

MESKEN KİRA GELİRLERİNDE İSTİSNA UYGUMASI

Bilindiği gibi mart ayı gelir vergisi beyan dönemidir. Konuya ilişkin bilgi notu ayrıca gönderilecektir.

Mesken kira gelirlerine ilişkin istisna uygulaması 01.01.2013 tarihinden itibaren değişmiştir. Bu değişikliğe ilişkin açıklamalar 286 seri nolu Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 18.02.2014 tarih 28917 sayılı resmi gazete yayımlanmıştır.

Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılında elde edilen hasılatın (2017 yılı için bu rakam 3.900,-TL'dir.) belli bir kısmının gelir vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmış olup, söz konusu istisnanın uygulanması da belli şartlara bağlanmıştır.

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

Ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenler için istisna uygulaması

Mesken kira gelirin 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 alınacaktır. **(2017 yılı için bu rakam 110.000,-TL'dir.)** 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.

2017 yılından elde edilen tüm gelirlerin toplamı 110.000,-TL aşan vergi mükellefleri; 3.900,-TL istisna tutarını mesken kira gelirlerinden indiremeyeceklerdir.

Mesken kira gelirinin yanında ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve irat elde edenlerin, mesken kira geliri istisnasından yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiş olup, örneklerde verilen gelirler brüt tutarları ile dikkate alınmıştır.

Örnek - Kamu kurumunda aylık brüt 4.490 TL maaşla çalışan Bay (H), 01.07.2017 tarihinde emekli olup, 60.140 TL emekli ikramiyesi almış ve kendisine 2.700 TL emekli aylığı bağlanmıştır. Ayrıca 2017 yılında, konut olarak kiraya verdiği dairesinden 8.500 TL kira geliri elde etmiştir.

Buna göre, 2017 yılı içerisinde elde ettiği gelir toplamı [(6 x 4.490) + 60.140 + (6 x 2.700) + 8.500 =] 111.780 TL, 2017 yılı bakımından Gelir Vergisi Kanununun 103 üncü maddesinde yazılı tarifenin üçüncü diliminde ücret gelirleri için belirlenen tutarı (110.000 TL) aşması nedeniyle, 8.500 TL'lik konut kira geliri bakımından istisna uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Saygılarımızla...

Not; Kira gelirlerine uygulanan %25 götürü gider; 01.01.2017 tarihinden itibaren %15 uygulanacaktır.