

Gayrimenkulün emlak vergisi değeri emsal kira bedeline göre değil, elde edilen gerçek kira gelirine göre tespit edilerek gelir vergisi beyannamesi verilmesi gerekmektedir.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.0.GEL.0.43/4303-48/49240
Tarih	23.12.1999

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Gelirler Genel Müdürlüğü

TARİH: 23.12.1998

SAYI : B.07.0.GEL.0.43/4303-48/49240

KONU : 4369 sayılı Yasaya göre artırılan emlak vergisi matrahına göre emsal kira bedeli uygulamasının nasıl olacağı hk.

İZMİR VALİLİĞİ
(Defterdarlık : Vasıtasız Vergiler Gelir Müdürlüğüne)

İLGİ : a) 05.10.1998 tarih ve B.07.4.DEF.0.35.11/1762001398/779 sayılı,

b) 03.12.1998 tarih ve B.07.04.DEF.0.35.11/176200-1398-916 sayılı yazılarınız.

İlgi yazılarınızın incelenmesinden, Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinin uygulanmasında, 4369 sayılı Yasaya göre artırılan emlak vergisi matrahına göre hesaplanan emsal kira bedelinin, gerçek kira gelirinin çok üstünde olabileceğinden bahsedilerek, böyle bir durumda emsal kira bedeli uygulamasının nasıl olacağı hususunda tereddüte düşüldüğü anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 21 inci maddesinde "Binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde elde edilen hasılatın 240.000.000 lirası gelir vergisinden müstesnadır. İstisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamaz.

Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar ile gelirleri bunlar tarafından bildirilecek olanlar bu istisnadan faydalanamazlar." denilmiştir.

Öte yandan, aynı Kanunun 73 üncü maddesinde "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerinin %10'udur." hükmüne yer verilmiştir.

Emsal kira bedeli uygulamasına "ilişkin bu hüküm, esas itibariyle gayrimenkullerin bedelsiz olarak Gelir Vergisi Kanununun 73 üncü maddesinde belirtilenler dışındaki kişilerin kullanımına tahsis edilmesi veya kira bedelinin tespit edilememesi halleri ile kira gelirlerinin muvazaalı olarak gerçek değerinin altında beyan edildiği durumlarda vergi güvenlik müessesesi olarak kullanılmak amacıyla getirilmiştir.

Elde edilen kira gelirinin kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu, vb. gibi belgelerle veya kiracının ifadesiyle ispat veya tevsik edildiği durumlarda ayrıca emsal kira bedelinin karşılaştırılmasının yapılması söz konusu değildir. Sözü edilen ispat veya tevsik işlemine ise ancak beyan edilen kira gelirinin gerçek durumu yansıtmadığına ilişkin belirtilerin bulunması ve vergi idaresinin yetkililerince talep edilmesi durumunda gerek bulunmaktadır.

