

Duyuru Tarihi : 02.01.2008
Duyuru No : DUYURU/2008-006
Yayınlandığı Yer : LEBİB YALKIN DERGİSİ / OCAK 2008 / SAYI : 49, SAYFA : 25 - 29

Mehmet MAÇ
Yeminli Mali Müşavir

KİRA STOPAJ FAZLASININ İADESİ VE STOPAJ ÖDENMEMESİNİN MAL SAHİBİNE ETKİSİ

Gelir vergisi beyannamesi üzerinde gösterilen gelirler elde edilirken vergi kesintisine (stopaja) uğranılmışsa, bu kesintilerin, brüt gelir üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilmesi, mahsuptan arta kalan verginin ödenmesi gereklidir. (GVK Md.121)

Bazı nedenlerle ve bilhassa zarar beyanı hallerinde, hesaplanan gelir vergisi sıfır veya mahsup edilecek stopajın altında çıkabilmekte yani mükellef, vergi dairesinden stopaj mahsubu sonucunda alacaklı olabilmektedir.

Kiracının stopajı beyan etmemiş olması veya beyan edip ödememiş olması hallerinin, mal sahibine sorumluluk getirip getirmediği, bu durumların mahsup ve iade üzerindeki etkileri tereddüt edilen konulardır.

Bu konudaki mevzuat ve uygulama, sadece kira gelirleri (iş yeri kiralrı) üzerinde yapılan stopajlar yönüyle aşağıda özetlenmiştir :

1. STOPAJ MAHSUBUNA RAĞMEN ÖDENECEK VERGİ ÇIKMASI HALİ :

Şayet bir gelir vergisi beyannamesi üzerinde görünen stopaj mahsubu tutarı, o beyannamede hesaplanan yıllık gelir vergisinden az ise, yani kesintinin mahsubuna rağmen ödenecek gelir vergisi çıkıyorsa, mahsup edilen stopajı belgelemek için, 252 no.lu Gelir Vergisi Kanunu Tebliğinin 1 no.lu ekinde bulunan, “*KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE*” nin doldurulup beyannameye eklenmesi yeterlidir.

ÖRNEK :

2007 yılında 100.000 YTL brüt kira geliri elde etmiş ve 20.000 YTL kesintiye uğramış olan bir şahsın başka beyana tabi geliri olmadığı ve % 25 götürü gider usulünü seçtiğini varsayarsak gelir vergisi beyanı şöyle olacaktır :

| | | |
|----|-------------------------------------|-------------|
| 1. | Brüt Kira | 100.000 YTL |
| 2. | Götürü Gider (1x 0,25) | 25.000 YTL |
| 3. | Gelir Vergisi Matrahı (1-2) | 75.000 YTL |
| 4. | Hesaplanan Gelir Vergisi | 21.105 YTL |
| 5. | Stopaj Mahsubu | 20.000 YTL |
| 6. | Ödenecek Mahsup Sonrası Vergi (4-5) | 1.105 YTL |

Bu örnekteki kiracı kiradan kestiği 20.000 YTL yi hiç beyan etmemiş veya ödememiş olsa bile, yukarıdaki mahsup mal sahibinin hakkıdır. Beyan aşamasında liste ekleme dışında bir tevsike gerek yoktur. Ancak bir inceleme halinde mal sahibinin bu stopaja uğramadığı (örneğe göre eline geçen kira tutarının 80.000 değil 100.000 YTL olduğu veya brüt kiranın 80.000 YTL olduğu ve kiracının stopaj yapmayı ihmal ettiği) ortaya çıkarsa mal sahibine cezalı vergi tarh edilir. Bu nedenle gelir vergisi beyannamesi verenlerin, brüt gelirlerinin ne olduğunu ve uğradıkları stopajın miktarını tevsik eden belgeleri saklamalarında yarar vardır.

Örneğimizdeki mükellef, brüt kiranın 100.000 YTL olduğunu ve bundan 20.000 YTL kesinti yapıldığını, kira kontratı ve banka hesabına kiracıdan gelen para miktarı ile belgeleyebilir. Ancak daha derli toplu bir belgeleme için kiracıdan, o yılda ödediği net kirayı ve yaptığı stopaj tutarını gösteren bir yazı alınarak dosyalanması isabetli olur. Daha da ileri giderek kiracılardan, bu stopajın vergi dairesine beyan edildiğine dair beyanname örneği ve tahakkuk fişinin alınıp saklanması ihtiyat açısından yarar vardır. Çünkü uygulamada kesinti yapmak durumunda olanların bu kesintiyi beyan etmedikleri veya eksik beyan ettikleri görülebilmektedir. Böyle bir durumda Maliye İdaresi'nin hedefinin stopaj görevini yerine getirmeyen taraf olması gerekmele beraber, muvazaa iddiası yoluyla veya stopaj mahsubunu yapanın brüt ve net gelirlerini yani stopaja uğradığını tevsik edememesi hallerinde kiracının bu hatası yüzünden mal sahibinin de tarhiyata maruz kalması mümkündür.

2. STOPAJ MAHSUBU NEDENİYLE VERGİ İADESİ ÇIKMASI HALİ :

Mahsup edilen stopaj tutarının o yıla ait gelir vergisi miktarından fazla olması halinde, mahsup fazlası stopaj mükellefe iade edilir. Mesela bir mükellefin gayrimenkul sermaye iradı yanında ticari zararı varsa ve bu zarar nedeniyle hiç gelir vergisi çıkmamışsa, gayrimenkul sermaye iradı (kira) ile ilgili olarak kiracının yaptığı kesinti, mal sahibinin vergi dairesinden alacağıdır.

2.1. Nakden İade :

Çıkan iade tutarı 10.000 YTL veya daha altında ise, nakit iade işlemi inceleme raporu ve teminat aranmaksızın vergi dairesince yerine getirilir. İade tutarı 10.000 YTL nin üstünde ise, 10.000 YTL lik kısım incelemesiz ve teminatsız iade edilir. Aşan kısmın iadesi için incelemeye sevk işlemi yapılır ve 10.000 YTL yi aşan kısmın iadesi olumlu inceleme raporu geldikten sonra yapılır. İade için inceleme raporunu beklemek istemeyen mükellefler 10.000 YTL yi aşan kısım için teminat mektubu vererek iadenin tamamını nakden alabilirler. Verilen teminat mektubu olumlu inceleme raporuna istinaden çözülür.

Bir yeminli mali müşavir ile yasal süresi içinde tam tasdik sözleşmesi düzenlemiş olan mükelleflerin 100.000 YTL ye kadar olan mahsup fazlası stopaj iade talepleri, tam tasdik raporuna istinaden teminatsız ve incelemesiz olarak yerine getirilir. İade tutarı 100.000 YTL yi geçiyorsa yeminli mali müşavir bunun 100.000 YTL lik kısmının iadesini sağlayabilir. Geri kalan kısmın iadesi için inceleme raporu beklenmeli veya teminat verilmelidir. Bu teminat Devlet inceleme elemanı tarafından yapılacak inceleme sonucunda olumlu rapor düzenlenirse çözülecektir.

252 no.lu Gelir Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde kira stopajlarının nakden iadesinin istendiği hallerde, Tebliğ ekindeki kesinti listesi ile birlikte gayrimenkul sermaye iradına ilişkin kira kontratı örneği de istenmektedir. Kontrat istenmesinin amacı, olması gereken kira tutarını görmektir. Ancak çoğu hallerde kontrat eski tarihlerde düzenlenip yenilenmemiş olmakta veya hiç kontrat yapılmamaktadır. (kira ilişkisini yazılı kontrata bağlama mecburiyeti yoktur.) Öte yandan beyanı gereken kira, o yıl içinde fiilen tahsil edilebilen kiranın brüt tutarı olduğundan, kontrat güncel kira tutarını gösteriyor olsa bile, kiranın erken veya geç tahsili hallerinde bu kontrat o yıl için beyanı gereken brüt kira tutarını ifade etmeyebilir. Bu gibi tevsik zorluklarını aşabilmek amacıyla kira tahsilatlarının belli bir banka hesabı yoluyla yapılmasında, kira kontratlarının yenilenmesinde, kiracıdan net kira ödemelerini ve yapılan stopajları gösteren yazı alınmasında yarar vardır.

