

# Konut piyasası kaynaklı gelir vergisi sorunları

**Tamer Türkyılmaz**  
**Nur Şapcı**

## 1. Giriş

Geçtiğimiz dönemde konut piyasasında bozulan fiyat istikrarı, ekonomik ve adli boyutu olan pek çok olayın yaşanmasına neden oldu. Yaşanan problemlerin çözümü için bulunan yöntemlerin bazılarının ise gelir vergisi açısından değerlendirilmesi gereken sonuçlar doğurduğunu söyleyebiliriz.

İdarenin de son dönemde vergi tahsilatlarını artırabilmek amacıyla kira gelirlerini mercek altına aldığını, yıllık beyannamelerini vermemiş mükelleflere tebligat göndermeye başladığını göz önünde bulundurduğumuzda kira geliri konusu gelecekte de Gelir İdaresinin gündemindeki yerini koruyacağı benziyor.

Bu çalışmamızda, son dönemde konut satışı ve kiralamaya ilişkin işlemlerde ortaya çıkan özellikli konuları ele alacağız.

## 2. Konutların elden çıkarılması

Bilindiği üzere konutların elden çıkarılması nedeniyle elde edilen kazançlar, Gelir Vergisi Kanunu'nda değer artış kazancı olarak tanımlanıyor. Yani satış fiyatından, alış fiyatını çıkardığınızda kalan fark gelir vergisine tabi bir kazanç olarak nitelendiriliyor.

Bu kuralın iki istisnası mevcut; birincisi konutun ivazsız olarak intikal etmesi halinde (örneğin miras), diğeri ise konutun alış tarihinden sonra en az 5 yıl elde tutulduktan sonra satılması halinde uygulanıyor. Bu durumdaki işlemlerde değer artış kazancı hesaplanmıyor, dolayısıyla varsa kazançlar gelir vergisine konu edilmiyor.

Son dönemde konut piyasasında fiyatların hızla artış gösterdiğini göz önünde bulundurduğumuzda 5 yıl içinde elden çıkarılacak konutlarda mutlaka bir değer artış kazancı olacağını öngörmek mümkün, ancak bu kazançların tamamının reel kazanç olmadığı da gerçek. Son yıllarda yüksek seyreden enflasyonu göz önüne aldığımızda konutlardan elde edilen değer artış kazançlarında enflasyonun da payı mevcut. Vergi uygulaması açısından alış ve satış arasında geçen sürede enflasyonun en az %10 olması halinde, yani Yurt İçi- Üretici Fiyat Endeksi'nin (Yİ-ÜFE) söz konusu dönemde %10 veya üzeri artış göstermiş olması halinde, konutun maliyetinin enflasyon dikkate alınarak hesaplanması (endeksleme yapılması) mümkün bulunmaktadır. Dolayısıyla vergi hesaplaması yapılırken alış ve satış tarihleri göz önünde bulundurulurken %10'luk enflasyon şartının sağlanıp sağlanmadığı gözden geçirilmelidir. Hesaplama yapılırken, alış işleminin yapıldığı aydan bir önceki aydaki endeks değeri ile satışın yapıldığı aydan önceki ayın endeks değeri kıyaslanmalıdır. İçinden geçtiğimiz enflasyonist dönemde çok kısa süreler elde tutulan konutlar için bile bu imkândan faydalanmak mümkün olabilecektir, zira son 5 yıllık dönemde yalnızca bir aylık enflasyonun bile %10'un üzerinde olduğu dönemler mevcut.

Endeksleme basitçe satışın yapıldığı aydan önceki Yİ-ÜFE endeks değerinin, alış işleminin yapıldığı aydan önceki ayın Yİ-ÜFE endeks değerine bölünmesiyle ortaya çıkan değer in alış bedeli ile çarpılması şeklinde yapılabilir.

Endeksleme yapıldıktan sonra, konutun satın alınması esnasında kredi kullanılmış olması halinde, konut kredisinin geri ödemesi esnasında katlanılan faiz de maliyet bedelinin üzerine eklenebilir. Ancak, bilindiği üzere söz konusu faiz tutarları, ilgili konuttan elde edilen kira gelirinden de indirilebiliyor. Dolayısıyla kira gelirinden indirilen faiz tutarlarının, değer artış kazancının hesaplanması esnasında konutun maliyetine eklenemeyeceğini de hatırlatmak gerekiyor.

