



# KİRA BEYANINDA SON GÜNLER

2023 yılında konut veya iş yerinden kira alan kişilerin bu gelirlerini mart ayının birinden başlamak üzere 1 Nisan Pazartesi gününe (31 Mart hafta sonuna geldiği için) kadar beyan etmeleri gerekiyor.

**K**ira gelirlerinin nasıl vergilendirildiğine ilişkin yazılarımız artık geleneksel hale geldi. Kira geliri olan kişiler her yıl mart ayı yaklaşınca, beyannamenin ne zamana kadar verilmesi gerektiği, istisna tutarın ne olduğu, ödemenin nasıl yapılacağı gibi konuları merak ediyorlar.

Öncelikle 2023 yılında konut veya iş yerinden kira alan kişilerin bu gelirlerini mart ayının birinden başlamak üzere 1 Nisan Pazartesi gününe (31 Mart hafta sonuna geldiği için) kadar vermeleri gerektiğini hatırlatmakla başlayalım. Ardından kira beyanıyla ilgili akla takılan sorular ve yanıtlarıyla devam edelim.

## 1. Kiraların banka aracılığıyla tahsil edilmesi zorunu mu?

İş yeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kira tahsilat ve ödemelerinin, banka veya PTT aracılığıyla yapılması gerekiyor. Konut kiralalarında ise bu zorunluluk her bir konut için 500 lira ve üzerindeki ödeme ve tahsilatlar için geçerli. Buna göre iş yeri kirasının her halükârda, konut kirasının ise 500 lira ve fazla olması durumunda banka aracılığıyla tahsil edilmesi gerekiyor.

## 2. Günlük veya haftalık kiralamalara ilişkin tahsilatlar da bankadan yapılmak zorunda mı?

Konutlarını haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiraya verenler için 500 liralık sınır söz konusu değil. Bu şekilde kiraya verenlerin, kaç lira olursa olsun tüm kiralara banka veya PTT aracılığıyla tahsil etmeleri gerekiyor.

## 3. Banka aracılığıyla ödeme ve tahsilat zorunluğuna uymamanın cezası nedir?

Tespit edildiğinde hem kiracıya hem de mal sahibine ayrı ayrı ceza kesilir. Cezanın tutarı ise mükellefiyet türüne göre değişiyor. Kirayı tahsil eden gerçek kişi açısından bakarsak ceza, 2023 yılında her bir tahsilat için bin 900 liradan (2024 yılında 3 bin liradan) az olmamak üzere tahsil edilen tutarın yüzde 5'i olarak hesaplanıyor.

## 4. Kiracım 2023 yılında sadece yedi aylık kira ödedi, son beş aylığını ödemedi. Tahsil etmediğim kirayı da beyan edecek miyim?

Kira gelirlerinin beyanında "tahsilat esası" geçerli olduğundan, bu mart ayında sadece, tahsil ettiğiniz yedi aylık kira bedeli (istisnayı aşılırsa) için beyanname vermeniz gerekiyor. Kalan beş aylık kira bedelini ise ileride tahsil edebilirsiniz, tahsil ettiğiniz yılın beyannamesine dahil edeceksiniz.

## 5. Evimi 2023/Nisan ayında kiraya verdim ve 1 yıllık kirayı peşin tahsil ettim. Hepsini bu yıl mı beyan etmeliyim?

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralara ilgili oldukları yılın/yılların geliri olarak kabul ediliyor. Buna göre peşin tahsil edilen kiranın 2023/Nisan-Aralık dönemine isabet eden kısmını bu mart ayında, 2024/Ocak-Mart dönemine ilişkin peşin aldığınız kira ile 2024 yılının geri kalanına ilişkin tahsil edeceğiniz kiralara toplamını ise seneye mart ayında beyan etmeniz gerekiyor.

## 6. Konut kirasında bir istisna tutar yok mu? Kaç lira olursa olsun beyan edilmesi mi gerekiyor?

Sadece konut kiralaları için bir istisna uygulaması söz konusu. İstisna tutar her yıl yeniden belirleniyor. 2023 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu tutar yıllık 21 bin lira.

