

Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi

2015



EY

Building a better
working world

İçindekiler

Sayfa no

I. Mükellefiyet	3
A. Tam mükellef gerçek kişiler	3
B. Dar mükellef gerçek kişiler	3
II. Gayrimenkul sermaye iradının (Kira gelirleri) tanımı ve kapsamı	4
A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar	4
B. Gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilen bazı gelirler	4
C. Kira gelirlerinde KDV uygulaması.....	5
D. Kurumların elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi	5
E. Dar mükelleflerin elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi	5
III. Gayrisafi hasılatla dahil olan unsurlar ve elde etme.....	6
A. Gayrisafi hasılat ve kiranın tahsil edilmesi.....	6
B. Geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralar	6
C. Peşin tahsil edilen kiralar.....	6
D. Döviz cinsinden tahsil edilen kiralar	6
E. Aynî olarak tahsil edilen kiralar	6
F. Kiranın banka aracılığıyla ödenme zorunluluğu	7
IV. Kira gelirlerinde tevkifat (vergi kesintisi) uygulaması	8
A. Tevkifata tabi kira ödemeleri.....	8
B. Tevkifat yapmak zorunda olanlar	8
C. Tevkifat oranı	8
D. Emsal kira bedeli esaslı kapsamında tevkifat uygulaması	9
E. Peşin kira ödemelerinde tevkifat uygulaması	9
F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması.....	9
G. Gelir vergisi tevkifatının beyan ve ödeme süreleri	9
H. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk	9
V. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları.....	10
A. İstisna ve beyan sınırı arasındaki farklar	10
B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması	10
C. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı uygulaması	11
VI. Kira gelirinden indirilebilecek giderler	13
A. Götürü gider yöntemi.....	13
B. Gerçek gider yöntemi.....	13
VII. Emsal kira bedeli uygulaması	17
VIII. Kira gelirleri üzerinden hesaplanan vergilerin beyanı ve ödenmesi.....	18
A. Beyannamenin verilme zamanı.....	18
B. Beyannamenin verileceği vergi dairesi	18
C. Beyannamenin verilme şekli	18
D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler	19
E. Gelir vergisi oranı	19
F. Verginin ödenme zamanı.....	19
G. Verginin ödenebileceği yerler	19
H. Verginin zamanında ödenmemesinin sonuçları	20
I. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar	20
J. Cezalı tarhiyatlar karşısında mükelleflerin müracaat yolları.....	20
K. Zamanaşımı	20
IX. Kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin özet açıklama ve örnekler ..	21
A. Konut kira gelirlerinin beyanı.....	21
B. İşyeri kira gelirlerinin beyanı.....	22
C. Konut ve işyerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanı.....	23
D. Kira geliri ve menkul sermaye iradının beyanı	24
E. Özel okul ücreti ve sağlık sigorta primlerinin beyannameye indirimi	25

Sunuş

Vergileme sistemimizde, gerçek kişilerin vergiye tabi gelirlerinden biri de gayrimenkul sermaye iradı ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanmasından elde edilen gelirler olarak tanımlanmış ve yine aynı Kanun'da belirtilen koşullarla beyana ve vergiye tabi kılınmıştır.

Bu koşullara uyan kira gelirlerinin, elde edildiği yılı izleyen yılın Mart ayının 1'i ile 25'i arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekmektedir.

Konusunda uzman personelimiz tarafından hazırlanan "Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2015" adlı bu Rehber'de; gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakta birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "işyeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin, bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esasları hakkında açıklamalarda bulunulmuştur. Ayrıca daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.

"Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2015" adlı bu Rehber'in, 2015 yılında konut veya işyerinden kira geliri elde eden gerçek kişilerin karşı karşıya oldukları güçlükleri aşmalarında kendilerine yardımcı olmasını ümit ediyoruz.

Saygılarımızla,
EY Türkiye

"Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi-2015" adlı Rehber'imiz gerçek kişilerin kira gelirlerinin vergilendirilmesi ile ilgili genel bilgi vermek amacıyla ve **1 Mart 2016** tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi yasalarının ilgili hükümleri dikkate alınarak EY uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Bu çalışmada yer alan bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Vergi mevzuatımızın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.



I. Mükellefiyet

A. Tam mükellef gerçek kişiler

Türkiye’de yerleşmiş olan veya yerleşmiş sayılan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından “tam mükellef” kabul edilmektedir. Bu kişiler, Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

- ▶ İkametgahı Türkiye’de bulunanlar ve
- ▶ Bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar (geçici ayrılmalar Türkiye’de oturma süresini kesmez),

Türkiye’de yerleşmiş sayılır.

Öte yandan, resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı memleketlerde oturan Türk vatandaşları da tam mükellef olarak vergilendirilirler.

Belli ve geçici bir görev veya iş için Türkiye’ye gelenler, Türkiye’de altı aydan fazla kalsalar dahi Türkiye’de yerleşmiş sayılmazlar.

