

Duyuru Tarihi : 30.05.2007  
Duyuru No : DUYURU/2007-095  
Yayınlandığı Yer : MİLLİYET GAZETESİ / 30 MAYIS 2007

Erdoğan SAĞLAM  
Yeminli Mali Müşavir  
[erdogan.saglam@bdodenet.com.tr](mailto:erdogan.saglam@bdodenet.com.tr)

**KİRA DA YENİ DÜZENLEME İYİ YAPILMAZSA...**

## Kayıtdışıılığı önleyelim derken kayıtdışıılığa yol açılabilir

Özellikle konut kira gelirleri vergisinin ödenmediği, yaygın bir kayıt dışılık olduğu bilinen bir gerçek. İdarenin kirada vergileme sistemini değiştirme çabası bu gerekçeye dayanıyor. Gelir İdaresi ve Vergi Konseyi'nde, Gelir Vergisi Kanunu'nun yeniden yazılması projesi kapsamında bu konu üzerinde geniş kesimlerin katılımıyla yoğun tartışmalar yaşandı. Konsey ve Gelir İdaresi, kirada önemli bir vergileme kapasitesi olduğunu düşünüyor. Son yıllarda kira gelirleri ile ilgili olarak yapılan münferit incelemeler, kayıtdışıılığın tahmin edilenin ötesinde olduğunu gösteriyor. Ancak şunu hemen belirtmeliyiz ki, kamuoyuna yapılan açıklamalar henüz olgunlaşmış bir çalışmanın ürünü değil. İleride konu, kamuoyundan gelen tepkiler de dikkate alınarak farklı yönde gelişme gösterebilir.

### Mevcut sistem

Halen geçerli olan Gelir Vergisi Kanunu'na göre konut veya işyeri kira gelirleri için ayrı esaslar geçerli. Konut kira gelirleri için yıllık bir istisna düşülüyor. İstisnanın 2007 yılı için miktarı 2 bin 300 YTL. Bu tutarı aşan konut kira gelirleri için izleyen yılın mart ayında beyanname verilmesi gerekiyor. Mükellefler gerçek veya götürü gider esasından birini tercih etmek durumunda. Gerçek gider esasını seçenler kanunda yazılı giderleri belgelerine istinaden gelirlerinden düşüyorlar. Götürü gider esasını seçenler ise kira gelirlerinin yüzde 25'ini götürü gider olarak indiriyorlar. Kalanı üzerinden vergi hesaplanıyor. (Yüzde 15-35 oranında) İşyeri kira gelirlerinden ise kiracılar vergi kesintisi yapıyorlar. Halen kesinti oranı yüzde 20. İşyeri kira gelirinin brüt (vergi öncesi) tutarının, o yıla ilişkin beyan sınırını (2007 yılı için 19 bin YTL'yi) aşması durumunda elde edilen işyeri kira gelirlerinin gelir vergisi beyannamesiyle beyan edilmesi gerekiyor. İşyeri kirasında istisna yok. Götürü veya gerçek gider düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden vergi tarifesine göre vergi hesaplanıyor, bundan kesilen vergiler düşüldükten sonra kalan tutarın ödenmesi gerekiyor.

### Getirilmek istenen sistem

Menkul kıymet gelirlerinde olduğu gibi kira gelirlerinden de bankaların vergi kesintisi yapması öngörülüyor. Bu kesinti yapıldığı için de kira gelirlerinin beyannameyle vergilendirilmesi esasından vazgeçiliyor. Böylece daha basit bir sisteme geçiliyor. Düşünülen oran yüzde 15. Kiraların ev sahibi adına açılan özel bir kira hesabına yatırılması ve yatırılan kiralardan bankalarca üçer aylık dönemler itibariyle vergi kesilerek vergi dairesine ödenmesi düşünülüyor. Bu sistemde kira dönem içinde azar azar ödeneceği için ev sahipleri ödedikleri vergiyi daha az hissedecekler. Öngörülen sistem, kirayı beyan etmesi gerektiğini bilmediği için beyanname vermeyen ve bu nedenle cezalı duruma düşen çok sayıda vatandaşı da kurtaracak.

### **Bazı sorunlar çıkabilir**

Bu sisteme geçişte bazı sorunlar çıkacağı kesin. Öncelikle kişileri kira ödemelerini banka kanalıyla yapmaya zorlamak için yasal düzenleme şart. Borçlar Kanunu'na göre kira borcunu nakit ödemek mümkün. Bizce konu banka kanalıyla ödeme yapanları teşvik ederek çözümlenmeli, cezalandırarak değil.

Zorunluluğa uymayana ne yapacaksınız? Vergisel açıdan yapılabilecek olan kirayı eski sistemde olduğu gibi beyan esasında almaktan başka bir şey değil. Belki özel usulsüzlük cezası kesilebilir, ancak amaç bu değil.

Bizce sistem ihtiyarilik içermeli. İsteyen ev sahipleri stopaj esasını benimseyerek beyan yükümlülüğünden kurtulurken, istemeyenlere mevcut sistem uygulanmaya devam etmeli. Kayıtdışılık esas itibarıyla konut kiralarda yaşandığı için işyeri kiralari yeni uygulamanın dışında bırakılabilir. Çünkü bunlarda eğer beyan esasında vazgeçilmezse, kesilen vergiler yıl sonunda hesaplanan vergiden mahsup edilecek. Uygulamanın başarısı için işyeri kiralalarında da stopaj nihai vergi olmalı, beyan kaldırılmalı.

Önerilen uygulama işyeri kiralalarının düşük gösterilmesini önleme adına yenilik getirmiyor. İşyeri kiralalarının düşük gösterilmesi yoluyla stopajın eksik ödenmesi yaygın bir uygulama. Bu sorunu çözmek için de çaba harcanmalı.

Kayıtdışılığı önlemek için önerilen sistem kayıt dışılığına sebep olabilir. Ev sahipleri kiracılarla anlaşarak kiranın belli bir kısmını açıktan tahsil edebilirler.

Uygulamanın bir sakıncası da çok sayıda kişiyi etkilemesi. Kira gelirleriyle yaşamını sürdüren pek çok vatandaşımız var. Bu kişileri rahatsız etmeden vergi tahsil etmeye çalışmak gerekir. Bu nedenle oranın en azından başlangıçta biraz düşük tutulmasında yarar var.

### **Kiralari artırabilir**

Uygulamanın bir etkisi de verginin kiraya yansıtılarak kiranın yükselmesi sonucunu doğurabilecek olması. Bunun kiracıları nasıl olumsuz etkileyeceği bir tarafa, enflasyon üzerinde yaratacağı baskı da göz önünde bulundurulmalı.

Toplunun geniş bir kesimini ilgilendiren önemli bir konunun henüz tam olgunlaştırılmadan gündeme getirilmesini doğru bulmuyoruz. Konu geniş kesimlerin katılımıyla ve tüm boyutlarıyla tartışıldıktan sonra gündeme getirilseydi, Ayşe Teyze Ahmet Amcalar üzülmemiş olurdu.

Olaya sadece vergi tahsilatını artırma hedefiyle yaklaşmak doğru değildir. Gelir vergisi, kurumlar vergisine benzemez. Çok sayıda kişiyi ve baskı grubunu ilgilendirir.

Gelir vergisi reformunu yaparken toplumsal uzlaşma şarttır.

Maliye, hedefinin sıradan vatandaş olmadığını topluma hissettirmelidir. Yoksa önümüzde seçim var...