Buna göre, konut olarak kiraya verilen gayrimenkul(-ler)den 2023 yılında 21 bin liradan daha az kira alındıysa beyanname vermeye gerek yok. Yıllık kira, bu tutarı aşılırsa aşan kısmın gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekiyor.

## 7. Birden fazla konuttan kira gelirim var. Her birine ayrı ayrı bu istisnayı uygulayabilir miyim?

Maalesef, birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değil. Bu durumda olan kişiler, kiraya verdikleri tüm konutlardan elde ettikleri kiralara toplamını beyan ederken, 21 bin liralık istisnayı sadece bir kez, konut kiralalarının toplam bedelinden düşebiliyorlar.

## 8. Eşimle ortak olan daireyi kiraya verdik. Her birimiz ayrı ayrı bu istisnadan yararlanabilir miyiz?

Aynı konuta, eşler de dahil olmak üzere birden fazla kişinin sahip olması durumunda, kira alan her ortak ayrı ayrı beyanname vereceğinden 21 bin liralık istisnadan da ayrı ayrı yararlanabilirler.

### 9. Evi 2023/Ekim ayında, aylık 6 bin liradan kiraya verdim. İstisnanın tamamından yararlanabilir miyim yoksa oranlama mı yapmam gerekiyor?

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o takvim yılında elde edilen kira tutarından istisnanın tamamı (2023 yılı için 21 bin lira) düşülebilir. İstisna tutarını oranlamanıza gerek yok. Buna göre söz konusu konuttan 2023 yılında tahsil ettiğiniz 18 bin (6.000 x 3) liralık kira, istisna tutarın altında kaldığından, bu gelir için beyanname vermenize gerek yok.

### 10. İstisnadan herkes yararlanabiliyor mu?

Sadece konut kira gelirleri için geçerli olan ve 2023 yılında 21 bin lira olarak uygulanan istisnadan aşağıda sayılan mükellefler yararlanamıyorlar:

- a. Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- b. İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- c. İstisna tutarın üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, emekli ikramiyesi, faiz gelirleri, menkul kıymetlerden elde edilen gelirler, gayrimenkul satışından sağlanan kazançlar vb.) gayrisafı tutarları toplamı 550 bin lirayı aşanlar.

### 11. İş yeri kira gelirlerinde kaynaktan kesilen verginin oranı nedir?

Gerçek kişilerin iş yeri olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat (vergi kesintisi, stopaj) kapsamındadır. Bu vergiyi, kirayı öderken kiracılar kesiyorlar. Tevkifatın oranı yüzde 20 olarak uygulanıyor.

### 12. Kaynaktan vergi kesilen iş yeri kira gelirlerinin ayrıca beyan edilmesi de gerekiyor mu?

Bu sorunun cevabı, iş yeri kirasının beyan sınırını aşmadığına göre değişiyor. Buna göre 2023 yılında elde edilen ve tevkifata tabi tutulmuş olan brüt kira geliri toplamı 150 bin liradan (beyan sınırı) azsa beyan edilmiyor. Ama iş yeri kira geliri bu tutarı aşıyorsa tamamının beyan edilmesi gerekiyor. 150 bin liralık beyan sınırı ile karşılaştırma yaparken; brüt iş yeri kira gelirine, varsa istisna düşüktükten sonra kalan konut kiralaları ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının eklenmesi gerektiğini hatırlatmakta fayda var.

Gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda beyanname hesaplanan gelir vergisinden, yıl içerisinde kiracı tarafından kesilmiş olan vergiler mahsup edilebiliyor.

### 13. Gayrimenkulümü, basit usuldeki bir esnafa iş yeri olarak kiraya verdim. Kirayı öderken vergi kesintisi yapmıyor. Beyanname vermem gerekir mi?

Kazancı basit usulde tespit edilen esnafa iş yeri olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi kesintisi (tevkifat) yapılmıyor. Tevkifata tabi olmayan bu tür gelirler için 8 bin 400 liralık bir sınır söz konusu. Buna göre 2023 yılında tahsil edilen (tevkifata tabi olmayan) iş yeri kira geliri, 8 bin 400 liradan azsa beyan edilmeyecek. Kira gelirlerinin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekiyor.