B. Dar mükellef gerçek kişiler

Türkiye’de yerleşmiş olmayan kişiler Gelir Vergisi Kanunu açısından “dar mükellef” kabul edilmektedir. Bu kişiler sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

Yurt dışında çalışma ve oturma izni olan Türk vatandaşları da vergi uygulamaları bakımından “dar mükellef” olarak kabul edilmektedirler.

Dar mükellef gerçek kişilerin gelirlerinin tamamının Türkiye’de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan ibaret olması durumunda, bu gelirler için beyanname verilmez.

II. Gayrimenkul sermaye iradının (Kira gelirleri) tanımı ve kapsamı

A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar

Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin vergiye tabi olabilecek gelir ve kazançları 7 başlık halinde sayılmıştır. Bunlardan biri de gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) ya da toplumda yaygın olarak bilinen adıyla kira gelirleridir.

Gayrimenkul sermaye iradı, ilgili Kanun'un 70. maddesinde sayılan mal ve hakların gerçek kişiler tarafından kiraya verilmesinden sağlanan gelirleri ifade eder. Söz konusu maddede sayılan mal ve haklar aşağıda sıralanmıştır:

- ▶ Arazi ve bina gibi gayrimenkuller,
- ▶ Gemi ve gemi payları,
- ▶ Motorlu nakil ve cer vasıtaları,
- ▶ Maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatları,
- ▶ Voli mahalleri ve dalyanlar,
- ▶ Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- ▶ Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar (irtifak, intifa ve kaynaklardan yararlanma hakkı gibi),
- ▶ Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan, sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı,
- ▶ Telif hakları.

Yukarıdaki mal ve hakların sadece sahipleri tarafından değil, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır. Hatta bu mal ve hakların kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler de gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

Örneğin; komşusunun bahçesinin bir bölümü üzerinde adına irtifak hakkı tesis edilen kişinin, bu yeri üçüncü bir kişiye kiralaması halinde, buradan sağlanacak kira geliri, irtifak hakkı sahibine ait olacaktır ve mükellefiyetle ilgili ödevler onun tarafından yerine getirilecektir.

Aynı şekilde, eşlerden biri adına tapuda kayıtlı bulunan bir gayrimenkul üzerine diğer eş adına intifa hakkı tesis edildiği bir durumda, adına intifa hakkı tesis edilen tarafından bu gayrimenkulün kiralanması halinde, gayrimenkul sermaye iradı mükellefiyeti, gayrimenkulün maliki olan eşe değil, adına intifa hakkı tesis edilen eşe ait olacaktır.

Yukarıda sayılan gelirler ticari işletmeler tarafından elde edildiğinde, bu gelirlerin ticari kazançta dahil edilmesi gerekmektedir. Bu durumda söz konusu kira gelirlerine, gayrimenkul sermaye iratlarının (GMSİ) vergileme esasları değil, "ticari kazanç"ın vergileme esasları uygulanacaktır.

Ticari işletmenin sahibine ait olmakla birlikte, işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin işyeri veya konut olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler ise gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Bu gelirlerin işletme sahibinin vereceği yıllık gelir vergisi beyannamesinin "gayrimenkul sermaye iratları" bölümünde beyan edilmesi gerekir.

Diğer taraftan gayrimenkullerin alım satımından sağlanan kazançların, gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, "değer artış kazancı" olarak vergilendirilmesi gerektiği unutulmamalıdır.

Yukarıda sayılan mal ve haklardan uygulamada en çok, gayrimenkullerin işyeri veya konut şeklinde kiraya verilmesiyle karşılaşırız. Bu Rehber'de, gayrimenkul sermaye iratlarına ilişkin bazı genel açıklamalar yapılmakla birlikte, esas olarak, sahibi bulunduğu gayrimenkulü "konut" veya "işyeri" olarak kiraya veren gerçek kişilerin bu gelirlerinin beyan ve vergilendirme esaslarına değinilmektedir. Konunun daha kolay anlaşılabilmesi amacıyla, hemen hemen her konuya ilişkin açıklamalar örneklerle desteklenmiştir.

B. Gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilen bazı gelirler

1. Taksi plakalarının kiralanmasından elde edilen gelirler

Gerçek kişilerin sahip oldukları taksi plakalarını kiraya vermesi nedeniyle elde ettikleri gelirler gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ) olarak kabul edilmektedir. Ticari işletmenin sahibine ait olmakla beraber, ticari işletmeye dahil olmayan plakaların kiralanmasından elde edilen gelirler de GMSİ sayılmaktadır.

Ticari bir işletmeye dahil plakaların kiralanmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesinde ise "ticari kazanç" hükümleri geçerlidir.

2. Binaların dış yüzeylerine konulan reklam panolarından elde edilen gelirler

Bu panoların konulduğu alanlar her ne kadar apartman yönetimleri tarafından kiraya verilse de, elde edilen gelirlerin kat maliklerine ait olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu gelirlerin vergilendirilip vergilendirilmemesi de kat malikleri bazında ele alınması gereken bir konudur. Daha açık bir ifade ile söz konusu alanların kiralanmasından elde edilen gelirin kat maliklerinin hissesine düşen kısmının, belli şartlarla kat malikleri tarafından ayrı ayrı gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre apartman yönetimince bu iş dolayısıyla alınan kira bedelleri, kat maliklerine dağıtılsa da dağıtılsa da, kat maliklerinin bu gelir dolayısıyla vergi yükümlülüğü bulunmaktadır.

