



KANIT YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.

Adres : Meşrutiyet Cad. No:29/17 06420 Y.Şehir / ANKARA **Y.M.M.** : Sakıp ŞEKER
Vergi Dairesi : Çankaya V.D. **Bağlı Olduğu Oda** : Ankara YMM Odası (861)
Vergi Kimlik No: 4960020316 **Sicil No** : 06102016
Tel : (312) 417 05 96-418 68 29-418 68 43 **Mühür No** : 898
Fax : (312) 417 66 73 **E-mail** : kanitymm@kanitymm.com.tr

SİRKÜLER 2014-09

Ankara, 24.02.2014

FİRMA YÖNETİCİLERİ VE MUHASEBE BİRİMLERİNİN DİKKATİNE !

18 Şubat 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 286 Nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2013 yılında konut kira geliri elde edenlerin 1 Mart/25 Mart 2014 tarihleri arasında verecekleri gelir vergisi beyannamesinde, 2013 yılındaki beyana tabi olsun olmasın toplam gelirleri **94.000 TL**'yi aşan kişilerin Gelir Vergisi Kanununun 21. Maddesinde 6322 Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca öteden beri uygulanan istisnadan yararlanamayacakları açıklanmıştır.

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

*“Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile 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 tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için yer alan tutarı aşanlar bu istisnadan faydalanamazlar.**”*

Yapılan değişiklikle yıllık beyanı gerekmeyen faiz geliri, emekli maaşı, kıdem tazminatı, emekli ikramiyesi gibi vergiye tabi olmayan ve/veya vergi beyannamesi ile beyanı gerekmeyen gelirler yukarıda belirtilen 94.000.- TL'nin hesabında dikkate alınacaktır. Diğer gelirleri 94.000.- TL'nin üzerinde olmakla birlikte, konut kira geliri istisna haddi olan 3.200.- TL'nin altında ise mükellef söz konusu kira gelirini beyan etmeyecektir.

2-Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre, binaların konut (mesken) olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatın belli bir kısmının ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar hariç (2013 yılı için 3.200.-TL) gelir vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak 6322 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle söz konusu istisnadan ticari, zirai veya mesleki kazancı dolayısıyla yıllık beyanname verenlerin yanında beyanı gerekip gerekmediğine bakılmaksızın ayrı ayrı veya birlikte elde ettiği ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlarının gayrisafi tutarları toplamı 2013 yılı için 94.000.- TL'yi aşanların da söz konusu 3.200.- TL istisnadan yararlanamayacaktır.

3-Konut kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin 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.**

4-286 nolu GV Genel Tebliğinde, konut kira gelirinin yanında ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerin, konut kira geliri istisnasından yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin olarak aşağıdaki örneklere yer verilmiştir. Örneklerde verilen gelirler **brüt tutarları ile dikkate alınmıştır.**

Örnek 1- Bay (A), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 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.

Bay (A)'nın elde ettiği kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2013 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 Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Buna göre, Bay (A)'nın 2013 yılı içerisinde elde ettiği 5.000 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması nedeniyle, istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağına tespitinde bu tutar da hesaplama katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 94.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz konusu olmayacaktır.

Dolayısıyla, 2013 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı (40.000 + 40.000 + 5.000 =) 85.000 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aşmadığından Bay (A)'nın elde ettiği kira geliri için istisna uygulanacaktır.

Örnek 2- Bayan (B), 2013 yılında konut olarak kiraya verdiği dairesinden 95.000 TL kira geliri elde etmiştir.

Bayan (B)'nin elde ettiği konut kira geliri (95.000 TL), 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aştığından elde edilen kira geliri için istisna uygulanmayacaktır.

Örnek 3- Bay (C), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 4.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 16.000 TL işyeri kira geliri ve 75.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Elde edilen gelir toplamının (4.000 + 16.000 + 75.000 =) 95.000 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aşması nedeniyle, 4.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örnek 4- Bay (D), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 3.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 15.000 TL mevduat faiz geliri ve 72.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bay (D)'nin elde etmiş olduğu kira geliri 2013 yılı bakımından öngörülen 3.200 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 Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yer alan tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşp aşmadığına ayrıca bakılmayacaktır. Dolayısıyla Bay (D), elde etmiş olduğu söz konusu mesken kira geliri istisna tutarının altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermeyecektir.

Örnek 5- Bayan (E), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 2.500 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 20.000 TL iş yeri 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 2013 yılı bakımından öngörülen 3.200 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından, bu kira geliri yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmeyecektir.

Örnek 6- Bay (F), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 5.000 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 gelirin istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik kıyaslamaya esas tutarın tespitinde dikkate alınacaktır. Buna göre elde edilen gelir toplamının, (100.000+5.000 =) 105.000 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aşması nedeniyle, 5.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örnek 7- Bayan (G), 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 5.000 TL kira geliri, birinci işverenden 20.000 TL, ikinci işverenden ise 15.000 TL ücret geliri ve gayrimenkul satışından kaynaklı 60.000 TL değer artış kazancı elde etmiştir.

Her ne kadar 2013 yılı bakımından gayrimenkul satışından elde edilen değer artış kazancının 9.400 TL'si Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesine göre gelir vergisinden istisna olsa da, mesken kira gelirin istisna uygulanıp uygulanmayacağına yönelik kıyaslamaya esas tutarın tespitinde istisna düşülmeden önceki tutarın tamamı dikkate alınacaktır. Buna göre elde edilen gelir toplamının, (5.000 + 20.000 + 15.000 + 60.000 =) 100.000 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifinin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aşması nedeniyle, 5.000 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Örnek 8- Kamu kurumunda aylık brüt 4.490 TL maaşla çalışan Bay (H), 1/7/2013 tarihinde emekli olup, 60.140 TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine 2.700 TL emekli aylığı bağlanmıştır. Ayrıca 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 7.500 TL kira geliri elde etmiştir.

Bay (H)'nın elde ettiği kira gelirine istisna uygulanıp uygulanmayacağı, 2013 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 Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşıp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Bay (H)'nın 2013 yılı içerisinde elde ettiği 7.500 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması nedeniyle, istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağının tespitinde bu tutar da hesaplamaya katılacak olup, elde edilen tüm gelir (kazanç ve iratlar) toplamının da 94.000 TL'yi aşması durumunda istisnadan yararlanılması söz konusu olmayacaktır.

Buna göre, 2013 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı $[(6 \times 4.490) + 60.140 + (6 \times 2.700) + 7.500 =]$ 110.780 TL, 2013 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (94.000 TL) aşması nedeniyle, 7.500 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Saygılarımızla.

**KANIT YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ**