

GAYRİMENKUL SERMAYE İRADİ BEYANINA İLİŞKİN ÖZELLİK ARZ EDEN DURUMLAR

1. KONU

Gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesi ile ilgili usul ve esaslar Gelir Vergisi Kanununda yer almış bulunmakla beraber bir kısım hususların hala yorumlara dayalı bulunması ve her yıl istisna ve beyana ilişkin rakamların yeniden tespit edilmesi, GMSİ ile ilgili özellik arz eden hususların ele alınarak bu konulardaki görüşlerimizin ifade edilmesi zorunluluğunu ortaya çıkarmış bulunmaktadır.

2. ÖZELLİK ARZEDEN HUSUSLAR

2.1. GMSİ sayılan ve sayılmayan hususlar

Bilindiği üzere Gelir Vergisi Kanununun 70. maddesinde belirtilen mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradı olarak ifade edilmektedir.

Bununla birlikte ticari işletmeye dâhil olmayan taksi plakalarının kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır.

Peştamallıklar (Hava parası) ise GMSİ olarak değerlendirilmemekte diğer kazanç ve iratlar olarak vergiye tabi tutulmaktadır.

Diğer yandan genellikle kiracı tarafından gayrimenkullerin kiralanması sırasında kiralayan tarafından teminat olarak alınan depozitoların gayrimenkul sermaye iradı sayılmaları söz konusu olmamakla birlikte kiralama süresi sonunda bu depozitoların kira bedeline sayılması durumunda ilgili oldukları dönem için tahsil edilmiş irat sayılacakları tabiidir.

Yine güncel olan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında müteahhitlerin gayrimenkul sahiplerine ödediği aylık kira yardımı GMSİ sayılmamakta ve elde eden bakımından beyana konu edilmemektedir.

2.2. Kira Ödemelerinin Tevsiki İle İlgili Hususlar

Her bir konut için aylık 500 TL ve üzerindeki ödemelerin banka veya posta idareleri aracılığıyla gerçekleştirilmesi gerekir.

İşyeri ile haftalık ve günlük kiralamalarda ise tutara bakılmaksızın ödemeler banka veya PTT kanalı ile yapılmalıdır.

Söz konusu zorunluluğa uymayanlara VUK'nun 355 inci maddesinde mükellefiyet türüne göre belirlenen tutardan az olmamak üzere, her işlem için bu işleme konu tutarın yüzde 5'i oranında özel usulsüzlük cezası kesilir.

2.3. Günlük ve Haftalık Kiralamalarda Vergilendirme Usulü İle İlgili Hususlar

Mali İdare bu tür kiralamaları GMSİ değil, ticari kazanç olarak kabul etmekte ve ticari kazanç esaslarına göre vergilendirmeye konu etmektedir. Devamlılık arz eden bu tür kiralamalar platform üyelerinin görüşüne göre de doğru bir yaklaşım olarak ifade edilmiş

bulunmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkullerini devamlı bir şekilde günlük veya haftalık olarak kiraya veren mükelleflerin ticari kazanç esaslarına göre gelirlerini tespit edip beyanname vermeleri gerekecektir.

Yazlıkların günlük veya haftalık olarak kiraya verilmesi de ticari kazanç esaslarına göre vergilendirilmeye konu edilmektedir.

Bununla birlikte yazlıkların aylık veya sezonluk sürelerle kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirler GMSİ olarak verilendirmeye konu edilecektir.

Ancak burada dikkat edilecek husus aylık olarak kiraya verme işlemi devamlılık arz ediyor ise diğer bir deyimle aylık kiraya verme işlemi sezon boyunca her ay devam ediyor ise elde edilen gelirin ticari kazanç niteliğinde sayılıp sayılmayacağı hususudur. Bu konunun açıklığa kavuşturularak tereddütlerin giderilmesi gerekmektedir.

