



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

**SİNERJİ SİRKÜLER RAPOR**

**Sirküler Tarihi: 21.02.2014**

**Sirküler No : 2014/8**

**KONUT KİRA GELİRLERİNE UYGULANAN VERGİ İSTİSNASINDA ÖZELLİKLI DURUMLAR**

Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın belli bir kısmı (2013 yılı için 3.200.-TL; 2014 yılı için 3.300.-TL) gelir vergisinden istisna edilmiştir.

İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi durumunda bu istisnadan yararlanılamamaktadır.

Mükellefler, idarece herhangi bir tespit yapılmadan önce, süresinde beyan etmedikleri veya süresinde verdikleri beyannamede yer almayan mesken kira gelirlerini kendiliklerinden süresinden sonra verecekleri pişmanlık beyannamesi ile beyan etmeleri halinde söz konusu istisnadan yararlanabilirler.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar söz konusu istisnadan yararlanamamaktadırlar.

İstisna haddinin üzerinde konut kira hasılatı elde edenlerden, 2013 yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınmak üzere 94.000 TL'nin üzerinde ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenler de söz konusu istisnadan yararlanamamaktadırlar.

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 alınmaktadır. Söz konusu tutarın tespitinde, sayılan bu kazanç ve iratların beyan edilip edilmemesinin ya da bu kazanç ve iratlara herhangi bir istisna uygulanıp uygulanmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

İstisna haddinin altında elde edilen mesken kira gelirleri ise; ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratları toplamının (2013 yılı gelirlerinin vergilendirilmesinde esas alınmak üzere 94.000 TL) aşım aşmadığına bakılmaksızın yıllık gelir vergisi beyannamesine dahil edilmeyecektir.

**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.



## **BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

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 gayrisafî 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 3.000 TL kira geliri, tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş 15.000 TL mevduat faiz geliri ve 72.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Bay (C)'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 (C), elde etmiş olduğu söz konusu mesken kira geliri istisna tutarının altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermeyecektir.

### **Örnek 4:**

Kamu kurumunda aylık brüt 4.490 TL maaşla çalışan Bay (D), 1/7/2013 tarihinde emekli olup, 60.140 TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine 2.700 TL emekli aylığı bağlanmıştır.



**BAGIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.**

Ayrıca 2013 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 7.500 TL kira geliri elde etmiştir.

Bay (D)'nin 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 gayrisafî tutarları toplamının Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı aşp aşmadığına bakılarak tespit olunacaktır.

Bay (D)'nin 2013 yılı içerisinde elde ettiği 7.500 TL'lik mesken kira gelirinin istisna haddi üzerinde olması nedeniyle, istisnadan yararlanıp yararlanılamayacağını 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,**

**SİNERJİ Bağımsız Denetim ve  
Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.**