

Duyuru Tarihi : 31.05.2007  
Duyuru No : DUYURU/2007-097  
Yayınlandığı Yer : MİLLİYET GAZETESİ / 31 MAYIS 2007

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

## Kira vergisinde ince bir hesap mı var?

## Yüzde 15 stopaj vergiyi artırıyor

Maliyenin kirada vergilendirme esaslarını değiştirme hazırlıklarının basına yansması üzerine, dünkü Milliyet'te yer alan haberlere ve yazımıza çok sayıda okurumuzdan yorum geldi. Okurlarımız "Acaba ince ve gizli bir hesap mı var?" diye soruyorlar.

Uygulamanın henüz olgunlaşmamış olduğunu dün yazmıştık. Bakanlık da çalışmaların devam ettiğini açıkladı. Anlaşılan tepkiler geri adım atılmasını sağlayacak gibi...

Getirilmek istenen sistemde bazı konular henüz net değil. Örneğin konut kiralari için halen uygulanmakta olan istisnanın nasıl devam ettirileceği bilinmiyor. Yetkililer istisnanın devam edeceğini açıkladılar, ancak ev sahipleri için tek bir hesap açılmayıp birden fazla hesap açıldığında istisnanın nasıl uygulanacağını, bunu bankaların nasıl takip edeceğini açıklamadılar.

### İstisna devam ederse

Son yıllarda bankalar Maliye'nin tahsildarlığının çok ötesine geçtiler, tahakkuk birimleri gibi çalışmaya başladılar. Bu rolden memnun olduklarını pek sanmıyoruz. Hani ünlü fıkrada olduğu gibi, "Padişah bana güvenip savaş ilan etmesin" diyen kişi gibi bankalar da yakında "Maliye bize güvenip vergi koymasın" diyebilirler.

Biz, istisnanın devam edeceği varsayımıyla vergi yükünde nasıl bir değişiklik olacağını hesaplamaya çalıştık. Gördük ki vergi yükü birkaç nedenden dolayı artıyor. "Acaba ince bir hesap mı var? diyenleri haklı çıkartacak ölçüde çarpıcı sonuçlar var.

Örnek 1 : Aylık 400 YTL konut kira geliri elde eden bir kişinin, götürü gider yöntemine göre hesaplanan vergisi şöyle:

a-Yıllık kira ( 400 x 12)	4.800
b-İstisna (2007 için geçerli)	2.300
c-Kalan (a - b)	2.500
d-Götürü gider (c x % 25)	625
e-Matrah (c - d)	1.875
f-Gelir Vergisi (e x % 15)	281
g-Vergi yükü ( f / a)	% 5,85

Yeni uygulamada eğer istisna uygulanırsa, bu örnekte vergi yükü  $(2.500 \times \% 15) / 4.800 = \% 7.81$  olarak teşekkül edecek. Demek ki vergi artacak. Bunun nedeni, beyanname verenlerin götürü veya gerçek esasta gider imkânından yararlandıkları halde stopajın nihai vergi olması nedeniyle yeni sistemde bu imkândan yararlanılamayacak olması. Bu durumu önlemenin yolu stopaj esasında da gider indirimine imkân vermektir.

Beyanname vermek suretiyle vergisini ödeyen mükellefler, beyanname üzerinde beyan ettikleri gelirden bazı indirimleri (şahıs sigorta primi, bireysel emeklilik katkı payı, sağlık ve eğitim harcaması, bağış indirimi gibi) düşme, bu nedenle daha düşük vergi ödeme olanağına sahipler. Beyannameden vazgeçilmesi bu indirimlerin de ortadan kalkmasına neden olacak.

Örnek 2: Aylık 1.000 YTL kira geliri elde eden ve yıllık 500 YTL özel şahıs sigortası ve 1.000 YTL eğitim ve sağlık harcaması yapan kişinin vergi yükü tablodaki gibi.

a-Yıllık kira ( 1.000 x 12)	12.000
b-İstisna	2.300
c-Kalan (a - b)	9.700
d-Götürü gider (c x % 25)	2.425
e-Kalan (c - d)	7.275
f-Şahıs sigorta prim indirimi <sup>1</sup>	364
g-Sağlık ve eğitim harcaması <sup>2</sup>	728
h-Matrah e (f +g)	6.183
i-Gelir Vergisi (h x % 15)	927
j-Vergi yükü (i / a)	% 7,72

(1) Beyan edilen gelirin yüzde 5'i sınırlı olarak indirebiliyor.

(2) Beyan edilen gelirin yüzde 10'u ile sınırlı olarak indirebiliyor.

Bu örnekte vergi yükü % 7.72 olduğu halde yeni sistemde (istisna uygulanacağı varsayıldığında) % 12.12'ye yükseliyor. Demek ki beyanname üzerinde çeşitli indirimleri uygulama olanağı olan kişilerde vergide artış oranı daha fazla. Bütün bunlar, isteyen kişilere beyanname verme olanağının sağlanmasının gerekliliğini ortaya koyuyor.

Hesaplamalar da gösteriyor ki, Maliye, vergi yükü analizlerini, pek çok örnek üzerinde yapmadan ve tüm kesimlerin görüşünü almadan sistemi değiştirmeye kesinlikle kalkışmamalı .