bey 1998 takvim yılına ilişkin olarak OCAK 1999'da vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinde; geçmiş yıllara ilişkin 250. trilyon lira ile 1998 yılına ilişkin 960 milyon lirayı giderler ve istisnalar düşülmeden önceki gayrisafi irat tutarı olarak beyan edecektir. 1999 yılına ilişkin olarak peşin tahsil ettiği 500 milyon liralık kısım 1999 takvim yılının gelir hesabında dikkate alınacaktır.

2.1. Döviz Cinsinden Kiraya Verme İşlemlerinde Gelir Ne Zaman Elde Edilir?

Günlük hayatta enflasyonun yarattığı tahribatı önlemeye yönelik olarak kiraya verme işlemlerinin döviz üzerinden yapıldığı görülmektedir. Bu durumda tahsilatın yapıldığı tarihteki, Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayrisafi irat belirlenir.

Örnek:2-Nevzat Bey Gaziosmanpaşa-Ankara semtinde bulunan dairesini 1 Temmuz 1997 tarihinden itibaren aylığı 1000 ABD Doları karşılığında kiraya vermiş ve bir yıllık kira bedeli olan 12.000 ABD Dolarını aynı gün tahsil etmiştir. Tahsil işleminin gerçekleştiği tarihteki Merkez Bankası'nın döviz alış kuru 147.510 liradır'. Bu durumda Nevzat Bey 1997 yılına ait 6 aylık kira bedeli olan 6.000 ABD Doları karşılığı (6.000 x 147.510=)885.060.000.- Türk Lirasını 1997 takvim yılına ilişkin gayrisafi irat olarak Mart 1998'de beyan etmiştir. 1998 yılına ilişkin olarak peşin tahsil edilen (1.000 x 6=) 6.000 ABD Doları karşılığı (6.000 x 147.510=)885.060.000.- Türk Lirası ise 1998 takvim yılı iradı olarak dikkate alınacak ve Ocak 1999'da beyan edilecektir.

2.2. Kira Bedelinin Ayın Olarak Tahsili Halinde Gelir Nasıl Elde Edilir?

Ayın olarak (karşılığında bir mal alınması veya hizmet ifa ettirilmesi suretiyle) tahsil edilen kiralara, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevilir. Emsal bedelinin kiralayanın başvurusuna bağlı olarak takdir komisyonunca belirlenmesi gerekir.

Örnek:3-Soner Bey sahibi bulunduğu dairesini 1.1.1998 tarihinde bir yıllığına konut olarak bir galericiye kiraya vermiştir. 31.12.1998 tarihinde 1998 yılı kirasına karşılık olmak üzere kiracısından 1 adet 0-Km otomobil almıştır. Bu durumda Soner Bey takdir komisyonuna başvurarak kira karşılığında aldığı otomobilin emsal bedelini tespit ettirecek ve bu tutarı gayrisafi irat olarak Ocak 1998'de beyan edecektir. Kiracı tarafından

taşınmazı genişletecek veya ekonomik değerini devamlı surette artıracak şekilde taşınmaza eklenen kıymetler kira süresinin bitiminde bedelsiz olarak(kıymetlerin emsal bedelinden düşük değerle devri halinde, aradaki fark bedelsiz devir sayılır) kiralayana devr olduğu takdirde, söz konusu kıymetler kiralayan bakımından bu tarihte aynen tahsil olunmuş sayılır ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

Örnek:4-Ayla Hanım sahibi bulunduğu 10 dairelik bir biriyi muhtelif şahıslara konut olarak kiraya vermiştir. Kiracılar binaya asansör ilave ettirmişler ve kira süresinin bitiminde nakden ödedikleri kiralardan dışında ayrıca asansör tesisatını da bedelsiz olarak Ayla Hanıma devretmişlerdir. Bu durumda Ayla Hanımın takdir komisyonuna başvurarak binaya ilave edilen asansör tesisatının emsal bedelini tespit ettirmesi ve bu değeri tesisatı devraldığı yıla ilişkin olarak beyan etmesi gerekir.

2.3. Ölüm Halinde Kira Geliri Nasıl Beyan Edilir?

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralardan yukarıdaki örnekte de görüleceği üzere ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılır. Ancak ölüm ve memleketi terk hallerinde mükellefiyetin kalktığı tarihi takip eden zamanlara ait olmak üzere; peşin tahsil olunan kiralardan mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı sayılır.

Örnek:5-Hasan Bey sahibi bulunduğu lüks daireyi 15.05.1998 tarihinde yıllık 1 milyar liraya kiraya vermiş ve 3 yıllık kira bedeli olan 3 milyar lirayı da peşinen tahsil etmiştir. Hasan Bey bu kiralama işlemi de 2 ay sonra 15.07.1998 tarihinde vefat etmiştir. Bu durumda Hasan Bey tarafından tahsil edilen 3 milyar liranın tamamı Hasan Bey'in mirası red etmemiş varisleri tarafından ölümün meydana geldiği tarihten itibaren 4 ay içinde ilgili vergi dairesine gayrisafi irat olarak beyan edilecektir.