2.4. GMSİ'nda Tevkifat Uygulaması İle İlgili Hususlar

a) Bir konutun işyeri olarak kiraya verilmesi veya işyeri olarak kullanılması veya hem konut hem de işyeri olarak kiralanması durumunda tevkifat

Bir gayrimenkul konut olarak kiraya verildiği halde işyeri olarak kullanılması durumunda kira bedeli üzerinden tevkifat yapılması gerekeceği gibi hem konut hem işyeri olarak kullanılması durumunda da kira bedelinin tamamı üzerinden tevkifat yapılması gerekmektedir.

b) Basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe işyeri olarak kiralanın kira bedeli üzerinden tevkifat

Gelir Vergisi Kanununun 94'ncü maddesinde kimlerin tevkifat yapacaklar sayılmış bulunmaktadır. Bu maddede tevkifat yapacak gerçek kişiler arasında basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahipleri sayılmamıştır. Dolayısıyla bu kişilere kiralanın işyeri kira bedelleri üzerinden tevkifat yapılmayacak ve 2017 yılında 1.600 TL yı aşması durumunda elde edenler tarafından beyan edilecektir.

c) İşyeri kira bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde tevkifat

Ödemenin yapıldığı tarihte tamamı üzerinden tevkifat yapılarak muhtasar beyannameye dahil edilecektir. Bununla birlikte peşin yapılan ödemeler kirayı elde eden bakımından ilgili yılların geliri sayıldığından mahsup işleminin de ilgili yılda yapılması gerekmektedir. Bu durumda uygulamada tevkif edilen vergilerin gelirin ait olduğu yıl itibarıyla izlenmesi bakımından sorunlar yaşandığı görülmektedir. Bu sorunların vergi dairelerince çözüme kavuşturulmasına yönelik bir sistemin kurulmasında yarar bulunduğu anlaşılmaktadır.

d) Kiracı tarafından Kira bedeli üzerinden tevkifat yapılmaması veya yapılan tevkifatın vergi dairesine yatırılmaması durumu

İş yeri kira bedellerinin üzerinden kiracı tarafından tevkifat yapılmaması durumunda kiralayanın beyanı bakımından GVK'nın 86 ncı maddesi tereddütlere ve farklı görüşlere yol açmaktadır.

Zira maddenin (c) bendinde beyan edilmeyecek gayrimenkul sermaye iratları belirtilirken "tevkifata tabi tutulmuş olan" ifadesi kullanılmış olup, bu ifadenin "mefhumu muhalifinden" tevkifata tabi tutulmamış bulunan gayrimenkul sermaye iratlarının beyan edileceği gibi bir çıkarım yapılabilir.

Bununla birlikte maddenin (d) bendinde beyan edilmeyecek gayrimenkul sermaye iratlarından söz edilirken "tevkifat uygulamasına konu olmayan" ifadesi kullanılmaktadır. Görüldüğü gibi bu belirlemenin mefhumu muhalifinden anlaşılan da tevkifata konu olan gayrimenkul sermaye iratları bu bent kapsamı dışındadır.

Her iki kavram birbirinden farklı bulunmaktadır. Tevkifat yapılmamış olması tevkifata tabi olduğu halde üzerinden tevkifat yapılmamayı ifade ederken tevkifat uygulamasına konu olmama ifadesi tevkifata tabi olmamayı ifade etmektedir.

İşyeri kira bedelleri ise tevkifata tabi olan diğer bir deyişle tevkifat uygulamasına konu olan gelir unsurlarıdır. Tevkifat yapmakla yükümlü olan kişiler, miktarı ne olursa olsun üzerinden işyeri kira bedelleri üzerinden tevkifat yapmak zorundadır. Aksi durumda vergi zıyanına sebebiyet vermiş olurlar. Dolayısıyla üzerinden tevkifat yapılmaması durumu 86'ncı maddenin (d) bendi kapsamına girdiği anlamına gelmemektedir. Yani işyeri kira bedelleri üzerinden 94'ncü madde uyarınca tevkifat yapmak zorunda olan kişilerce tevkifat yapılmaması durumunda 2017 yılı itibarıyla miktarı 1600 TL'yı geçtiği gerekçesi ile beyan edilmesi gerektiği ileri sürülemez.