3. Ürün olarak tahsil edilen arazi kiralari

Yapılacak tarımsal faaliyete iştirak etmeksizin, sahibi olduğu araziye, oradan elde edilecek ürünün belli bir kısmı karşılığında başkasının kullanımına veren kişi çiftçi sayılmaz. Bu kişilerin elde ettiği gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir.

4. Kiracının satışının belli bir yüzdesi şeklinde belirlenen kiralari

Gayrimenkulün bir ticari işletmeye kiralanması ve kira bedelinin de taraflarca bu işletmenin üretim veya satış tutarının ya da kârının belli bir yüzdesi olarak tespit edilmesi durumunda, gayrimenkul sahibi tarafından elde edilen fayda, gayrimenkul sermaye iradidir ve gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilme usullerine tabidir.

Ancak kira bedelinin, söz konusu işletmenin kâr ve zararına katılma şeklinde belirlendiği durumlarda, bir adi ortaklığın varlığının kabul edilmesi gerekecektir. Bu şekilde elde edilen gelir gayrimenkul sermaye iradı olarak değil, ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmelidir.

C. Kira gelirlerinde KDV uygulaması

Kiralari KDV'ye tabi olup olmadığı, kiraya verilen gayrimenkulün iktisadi işletmeye dahil olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiralanması işlemleri KDV'ye tabidir. Ancak aynı Kanun'un 17. maddesinin 4. fıkrasının (d) bendinde, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemlerinin KDV'den istisna olduğu hükmü yer almaktadır.

Buna göre iktisadi işletmeye dahil olan gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen hasılat üzerinden KDV hesaplanması gerekirken, iktisadi işletmeye dahil olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda alınan kira bedeli üzerinden ise KDV hesaplanmayacaktır.

D. Kurumların elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi

Kurumlarca elde edilen gelirler, kaynağı ne olursa olsun kurum kazancı olarak değerlendirilmektedir. Bu kazancın tespiti ticari kazanç hükümlerine göre yapılır.

Bu nedenle kurumların aktiflerine kayıtlı olan mal ve hakların kiralanması karşılığı elde ettikleri kira gelirleri de, tutarı ne olursa olsun, kurumun elde ettiği diğer kazançlarla birlikte kurum kazancı olarak yıllık kurumlar vergisi beyannamesi ile beyan edilmelidir.

E. Dar mükelleflerin elde ettiği kira gelirlerinin vergilendirilmesi

1. Dar mükellef gerçek kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere ait gayrimenkullerin işyeri olarak kiralanması karşılığında alınan bedeller, üzerinden stopaj yapılmış olması şartıyla, tutarı ne olursa olsun beyan edilmez.

Bu kişilerin sahibi oldukları konutlardan elde ettikleri kira gelirleri ise 2015 yılı için 3.600 TL olarak uygulanan istisna tutarını aşmadığı sürece beyan edilmeyecektir. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın, giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

Oturma ve çalışma izni olarak altı aydan daha uzun bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, vergi uygulamaları bakımından dar mükellef olarak kabul edilmektedirler. Bu kişilerin, Türkiye'de bulunan gayrimenkullerini işyeri olarak kiraya vermeleri durumunda, kira tutarları üzerinden gelir vergisi stopajı yapılmış olması şartıyla, bu gelirlerini tutarı ne olursa olsun beyan etmeyeceklerdir.

Söz konusu kişilerin, konut olarak kiraya verdikleri gayrimenkullerden sağladıkları kira gelirleri toplamının 3.600 TL'den daha az olması halinde de beyanname vermeleri söz konusu olmayacaktır. İstisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın giderler düşüldükten sonra kalan tutarının beyan edilmesi gerekir.

2. Dar mükellef kurumlar

Dar mükellef kurumların kira gelirleri tevkifat yoluyla vergilendirilir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 30. maddesi uyarınca dar mükellef kurumların elde ettikleri gayrimenkul sermaye iratları üzerinden, bu gelirleri onlara sağlayanlar tarafından tevkifat yapılması gerekmektedir. Tevkifatın oranı % 20 olarak belirlenmiştir. Bu oran finansal kiralama faaliyetlerinden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarında % 1 olarak uygulanmaktadır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların mukim olduğu ülke ile Türkiye arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme (ÇVÖ) Anlaşması varsa anlaşma hükümleri de dikkate alınabilecektir. Anlaşma hükümleri kapsamında işlem yapılabilmesi için, dar mükellefin, mukim olduğu ülkenin yetkili makamından mukimlik belgesi alması gerekmektedir.