2.4. Kira Bedelinin Senetle Tahsili Halinde Gelir Ne Zaman Elde Edilir?

Kira bedelinin bono karşılığında ödendiği durumlarda taşınmazı kiraya verenin bono karşılığını kiracıdan tahsil ettiği tarihte gayrimenkul sermaye iradı elde edilmiş sayılır.

2.5. Kira Bedelinin Tahsilinde Özelliği Olan Durumlar Nelerdir?

Bilgileri dahiline girmesi kaydıyla namlarına kamu müessesesine, icra dairesine, bankaya, notere veya postaya para yatırılması tahsil yerine geçer. Kira olarak doğan alacağın başka bir şahsa temlikli (temlikin ivazlı olup olmadığına ;bakılmaz, ivazlı temliklerde ivazın tahsil şartı aranmaz) veya kiracısına olan borcuyla takası gayrimenkul sermaye iradı sahipleri için tahsil yerine geçer.

Örnek:6-Ali Bey sahibi bulunduğu daireyi konut olarak beyaz eşya ticareti ile uğraşan bir tacire 1.10.1998 tarihinde aylık 100 milyon lira karşılığı kiraya vermiştir. Kiracısından toplam 500 milyon lira değerinde beş taksitle ödenmek üzere beyaz eşya seti almıştır. Kiracısı ile yaptığı sözleşme uyarınca beyaz eşya taksitlerinin ay sonları itibarıyla kira alacağına takası kararlaştırılmıştır. Bu durumda Ali Bey'in ay sonları itibarıyla kira alacağı ile beyaz eşya seti nedeniyle doğan borcun takası sonucu gayrimenkul sermaye iradı elde edilmiş olacaktır. Ali Bey 1998 takvim yılına ilişkin olarak takas yoluyla elde ettiği (3 x 100 milyon=)300 milyon lirayı Ocak 1999'da gayrisafi irat olarak beyan edecektir. Ocak 1999 ve Şubat 1999'da gerçekleşen takas işlemlerinde ise 200.000.000 lira tutarındaki takas yoluyla yapılan tahsilat 1999 yılının geliri sayılacaktır.

2.5. Para Faizsiz Ev Kirasız Uygulamasında Kira Geliri Nasıl Elde Edilir?

Bazı şahısların borç para verdikleri şahıslardan faiz almadıkları, buna karşılık borçlunun evinde kirasız olarak oturdukları ve bu işlemin genellikle "para faizsiz ev kirasız" ifade edildiği görülmektedir. Bu durumda; Borç para verenin, parayı alanın evinde kira vermeksizin sağladığı menfaat Gelir Vergisi Kanunu uyarınca menkul sermaye iradıdır.-

Evini bedelsiz olarak borç para aldığı kimsenin faydalanmasına terk eden şahıs Gelir Vergisi Kanunu uyarınca evinden emsal kira bedeli tutarında kira hasılatı elde etmiş sayılacaktır.

3. EMSAL KİRA BEDELİ

3.1. Emsal Kira Bedeli Nedir?

Gayrimenkul Wra gelirlerinde hasılat; prensip olarak tahsil edilen kira bedelidir. Ancak bazı durumlarda Gelir Vergisi Kanunu uyarınca hasılat olarak gerçekte tahsil edilen kira bedeli yerine emsal kira bedelinin esas alınması gerekmektedir. Emsal kira bedeli, bedelsiz veya düşük bedelle kiraya verilen mal ve hakların kira gelirlerinde asgari bir had tespiti, bir başka ifade ile kiracı ve kiralayanın serbest iradeleri ile belirlenmiş kiralama işlemlerinde bedelin eksik veya düşük gösterilmesini ve böylece vergi matrahının aşınmasını önlemek için sisteme eklenmiş olan bir oto-kontrol müessesesidir.

3.2. Binalarda Emsal Kira Bedeli Nedir?

Binalarda emsal kira bedeli varsa, yetkili özel mercilerce tespit edilmiş veya mahkeme takdir edilmiş kiradır. Bu merciler tarafından tespit veya takdir edilmiş kira bedeli mevcut değilse, Vergi Usul Kanunu'na belirlenen vergi değerinin %5'idir. Vergi değeri, emlak vergisi matrahını teşkil etmektedir.

3.3. Emsal Kira Bedelinin Uygulanacağı Haller Nelerdir?

Gelir Vergisi Kanununa göre emsal kira bedeli; -Kiraya verilen taşınmazların kira bedellerinin emsal kira bedelinden düşük olması, -Bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması durumlarında uygulanır.

Örnek:7-Emsal kira bedeli yıllık 1 milyar lira olan bir konutun 100 milyon liraya kiraya verilmesi durumunda hasılat olarak dikkate alınacak tutar 100 milyon lira değil 1 milyar lira olacaktır.

Örnek:8-Emsal kira bedeli yıllık 500 milyon lira olan bir konutun bir şahsa kira bedeli alınmaksızın kiraya verilmesi durumunda 500 milyon lira taşınmazın kiraya verilmesi karşılığında elde edilen hasılat olarak kabul edilecektir.