Bununla birlikte (c) bendi uyarınca da 30.000 TL yi geçmeyen GMSİ'nin beyan edilmemesi için bu kira ödemelerinin tevkifata tabi tutulmuş olması gerekeceğinin açık olarak hüküm altına alınmış bulunması yukarıda ifade edildiği gibi sanki işyeri kira bedellerinin tevkifat yapma zorunluluğunda olan kişilerce tevkifata tabi tutulmaması durumunda beyanı gerekeceği gibi tereddütlere ve farklı yorumlara yol açabilmektedir.

Ancak Ağırlıklı olan görüşe göre işyeri kira bedelleri üzerinden tevkifat yapılmamış olması yukarıda açıklanan nedenlerle kiralayanın beyanını etkilemez ve 30.000 TL ye kadar olan bu bedeller beyan edilmez. Ancak tevkif suretiyle alınmayan vergiler kiracıdan vergi cezalı olarak aranır. Zaten kira sözleşmelerinde kural, kira tutarının brüt olarak belirlenip kiralayana net tutarın ödenmesidir.

İdare, tevkifattan sorumlu mükellefi birinci derecede muhatap almak suretiyle takibata tabi tutar.

Diğer taraftan kiracı tarafından tevkifat yapıldığı halde vergi dairesine ödeme yapılmaması durumunda ise geliri elde edenler bakımından tevkif edilen vergilerin ödenmiş gibi hesaplanan vergiden mahsup edilmesi mümkündür. Ancak beyannameye bu kesintilerle ilgili listenin eklenmesi gerekir. Kesilen vergilerin iade talebinde ise vergilerin ödenmiş olması şartının aranacağı tabiidir.

İşyeri kira bedelinin net olarak belirlendiği durumlarda da tevkif edilen verginin hesaplanması aşağıdaki formüle göre olur.

$$\text{Brüt Tutar} = \text{Net Tutar} / (1-0,20)$$

Bununla birlikte Platformda yapılan görüşmelerde esasen GVK'nun 86'ncı maddesinin diğer gelir unsurlarının beyanı yönünden de farklı yorumlamalara yol açan bir madde niteliğinde olduğu ve yeniden ele alınarak açık bir biçimde farklı yorumlamalara yer vermeyecek biçimde düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

2.5. GMSİ'nda Emsal Kira Bedeli Uygulanması İle İlgili Hususlar

Bilindiği üzere sahibi olduğu konutu akrabalarının ikametine bedelsiz olarak tahsis eden kişi kira bedeli tahsil etmese dahi vergiyi doğuran olay gerçekleşmiş sayılır ve emsal bedeli üzerinden vergilendirmeye konu edilir. Örneğin amca, dayı, teyze, kayınvalide gibi kişilere tahsis edilen konut için emsal kira bedeli uygulanacaktır.

Emsal kira bedeli bina ve arazide vergi değerinin %5'i olarak belirlenmiştir. Kiraya verilen mal ve hakların kira bedeli emsal kira bedelinden düşük olamaz. Ancak beyan edilen kira gelirinin doğru olduğunun banka dekontu ve benzer belgelerle ispatlanması halinde emsal kira bedeli uygulanmaz.

Diğer taraftan konutun altsoy, üstsoy veya kardeşlerinin ikametine bedelsiz olarak tahsis edilmesi halinde emsal kira bedeli uygulanmayacak ve vergilendirme de söz konusu olmayacaktır. Ancak her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmişse bu konutlardan yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmayacak, diğer konutlar üzerinden emsal kira bedeli uygulanmak suretiyle vergilendirme yapılacaktır.