İlave olarak değer artış kazançlarının kısmen gelir vergisinden istisna olduğunu da belirtmekte fayda var; endeksleme sonrasında hesaplanan maliyet bedelinin, satış bedelinden çıkarılması sonucu hesaplanan gerçek değer artış kazancından, ayrıca bu istisna tutarı da çıkarılacaktır. 2023'te elde edilen kazançlar için istisna tutarı 55.000 TL'dir.

Yıllık beyan işlemini hazır beyan sistemi üzerinden gerçekleştirenler içinse sistem, alış ve satış tarihlerinin girilmesinin akabinde kendiliğinden endeksleme ve istisna uygulamalarını yapıyor.

Tabii vergi dairelerinin bu işlemleri kontrol ederken tapudaki değerleri de gözden geçirebildiğini belirtmekte fayda var. Dolayısıyla değer artış kazancının hesaplanması esnasında, zamanında tapuya yapılan bildirimlerin doğru yapılması önem arz edebiliyor. Alış bedeli tapuda düşük gösterilmiş bir konutun satışı esnasında aradaki fark ciddi bir gelir vergisi ödenmesi sonucunu doğurabilir.

### **3. Konutların kiralınması**

#### **3.1. Konut kiralının birden fazla ay için peşin tahsil edilmesi**

Gerek enflasyonun, paranın değerinde neden olduğu aşınmayı önlemek, gerekse geliri peşinen garanti altına alabilmek için son dönemde bazı ev sahiplerinin 6 ay, 1 yıl gibi dönemler için defaten ödeme talep ettikleri anlaşılıyor. Yıllık gelir vergisi beyanı esnasında, birden fazla ay için peşin tahsil edilmiş kiralının ne şekilde beyan edileceği konusu soru işareti yaratabilmektedir.

Gelir vergisi uygulaması açısından, kiranın ilişkili olduğu dönemde beyan edilmesi esastır. Örneğin, Ağustos 2023'te, Ağustos 2023- Ocak 2024 dönemine ilişkin olarak 6 aylık kirayı peşin tahsil eden bir ev sahibi Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarına isabet eden kazancı 2023 yılı gelir vergisi beyannamesinde beyan edecekken, Ocak 2024'e isabet eden kirayı ise 2024 yılı beyanına dahil edecektir.

Vergi dairesinin banka üzerinden yatırılan kiraları takip ettiği, ancak parasal tutarların bilgisine ulaşabilmekle beraber, ödemenin dönemine ilişkin bilgi sahibi olmadığından tahsil edilen tutarla beyan edilen tutar arasındaki farklara ilişkin bilgi isteyebilmektedir. Dolayısıyla sözleşme, kira ödeme dekontu gibi durumu belgelendirebilecek belgelerin saklanması ve gerektiğinde vergi dairesine sunulabilmesi önem arz edecektir. Vergi dairesinin bu belgeleri beyannamenin verildiği yıldan başlayarak 5 yıl boyunca talep etme hakkı olduğunu unutmamak gerekir.

Öte yandan, bilindiği üzere sahibi oldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini, elde ettikleri kira gelirlerini beyan ederken gider olarak değerlendirebiliyorlar. Ancak, peşin ödedikleri ve gider olarak dikkate alacakları kira tutarının da ilgili takvim yılıyla ilişkili olan tutar kadar olması gerekecektir. Yani yukarıdaki

örnekteki kiracının kendi sahibi olduğu konutu kiraya vermesi nedeniyle elde ettiği bir kira geliri olduğunu varsayalım, bu durumda 5 aylık tutarın 2023 beyanında, 1 aylık tutarınsa 2024 yılı gelir vergisi beyannamesinde gider olarak dikkate alınması gerekmektedir.

### **3.2. Konut kiralalarının geçmişe dönük olarak sonradan tahsil edilmesi**

Kiracılar ve ev sahipleri arasında kira tutarının sonraki dönemler için tespit edilmesi hususunda çıkan uyuşmazlıklar nedeniyle veya kiracının ödeme güçlüğü nedeniyle kiralaların gecikmeli olarak ödenebilmesi veya mahkemelerce verilen kararlar sonrası ödenmesi mümkün olabilmektedir (buna arabulucular yoluyla yapılan anlaşmalar sonrası yapılacak ödemeleri de ekleyebiliriz).

Gelir vergisi uygulaması açısından, geçmiş yıllar için yapılan tahsilatlarda gelirin, tahsilatın yapıldığı yılın beyannamesiyle beyan edilmesi esası mevcut. Yani henüz tahsil edilmemiş bir kiranın ilgili olduğu yılda beyan edilmesi veya tahsilatın yapıldığı durumda söz konusu yıla ilişkin beyannamelerin düzeltilmesi gerekmiyor. Ancak yıllık beyan işlemi yapılırken, geçmiş yıla ilişkili bir kira beyan ediliyorsa, yıllık beyannamede geçmiş yıla ilişkili tutarın ve hangi yıla ait bir ödeme olduğunun ayrıca raporlanması gerekiyor.