3.4. Emsal Kira Bedeli Uygulanmayacağı Durumlar Nelerdir?

Emsal kira bedeli esas şu durumlarda uygulanmaz: a-Boş kalan gayrimenkullerin korunmaları amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması (Örneğin yazlığın korunması amacıyla kış aylarında kirasız olarak bir bekçiye bırakılması durumu). b-Binaların mal sahiplerinin usul; furuğ veyâ kardeşlerini ikametine tahsis edilmesi (Usul, furuğ ve kardeşlerde her birinin ikametine birden fazla konut tahsisi edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.

Örnek:10-Ahmet YILMAZ evli olup, kardeşinin kendisine bedelsiz olarak tahsis ettiği konutta oturmaktadır. Ahmet YILMAZ'ın eşi Aylin YILMAZ'ın kardeşi de kendilerine bedelsiz olarak bir ev tahsis etmiştir. Bu durumda evli eşlere kardeşleri tarafından iki tane bedelsiz konut tahsis edilmiş olup, emsal kira bedeli vergi değeri yüksek olana uygulanmayacak, diğer konut için uygulanacaktır. Buna göre bir konut, mal sahibinin ana, baba, büyükanne, büyükbabası yada çocuklarına, torunlarına veya kardeşlerine yalnızca oturmaları için verilirse bunların emsal kira bedelleri vergiye tabi değildir. İkametten başka bir amaç için ayrılan binaların emsal kira bedeli gelir vergisine tabidir. c-Mal sahibi ile birlikte akrabalarında aynı evde veya dairede ikamet etmesi.

Örnek:11-Konut sahibi annesi, babası, çocukları, kayınpederi ve kayınvalidesi ile birlikte oturuyorsa emsal kira bedeli esas uygulanmaz. d-Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda da emsal kira bedeli uygulanmaz.

3.5: Emsal Kira Bedelinin Tespiti Nasıl Yapılır?

Binalarda emsal kira bedeli özel mercilerce veya mahkemelerce takdir edilmiş veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. . Vergi değeri Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre binaların rayiç bedelidir.

Örnek:9-Bir apartman dairesinin rayiç bedeli (vergi değeri) 6 milyar liradır. Bu daire yıllık 100 milyon liraya kiraya verilmiştir. Bu durumda dairenin emsal kira bedeli (6 milyar x %5=)300 milyon lira olup, beyanda bu tutarın dikkate alınması gerekecektir.

3.6. Maliye Bakanlığı'nın Eski Görüşü

Maliye Bakanlığı 18.02.1985 tarih ve 3-2131-4-426/10337 sayılı Genel Yazısında; emsal kira bedeli esas uygulamasını açıklamıştır. 3239 sayılı Kanunla emsal kira bedeli esasını düzenleyen Gelir Vergisi Kanunu'nun 73. maddesinde bazı değişiklikler yapılmış ve bu değişiklikler 149 Seri No lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde izah edilmiş ancak; uygulama ve yorumda bir değişiklik olmamıştır. Söz konusu Genel Yazıya göre; Gelir İdaresi nin görüşü şöyledir: "Bilindiği üzere Gelir Vergisi Kanunu'nun emsal kira bedeline ilişkin 73. maddesinde, 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 Kanununa göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin; bu bedel bilinmiyorsa, Vergi usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerinin %10'udur denilmiştir. Anılan hükme göre kiraya verilen bina ve arazi için yetkili özel mercilerce tespit edilmiş kirası mevcut değilse, beyannamede gösterilen gayrisafi yıllık kira bedelleri 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 268. maddesinde sözü edilen vergi değerinin %5'inden aşağı olduğu takdirde, emsal kira bedeli uygulamasına gidilecek, beyannamenin elden vergi dairesine verilmesi halinde, keyfiyet mükellefe şifahen duyurulacak ve emsal kira bedeli esas alınmak suretiyle beyan edilen matrah rızasına istinaden artırılarak gerekli tarh ve tahakkuk işlemi yapılacaktır. Ancak, mükellefin beyan ettiği matrahın artırılmasına rıza göstermemesi halinde, beyanname aynen kabul edilerek gerekli tarh ve tahakkuk işlemi yapılacak, kanuni ve ek süreler geçtikten sonra emsal kira bedeli uygulamasına gidilerek bulunan matrah ile mükellefin beyan ettiği matrah arasındaki fark üzerinden, ikmalen kusur cezalı tarhiyat yapılacaktır." Gelir İdaresinin görüşü esas alındığında kiraya verilen mal ve hakların fiilen tahsil edilen veya elde edilen kira bedeli, emsal kira bedelinden düşük olduğu zaman emsal kira bedeli uygulaması yapılacaktır. Çünkü emsal kira bedeli esas da tıpkı ortalama kar haddi, hayat standardı esas, asgari zirai kazanç esas ve asgari zirai vergi gibi bir oto-kontrol müesseselerinden biridir. Nasıl ki hayat standardı esasında bu kazancın elde edilemediği ileri sürülerek vergiden kaçınılamıyorsa, emsal kira bedeli esasında da kira elde edilmediği ileri sürülerek suretiyle vergiden kaçınılamaz.