### 14. Kira gelirinden düşülebilecek giderlere ilişkin iki farklı yöntem varmış. Bunlar neler ve hangisini istersem seçebiliyorum mu?

Giderler için yasa "götürü gider" ve "gerçek gider" olmak üzere iki farklı yöntem belirlenmiş durumda. Mükellefler her iki yönteme göre ödenmesi gereken vergi tutarını hesaplayarak, kendileri için daha avantajlı olan yöntemi seçebiliyorlar. Ancak götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda, iki yıl geçmedikçe gerçek gider usulüne döndüremediğini hatırlatmak isteriz.

### 15. En kolay yöntem götürü gider diyorlar. Nasıl uygulanıyor?

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi kullanılıyor. Çünkü basit olanı bu. Kira gelirlerini beyan ederken, gelirin yüzde 15'i hiçbir belgeye ihtiyaç duyulmadan gider olarak düşülebiliyor.

İstisnadan (konut kira gelirlerinde 2023 yılı için 21 bin lira) yararlanma hakkı olan mükellefler, yıllık kira tutarından önce istisnayı düşüp kalan tutar üzerinden de yüzde 15 oranında götürü gider indirebilirler.

Örneğin kiraya verdiği bir konuttan 2023 yılında 60 bin

lira kira alan bir kişi beyanname üzerinde; önce bu tutardan 21 bin liralık istisnayı düşecek, kalan 39 bin liradan ise yüzde 15 oranına göre hesapladığı 5 bin 850 liralık götürü gideri indirebilecektir. Bundan sonra kalan 33 bin 150 lira üzerinden yüzde 15 oranına göre hesapladığı 4 bin 972 lira 50 kuruşluk gelir vergisini de iki taksitte ödeyebilecektir.

İstisnadan yararlanamayan mükellefler ise direkt olarak aldıkları yıllık kiranın yüzde 15'ini düşüp kalan tutar üzerinden gelir vergisi ödeyecekler.

### 16. Gerçek gider yöntemi nedir? Daha avantajlı olduğu söyleniyor. Doğru mu?

Kira gelirinden, gelir vergisi yasasında sayılan (Md. 74) ve belgeye dayandırılması gereken giderlerin indirilebildiği bir yöntemdir. Kiraya verdikleri eve boya, badana, tamir, bakım gibi masraf yapan mükelleflerin yanında; özellikle krediyle alıp kiraya verdiği gayrimenkulü için kredi taksiti ödemeye devam eden kişiler ile evini kiraya verip kendi de kirada oturanlar için gerçek giderin genellikle götürü gidere





# VERGİDE GÜNDEM

oranla daha avantajlı olduğunu söyleyebiliriz.

Ancak konut kira gelirlerinin 21 bin lirası üzerinden vergi hesaplanmadığı için giderlerin de bu tutara isabet eden kısmının indirimine izin verilmiyor. Bu nedenle öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranı bulunmalı, bu oranla gerçek gider tutarı çarpılmak suretiyle beyanname indirilebilecek gider tutarına ulaşılmalıdır.

## 17. Hem kira alıyorum hem de kendim kirada otuyorum. Ödediğim kirayı aldığım kiradan düşebilir miyim?

Gerçek gider yöntemi seçilmişse düşülebilir. Ama sadece kiraya verilen konutlar için geçerli olduğu unutulmamalı.

Buna göre sahibi oldukları konutları kiraya verenler, elde ettikleri kira gelirinden, kira ile oturdukları konuta ödedikleri kira bedelini düşülebiliyorlar. Ancak bu giderin, kira gelirini aşması durumunda aşan kısmın diğer gelirlerden indirilmesi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değil.

## 18. Kiraya verdiğim gayrimenkulü kredi ile almıştım. Ödediğim kredi faizlerini kira gelirinden düşebilir miyim?

Gerçek gider usulünü seçmiş olan mükellefler, kredi ile aldıkları gayrimenkulü (konut veya iş yeri) kiraya verdiklerinde, ödedikleri kredi faizlerini kira gelirinden düşebilirler. Hatta kredi faizleri kira gelirinden fazlaysa, bu tutar gider fazlası olarak da kabul ediliyor. Yani kira gelirinden indirilemeyen bir kısım varsa beyan edilen diğer gelirlerden düşülebiliyor ya da gelecek yıllara devredilebiliyor.