Söz konusu iadelerin nakden yapılmasına ilişkin yasal düzenleme, 252 no.lu GV Genel Tebliği'nin 1.3.2. ve 4.2. no.lu bölümündedir.

2.2. Mahsup Yoluyla İade :

Stopaj fazlasının iadesi nakden değil de, vergi borçlarına mahsup suretiyle istendiği hallerde, istenen mahsubun miktarına bakılmaksızın inceleme raporu ve teminat aranmaksızın mahsup talebi yerine getirilir. (Bu konudaki detaylar 252 no.lu GV Tebliği'nin 1.3.1. no.lu bölümündedir.)

İadenin nakden istenmesi halinde dahi, kiracının stopajı beyan etmiş ve/veya ödemiş olması şartının aranmadığı anlaşılmaktadır. Çünkü 252 no.lu Tebliğ'de nakit iade için stopaj türlerine göre farklı belgeler aranacağı belirtilmekte olup, bazı stopaj türlerinde verginin beyanı veya ödenmesi aranmakta iken kira stopajlarında aranacak belge olarak sadece kira kontratı ve Tebliğ ekindeki liste zikredilmiştir.

3. KİRACININ STOPAJ BEYANINI VEYA ÖDEMESİNİ YAPMAMIŞ VEYA EKSİK YAPMIŞ OLMASI HALİ :

Yukarıda açıklandığı gibi, stopaj mahsubunun yer aldığı beyannamede ödenecek gelir vergisi çıktığı veya iade çıkmakla birlikte bu iadenin nakden değil mahsup suretiyle istendiği hallerde beyanname ekinde verilen listedeki kesintilerin Hazineye intikal edip edilmediğine bakılmamakta, mahsup sonrası vergi tahakkuku ile yetinilmekte veya mahsup talebi yerine getirilmektedir.

Nakit iade istenen hallerde gerek vergi dairesi gerekse YMM veya inceleme elemanı iadeyi sonuçlandırırken veya öngörürken mahsup edilen stopajın beyan edilip edilmediği üzerinde durmakta, genellikle beyanla yetinilmekte, mahsup edilen stopaj beyan edilmemişse, nakit iade talebinin reddedildiği veya eksik kalan stopaj tahakkuk ettirildikten sonra iadenin yapılabilir hale getirildiği görülmektedir.

Bu konuda detaylı bilgi için 252 no.lu GV Genel Tebliği ve 2003/4 sayılı GV Sirkülerine bakılmalıdır.

Konu hakkında sık rastlanan sorular ve cevaplarımız aşağıda sıralanmıştır :

- Brüt kira 100.000 YTL, mal sahibine yapılan ödeme 80.000 YTL ise ve buna göre beyanı gereken stopaj 20.000 YTL olması gerekirken kiracı hiç stopaj beyan etmemişse, ne yapılmalıdır ?

Bizim anlayışımıza göre mal sahibi brüt kirayı beyan etmeli ve uğradığı 20.000 YTL kesintiyi mahsup etmelidir. Yeter ki bu rakamları tevsik edebilsin. Buradaki sorun sadece kiracının stopaj beyan etmemiş olmasıdır. Bu eksiklik mal sahibini etkilememelidir. Kiracının beyan etmediği 20.000 YTL lik stopaj, cezası ve gecikme faizi ile birlikte kendisinden aranmalıdır. Ancak mal sahibi brüt kiranın 100.000 YTL olduğunu ve 20.000 YTL kesintiye uğradığını ispat edemezse, brüt kiranın 80.000 YTL olduğu, bu brüt tutar ele geçirildiği için 20.000 YTL lik stopajın mahsup edilemeyeceği iddiasına maruz kalabilir. Bu nedenle brüt kiranın ve net kiranın tevsiki önemlidir.