III. Gayrisafi hasıllata dahil olan unsurlar ve elde etme

A. Gayrisafi hasıllat ve kiranın tahsil edilmesi

Gayrisafi hasıllat, GVK'nın 70. maddesinde sayılan mal ve hakların kiraya verilmesinden, bir takvim yılı içinde, o yıla veya geçmiş yıllara ilişkin olarak, nakit veya aynî olarak tahsil edilen kira bedellerini ifade eder. Gayrimenkul sermaye iradında gelirin elde edilmesinde "tahsilat esası" benimsenmiştir. Bu esas uyarınca, kira gelirlerinin vergiye tabi olabilmesi için mutlaka tahsil edilmiş olması gerekmektedir.

Buna göre gayrimenkulünü kiraya verenin;

- Bilgisine girmiş olması kaydıyla, bu kişi adına, bankaya, kamu müessesesine, icra dairesine, notere veya postaya para yatırılması,
- Kira alacağı için, kiracının talebi doğrultusunda başka bir kişiye devredilmesi veya kiracıya olan borçla takas edilmesi,

hallerinde, kira geliri tahsil edilmiş sayılmaktadır.

B. Geçmiş yıllara ilişkin olarak tahsil edilen kiralalar

Kira gelirlerinde elde etme "tahsil esası"na bağlanmış olduğu için, herhangi bir sebeple tahsil edilmemiş olan kira bedelleri yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez. Bu kiralaların sonraki yıllarda tahsil edilmesi durumunda, tahsilatın gerçekleştiği yılın gelirine dahil edilmesi gerekmektedir.

Örnek

Ücretli çalışan biri tarafından kiraya verilen bir konuttan 2015 yılında 22.800 TL kira tahsilatı yapılmıştır. Tahsil edilen bu tutarın;

- 12.000 TL'si 2015 yılına,
- 10.800 TL'si ise 2014 yılına,

ilişkindir. Bir başka deyişle, kiracı 2014 yılında ödemediği kirayı da 2015 yılında ödemiştir.

2014 yılında kiralalar tahsil edilemediği için, 10.800 TL'lik kiranın 2014 yılında beyan edilmesi söz konusu değildir.

Diğer taraftan tahsil edildiği yılın gayrisafi hasıllat tutarına önceki yıllara ilişkin olarak tahsil edilen tutarların da dahil edilmesi gerekmektedir. Buna göre 2014 ve 2015 yılına ilişkin olarak 2015 yılında tahsil edilen toplam 22.800 TL tutarındaki kira bedeli, 2015 yılına ilişkin beyanname ile beyan edilecektir.

Beyan sırasında 22.800 TL tutarındaki toplam gayrisafi hasıllattan, 2015 yılı için geçerli olan 3.600 TL'lik istisna tutarı ile giderler düşülecek, kalan tutar, 2015 yılına ilişkin gelir vergisi beyannamesi ile 1-25 Mart 2016 döneminde beyan edilerek hesaplanan vergi iki taksitte ödenecektir.

C. Peşin tahsil edilen kiralalar

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kiralalar ilgili oldukları yılın/ yılların geliri olarak dikkate alınır. Bu nedenle bu tutarlar tahsil edildikleri yılın gayrisafi hasıllatına dahil edilmezler.

Ancak bu uygulamanın iki istisnası vardır. Ölüm veya memleketi terk halinde peşin tahsil edilen kiralaların da, söz konusu olayların meydana geldiği yılın geliri olarak beyan edilip, vergilendirilmesi gerekmektedir.

Örnek

Bay (B) sahip olduğu gayrimenkulü 2015 yılının başında aylık 1.000 TL'den kiraya vermiş ve kiracıdan 2 yıllık kirayı 2 Ocak 2015 tarihinde peşin olarak tahsil etmiştir.

Bu durumda (1.000 x 12 =) 12.000 TL 2015 yılının, (1.000 x 12 =) 12.000 TL de 2016 yılının hasıllatı kabul edilecektir. Ancak Bay (B) 2015 yılı içerisinde ölürse veya memleketi terk ederse, tahsil ettiği kira bedelinin tümü (24.000 TL) 2015 yılının hasıllatı sayılacaktır.

D. Döviz cinsinden tahsil edilen kiralalar

Kira bedelinin miktarı gibi ödemenin yapılacağı para cinsi de taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği durumlarda, gayrisafi hasıllat, bedelin tahsil edildiği tarihte geçerli olan T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirasına çevrilerek hesaplanır.

Örnek

2015/Temmuz ayının başında kiraya verilen bir gayrimenkulden, 2 Temmuz 2015 tarihinde ilk kira bedeli olarak 2.000 ABD Doları tahsil edilmiştir. 2 Temmuz 2015 tarihinde Merkez Bankası döviz alış kuru 1 ABD Doları = 2,6753 TL'dir.

Buna göre Temmuz ayında elde edilen kira bedelinin TL karşılığı (2.000 x 2,6753 =) 5.350,60 TL olarak hesaplanacaktır.

E. Aynî olarak tahsil edilen kiralalar

Bazı durumlarda kira bedelinin nakit olarak değil de ayın (TDK: nesne) olarak tahsil edildiği görülmektedir. Aynî olarak tahsil edilen kiralaların beyanında dikkate alınacak tutarın, Vergi Usul Kanunu'nun "emsal bedel"e ilişkin düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi gerekmektedir.

Kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya gayrimenkulün iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde gayrimenkule eklenen kıymetler, kira dönemi sonunda bedelsiz olarak gayrimenkul sahibine bırakılırsa, bu kıymetlerin emsal bedeli de devir tarihi itibarıyla aynî olarak elde edilmiş kira bedeli sayılır.

Örnek

Emekli Bayan (C)'nin sahibi bulunduğu apartman dairesini konut olarak kiraya verdiğini kabul edelim. Bayan (C) uzun yıllardır evinde oturan kiracısı ile 2015 yılı başından itibaren aylık 1.100 TL kiraya anlaşmıştır. Kiracı kendi kusurundan dolayı kullanılamaz hale gelen dairenin ahşap kapısını, 2015/Temmuz ayında değiştirerek yerine çelik kapı taktırmıştır. Ancak kiracının Eylül ayında tayini çıkmış ve çelik kapı bedelini ev sahibinden tahsil etmeden, 30 Eylül 2015 tarihinde evi boşaltmıştır. Kiracı bütün kiralalarını zamanında ödemiştir. Ev sahibi 1 Kasım'da evini tekrar kiraya vermiş ve yeni kiracıdan Kasım ve Aralık aylarına ilişkin toplam 2.400 TL kira tahsil etmiştir.

Ev sahibi, kiracı tarafından taktırılmış olan çelik kapının değerinin tespiti için Takdir Komisyonuna başvurmuş ve Takdir Komisyonu tarafından çelik kapının değeri 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda ev sahibi tarafından 2015 yılında elde edilen gayrisafi hasılat aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

İlk kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.100 x 9)	9.900
Çelik kapının emsal bedeli	1.500
İkinci kiracıdan tahsil edilen kiralalar (1.200 x 2)	2.400
Toplam gayrisafi hasılat	13.800

F. Kiranın banka aracılığıyla ödeme zorunluluğu

İşyeri kiralamalarında, herhangi bir tutar sınırlaması olmaksızın kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerin, banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı (PTT) Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu vardır. Konutlarda ise bu zorunluluk her bir konut için 500 TL ve üzerindeki kira ödeme ve tahsilatları için geçerlidir.

Banka veya PTT Genel Müdürlüğü aracı kılınmak suretiyle, para yatırma veya havale, çek veya kredi kartı gibi araçlar kullanılmak suretiyle yapılan tahsilat ve ödemeler karşılığında dekont veya hesap bildirim cetvelleri düzenlendiğinde, bu belgeler tevsik edici belge kabul edilecektir. Bankaların internet şubeleri üzerinden yapılan ödeme ve tahsilatlar da aynı kapsamdadır.

Söz konusu zorunluluklara uymayanlara Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355. maddesinde mükellefiyet türüne göre ayrı olarak belirlenen tutarlardan az olmamak üzere, her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5'i oranında özel usulsüzlük cezası kesilir.



IV. Kira gelirlerinde tevkifat (vergi kesintisi) uygulaması

A. Tevkifata tabi kira ödemeleri

Tevkifat (vergi kesintisi - stopaj), kiralamaya konu olan mal ve hakların sahiplerinin gelir vergilerinde mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde sayılan mal ve hakların (Bakınız Rehber'in "II/A. Gayrimenkul sermaye iradına konu mal ve haklar" başlıklı bölümü) gerçek kişiler veya Kanun'da sayılan bazı kurumlar tarafından kiraya verilmesinden elde edilen gelirler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat kapsamındadır. Tevkifata tabi kira ödemelerine ilişkin bilgiler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

1. Gerçek kişiler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gerçek kişiler tarafından işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirler tevkifat kapsamındadır. Tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlar ise Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesinde sayılmıştır.

Bu kişi ve kurumların, gerçek kişilere yaptıkları işyeri kira ödemeleri üzerinden kestikleri vergiler (tevkifat); gerçek kişilerin bu gelirlerini beyan etmesi durumunda, beyanname hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilebilmektedir.

Kiralanan gayrimenkulün ticari işletmenin aktifine kayıtlı olması durumunda ise ödenen kiralardan tevkifat yapılmayacaktır.

Bunun yanında gerçek kişiler tevkifat yapmak zorunda olanlar arasında sayılmadığından, gerçek kişiler tarafından diğer gerçek kişilere konut olarak kiralanan gayrimenkullere ilişkin ödenen kiralardan tevkifat yapılmamaktadır.

Diğer taraftan bir gayrimenkulün hem konut, hem de işyeri olarak kullanılıyor olması durumunda, bu gayrimenkul için ödenen kira bedelinin tamamı üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerektiği unutulmamalıdır.

2. Vakıflar ve dernekler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gerçek kişilerin yanı sıra, dernek ve vakıflara ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamındadır. Ancak Vakıflar Genel Müdürlüğüne yönetilen ve temsil edilen vakıflara (mazbut vakıf) yapılan kira ödemelerinden tevkifat yapılmamaktadır.

Tevkifat uygulamasında derneğin, kamuya yararlı dernek olması ya da vakfın Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış bir vakıf olmasının önemi yoktur. Başka bir deyişle, mazbut vakıflar hariç, hiçbir ayırım yapılmaksızın tüm dernek veya vakıflara ödenen kira bedellerinden bu kesintinin yapılması gerekmektedir.