3.7. Danıştay'ın Görüşü

Vergi Yargısı nın bu konudaki görüşü Gelir İdaresi nin görüşü ile çelişmektedir. Vergi Yargısı'na göre; mükellefler emsal kira bedelinin altında kira geliri elde ettiklerini açıklama ve kanıtlama hakkına sahiptirler. Bu konudaki ispat külfeti, mükellefe aittir. Yani kira sözleşmesi ve banka kayıtları ile emsal kira bedeli altında kira geliri elde edildiği ispatlandığı

durumda emsal kira bedeli esas alınarak tarhiyat yapılamaz. Bizim vergi sistemimiz idare açısından delil serbestliği ilkesini kabul etmiş ve vergilendirmede olayların fiili yönünü esas almıştır. Bunun anlamı mükellef de tam açıklama ve kanıtlanma hakkına sahiptir. Bu nedenle pratikte yukarıda yazılı şekilde elde edilen gelir ispatlandığında emsal kira bedeli esas alınmaz. Bu konuda çok sayıda karar mevcuttur. Bu kararların tümünün ana gerekçesi aşağıdaki örnekte olduğu gibidir. "Emsal kira bedeli, elde edilmesi beklenen kiranın, vergi değeri yoluyla hesaplanarak önceden belli edilmesi gibi bir varsayıma dayanmaktadır. Gelirin gerçek ve safi tutan ile vergilendirilmesini esas alan vergi sistemimizin, ticari ve zirai kazançlar içinde benzeri ölçüler getirdiği bilinmektedir. Ortalama kar haddi, asgari gayrisafi hasılat, asgari zirai kazanç esasları da belli nitelik ve kapasitelere satılıp işletmedeki beklenen gayrisafi kazançların önceden belli edilmesinden ibarettir. Anılan varsayımlar karşısında ticari ve sosyal yaşamın gerçeklerinin dışlanamayacağına bilincinde olan yasa yapıcı, vergi denetim aracı olarak kullanılan söz konusu esaslan mutlak saymamış ve yükümlülerin emsal kira bedeline ulaşamayış nedenlerini açıklama ve kanıtlanma olanakları bulunduğunu kabul etmiştir. Her ne kadar emsal kira bedeli esasını öngören 73. maddede vergi değerinin %5'i altında beyanda bulunan yükümlülerin buna ilişkin haklı nedenler° getirebilecekleri belirtilmemişse de, madde devamında emsal kira bedelinin uygulanmayacağı hallerin belirtilmesi, gayriymenkul sermaye iradının elde etme koşuluna bağlanması ve bu müessesenin yapısı gereği yukarıda belirtilen yasal ölçülerden olması gibi nedenlerle, emsal kira bedeli esası ile mutlak bir kural getirilmiş olduğu düşünülemez. Bu nitelikleri ile Vergi İdaresinin elinde bir denetim aracı olarak bulunan emsal kira bedeli esası, bu esasa göre beyanı gerekenden daha düşük beyanda bulunan yükümlülerin beyan ettiklerinin gerçek ve doğru olduğu yolundaki kanıtlarına da açıktır. Bu nedenle, tüm yasal ölçülerin uygulandığı hallerde olduğu gibi vergi değerinin %5'inin altında beyanda bulunan, yükümlü, beyanın gerçek olduğunu kanıtlanma yükü altındadır." Bu anlayışı ifade eden pek çok Danıştay kararı mevcuttur(Danıştay 3. Daire, 07.04.1987 tarih ve E. No:1986/1558, K. No:1987/905,w Danıştay 4. Daire, 08.10.1987 tarih ve E. No:1985/4143, K. No:1987/ 2744, Dai-ıştay 3. Daire, 25.11.1987 tarih ve E. No:1986/2052, K. No: 1987/2675, Danıştay 4. Daire, 08.06.1988 tarih ve E. No:1987/4203, K.No:198812290, Danıştay 3.Daire, 18.01.1989 tarih ve E. No:1988/ 2428, K. No:1989/109, Danıştay Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu, 06.04.1989 tarih ve E. No:1986/186, K. No:1990/31 sayılı kararlar). Bu nedenle emlak vergisi matrahının her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılacak olması kiranın tutarının da aynı oranda artırılacağı anlamına gelmez. Gerçek durum emsal kira bedelinin altında ise, ilave vergi alınması söz konusu olamaz. Yani kira sözleşmesi ve banka hesabı veya tahsilat makbuzları ile gerçek kira bedeli ispatlandığında, eğer bu tutar emsal kira bedelinin altında ise bu tufar esas alınmak durumundadır.

4. NET KİRA GELİRİ NASIL TESPİT EDİLİR?

Gelir Vergisi Kanununa göre gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutandır. Gayrimenkul sermaye iradında safi irat ise gayrisafi hasılatırdan iradın sağlanması ve devam ettirilmesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan olumlu farktır. Gelir Vergisi Kanununa göre gayrimenkul sermaye iradında net gelirin saptanması için gayrisafi hasılatırdan indirilecek giderler gerçek ve götürü olmak üzere iki şekilde saptanabilir.

