

# VERGİ PUSULASI

Promosyonudur. Para ile satılmaz.

Sayı: 2 Ekim 2022



T A X E S



- Aracı Kurumların Şirket Portföylerine Kayıtlı Menkul Kıymetleri Satışında Bsmv Uygulaması  
*Sercan KOÇ*
- E-ticarette Vergilendirme Ve İşyeri Sorunsalı  
*Mustafa DEMİR*
- Özelgeler Çerçevesinde Serbest Bölgelerdeki Firmaların Yurtdışı Hizmet Ödemelerinde Kdv Boyutu  
*Burak FIRTINA*
- Özel Tüketim Vergisi (II) Sayılı Liste Uygulama Genel Tebliği İle Getirilen Düzenlemenin Anayasaya Uygunluğu İle Verginin Kanuniliği Ve Tarafsızlığı İlkeleri Açısından Değerlendirilmesi  
*Barış Berk GÜNDOĞMUŞ*

# VERGİ PUSULASI



## 4. YIL

*Maliye Denetim Elemanları Derneği 3 Aylık Yayın*

**YAZI DANIŐMA KURULU**

<b>ADI-SOYADI</b>	<b>UNVANI</b>	<b>GÖREV YERİ</b>
Prof. Dr. Abuzer PINAR	Öğretim Üyesi	Ankara Medipol Üniversitesi
Prof. Dr. Murat DEMİR	Rektör Yardımcısı-Öğretim Üyesi	Harran Üniversitesi
Turan ULAŐ	Öğretim Üyesi	Afyon Kocatepe Üniversitesi
Hakkı SAYAN	Eski Baş Hesap Uzmanı	Özel Sektör
Fisun TÜRKMEN	Vergi BaşmüfettiŐi (Eski Hesap Uzmanı)	Ankara Sektörel-1
Naciye TAŞKESEN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Adile ECEMİŞ GÜLEÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Çiğdem GÜNEŐ AŐIK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mikail OKYAY	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan AYZİT	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Fırat DEMİR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Bayram MAVİ	Hazine ve Maliye Müfettişi	TeftiŐ Başkanlığı
Cihad ULUS	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Gökhan USLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Adem YALÇIN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yasin TOPAL	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Mustafa YILMAZ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Hamdi YILDIRIM	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Faruk ARSLAN	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Hüseyin SUNGUR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Behiç BARIŞIK	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
KürŐat ÖZTÜRK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf YILDIZ	Eski Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Sedat KANLI	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Salih YILMAZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Sinan UYGUR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ümit Çağlar IŐIKOĐLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ahmet YAVUZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
İkbal BAŞ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Rıdvan ÖNDER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Bilal KABASAKAL	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Emre SEZER	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Murat MUTLU	Eski Vergi Müfettişi	Özel Sektör
İbrahim FATİHOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sercan KOÇ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mehmet SUBAŐI	Eski Vergi Müfettişi	Özel Sektör
İbrahim Eren ARSLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Yusuf KARATAŐ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Ferhat ATAĞUL	Hazine ve Maliye Müfettişi	TeftiŐ Başkanlığı
Halit İslam EKMEK	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Nasuh ERDÖNMEZ	Vergi Müfettişi	İzmir Sektörel-1
Pelin ÇOŐKUN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Harun DOĞAN	Eski Vergi Müfettişi	Özel Sektör
Uğur KÜÇÜKKAHYAOĞLU	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Kamil SIR	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Ramazan EFE	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Hasan KAYA	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Murat DÖNMEZ	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Cevdet KAPLAN	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Barış Berk GÜNDOĞMUŞ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Haluk AMİL	Vergi Müfettişi	İstanbul Sektörel-1
Mehmet Nazmi TOR	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Sıbğatullah İMAMOĞLU	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Alican KARABULUT	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Naci KAYAKÖZÜ	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1
Alican ÖZÜZEYBEK	Vergi Müfettişi	Ankara Sektörel-1