Aynı şekilde; sendikalar, ticaret odaları, sanayi odaları, ticaret borsaları, esnaf odaları ve bunların birlikleri ile diğer mesleki

kuruluşlara ait oda ve birlikler, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıklarına yapılan kira ödemeleri de gelir vergisi tevkifatı kapsamında bulunmaktadır.

3. Kooperatifler tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Kooperatiflere ait gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Söz konusu kira ödemeleri üzerinden yapılacak vergi kesintisinde, kooperatifin türü, mükellef veya muaf olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

4. Yabancı devletler ve uluslararası kurumlar tarafından kiraya verilen gayrimenkuller

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşları ile uluslararası kuruluşlara ait diplomatik statüsü bulunmayan gayrimenkullerin kiralınması karşılığında bunlara yapılan kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

B. Tevkifat yapmak zorunda olanlar

Ticaret şirketleri ile gerçek gelirlerini beyan etmek zorunda olan ticaret ve serbest meslek erbabı, yukarıda belirtilen gayrimenkulleri kiraladıkları durumda, nakden veya hesaben yaptıkları ödemeler üzerinden, gelir vergisi tevkifatı (vergi kesintisi-stopaj) yapmaya mecburdurlar.

Aynı şekilde; kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonlarını yönetenler ile zirai kazançlarını bilanço veya işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçilerin de, nakden veya hesaben yaptıkları kira ödemeleri üzerinden vergi kesintisi yapmaları gerekmektedir.

Ancak sayılan kişilerin, kira ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapma yükümlülüklerinin, ticari, zirai veya mesleki faaliyetleri kapsamında yaptıkları kiralama ile ilgili olduğu unutulmamalıdır. Bunların, kendilerinin ve ailelerinin ikametleri amacıyla, mesken olarak kiraladıkları gayrimenkuller için ödedikleri kiralar, gelir vergisi tevkifatına tabi değildir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükellefe işyeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığını da hatırlatmak isteriz.

C. Tevkifat oranı

Yukarıda sayılan gayrimenkullerin, yasa uyarınca tevkifat yapmak zorunda olan kişi ve kurumlara kiralınması durumunda, ödenen kira bedelleri üzerinden % 20 oranında tevkifat yapılması gerekmektedir. Bu tevkifat kira bedelinin nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dahil) ödendiği sırada yapılır.

Gayrimenkul sahibi adına kiracı tarafından yapılan vergi kesintileri, gayrimenkul sahibinin bu gelirleri dolayısıyla yıllık gelir vergisi beyanname vermesi halinde, beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinden mahsup edilir.

D. Emsal kira bedeli esas kapsamında tevkifat uygulaması

GVK'nın 73. maddesinde, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı haller (Bakınız Rehber'in "VII. Emsal kira bedeli uygulaması" başlıklı bölümü) sayılmıştır. Bunlardan ilk 3 tanesinin uygulanabilmesi için gayrimenkulün konut olarak kiraya verilmesi şartı vardır. Gerçek kişilere konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerle ilgili kira ödemeleri tevkifata tabi değildir. Bu durumda gayrimenkulün 73. maddenin ilk 3 sırasında sayılan kişilere bedelsiz veya emsal bedelden daha düşük bir bedele kiralanması durumunda tevkifat (vergi kesintisi) yapılması söz konusu olmayacaktır.

Gayrimenkulün, 4. sırada sayılan kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak kiraya verilmesi durumunda ise bu kurumlar tarafından kira olarak herhangi bir bedel ödenmediği için tevkifat yapılmayacaktır. Ancak gayrimenkulün sözü geçen kurum ve kuruluşlara emsal bedelden daha düşük bir bedelle kiraya verilmesi durumunda, ödenen kira bedeli üzerinden, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekmektedir.

E. Peşin kira ödemelerinde tevkifat uygulaması

Kiracılar tarafından peşin ödenen kira bedelleri üzerinden, ödemenin yapıldığı tarihte gelir vergisi tevkifatı yapılması gerekir. Kesilen bu vergiler de kiranın ödendiği döneme ilişkin olarak ertesi ay verilen muhtasar beyannameye dahil edilir.

Örnek

Bay (A) sahibi olduğu gayrimenkulü bir şirkete 2015/Ocak ayı başından geçerli olmak üzere işyeri olarak kiraya vermiştir. Ocak başında imzalanan kira sözleşmesinde aylık kira bedeli 2015 yılı için brüt 2.500 TL ve 2016 yılı için de brüt 2.750 TL olarak belirlenmiştir. 2 yıllık net kira bedeli olan 50.400 TL Ocak 2015'de peşin olarak mal sahibine ödenmiştir.