4.1.Gerçek Gider Usulünde Net Gelir Nasıl Tespit Edilir?

Gelir Vergisi Kanununa göre gerçek tutarları kanıtlanmak koşulu ile matrahtan indirilecek giderler, şunlardır. a-Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri, kiraya verilen taşınmazların idaresi için yapılan ve taşınmazın önemi ile orantılı

idare giderleri (kapıcılara ödenen aylıklar, kira sözleşmelerinin düzenlenmesi sırasında ödenen giderler, kiraların tahsil edimesi için tutulan görevlilere ödenen ücretler) gibi. b- Kiraya verilen taşınmazlara ait sigorta giderleri. Sigorta giderleri ancak ait oldukları yılın hasılatından düşülebilir. Örneğin 01.08.19~8 tarihinde 1 yıllığına sigorta ettirilen ve kiraya verilen gayrimenkulden sağlanan kira gelirinden 1998 yılında yalnızca 5 aya tekabül eden kısmı gider olarak indirilebilecektir. Geriye kalan kısmı ise 1999 yılı net gelirinin bulunmasında dikkate alınacaktır. c-4369 Sayılı Yasa ile yeni bir düzenleme getirilmiştir. Yapılan yeni düzenlemeye göre kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerin iktisap bedelinin (alım veya edinme bedeli) her yıl %5'i beş yıl süre ile gayrisafi hasılatından indirilebilir. Beş yıllık süre alım tarihinden itibaren başlar. 29.07.1998 tarihinden önce alınmış olan gayrimenkullere ilişkin olarak da beş yıllık süre henüz bitmemişse, kalan süre için indirimden yararlanma hakkı vardır. Bu uygulamada şu hususlara özellikle dikkat edilmelidir. -Kiraya verilen birden fazla konut varsa, bir konutla ilgili bu hasılat indirimi diğer konutlardan sağlanan kira gelirinden yapılamaz. -Elde edilen kira gelirinin yetersizliği nedeniyle bu hasılat indiriminin tamamı yapılamazsa, kalan tutar sonraki yıllarda indirim konusu yapılamaz. Bu uygulama 01.01.1998 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için de geçerlidir. Yürürlük Tarihi:29.07.1998

Örnek:12-1998 yılında 8 Milyar liraya alınan bir konutun kiraya verilmiştir. Bu durumda indirim 1998 yılından itibaren başlanacak ve 8 Milyar liranın %5'i olan ; 400 milyon 1998, 400 milyon 1999, 400 milyon 2000, 400 milyon 2001 ve 400 milyon lirada da 2002 yılı kira gelirlerinden indirim konusu yapılabilecektir.

Örnek:13- 1995 yılında 4 Milyar liraya alınan bir konut 1999 yılından itibaren kiraya verilmiştir. Bu durumda beş yıllık süre alım yılı olan 1995 yılından itibaren başlayacaktır. Bu nedenle sadece 1999 yılı kira gelirinin net tutarının tespitinde 4 Milyar liranın %5'i olan 200 milyon lira gider olarak indirim konusu yapılabilir. Daha sonraki yıllarda gerçek gider usulünün seçilmesi halinde artık bu şekilde bir indirim söz konusu olmayacaktır.

Örnek:14-1996 yılında 6 milyar liraya alınan bir konut 1996 yılında boş tutulmuştur. 1997 ve 1998 yıllarında işyeri olarak, 1999 ve 2000 yıllarında ise konut olarak kiraya verilmiştir. Bu durumda gayrimenkulün boş olarak tutulduğu 1996 ve işyeri olarak kiraya verildiği 1997 ve 1998 yıllarına ilişkin olarak %5'lik indirim söz konusu olmaz. Gayrimenkulün konut olarak kiraya verildiği 1999 ve 2000 yıllarına ilişkin olarak, her bir yıl için alım bedelinin %5'i olan 300 milyon lira gider olarak indirim konusu yapılabilir. d-Kiraya verilen taşınmazlar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları. Binalar için ödenen emlak vergileri gider yazılabilir. Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan çevre temizlik vergisinin mükellefi kiracılar olduğu için, kiracılar tarafından ödenen bu verginin taşınmaz sahipleri tarafından gerçek gelirin tespitinde indirilmesi mümkün değildir. e-Kiraya verilen binalar için ayrılan amortismanlar. Amortisman tabii değeri biliniyorsa maliyet değeri, bilinmiyorsa taşınmazlar için tespit edilen vergi değeridir. Maliyet bedeli, inşa edilen taşınmazlarda inşa dolayısıyla yapılan tüm giderleri, satın alma halinde ise satın alma bedelini kapsar. Vergi değeri ise taşınmazların rayiç bedelidir. Bu bedel Emlak Vergisi Kanunu ile bu kanunda öngörülen tüzük hükümlerine göre saptanır. f-Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri. Gayrisafi kira hasılatından indirilecek onarım giderleri, taşınmazın eskiyen bozulan, yıpranan taraflarının düzeltilmesi ve yenilenmesi için yapılan normal onarım giderlerini ifade eder. nrne~in bir binanın bozulan çatı ve kiremitlerinin onarılması, badanası, kapı ve pencerelerinin boyanması, çatıya duvarının onarılması gibi. Taşınmazın ekonomik değerini artıracak şekilde genişletilmesi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için yapılan giderler normal onarım gideri sayılmayacağından gayri-safi hasılatından indirilemez. Örneğin, binaya kat eklenmesi,