Mahkemelerin kira tespit davası, alacak davası gibi davaların sonucunda kira tutarına ek olarak yasal faiz uygulanmasına hükmetmesi mümkün olabilmektedir. Kiracılardan tahsil edilen faizlerin, kira geliri değil, ancak faiz geliri (alacak faizi) olarak, yani menkul sermaye iradı başlığı altında beyanı gerekecektir. Alacak faizlerinin stopaja tabi olmadığını söyleyebiliriz, stopaja tabi olmayan menkul sermaye iratlarının toplamı için bir beyan sınırı mevcut (2023 yılı için 8400 TL), yıl içinde elde edilen, stopaja konu edilmemiş menkul sermaye iratlarının toplamının beyan sınırını aşmaması halinde, alacak faizlerinin beyanı gerekmeyecektir.

### **3.3. Konutların tahliyesi için kiracılara ödenen tutarlar**

Ev sahiplerinin, kira ile ilgili uyuşmazlıkların çözümü için bazı durumlarda kiracılara konutu tahliye etmeleri karşılığında ödeme yapabildikleri biliniyor. Son dönemde konut piyasasında yaşanan fiyat artışları nedeniyle bu tür vakaların arttığını, tahliye karşılığı yapılan ödemelerin ciddi boyutlara ulaşabildiğini görüyoruz.

Kiracı durumundaki kişilerin konutun tahliyesi için ev sahibinden aldıkları tutarların gelir vergisine tabi olduğunu belirtmekte fayda var. Ancak bu tür bir ödeme kira geliri olarak nitelendirilmiyor. Gelir Vergisi Kanunu'nun arazi kazançları düzenleyen 82. maddesinde gayrimenkullerin tahliyesi veya kiracılık hakkının devri karşılığında alınan tazminatların vergiye tabi olduğu belirtiliyor. Ancak, bu tür bir kazanç için belirlenmiş bir istisna sınırı da mevcut; 2023 yılı için bu tutar 129.000 TL olarak belirlenmiş durumda. Yani, 2023 yılında, oturdukları konutun tahliyesi karşılığında ev sahibinden bir ödeme alan kiracıların, bu tutarın 129.000 TL'yi aşması durumunda, gelir vergisi beyannamesi vererek aşan kısım için gelir vergisi ödemeleri gerekeceğini söyleyebiliriz. Tutarın 129.000 TL'yi aşmaması halinde ise söz konusu kazancın beyan edilmesine gerek bulunmayacaktır.

Öte yandan, söz konusu ödemeyi yapan ev sahiplerinin kira gelirlerinin hesaplanması sırasında kiracıya ödenen tutarları gider olarak kendi beyannamelerinde dikkate alıp almayacaklarına ilişkin açık bir hüküm bulunmuyor. Ancak, kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve

tazminatların, net kira gelirinin hesaplanması sırasında gider olarak dikkate alınabileceği hüküm altına alınmış.

Dolayısıyla, kiracının tahliyesi için yapılacak olan bir sözleşmeye istinaden tazminat ödemesi yapılması halinde, söz konusu ödemenin gider olarak dikkate alınabileceği düşüncesindeyiz.

### **3.4. Konutların günübirlik kiralınması**

Hem turistik tesislerde maliyetler nedeniyle artan fiyatlar, hem de dünya çapında gerçek kişilerin mülklerini turistik amaçlarla kiralamalarını kolaylaştıran uygulamalar (airbnb gibi) nedeniyle günübirlik kiralınmaların ciddi hacimlere ulaştığı biliniyor.

Turizm birliklerinden gelen itirazlar ve ortaya çıkan kayıt dışılık nedeniyle bir süredir gündeme alınacağı konuşulan düzenleme meclisin gündemine geldi. “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” esasında vergiye ilişkin herhangi bir hüküm içermiyor. Ancak bu şekilde günübirlik kiralama yapanların alacağı izin belgesinden sonra vergi dairelerinin bu bilgilere erişiminin söz konusu olacağını söyleyebiliriz.