Halen geçerli mevzuata göre mal sahibi nakit iade istemediği sürece kiracının yaptığı kesintiyi beyan etmemiş ve/veya ödememiş olmasının önemi yoktur. Nakit iade için ise, stopajın tahakkuk etmiş olması gerekli ve yeterlidir.

- Brüt kira yine 100.000 YTL mal sahibine yapılan ödeme de 100.000 YTL. ise yani mal sahibi kesintiye maruz kalmamışsa ne yapılmalıdır?

Bu durumda mal sahibi brüt kirayı beyan edip gelir vergisini hesaplayacak, stopaj mahsubu yapmayacaktır. Mal sahibi aleyhine işlem yapılmaması için, bu durumda da brüt kiranın 100.000 YTL olduğu tevsik edilebilmelidir. Aksi halde bu 100.000 YTL nin net kira olduğu iddiası ile mal sahibinin beyanında hata bulunduğu ileri sürülebilir.

Stopaj görevini yerine getirmemiş olan kiracıya cezalı stopaj tarhiyatı yapılmakta ve gecikme faizi aranmaktadır. Ancak bizim anlayışımıza göre, eksik kalan bu stopaj mahsuba konu edilmemiş ise, stopaj aslının ve mal sahibinin gelir vergisi taksitlerinden sonraki sürelerle ait gecikme faizinin kiracıdan aranmaması gerekir.

- Kiracıların stopaj masrafını azaltabilmek için ödedikleri kirayı düşük beyan etmek suretiyle kira stopajını eksik yaptıkları görülebilmektedir. Bu durumda ne yapılmalıdır?

Kiracı 100.000 YTL brüt kira üzerinden 20.000 YTL kesip, mal sahibine 80.000 YTL ödemişse, buna mukabil vergi dairesine yaptığı stopaj beyanı 11.000 YTL ise, mal sahibi yine 100.000 YTL kira geliri beyanında bulunacak ve 20.000 YTL mahsup yapacaktır. Ancak bunun için brüt ve net kira tutarlarının tevsik etmesi istenebilir. (Bu nedenle kira kontratlarının güncel kirayı göstermesi ve net kiralara banka hesapları yoluyla tahsili önem taşımaktadır.) Eksik stopaj beyanı durumunda mal sahibinin tahsil ettiği net kira $(100.000 - 11.000 =) 89.000$ YTL şeklinde ise, mal sahibi yine 100.000 YTL kira geliri beyanında bulunacak, hesapladığı vergiden 11.000 YTL mahsup yapacaktır.

- Kiracı stopajı beyan etmemiş veya yatırmamışsa, Maliye İdaresi mal sahibini bundan sorumlu tutar mı ?

Vergi Usul Kanunu'nun 11'nci maddesi incelendiğinde, mal sahibinin kiracının beyan etmediği ve/veya yatırmadığı stopajdan sorumlu tutulabileceği izlenimi edinilmekle beraber bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esasların tespiti konusunda Maliye Bakanlığı'na yetki verilmiş olup, Maliye Bakanlığı'nın böyle bir sorumluluk uygulaması yapılacağı hakkında düzenlemesi yoktur, zaten uygulamada da mal sahiplerinin kiracının beyan etmediği veya yatırmadığı stopajdan sorumlu tutulmadığı görülmektedir.

4. SONUÇ :

Özetlemek gerekirse mal sahipleri arasından en önemli husus elde ettikleri kira gelirinin brüt tutarı ile, maruz kaldıkları stopaj tutarını ve dolayısıyla ellerine geçen net tutarı, tereddüte yer bırakmayacak şekilde, kira kontratı, banka dekontu vb. belgelerle belgeleyebilmektir. Aksi halde, normal şartlarda kiracıya ait olan stopaj mükellefiyetinin incelenmesi sırasında kendi kusurları olmasa bile tarhiyata maruz kalma riskleri vardır.