katın genişletilmesi, kalorifer ve asansör tesisatının konulması, giriş katının işyeri haline getirilmesi suretiyle tadili gibi giderler gayrimenkulün değerine eklenerek amortismanına tabi tutulur. g-Kiraya verilen taşınmazların bakım ve idame giderleri. Kiraya verilen taşınmazların yıpranmasını önlemek amacıyla yapılan giderlerdir. Örneğin bina bacalarının temizlenmesi, asansör ve kaloriferlerin normal bakımı gibi giderler kira gelirlerinden indirilebilir. h-Kiraladıkları taşınmazları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler. Kiralanan taşınmazların kiraya verilmesi suretiyle gayrimenkul sermaye iradı elde etmek mümkündür. Bu durumda elde edilen gayrisafi hasılatın ödenen kiralar ve kiralama ile ilgili diğer gerçek giderler indirilebilir. Örneğin Ahmet Bey kiraladığı taşınmazı daha yüksek kira bedeli ile taşınmaz sahibinin bilgisi dahilinde tekrar kiraya vermiştir. Ahmet Bey'in bu durumda elde edeceği kira hasılatından taşınmazın sahibine ödeyeceği kira gerçek gelirin tespitinde kira hasılatından indirilebilecektir. ı-Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutların kira bedeli kira hasılatından indirilebilir. Örneğin Hasan Bey sahibi bulunduğu lüks konutu kiraya vermiş ve kendisi çok daha düşük kira bedeli ile bir başka konutta kiracı olarak oturmaya başlamıştır. Bu durumda Hasan Bey sahibi bulunduğu konuttan elde ettiği kira hasılatından kirada oturduğu konut nedeniyle ödediği kira bedelini indirebilecektir. İndirilebilecek konut kirası elde edilen kira hasılatı ile sınırlıdır. Sahibi oldukları konutları kiraya verenler, kendilerinin kira ile başka bir konutta oturmaları nedeniyle zarar beyan edemezler. Oturulan konuta ödenen kira bedeli elde edilen gayrisafi hasılatın istisna dikkate alınarak gerçek giderler indirildikten sonra kalan kısımdan düşülebilir. Götürü gider usulüne seçenler ise ödedikleri bu kiraları ayrıca düşemezler. k-Kiraya verilen taşınmazlarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna ve ilama dayanılarak ödenen para cezaları, tazminatlar hasılatın indirilebilir. Örneğin tahliye davası nedeniyle kiracıya ödenen tazminat gibi. Ancak taşınmaz sahibinin şahsi kusurundan doğan zarar, ziyan ve tazminatlar kanuna, ilama veya sözleşmeye dayansa dahi hasılatın indirilemez. Örneğin kiraya verilen gayrimenkulün onarılması sırasında komşu meskene zarar verilmesi ve mahkeme kararına göre tazminat ödenmesi durumunda söz konusu tazminat tutarı gider olarak dikkate alınmaz.

4.2. Götürü Gider Usulünde Net Gelir Nasıl Hesaplanır?

Gelir Vergisi Kanununa göre dileyen mükellefler gerçek gider yerine götürü gider usulünü uygulayabileceklerdir. Bu usulde gayrisafi kira hasılatının %25'i götürü olarak brüt hasılatın indirilebilecektir. Götürü gidere ilaveten gerçek giderlerden herhangi birini ayrıca indirmek mümkün değildir. Götürü gider uygulaması ile ilgili olarak Gelir Vergisi Kanununda öngörülen esaslar şöyle özetlenebilir. a-Götürü gider usulü uygulaması mükellefin arzusuna bırakılmıştır. Ancak bu yöntemi seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek usule dönemezler. b-Götürü gider usulünün uygulamasında beyanname üzerinde fiilen hasılatın götürü olarak tespit edilen gider indirilir. Daha önceden vergi dairesine bildirimde bulunma gerekliliği yoktur. c-Götürü veya gerçek gider usulünün seçimi sahip olunan taşınmaz malların tümü için geçerli olmak üzere yapılır. Taşınmazlardan bir kısmı için götürü gider usulü, diğerleri için gerçek gider usulü uygulanamaz. d-Aile birliğinde aile reisi, eş ve küçük çocuklar götürü veya gerçek gider seçimlerini ayrı ayrı yapabilirler. Aile reisi beyanı kaldırıldığından bu konuda akla gelebilecek bir soru da zaten kalmamıştır.