# VERGİ PUSULASI

SAYI 2  
TARİH EKİM /2022

<b>Sahibi</b>	Maliye Denetim Elemanları Derneği Adına Dernek Başkanı Halit İslam EKMEN
<b>Genel Yayın Yönetmeni</b>	Naciye TAŞKESEN
<b>Sorumlu Yazı İşleri Müdürü</b>	Ufuk KAYNAR
<b>Dış İlişkiler Koordinatörü ve Reklam Sorumlusu</b>	Mehmet Nazmi TOR
<b>Yayın Kurulu</b>	Şenay OTO Funda ŞAHİN Ayfer KAYACAN Adile ECEMİŞ GÜLEÇ Ömer YÜREK Fırat DEMİR Hüseyin PEKMEZCİLER Sinan UYGUR Adem YALÇIN Rıdvan ÖNDER Nasuh ERDÖNMEZ
<b>İstanbul Temsilcisi</b>	Özge İnci HURŞİTOĞLU
<b>Ankara Temsilcisi</b>	Behiç BARIŞIK
<b>İzmir Temsilcisi</b>	Kazım ATİK
<b>Makale Göndermek İçin</b>	yayin@mded.org
<b>Dizgi ve Görsel Tasarım</b>	Fatma Nur İYİĞÖR
<b>Yayın Satış ve Yazışma Adresi</b>	Finanskent Mah. Finans Cad. Sarphan Finans Merkezi Sitesi B Blok No:5/B No:333 Ümraniye/İstanbul (212) 909 13 10 yayin@mded.org www.mded.org
<b>Baskı Cilt</b>	Aryan Basım Tanıtım ve Matbaa Hizmetleri San. Tic. Ltd. Şti. - Yüzyıl Mah. Mas-Sit Matbaacılar Sitesi 5. Cadde: No:57-58 Bağcılar/İstanbul - (212) 544 99 06
<b>Yıllık Abone Bedeli</b>	300,00 TL (KDV Dahil)

- Dergimiz 3 AYLIK DERGİ olup, gönderilen makaleler en az 1 tanesi 10 yıl ve üzeri mesleki kıdeme sahip olan 2 okuma komisyonu üyesi tarafından okunmaktadır.
- Okuma komisyonu tarafından uygun görülen makaleler yayın kurulu kararı ile yayımlanmaktadır. Yazım ve yayın kuralları derginin son sayfasında yer almaktadır.
- Vergi Pusulası Dergisinde yer alan yazı, tablo, şekil veya resimlerin telif hakkı Maliye Denetim Elemanları Derneğine aittir. Bir bölümü veya tamamı Dernek Yönetim Kurulu yazılı izni olmaksızın kopyalanamaz ya da bastırılmaz yazılardan alıntı yapıldığında kaynağın belirtilmesi gerekmektedir.
- Vergi Pusulası Dergisinde yayımlanan yazıların bilimsel ve etik sorumluluğu yazarlara aittir. Bu yazılar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın veya Vergi Denetim Kurulu'nun görüşü olarak değerlendirilemez

# SERBEST KÖŞE

## EMLAK SEKTÖRÜNDEKİ KİRA ARTIŞLARININ BASİT USULE TABİ MÜKELLEFLERİN VERGİLENDİRİLMESİNE ETKİSİ

Emre DEMİREL

Vergi Müfettişi

ORCID Numarası: 0000-0003-4904-4939

### ÖZET

Ülke ekonomimiz son zamanlarda yüksek enflasyon ile mücadele etmektedir. Vatandaşlar bu yüksek enflasyonun etkilerini gıda, barınma vb. temel ihtiyaçlarda ve sosyal yaşantılarında hissetmektedirler. Yüksek enflasyonun etkilerini, gayrimenkul sahipleri kiralarda artış yaparak diğer kişilere yansıtmaktadır. Yüksek kira tutarları basit usule tabi mükelleflerin gerçek usule geçmesini sağlayarak mükelleflerin vergilendirme durumlarını da etkilemektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Kira, işyeri, basit usul, istisna

## GİRİŞ

Ülkemizdeki kira fiyatları; inşaat sektöründeki yüksek maliyetler, göç vb. nedenlerle artış göstermiştir. Yüksek kira bedelleri gerek kiracı gerek gayrimenkul sahipleri açısından birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunlardan en sıklıkla yaşananı ise kira tespitinin yapılmasıdır. Makalede söz konusu yüksek kira bedelleri için alınan önlemler ve yüksek kira bedellerinin basit usule tabi mükelleflerin vergilendirmesine etkisi açıklanmaya çalışılacaktır.

### 1. YÜKSEK KİRA BEDELLERİNE İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEME

Yüksek kira fiyatlarına ilişkin olarak 7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>1</sup> Geçici 1. maddesiyle düzenleme getirilmiştir. Söz konusu maddeye göre; *‘Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1.7.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.’* denilmektedir.