İşyerlerinin altsoy, üstsoy veya kardeşlere bedelsiz olarak tahsis edilmesi durumunda ise emsal kira bedeli üzerinden vergilendirmeye tabi tutulacaktır. Zira yasada emsal kira bedeli uygulanmayacağı hususu sadece konutlar için söz konusu edilmiş bulunmaktadır.

Bununla birlikte eş ve çocuklarla sınırlı olarak işyerinin bedelsiz tahsisinde de emsal bedel uygulanmamasının daha adil olacağı düşünülmektedir.

Öte yandan emsal kira bedelinin vergi değerinin % 5'i olarak dikkate alınması günümüzde adaletsizliklere de yol açmaktadır. Gayrimenkullerin vergi değerlerinin kira bedellerine göre daha fazla oranda artış göstermesi bu adaletsizliğe sebebiyet vermektedir. Bu nedenle oranında düşürülmesi gerekmektedir.

Diğer yandan nakden veya hesaben bir ödeme yapılmadığından vergi kesintisi söz konusu olmayacaktır.

2017 yılında elde edilen ve vergi tevkifatı yapılmamış olan kira gelirlerinin 1.600 TL'yi aşması durumunda tamamı beyan edileceğinden bu durumda emsal kira bedelinin yıllık 1.600 TL yi geçmesi durumunda beyan edilmesi gerekir.

2.6. GMSİ İstisnası ve Uygulama Durumları İle İlgili Hususlar

Gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi durumunda 2017 yılında elde edilen kira gelirinin 3.900 TL'si vergiden istisnadır. İstisna uygulaması konut kira gelirlerine mahsustur.

Ayrıca şu hallerde istisna uygulanmamaktadır:

1. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek zorunda olanlar,

2. İstisna haddi üzerinde gelir elde edenlerin beyanname vermemeleri veya eksik beyanda bulunmaları halinde (pişmanlıkla beyanda bulunanlar hariç)

3. İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın elde ettikleri gelirin gayrisafi tutarı toplamı 110.000 TL'yi aşanlar.

İdare öyle anlaşıyor ki beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın ifadesinin kapsamı içine vergiye tabi olmayan emekli maaşı ve ikramiyesini de dahil etmekte ve 110.000 TL haddin hesabında dikkate alınacağını ifade etmektedir.

Örneğin mükellefin 2017 yılı gelirlerinin, mevduat faizi 30.000 TL, konut kira geliri 50.000 TL ve emekli maaşının 32.000 TL olduğu kabul edildiğinde toplam gelir 110.000 TL'yi aştığından beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın konut istisnasından yararlanamayacaktır.

Bununla birlikte beyana tabi olmayan gelirleri ikiye ayırmak gerekir. Birincisi vergiye tabi olduğu halde beyanı gerekmeyen gelirler, ikincisi de vergiye tabi olmaması nedeniyle beyanı gerekmeyen gelirler. Emekli maaşları ve ikramiyeleri vergiye tabi olmamaları nedeniyle beyan edilmeyen gelirlerdendir. Dolayısıyla 110.000 TL'lik sınırın tespitinde esasen vergiye tabi olduğu halde beyan edilmeyen gelirlerin dikkate alınması gerekirken vergiye tabi olmadıkları gibi GVK'nın 86'ncı maddesinde de sayılmayan emekli maaşlarının ve ikramiyelerinin idarece 110.000 TL'lik vergilendirme sınırının tespitinde dikkate alınmaması gerekir.

Diğer taraftan;

-Konut kira geliri kıst döneme ait ise konut istisnası tam olarak uygulanır.

-Kiraya verilen konutun birden fazla hissedarı olması halinde, hissedarlardan her biri konut istisnasından faydalanabilecektir.