4.3. Kira Gelirlerinde İstisna Uygulaması Nasıl Olur?

4369 sayılı Yeni Vergi Kanunu ile bu konuda önemli değişiklikler yapılmıştır. Yapıları bu değişikliklerden sonra, binaların konut olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 240.000.000 lirası (1998 gelirleri için uygulanmak üzere) gelir vergisinden müstesnadır. Bir başka ifade ile vergiye tabi değildir. Bu uygulama 01.01.1998 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için de geçerlidir. Yürürlük Tarihi:29.07.1998 Ancak bu konuda çok önemli bir farklılık getirilmiştir. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan

edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz. Yani mesken olarak kiraya verilen gayrimenkullerden sağlanan gelir için getirilen istisnadan sadece iyi niyetli kişiler yararlanabilecektir.

Örnek:15-Hüseyin Bey konut olarak kiraya verilen bir daireden 1998 yılında 3 milyar lira kira geliri elde etmiştir. Hüseyin Bey safi gelirin tespitinde götürü gider usulünü seçmiştir. Bu durumda safi geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

1-Gayrimenkul Sermaye İradı Hasılatı	3.000.000.000.- TL
2-Gayrimenkul Sermaye İradı İstisnası	240.000.000.-TL
3-İstisnadan Sonra Kalan(1-2=)	2.760.000.000.- TL
4-Götürü Gider(3 x %25=)	690.000.000.-TL
5-Vergiye Tabi Gayrimenkul Sermaye İradı (3-4=)	2.070.000.000.- TL

Örnek:16-Örnek 15'te yer alan Hüseyin Bey'in 1998 yılında elde ettiği konut kirasının, daha sonra yapılan bir incelemede 4 milyar lira olduğu saptanmıştır: Bu durumda hesaplanacak vergiye tabi gelir aşağıdaki gibi olacaktır.

1-Gayrimenkul Sermaye İradı Hasılatı	4.000.000.000.-TL
2-Gayrimenkul Sermaye İradı İstisnası	0
3-İstisnadan Sonra Kalan(1-2=)	4.000.000.000.-TL
4-Götürü Gider(3 x %25=)	1.000.000.000.-TL
5-Vergiye Tabi Gayrimenkul Sermaye İradı (3-4=)	3.000.000.000.-TL

Hüseyin Bey elde ettiği konut kira gelirini eksiksiz beyan etmediği için, gayrimenkul sermaye iradı istisnasından yararlanamaz. Kira gelirleri istisnası ile ilgili şu hususlara dikkat edilmelidir. a-İstisna yalnızca mesken olarak kiraya verilen binalar karşılığında elde edilen gelirlere uygulanır. Bu nedenle taşınmaz, konut hüviyetinde olsa bile kiracısı tarafından işyeri, büro olarak kullanılırsa istisna uygulanmaz. b-Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar bu istisnadan yararlanamaz. Eski hükümlere göre gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar da istisnadan yararlanamazlardı. Bu ifade halen Kanun metninde yer almaktadır. Bize göre, aile reisi beyanı kaldırıldığı için artık eş veya çocukların konut kirası şeklinde gelirleri varsa, kira istisnasından yararlanmalarına engel kalmamıştır. Bunun yanında halen metinde bu hüküm olduğundan tartışmalar olacaktır. Fakat kanımızca bu hükmün artık bir anlamı yoktur. Çünkü; gelirleri ticari, zirai veya mesleki kazanç elde edenler tarafından beyan edilecek kimse kalmamıştır. Bu nedenle birinci fıkra hükmü geçerli olacaktır. c-Aşağıda sayılan kişi ve kurumlara kiraya verilen konutlar nedeniyle elde edilecek kira gelirleri üzerinden kiracılar Gelir Vergisi Kanunu uyarınca stopaj yapmak zorunda olup, bu tür kiralamalarda konut sahibi istisnadan faydalanamaz. Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler. d-Ticari, zirai veya mesleki kazançları nedeniyle yıllık beyanname verenlerin eş ve küçük çocukları da istisnadan yararlanmaları gerekir. Bize göre bu konuda yasal bir engel kalmamıştır. e-İstisna şahsa bağlıdır. Örneğin Konut olarak kiraya verilmiş olan karive kocanın %50'şer payla sahip oldukları binadan 1998 takvim yılında 1 milyar lira kira geliri elde edilmiş ise kan ve kocadan her biri 1998 yılı için geçerli olan 240.000.000 liralık istisnadan ayrı ayrı yararlanır. f-Kira gelirleri istisnasından yararlanılan kısma isabet eden giderler vergiye tabi tutarın tespitinde dikkate alınmaz. g- Birden fazla konut kiraya verilmiş ise istisna bir defa uygulanır. Örneğin 4

konutunu kiraya veren bir şahıs her bir konut için ayrı ayrı istisnadan yararlanamaz. İstisna dört konut için 240.000.000 lira olarak uygulanır.