Görüleceği üzere söz konusu düzenleme konutlar bakımından uygulanmakla birlikte geçici dönem için düzenlemiş olup, *ilgili düzenleme işyeri olarak kullanılan gayrimenkulleri kapsamamaktadır.*

### 2. BASİT USULE TABİ MÜKELLEFLERİN VERGİLENDİRİLMESİ VE BASİT USULE TABİ OLMAYI GEREKTİREN HALLER

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’na<sup>2</sup> (GVK) göre ticari kazançlar basit usulde ve gerçek usulde (bilanço usulü, işletme usulü) tespit edilmektedir. Ticari kazancın basit usulde tespit edilmesi için mezkur kanunun 47. ve 48. maddelerinde belli şartlar ortaya konulmuştur. Bu şartları sağlamayanlar basit usule tabi olmayacaktır. Aynı kanunun 51. maddesinde bazı mesleklerin ve işlerin de basit usule tabi olamayacağı belirtilmiştir. Yine; 320 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği’nde<sup>3</sup> açıklandığı üzere; 95/6430 sayılı, 8/5521 sayılı, 92/2683 sayılı BKK kararlarında yer alanların da basit usule tabi olamayacaklar arasında olduğu belirtilmiştir.

193 sayılı GVK’nın 47. maddesinde basit usule tabi olmanın genel şartları içerisinde işyerine ilişkin gayrimenkulün sahibi olunması halinde emsal kira bedelinin; eğer işyeri kiralanmışsa kiranın, kanunda ilgili yıllar için belirtilen yıllık tutarlarını geçmemek üzere sınır belirlenmiştir. Söz konusu sınır 317 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği<sup>4</sup> ile 2022 yılında büyükşehirler için 16.000 TL diğer yerler için ise 10.000 TL olarak belirlenmiştir.

193 sayılı GVK’nın mükerrer 123. maddesinde mezkur kanunun 21, 23/8, 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan maktu had ve tutarlar, 1.1.2003 tarihi itibarıyla geçerli olan had ve tutarlarına yükseltildiği belirtilerek söz konusu tutarların ise 213 sayılı VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranlarına göre belirleneceği belirtilmiştir. Görüleceği üzere 193 sayılı GVK’nın 47. maddesinde belirtilen tutarlar yeniden değerlendirme oranları dikkate alınarak tespit edilmektedir.

193 sayılı GVK’nın mükerrer 20/A maddesinde

1 14/02/2011 Tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

2 06.01.1961 Tarihli ve 10700 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu

3 26.05.2022 Tarihli ve 31847 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 320 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği

4 21.12.2021 Tarihli ve 31696 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 317 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği

basit usule tabi mükelleflerin kazançları 1.1.2021 tarihinden itibaren istisna edilmiştir. Söz konusu istisnadan yararlanılması için öncelikle mükelleflerin basit usule tabi olmayı gerektiren kıstasları karşılamaları gerekmektedir. Buna göre;

- 193 sayılı GVK'nın 47. maddesi ve 48. maddelerindeki şartları sağlayanlar
- 193 sayılı GVK'nın 51. maddesi kapsamında sayılmayanlar
- 320 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliğinde belirtilen ilgili BKK kararlarında sayılmayan mükellefler

bu istisnadan yararlanacaklardır.

## SONUÇ

Ülkemizdeki yaşanan enflasyon nedeniyle oluşan yüksek kira bedelleri nedeniyle, basit usule tabi olmayı gerektiren 193 sayılı GVK'nın 47. maddesinde belirtilen kiraya ilişkin tutar sınırını aşacağı kesindir. Bu durumda basit usule tabi olanların kazançlarının istisna edilmesi uygulaması gerçek hayatta çok yerini bulamamakla birlikte yüksek kira bedellerinin aynı zamanda gerçek usule geçişleri hızlandıracağı kesindir.

Basit usule tabi olanlar bu durumdan kurtulmak için nakit ödeme, düşük kira kontratları gibi birçok vergi kayıp kaçığına neden olan yola yöneceklerdir.

Bu nedenle; 193 sayılı GVK'nın 47. maddesinde belirtilen işyerlerine ilişkin kira tutar sınırlarının yeniden değerlendirme oranları yerine emlak sektörünün durumu esas alarak belirlenmesi vergi kayıp kaçığını azaltacağı gibi basit usule tabi olanların kazançlarının istisna edilmesi yönündeki kanun maddesinin işlerliğini de sağlayacaktır.

## KAYNAKÇA

7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

317 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği

320 Seri Nolu Gelir Vergisi Tebliği