Gelir idaresinin günübirlik kiralama yapan mükellefleri, diğer ev sahiplerinden ayırdığını belirtmekte fayda var. Normal şartlarda ev sahipleri elde ettikleri kira gelirlerini yıllık beyanname ile beyan ederek tahakkuk eden vergilerini ödüyorlar. Ancak, günübirlik kiralama yapılması durumunda Gelir İdaresi'nin görüşü ve uygulaması bu yolla elde edilen kazancın kira geliri değil, fakat ticari kazanç olduğu yönünde. Dolayısıyla, günübirlik kiralama yapanların esasında vergi dairesinde ticari kazanç yönünden mükellefiyet tesis ettirmesi ve dolayısıyla Vergi Usul Kanunu'na göre günlük müşteri listesi tutması, belge düzenlemesi, geçici ve yıllık gelir vergisi beyannamelerini vermesi gibi ödevleri yerine getirmesi gerekecektir.

Öte yandan, söz konusu günübirlik kiralınmaların Katma Değer Vergisi ve Konaklama Vergisi gibi dolaylı vergilere de konu olacağını söyleyebiliriz. Dolayısıyla günübirlik kiralama ile gelir elde eden kişilerin yeni düzenleme ile birlikte vergisel ödevlerine ilişkin bir değerlendirme yapmalarında da fayda olacaktır.

### **4. Konutların bedelsiz olarak kullanıma bırakılması**

Pek çok ev sahibinin kiracılarından, konutu bir akrabalarının oturacak olması nedeniyle tahliye etmelerini istedikleri biliniyor. Çoğunlukla bu talebin arkasında söz konusu konutu başka bir kiracıya daha fazla kira bedeli karşılığında kiraya verme isteğinin yattığı malum. Ancak bazı durumlarda gerçekten de artan kira maliyetleri nedeniyle kişilerin akrabalarının evlerinde bedelsiz oturmak suretiyle barınabildikleri de bir gerçek.

Çok bilinmese de gelir vergisi mevzuatımızda bir “emsal kira” yaklaşımı mevcut. Yani yıl boyunca bir konuttan elde edilecek gelirin, konut için geçerli emsal bedelinin altında olması halinde gelir vergisi beyanının emsal kira tutarı üzerinden yapılması gerekiyor.

Benzer şekilde sahibi buldukları konutları bedelsiz olarak başka bir kişinin kullanımına bırakanların da esasında emsal kira bedeli kadar bir tutarı gelir olarak beyan etmesi ve onun üzerinden gelir vergisi ödemesi gerekiyor.

Emsal kira bedeli Gelir Vergisi Kanunu'nda, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'i olarak nitelendiriliyor. Vergi Usul Kanunu ise "vergi değeri"ni Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen değer olarak tanımlıyor. Yani aslında, takdir veya tespit edilmiş bir kira bedeli yoksa, üzerinden emlak vergisinin hesaplandığı değer, konutun vergi değeri olarak nitelendirilmelidir.

Yıllık kira gelirinin bu değer %5'inden az olması halinde veya konutun bedelsiz kullandırılması halinde gelir vergisi beyanının bu değer %5'i üzerinden yapmak gerekecektir. Tabii bu kuralın bazı istisnaları olduğunu da belirtmekte fayda var.

Aşağıdaki durumlarda emsal kira bedelinin hesaplanmayacağı hüküm altına alınmıştır:

- Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması;
- Binaların mal sahiplerinin usul, fûru veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul, fûru ve kardeşlerden her birinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.);
- Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi.
- Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalarda.

Yukarıda bahsi geçen "usul"den kastın, kişinin ebeveynleri ile onların ebeveynleri; "fûru"dan kastın da çocuklar ve onların çocukları olduğunu söyleyebiliriz. Dolayısıyla burada sayılmayan; usul, fûru ve kardeşler dışındaki akrabalar için emsal kira bedelinin hesaplanacağını söyleyebiliriz.

## 5. Sonuç

Konut piyasasında meydana gelen hareketliliklerin doğurduğu farklı ekonomik olaylar, o olaylar özelinde gerekli vergisel değerlendirmeleri yapma ihtiyacını ortaya çıkarabiliyor.

Konutlardan elde edilen kazançların son yıllarda Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından sıkı şekilde takip edilmeye başlandığını göz önünde bulundurduğumuzda, ileride yaşanabilecek olası problemleri önlemek adına vergisel değerlendirmelerin vergiye konu olacak olayın başlangıcında yapılması önem arz ediyor.

## Kaynakça

- 1- Gelir Vergisi Kanunu
- 2- Vergi Usul Kanunu
- 3- Emlak Vergisi Kanunu
- 4- Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi
- 5- Gelir İdaresi Başkanlığının B.07.1.GİB.4.41.15.01-GVK-2011/30-57 sayılı özelgesi.
- 6- 323 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği

*Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.*