Peşin ödenen kira bedeli üzerinden tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

2015 yılı brüt kira (2.500 x 12)	30.000
2016 yılı brüt kira (2.750 x 12)	33.000
Toplam brüt kira (Tevkifat matrahı) (30.000 + 33.000)	63.000
Hesaplanan tevkifat (63.000 x % 20)	12.600
Ödenen net kira bedeli (63.000-12.600)	50.400

12.600 TL'lik tevkifat tutarının, kiracı şirket tarafından Ocak/2015 dönemine ilişkin muhtasar beyannameye dahil edilerek, beyannamenin de Şubat ayının 23'üne kadar vergi dairesine verilmiş olması gerekmektedir. Beyannamedeki vergiler ise 26 Şubat tarihine kadar ödenmiş olmalıdır.

Mal sahibi Bay (A) ise 2016 yılının Mart ayında vereceği beyannameye sadece 2015 yılına ilişkin olarak tahsil ettiği brüt 30.000 TL'lik kira gelirini beyan edecektir. Beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, yıl içerisinde tevkif suretiyle ödenmiş olan (30.000 x % 20 =) 6.000 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

33.000 TL'nin beyanı ise 2016 yılına ilişkin gelir vergisi beyanname ile 1-25 Mart 2017 döneminde gerçekleştirilecektir. Bu beyanname üzerinden hesaplanan vergiden, tevkif suretiyle ödenmiş olan (33.000 x % 20 =) 6.600 TL'lik vergi mahsup edilecektir.

F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması

Kira bedelinin taraflarca vergi hariç tutar olarak belirlendiği durumlarda gelir vergisi tevkifatı, ödenen net tutar üzerinden hesaplanmaz. Bu tutarın önce tevkifat oranına göre brütleştirilmesi, vergi kesintisinin de brüt tutar üzerinden yapılması gerekir. Net ödenen kira bedelinin brütleştirilmesinde aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Örnek

Taraflarca aylık net 4.000 TL olarak anlaşılan işyeri kirasının, % 20'lik tevkifat oranına göre, brüt tutarı ile tevkifat tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Brüt kira tutarı} = \frac{4.000}{(1 - 0,20)} = \frac{4.000}{0,80} = 5.000 \text{ TL}$$

$$\text{Hesaplanan tevkifat} = 5.000 \times \% 20 = 1.000 \text{ TL}$$

G. Gelir vergisi tevkifatının beyan ve ödeme süreleri

Kira bedeli üzerinden yapılan gelir vergisi tevkifatının (kesilen vergilerin), izleyen ayın 23. gününe kadar bağlı bulunulan vergi dairesine muhtasar beyanname ile beyan edilmesi gerekir. Ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerinden dolayı gerçek usulde vergilendirilen gelir vergisi mükellefleri ile kurumlar vergisi mükellefleri, muhtasar beyannamelerini elektronik ortamda göndermek zorundadırlar. Bu nedenle söz konusu muhtasar beyannamenin 23'ü gece yarısına kadar sistem üzerinden onaylamak suretiyle verilmesi mümkün bulunmaktadır.

Beyanname üzerinde gösterilen verginin ise beyannamenin verildiği ayın 26. günü akşamına kadar ödenmesi gerekmektedir.

Ayın 23. veya 26. günlerinin tatile rastlaması durumunda, beyan veya ödeme süreleri izleyen ilk iş gününe uzar.

H. Gelir vergisi tevkifatının yapılmamasında sorumluluk

Kira bedelini ödeyen (kiracı), vergi kanunları bakımından vergi sorumlusu olarak kabul edilmiştir. Bu sıfatı ona, kira ödemesi yaptığı sırada vergiyi kesme ve Kanun'da belirlenen süreler içinde vergi dairesine beyan edip yatırma sorumluluğunu yüklemektedir.

Tevkifat yapmama veya eksik yapma fiili ile sebep olunan vergi ziyanının (kayıbı) sorumluluğu ve sonuçları (gecikme faizi, vergi ziyaı cezası) tamamen, kira ödemesini yapan kiracıya aittir.

V. Kira gelirlerinde istisna ve beyan sınırı uygulamaları

A. İstisna ve beyan sınırı arasındaki farklar

İstisna vergi kanunları uyarınca bazı gelirlerin vergi dışı bırakılmasıdır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca, gerçek kişiler tarafından 2015 yılında konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin 3.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre örneğin, 2015 yılı içerisinde 2.500 TL konut kira geliri elde eden bir kişi bu gelirini beyan etmeyecektir.

2015 yılında işyerlerinden elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan kira gelirleri için ise 29.000 TL'lik bir beyan sınırı söz konusudur. Örneğin bir kişi, kiraya verdiği işyerinden 2015 yılında 20.000 TL brüt gelir elde ettiyse ve kiracı tarafından kiralardan üzerinden vergi kesintisi (tevkifat) yapıldıysa, bu gelir de beyan edilmeyecektir. Buraya kadar istisna ile beyan sınırı arasında bir fark yok gibi görünmektedir.

Fark yukarıda belirtilen istisna ve beyan sınırlarından fazla gelir elde edildiğinde ortaya çıkmaktadır. Örneğin bir gerçek kişinin, konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2015 yılında 8.000 TL kira geliri elde ettiğini varsayalım. Bu durumda söz konusu gelirin 3.600 TL'si gelir vergisinden istisna olduğundan, istisna tutarı aşan kısım beyan edilecektir. Yani bu kişi tarafından 2015 yılına ilişkin beyanname, hesaplanan (8.000 - 3.600 =) 4.400 TL'lik gelirden, giderler düşüldükten sonra kalan tutar beyan edilecektir.

