



Yıl 19 Sayı 164

OCAK/ŞUBAT 2017

Bursa Bilanço

Bursa Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Yayın Organı



MALİ MÜŞAVİRLERİN RUHSAT HEYECANI



BSMMMO'da düzenlenen törenle; 6'sı SM'den geçiş olmak üzere; toplam 176 kişiye SMMM ruhsatı verildi.

2016 yılı Kira Kazançlarında Konut İstisnasından Yararlanma Şartları ve Örnek Uygulamalar



Yrd. Doç. Özgür BİYAN
Balıkesir Üniv. Bandırma İ.İ.B.F, Maliye Bölümü

I. GİRİŞ

Gelir İdaresi Başkanlığı 2015 Yılı Faaliyet Raporuna göre gayrimenkul sermaye iradi sahibi mükellef sayısı yaklaşık 1,7 milyon kişiye ulaşmış durumdadır. Hızla sayısı artan bu mükellef grubu, 2016 yılında elde ettikleri gelirleri için de 01-25 Mart 2017 tarihleri arasında beyannamelerini vereceklerdir. Gelir Vergisi Kanunu kapsamında düzenlenmiş gelir unsurlarından biri olan gayrimenkul sermaye iratları ifade edildiğinde akla gelen ilk irat türü ise konut kiralamalarından elde edilen gelirlerdir. Taşınmazların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar kira geliri olarak belirli şartlar altında beyana tabidir.

Bu çalışmamızda uygulamacılara ve sayıları giderek artan kira kazancı elde eden mükelleflere faydalı olması amacıyla konut kirası elde edilmesi durumunda “konut istisnası”ndan yararlanma şartlarına ve örneklerle nasıl dikkate alınmasına yönelik hesaplamalara yer verilecektir

II. KONUT İSTİSNASININ ESASLARI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hâsılâtın 2016 yılı için 3.800 TL'si gelir vergisinden müstesnadır. İstisna konut (mesken) olarak kiraya verilen taşınmazlar için geçerli olduğundan, işyeri kira kazançlarından konut istisnasının indirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Taşınmazlarını konut olarak kiraya verenlerin, sahip oldukları başka taşınmazlarını işyeri olarak kiraya vermeleri durumunda konutlardan elde ettikleri gelirlerle istisna uygulanacaktır. İstisna haddi üzerinde hâsılât elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayacaktır.

Binaların, konut olarak yıl içinde on iki aydan az süreyle kiraya verilme hallerinde de istisna tutarı aynı şekilde 3.800 TL olarak uygulanacaktır. Örneğin, 2016 yılı Temmuz ayından bu yana (6 aylık) konut olarak kiraya verilen bir taşınmazdan elde edilen kira kazancının tamamına konut istisnası 3.800 TL olarak uygulanacaktır. Diğer deyişle 3.800 TL'lik istisna tam rakam olarak uygulanacak, altıncı aydan itibaren kiraya verdim, o zaman altı aylık dönem için istisnanın da o kadarlık kısmından yararlanmalıyım, anlamı çıkarılmamalıdır. İstisna kaç ay gelir elde edilirse edilsin tam rakam olarak uygulanmalıdır.

Kiraya verilen binanın hisseli olması halinde elde edilen gelir, hisse sahiplerine hisseleri oranında bölüştürülecek ve her bir gerçek kişi için ayrı ayrı 3.800 TL'lik istisna uygulanacaktır. İstisna kişiye özgüdür. Örneğin, eşi ile

birlikte yarı yarıya hisseli ortak olduğu taşınmazını mesken olarak kiraya veren Bay (X) yıllık 22.000 TL gelir elde etmiştir. Bu durumda gelir hisseli bir konut olduğundan ikiye bölünecektir. Hem Bay (X) hem de eşi 11.000 TL ayrı ayrı elde etmiş kabul edilir ve her biri ayrı ayrı konut istisnasından yararlanır.

Kiraya verilen gayrimenkul kiracı tarafından hem konut hem de işyeri olarak kullanılması halinde (home-office) elde edilen kira kazancına istisna uygulanmayacaktır. Mülk sahiplerinin bu hususa dikkat etmelerinde fayda vardır.

III. KONUT İSTİSNASINDAN YARARLANMA ŞARTLARI

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca konut istisnasından yararlanılabilmesi için gereken şartlar şöyle sıralanabilir:

a) Kiralama işlemi konut (mesken) amaçlı olmalıdır.