## 19. Yeni alınıp kiraya verilen konutlarla ilgili bir avantaj var mı? Nedir?

Bu avantaj sadece konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkul için geçerli. Kiraya verilen bu konutun alış bedelinin %5'i, alındığı yıldan itibaren 5 yıl süreyle o konuttan alınan kira gelirinden düşülebiliyor.

Ancak bu şekilde hesaplanan giderin elde edilen kira gelirini aşması durumunda, aşan kısmın diğer gelirlerden indirimi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değil.

## 20. Gerçek gider usulünü seçersem bunlardan başka hangi giderleri düşebilirim?

Kiraya verilen gayrimenkulle ilgili olmak şartıyla aşağıdaki giderler de kira gelirinden düşülebiliyor:

- Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Yönetim giderleri,
- Sigorta giderleri ile ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyeler,
- Isı yalıtımı (mantolama) ve enerji tasarrufu sağlamaya

yönelik harcamalar,

- Amortismanlar (% 2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.

## 21. Vergi dairesine gitmeden beyanname verilebilir mi?

Evet verilebilir. Hatta ilk defa beyanname verecek olanlar dahi vergi dairesine hiç gitmeden bütün işlemlerini internet aracılığıyla yapabilirler. Bunun için Gelir İdaresi Başkanlığının internet sitesinde (<https://www.gib.gov.tr/>) yer alan "Hazır Beyan Sistemi" kullanılıyor.

Bu sistemde; kiraya verilen gayrimenkullere ilişkin bilgiler, 2023 yılında tahsil edilen kira tutarları yazılarak, gider yöntemi (götürü-gerçek) seçiliyor. Götürü gider seçilirse sistem kendisi gider tutarını hesaplayıp gelirden

düşüyor. Gerçek gider yöntemi seçildiğinde ise tek tek giderlerin yazılması isteniyor. Bütün bilgiler girilip beyanname son haline getirildikten sonra onaylanıyor ve tahakkuk fişi de çıkınca beyan işi tamamlanmış oluyor.

## 22. Beyannameyi ne zamana kadar vermeliyim?

2023 yılı kira gelirlerine ilişkin beyanname, 1 Nisan 2024 (31 Mart Pazar gününe geldiği için) Pazartesi günü mesai sonuna kadar verilebilir. Hazır beyan sistemini kullananlar ise gece yarısına kadar beyannamelelerini

verebilirler. Ama son günü beklemeye gerek yok. Çıkabilecek aksaklıklar düşünülerek gecikmeden beyanname verilmesinde fayda var.

## 23. Hesaplanan vergi nereye, kaç taksitte ödeniyor?

Beyannamein erken verilmesi verginin de erken ödemesi anlamına gelmiyor. Vergi iki taksitte; ilki 1 Nisan'a kadar, ikincisi de 31 Temmuz'a kadar ödenebilir. Taksitlerin nakit olarak vergi dairesine, interaktif vergi dairesi üzerinden kredi kartıyla ya da anlaşmalı bankalar (kamu bankaları) aracılığıyla hesaptan ödenmesi mümkün.

## 24. Yukarıda yer alan istisna ve beyan sınırı tutarlarında artış nasıl hesaplanıyor, 2024 gelirleri için kaç lira olarak uygulanacaklar?

Vergi uygulamasında bu tutarların her yıl yeniden değerlendirilme oranında arttığını söyleyebiliriz. 2023 yılı yeniden değerlendirme oranı (yüzde 58,46) dikkate alındığında konut kiralari için geçerli olan istisna tutarı 2024 yılı gelirleri için 33 bin lira oluyor. İş yeri kira gelirleri için geçerli olan beyan sınırı ise 2024 gelirleri için 230 bin lira (gelir vergisi tarifesi'nin 2. dilimi) olarak uygulanacak.