2.7. Gayrimenkul Sermaye İratlarının Beyan Edilmesi İle İlgili Hususlar

Beyana tabi gelirin sadece GMSİ'nden ibaret olan mükelleflerden;

a) 2017 yılı içinde elde ettiği konut kira geliri 3.900 TL'yi aşanlar,

b) İşyeri kira geliri üzerinden vergi kesintisi yapılanlardan kira gelirinin brüt tutarı 30.000 TL'yi aşanlar,

c) Mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirden kesinti ve istisna uygulamasına konu olmayan ve tutarı 1.600 TL'yi aşanlar,

Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi vereceklerdir.

İşyerinin kiraya verilmesi durumunda ise beyana tabi gelirler toplamı 30.000 TL'yi geçiyorsa vergi kesintisine tabi tutulmuş gayrimenkul sermaye iradı beyannameye dahil edilir.

Kazanç ve iradların istisna haddi altında kalan tutarları bu tür hesaplamada dikkate alınmaz.

Örnek 1: Mükellefin 2017 yılı gelirlerinin aşağıdaki gibi olduğu kabul edelim.

Ücret geliri birinci işverenden 80.000 TL, ikinci işverenden 35.000 TL, işyerinden elde edilen kira geliri 15.000 TL, konut kira geliri 5.000 TL, mevduat faizi 20.000 TL ve kâr payı 9.000 (tamamı) TL olmak üzere toplam gelir 164.000 TL dir.

Beyana tabi gelirlerin toplamı (80.000 TL+35.000 TL+15.000 TL+5.000 TL+4.500 TL= 139.500 TL)

Bu durumda ikinci işverenden alınan ücret 30.000 TL'yi aştığından her iki ücret de beyan edilecek ve 30.000TL'yi geçtiğinden işyeri kira geliri ile kâr payı beyannameye dahil edilecek olup toplam gelir de 110.000 TL'yi aştığından konut istisnasından yararlanılamayacaktır.

Örnek 2: Mükellefin 2017 yılı gelirlerinin aşağıdaki gibi olduğu kabul edelim.

Ücret geliri birinci işverenden 50.000 TL, ikinci işverenden 20.000 TL, üçüncü işverenden 7.000 TL, Ticari kazanç 8.000 TL, konut kira geliri 3.000 TL, işyeri kira geliri 20.000 TL, Mevduat faizi 10.000 TL, kâr payı 9.000 TL olmak üzere toplam gelir 127.000 TL dir.

Bu durumda ticari kazanç söz konusu olduğundan konut kira gelirine istisna uygulanmayacak ve beyan edilecektir. Öte yandan beyana tabi gelirler toplamı da 30.000 TL yi geçtiğinden işyeri kira geliri beyannameye dahil edilecektir.

Ayrıca bu örnekte ikinci ve üçüncü işverenden elde edilen ücretler toplamı 30.000 TL'yi geçmediğinden ücretler beyana dahil edilmeyecek ama kâr payının yarısı dahil edilecektir.

Örnek 3: Mükellefin 2017 yılı gelirlerinin aşağıdaki gibi olduğu kabul edelim.

Konutun kiraya verilmesinden elde edilen kira geliri 15.000 TL, işyeri kira geliri 18.000 TL ve emekli maaşı 76.000 TL olmak üzere toplam gelir 109.000 TL dir.

Örneğimizde toplam gelir 110.000 TL'yi aşmadığından mükellef konut istisnasından yararlanacak ve istisna düşüldükten sonra kalan 11.100 TL konut kira geliri ile 18.000 TL işyeri kirası toplamı 29.100 TL 30.000 TL'yi aşmadığından işyeri kirası beyan edilmeyecektir.

a) 30.000 TL tutarındaki beyan sınırı

İşyeri kira gelirlerinin beyanında dikkate alınan 30.000 TL lık sınırın da günümüz şartları dikkate alındığında düşük kaldığı anlaşılmakta ve yükseltilmesi gerektiği konusunda görüş birliği oluşmuştur. Zira zaten tevkifat suretiyle belli oranda kaynağında vergi alınmaktadır.

b) Gayrimenkul duvarlarındaki reklamlar

Binaların Dış Yüzeylerine Konulan Reklam Panolarından Elde Edilen Gelir Kat maliklerince elde edilen GMSİ olarak kabul edilir ve kat malikleri gelirden hisselerine düşen kısmı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilir.

