

Duyuru Tarihi : 15.03.2006
Duyuru No : DUYURU/2006-66
Yayınlandığı Yer : DÜNYA GAZETESİ / 15.03.2006 / Çarşamba

Mehmet MAÇ
Yeminli Mali Müşavir
mehmet.mac@bdodenet.com.tr

KİRA STOPAJLARININ GELİR VERGİSİNDEN MAHSUBU

Bilindiği üzere 2005 yılı gelir vergisi beyannamelerinin, 15 Mart 2006 günü akşamına kadar verilmesi gerekmektedir. **Ancak 48 nolu Gelir Vergisi Sirküleri ile 2005 yılı için beyanname verme süresi 24 Mart Cuma günü akşamına kadar uzatılmıştır.**

Bu beyanname üzerinde gösterilen gelirler elde edilirken vergi kesintisine (stopaja) uğranılmışsa, bu kesintilerin, brüt gelir üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilmesi, mahsuptan arta kalan verginin ödenmesi mümkün ve gereklidir.

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.

Bu konudaki mevzuat ve uygulama, sadece kira gelirleri (iş yeri kiralari) 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 beyannameye 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 :

2005 yılında 100.000 YTL brüt kira geliri elde etmiş ve 22.000 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	33.520 YTL
5.	Stopaj Mahsubu	22.000 YTL
6.	Ödenecek Mahsup Sonrası Vergi (4-5)	11.520 YTL

Bu örnekteki kiracı kiradan kestiği 22.000 YTL yi hiç beyan etmemiş veya ödememiş olsa bile, yukarıdaki mahsup mal sahibinin hakkıdır. Beyan aşamasında liste ekleme dışında bir tevsiğe gerek yoktur. Ancak bir inceleme halinde mal sahibinin bu stopaja uğramadığı (örneğe göre eline geçen kira tutarının 78.000 değil 100.000 YTL olduğu veya brüt kiranın 78.000 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 olduğu ve uğradıkları stopajın miktarını tevsiğe eden belgeleri saklamalarında yarar vardır.

Örneğimizdeki mükellef, brüt kiranın 100.000 YTL olduğunu ve bundan 22.000 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 gerekmeyle beraber, muvazaa iddiası yoluyla veya stopaj mahsubunu yapanın brüt ve net gelirlerini yani stopaja uğradığını tevsiğe 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.

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 gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin 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 tevsiğe 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.

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

Yukarıda açıklandığı gibi, stopaj mahsubunun yer aldığı beyannamede ödenecek gelir vergisi çıktığı hallerde iade işlemi söz konusu olmadığından genellikle beyanname ekinde verilen listedeki kesintilerin Hazineye intikal edip edilmediğine bakılmamakta, mahsup sonrası vergi tahakkuku ile yetinilmektedir.

İade çıkan 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, iade talebinin reddedildiği veya eksik kalan stopaj tahakkuk ettirildikten sonra iadenin yapılabilir hale getirildiği görülmektedir.

Bu konuda sık rastlanan sorular ve cevaplarımız aşağıda sıralanmıştır :

- Brüt kira 100.000 YTL, mal sahibine yapılan ödeme 78.000 YTL ise ve buna göre beyanı gereken stopaj 22.000 YTL olması gerekirken kiracı hiç stopaj beyan etmemişse, ne yapılmalıdır ?

Bizim anlayışımıza göre mal sahibi brüt kirayı beyan etmeli ve uğradığı 22.000 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 22.000 YTL lik stopaj, cezası ve gecikme faizi ile birlikte kendisinden aranmalıdır. Ancak mal sahibi brüt kiranın 100.000 YTL olduğunu ve 22.000 YTL kesintiyi uğradığını ispat edemezse, brüt kiranın 78.000 YTL olduğu, bu brüt tutar ele geçirildiği için 22.000 YTL lik stopajın mahsup edilemeyeceği iddiasına maruz kalabilir.

- Brüt kira yine 100.000 YTL mal sahibine yapılan ödeme de 100.000 YTL. ise yani mal sahibi kesintiyi 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?

Mal sahibinin beyan etmesi gereken brüt kira, o yıl içinde fiilen tahsil ettiği net kira ile, kiracının brüt kiranın kestiği paranın toplamıdır. Kiracı 100.000 YTL brüt kira üzerinden 22.000 YTL kesip, mal sahibine 78.000 YTL ödemişse, buna mukabil vergi dairesine yaptığı stopaj beyanı 11.000 YTL ise, mal sahibi yine 100.000 YTL kira geliri beyanında bulunacak ve 22.000 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.