İstisnadan yararlanılabilmesi için konut amaçlı kiralama olması şarttır. Diğer deyişle iş amaçlı kiralamalarda ya da hem işyeri hem konut amaçlı (home-office) kiralamalarda istisnadan yararlanılamamaktadır.

b) Ticari, zirai veya mesleki kazanç elde edilmemiş olmalıdır.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar; yani ticari kazanç sahipleri (I.sınıf ve II.sınıf tacirler ile birlikte basit usule tabi olanlar), zirai kazanç sahipleri (defter tutan çiftçiler), serbest meslek erbapları (serbest çalışan avukat, doktor, mimar, mali müşavir gibi) konut istisnasından her halükarda faydalanamazlar.

c) Ticari, zirai veya mesleki kazanç dışındaki diğer gelirlerin elde edilmesinde şartlı duruma dikkat edilmelidir.

İstisna haddinin (3.800 TL) 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 110.000 TL'yi aşanlar da (Ücretliler için uygulanan Gelir Vergisi Tarifesinin 3. dilimindeki rakam) konut istisnasından faydalanamazlar.

IV. KONUT İSTİSNASINDAN YARARLANMA ŞARTLARINA YÖNELİK ÖRNEKLER

Örneğin, 2016 yılında özel bir şirkette aylık brüt 7.500 TL (yıllık:7.500x12=90.000 TL) maaş alan bir kişi, aynı zamanda mesken olarak kiraya verdiği konutundan yıllık 24.000 TL kazanç elde etmiştir. Kişinin yıllık toplam kazancı (90.000+24000) 114.000 TL olduğundan kanunen belirlenen 110.000 TL'den fazladır. Dolayısıyla bu kişi konut kirası nedeniyle beyanname verirken 3.800 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Örneğin, 2016 yılında mesken olarak kiraya verdiği konutundan aylık 1.000 TL (yıllık:12.000 TL) gelir elden bir kişi, aynı yıl içinde sahip olduğu bir diğer konutu satmış ve endeksleme sonrası 50.000 TL safi kazanç (değer artış kazancı) elde etmiştir. Söz konusu kişi ayrıca bir bankadan mevduat faizi olarak 10.000 TL (menkul sermaye iradı), tek işverenden 40.000 TL brüt ücret almıştır. Bu örnekteki mükellef toplam 112.000 TL (12.000+50.000+10.000+40.000) gelir elde ettiğinden (kanunen belirlenen 110.000 TL'den fazla) konut kirası nedeniyle beyanname verirken 3.800 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Örneğin, serbest meslek erbabı olarak avukatlık yapan bir mükellef mesleki faaliyetinden dolayı 2016 yılı itibarıyla 50.000 TL kazanç sağlamıştır. Aynı zamanda sahip olduğu taşınmazını konut olarak kiraya vermiş ve yıllık 9.000 TL kira geliri elde etmiştir. Söz konusu mükellef yıllık beyanname ile beyan edilmesi gereken bir kazanç sahibi olduğundan (serbest meslek kazancı) beyanname verirken 3.800 TL'lik istisnadan yararlanamayacaktır.

Örneğin, 2016 yılında özel bir şirkette mali müşavir olarak çalışan Bay (A) aynı zamanda haftada bir gün başka bir firmaya da müşavirlik hizmeti vermektedir. Her iki firmada da bordrolu olarak çalışan mükellef birinci işverenden brüt yıllık 60.000 TL, ikinci işverenden de brüt yıllık 20.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Sahip olduğu apartman dairesini konut olarak kiraya vermesinden dolayı da 12.000 TL kira geliri elde etmiştir. Bu durumda Bay (A) toplam 92.000 TL (60.000+20.000+12.000) gelir elde ettiğinden ve kanunen belirlenen sınırı (110.000 TL) aşmadığından konut istisnası 3.800 TL'den yararlanılabilecektir.

Örneğin, Bay (S), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 5.000 TL kira geliri ile birlikte tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 40.000 TL işyeri kira geliri ve 40.000 TL mevduat faizi elde etmiştir.

Buna göre, Bay (S)'nin 2016 yılı içerisinde elde ettiği 5.000 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde

olması nedeniyle, istisnadan yararlanılıp yararlanılmayacağına tespitinde bu tutar da hesaplamaya katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 110.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz konusu olmayacaktır.

Dolayısıyla, 2016 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı (40.000 + 40.000 + 5.000=) 85.000 TL, 2016 yılı bakımından 110.000 TL aşmadığından Bay (A)'nin elde ettiği kira geliri için konut istisnasından yararlanması mümkün olacaktır.

Örneğin, Bayan (B), 2016 yılında konut olarak kiraya verdiği daireden 120.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Bayan (B)'nin elde ettiği konut kira geliri (120.000 TL), 2016 yılı bakımından 110.000 TL'yi aştığından elde edilen kira geliri için konut istisnasından yararlanamayacaktır.