Apartman yönetimi kira bedelini kat maliklerine dağıtmasa bile beyan yükümlülüğü vardır.

2.8. GMSİ'nda Safi Gelirin Tespiti ile ilgili Hususlar

Bilindiği gibi safi gelir iki usulle tespit edilir:

Götürü Gider Yöntemi (Hakları kiraya verenler hariç) ve Gerçek Gider Yöntemi. Götürü gider yöntemini seçenler 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

05 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7061 sayılı kanunun 14. maddesi ile götürü gider oranı %25'ten %15'e düşürülmüş bulunmaktadır ve uygulamanın 2017 yılından itibaren başlaması öngörülmüştür.

Platformda yapılan görüşmede götürü gider oranının % 25' den % 15'e düşürülmüş olmasının kira gelirlerinin beyanının genişlemesi ve gelişmesine yararı olmayacağı gibi 2017 yılının sonunda yapılan hak düşürücü bir düzenlemenin o yıl gelirlerine uygulanmasının hukuki de olmadığı görüşü ifade edilmiştir.

Giderlerin hâsılatan indirilebilmesi için ödenmiş olma zorunluluğu yoktur. Giderlerin indirilmesinde tahakkuk esası geçerli olmakla birlikte belgelendirilmesi şarttır.

a) Gerçek gider tutarının hesaplanması

Gerçek gider usulünü seçen mükellefler vergiden istisna edilmiş kısma isabet eden giderleri hâsılatan indiremezler. İndirilecek Gider tutarı aşağıdaki formüle göre tespit olunur.

$$\text{İndirilebilecek Gider} = \frac{\text{Toplam Gider X Vergiye Tabi Gelir}}{\text{Toplam Gelir}}$$

b) Konutlarını Kiraya veren kişilerin Kirada oturmaları durumu

Sahibi bulunduğu birden fazla konutu kiraya verenlerin kira ile oturduğu konuta ödediği kiranın hâsılatan indirilmesinde ancak en yüksek kira geliri elde ettiği konutun kira tutarı ile sınırlı bulunmaktadır.

Platformda yapılan görüşmede kira ile oturan konut için ödenen kiranın indiriminde sınır konulmasının adaletsiz olduğu ve bu sınırlamanın kaldırılması, ödenen kira bedelinin tamamının müsait olması durumunda elde edilen kira gelirinden düşülmesi gerektiği görüşüne varılmıştır.

Kıst dönem kira geliri elde eden kişi, konut için ödediği 1 yıllık kira tutarının tamamını indirim konusu yapabilir.

Örneğin mükellefin 5 aylık toplam 10.000 TL konut kirası geliri ve 30.000 TL serbest meslek kazancı vardır. Buna karşılık oturmakta olduğu konut için 1 yılda 25.000 TL kira ödemiştir. Mükellef gerçek gider usulünü seçmiştir.

Ödenen kira, gider fazlası sayılmayan gider olduğundan, zarar doğmaz, diğer gelirlerden mahsup edilemez ve devredilemez.

Diğer taraftan eş ile birlikte oturan konut için ödenen kira bedeli eşlerden birinin konut kira geliri dolayısıyla vereceği beyannamede indirim konusu yapılabilir.

Yurt dışında çalışan biri, yurt dışında ödediği kirayı yurt içindeki konutundan elde ettiği kira gelirinden düşemez.

c) Eğitim ve sağlık giderlerinin indirimi

Aynı şekilde eğitim ve sağlık giderlerinin beyan edilen gelirin % 10'unu aşmaması koşulu ile indirim konusu yapılması ile ilgili hükmün hem oranın düşük olması bakımından hem de eğitim ve sağlık giderinin birlikte ele alınması bakımından adaletsiz olduğu, oranın yükseltilmesi ve söz konusu giderlerin ayrı ayrı mütalaa edilmesi gerektiği konusunda görüş ifade edilmiş bulunmaktadır.