4.4. Safi Kira Gelirinin Tespitine İlişkin Örnekler

Örnek:17-Hasan Bey birisi kendisine diğeri eşine ait iki adet konutu mesken olarak kiraya vermiştir. Kendi adına kayıtlı olan konuttan 1998 yılında 2 milyar lira, eşi adına kayıtlı konuttan ise 1.5 milyar lira kira hasılatı elde etmişlerdir. Hasan Bey ve eşi net gelirin tespitinde gerçek usulü tercih etmişlerdir. Söz konusu gelirlerin elde edilmesi için yapılan gerçek giderlerin tutarları ise sırasıyla 500 milyon ve 300 milyon liradır. Bu giderlerin içinde %5 oranındaki hasılat indirimi bulunmamaktadır. Bu konutlar 1996 yılında iktisap edilmişlerdir. Hasan Bey adına kayıtlı olan konutun alım değeri 10 milyar ve eşi adına kayıtlı olan konutun alım bedeli ise 8 milyar liradır. Hasan Bey'in ve eşinin anılan yılda başka hiç geliri bulunmamaktadır. Bu durumda 1998 yılı geliri ile ilgili olarak 1999 Ocak ayında müstakilen verilecek beyannamelerde; beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının safi tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. **Hasan Bey'in Gelirinin Hesabı**

1-Hasılattan İndirilecek Gider (10.000.000.000 x'%5=)	500.000.000.-TL
2-İstisnaya İsbet Eden Gider (240.000.000/2000.000.000) x 1.000.000.000=	120.000.000.-TL
3-İndirilecek Gerçek Gider(1.000.000.000-120.000.000=)	880.000000.-TL
4-&yan Edilecek Gayrisafi Hasılat	2.000.000.000.-TL
-Konut İstisnası	(-)240.000.000.-TL
6-İndirilebilecek Gerçek Gider	(-) 880.000.000.-TL
7-Vergiye Tabi Gayrimenkul Sermaye İradı (4-5-6=)	880.000.000.TL

Eşin Gelirinin Hesabı:

1-Hasılattan İndirilecek Gider (10.000.000.000 x'%5=)	400.000.000.-TL
2-İstisnaya İsbet Eden Gider (240.000.000/2000.000.000) x 1.000.000.000=	112.000.000.-TL
3-İndirilecek Gerçek Gider(1.000.000.000-120.000.000=)	588.000000.-TL
4-&yan Edilecek Gayrisafi Hasılat	1.500.000.000.-TL
5-Konut İstisnası	(-)240.000.000.-TL
6-İndirilebilecek Gerçek Gider	
7-Vergiye Tabi Gayrimenkul Sermaye İradı (4-5-6=)	672.000.000.TL

Hasan Bey ve eşi ayrı ayrı verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde yukarıda anılan tutarları Ocak 1999 ayında beyan edeceklerdir.

Örnek:18-Taner Bey'in geliri sahibi olduğu konutun mesken olarak kiraya verilmesinden ibarettir. Taner Bey 1998 yılında toplam 1,5 milyar lira kira hasılatı elde etmiştir. Net gelirin tespitinde götürü gider usulünü seçmiştir. Bu durumda Taner Bey'in beyan edeceği gayrimenkul sermaye iradı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Kira Hasılatı	1.500.000.000.-TL
Konut İstisna	(-)240.000.000.-TL
Götürü Gider (1.500.000.000-240.000.000)	(-)315.000.000.-TL
Beyan Edilecek Gayrimenkul Kira Geliri(1-2-3=)	945.000.000.-TL

5. KİRA GELİRLERİNDE STOPAJ

Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler, gayrimenkul sahiplerinin gelir vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu uyarınca stopaj yapmak mecburiyetindedirler. Gelir Vergisi Kanununun 94/5-a hükmü uyarınca 20.12.1996 tarih ve 96/8955 sayılı BKK ile 1.1.1997 tarihinden itibaren stopaj oranı %20 olarak belirlenmiştir. Bu oran 1.1.1998 tarihinden itibaren de yürürlüktedir. Ayrıca kira ödemeleri sırasında tevkifat suretiyle kesilen gelir vergisi üzerinden %10 oranında fon payı hesaplanır.

6. KİRA GELİRLERİNİN BEYANI

Gelirin sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olması halinde, yıllık gelir vergisi beyannamesi takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar verilir. Ancak başka bir gelirin olması halinde, beyanname Mart ayında verilecektir. Beyanname Ocak ayında verildiği takdirde ilk taksit Ocak ayı sonuna kadar, ikinci taksit Nisan ayı sonuna kadar ve üçüncü taksit ise Temmuz ayı sonuna kadar ödenir. Konut kira gelirinin brüt tutarı 240.000.000 liralık haddin içinde veya altında ise yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmez. İşyeri kiralarında ise stopaj yoluyla vergilendirilen kira gelirinin brüt tutarı 2.500.000.000 liranın altında ise yine yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmez. Ancak işyeri kiralarında yıllık brüt geliri 2.500.000.000 lira veya üstünde ise beyanname verilir. Konut kira geliri 240.000.000 lirayı aşıyorsa tutar ne olursa olsun gelir vergisi beyannamesi verilir. Çünkü stopaj yoluyla vergileme yapılmamıştır. Konut kira geliri ile stopaj yoluyla vergilenen kira gelirinin brüt tutarı birlikte 2.500.000.000 liralık haddi aşıyorsa, bunlar birleştirilir ve aynı beyanname ile beyan edilir.Çünkü bu iki unsur da aynı gelir türüdür yani gayrimenkul sermaye iradıdır.