Örneğin, Bay (D), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 12.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 30.000 TL işyeri kira geliri ve tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 75.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Elde edilen gelir toplamının (12.000 + 30.000 + 75.000=) 117.000 TL, 2016 yılı bakımından 110.000 TL aşması nedeniyle, 12.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna (3.800 TL) uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örneğin, Bay (K), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 3.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 15.000 TL mevduat faiz geliri ve 72.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bay (K)'nin elde etmiş olduğu kira geliri 2016 yılı bakımından öngörülen 3.800 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından, bu gelirin istisnaya konu edilip edilmeyeceğinin tespiti bakımından mükellefin elde etmiş olduğu menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ve ücret geliri toplamının 110.000 TL'yi aşıp aşmadığına ayrıca bakılmayacaktır. Dolayısıyla Bay (K), elde etmiş olduğu söz konusu mesken kira geliri istisna tutarının altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermeyecektir.

Örneğin, Bayan (E), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 2.500 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 20.000 TL işyeri kira geliri, birinci işverenden 45.000 TL, ikinci işverenden ise 30.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bayan (E)'nin elde etmiş olduğu konut kira geliri 2016 yılı bakımından öngörülen 3.800 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından, bu kira geliri yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmeyecektir.

Örneğin, Bay (F), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 15.000 TL kira geliri, ortağı olduğu anonim şirketten tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 100.000 TL kâr payı elde etmiştir.

Her ne kadar anonim şirketlerden elde edilen kâr payının yarısı Gelir Vergisi Kanununun 22 nci maddesine göre gelir vergisinden istisna olsa da bu tutarın tamamı mesken kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik kıyaslamaya esas tutarın tespitinde dikkate alınacaktır. Buna göre elde edilen gelir toplamının, (100.000+15.000=) 115.000 TL, 2016 yılı bakımından 110.000 TL'yi aşması nedeniyle, 15.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örneğin, Bayan (G), 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği daireden 15.000 TL kira geliri, birinci işverenden 20.000 TL, ikinci işverenden ise 15.000 TL ücret geliri ve gayrimenkul satışından kaynaklı 70.000 TL değer artış kazancı elde etmiştir.

Her ne kadar 2016 yılı bakımından gayrimenkul satışından elde edilen değer artış kazancının 11.000 TL'si Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesine göre gelir vergisinden istisna olsa da, mesken kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik kıyaslamaya esas tutarın tespitinde istisna düşülmeden önceki tutarın tamamı dikkate alınacaktır. Buna göre elde edilen gelir toplamının, (15.000 + 20.000 + 15.000 + 70.000 =) 120.000 TL, 2016 yılı bakımından 110.000 TL'yi aşması nedeniyle, 5.000 TL'lik konut kira geliri bakımından konut istisnası (3.800 TL) uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örneğin, Kamu kurumunda aylık brüt 4.490 TL maaşla çalışan Bay (H), 1/7/2016 tarihinde emekli olup, 60.140 TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine 2.700 TL emekli aylığı bağlanmıştır.



Ayrıca 2016 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 7.500 TL kira geliri elde etmiştir.

Bay (H)'nin elde ettiği kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2016 yılında elde edilen kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması şartıyla, beyan edilip edilmeyeceklerine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte mükellefin elde etmiş olduğu varsa ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamının 110.000 TL'yi aşmış olduğuna bakılarak tespit olunacaktır.

Bay (H)'nin 2016 yılı içerisinde elde ettiği 7.500 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması nedeniyle, istisnadan yararlanılıp yararlanılmayacağına tespitinde bu tutar da hesaplama katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 110.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz

konusu olmayacaktır.

Buna göre, 2016 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı $[(6 \times 4.490) + 60.140 + (6 \times 2.700) + 7.500 =]$ 110.780 TL, 110.000 TL'yi aşması nedeniyle, 7.500 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

V. SONUÇ

Gelir Vergisi Kanunu'nda sayılan yedi gelir unsurundan biri olan gayrimenkul sermaye iratlarına yönelik konut istisnası uygulaması belirli şartlar dâhilinde yararlanılabilecek bir uygulamadır. 2016 yılı gelirlerinin beyan zamanının yaklaştığı içinde bulunulan şu dönemde istisnadan yararlanma şartlarına dikkat edilmelidir. Özellikle beyana dayalı bir geliri bulunmayan ancak elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayri safi tutarları toplamı 110.000 TL'yi aşan kişilerin toplam gelirlerine dikkat edilmesinde fayda bulunmaktadır.