2.9. Gider Fazlası Sayılan ve Sayılmayan Giderler İle İlgili Hususlar

GVK'nın 74. maddesinde belgelendirmek şartıyla gayrisafi hâsılattan indirilecek olan giderler sayılmıştır.

Özetle; bakım ve onarım giderleri, ödenen vergi, resim, harç, sigorta, faiz, amortisman ve benzeri giderlerdir.

Gider fazlalığı sayılan bu giderlerden oluşan zarar, diğer gelir unsurlarından indirilebilir ve zarar gelecek seneye devredilebilir.

Gider fazlalığı sayılmayan giderler ise;

1. Konut olarak kiraya verilen 1 adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (bu indirim sadece ilgili gayrimenkule ait hâsılatı uygulanır). İşyeri kirasında böyle bir indirim yapılamaz.

2. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli,

Gider fazlalılığı sayılmayan giderlerdir.

Gider fazlalığı sayılmayan giderlerin özelliği bu tür giderlerin sonunda bir zarar doğarsa, bu zarar diğer gelir unsurlarından mahsup edilememesidir.

Örnek 1-Mükellefin 2017 gelirleri aşağıdaki gibidir;

Birinci işverenden elde edilen ücret geliri 80.000 TL, ikinci işverenden elde edilen ücret geliri 20.000 TL ve üçüncü işverenden elde edilen ücret geliri 9.000 TL konut kira geliri (10 aylık) 20.000 TL olmak üzere toplam gelir 129.000 TL dir.

Mükellef konutu yıl içinde 600.000 TL'ye satın alınmıştır. 3.000 TL onarım gideri yapılmıştır. Amortisman gideri 12.000 TL'dir (600.000 x yüzde 2). İndirim konusu yapılabilecek iktisap bedelinin yüzde 5'i 30.000 TL'dir.

Mükellef Gerçek Gider usulünü seçmiştir,

Bu durumda 2. ve 3. işverenden elde ücret geliri toplamı 30.000 TL'yi geçmediğinden ücret gelirleri beyannameye dahil edilmeyecektir.

Toplam gelir 110.000 TL'yi aştığından, mükellef konut istisnasından yararlanamayacaktır.

Gider fazlalılığı sayılan onarım gideri ve amortisman gideri, hasılatтан öncelikle düşülecek, kalan tutardan gider fazlası sayılmayan giderler de indirilecektir. Ancak, gider fazlalılığı sayılmayan iktisap bedelinin % 5'i tutarındaki indirimin, 5.000 TL sı düşülebilecek kalan tutardan fazlası (25.000 TL) dikkate alınmayacaktır.

-Yıl içinde satın alınıp kiraya verilen gayrimenkul için amortisman uygulaması tam yıl olarak yapılır.

Örnek 2-

Mükellef 2017 yılı Ekim ayında 500.000 TL bedelle satın almış olduğu konutu Kasım ayında kiraya vermiş ve yıl içinde 6.000 TL kira geliri elde etmiştir. Gerçek gider usulünü seçmiş olup ayrıca 4.000 bina onarım masrafı yapmıştır. Mükellefin 3.000 TL serbest meslek kazancı bulunmaktadır.

Bu durumda İndirebileceği gider toplamı 10.000 TL amortisman ve 4.000 TL bina onarım masrafı olmak üzere 14.000 TL dir. 6.000 TL kira gelirinden düşüldükten sonra kalan 8.000 TL Serbest meslek gelirine mahsup edilebileceği gibi kalan 5.000 TL de gider fazlalılığı sayılan giderlerden oluştuğundan, gelecek senenin gelirlerinden indirilebilir.