2015 yılında 36.000 TL brüt işyeri kira geliri elde eden bir kişi ise bu tutar 29.000 TL'lik beyan sınırını aştığı için, aşan kısmı değil, gelirin tamamı olan 36.000 TL'yi beyan etmek zorundadır. Beyan edilecek tutarın tespitinde bu gelirden sadece giderler (gerçek veya götürü) düşülecektir. İstisna ve beyan sınırı arasındaki fark bu örneklerle daha net anlaşılmaktadır.

B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması

1. İstisnanın uygulanacağı gelirler ve istisna tutarı

Kira gelirlerinde sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için bir istisna uygulaması söz konusudur. İstisna tutar, her yıl yeniden belirlenmektedir. 2015 yılında elde edilen konut kira gelirleri için bu istisna 3.600 TL olarak uygulanmaktadır.

Bu nedenle sahibi oldukları meskenlerden 2015 yılında elde ettikleri (tahsil ettikleri) kira gelirleri toplamı 3.600 TL'den az olanlar, bu gelirleri için beyanname vermeyeceklerdir. Bu tutarı aşan konut kira gelirleri elde edilmesi durumunda ise aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkuller ile hakların kiralananlardan elde edilen gelirler için istisna uygulaması söz konusu değildir.

a. Ortak konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması

Aynı konuta birden fazla kişinin sahip olması durumunda (karı-koca olmaları durumu değiştirmez), 2015 yılında bunların her birinin hissesine düşen kira payının, 3.600 TL'yi aşması halinde yıllık gelir vergisi beyanname verme zorunluluğu doğmaktadır. Toplam kira bedeli istisna tutarının üzerinde olsa bile, her bir ortağın payına düşen gelirin 3.600 TL'lik istisnanın altında kalması durumunda, ortaklardan hiçbiri yıllık gelir vergisi beyanname vermeyecektir.

b. Birden fazla konuttan elde edilen kiralarda istisna uygulaması

Bir kişi tarafından beyan edilmesi gereken kira gelirlerinin toplamına tek bir istisna tutarının uygulanacağı unutulmamalıdır. Dolayısıyla birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi halinde, bunların her biri için ayrı ayrı istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Bu durumda olan kişiler, sahip oldukları tüm konutlardan elde ettikleri kira gelirleri toplamı için tek bir istisna tutarından yararlanabileceklerdir.

Örnek

Sahibi bulunduğu 5 adet konutu kiraya veren bir kişi, bu konutlardan 2015 yılında toplam 60.000 TL kira geliri elde ettiğinde, (60.000 - 3.600 =) 56.700 TL'den giderleri de düşüktükten sonra kalan tutar üzerinden hesaplanan vergiyi ödeyecektir.

c. Yıl içerisinde kiraya verilen konutlarda istisna uygulaması

Kiralama yılın başında ya da içinde, ne zaman yapılmış olursa olsun, o yıl elde edilen kira gelirinden istisna tutarın tamamı (2015 yılı için 3.600 TL) düşülebilir.

Örnek

2015 yılının Eylül ayında aylık 1.200 TL'ye kiraya verilen bir konuttan, yılsonuna kadar (4 aylık sürede), 4.800 TL kira geliri elde edilmiş olsun. Gayrimenkul sahibinin bu gelirini, istisna tutarının üzerinde olması sebebiyle beyan etmesi gerekmektedir. Yılın sadece 4 aylık döneminde elde edilmiş olmasına rağmen bu tutardan, 3.600 TL'lik istisnanın tamamını indirebilir.

Götürü gider yönteminin seçilmiş olması durumunda ödenecek vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	4.800
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (4.800 - 3.600)	1.200
Götürü gider (1.200 x % 25) (-)	300
Gelir vergisi matrahı (1.200 - 300)	900
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	135

2. İstisna uygulamasından yararlanamayacak olan mükellefler

Sadece, gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan hasılat için geçerli olan ve 2015 yılında 3.600 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanamayacak olan mükellefleri aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,
- İstisna haddi üzerinde konut kira geliri elde edilip beyan etmeyen veya eksik beyan edenler,
- İstisna haddinin üzerinde konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 106.000 TL'yi aşanlar.

Örnek

Bir çalışan 2015 yılında tek işverenden stopaj yoluyla vergilendirilmiş brüt 96.000 TL ücret geliri, bankadan yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş 8.000 TL tutarında mevduat faizi ve konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 9.600 TL kira geliri elde etmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- 2015 yılında tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş ücretler ile GVK geçici 67. madde kapsamında yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş mevduat faizleri, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyanname ile beyan edilmez.
- Konut kira geliri 2015 yılı için belirlenen 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2015 yılında elde edilen toplam (96.000 + 8.000 + 9.600 =) 113.600 TL'lik gelir, 2015 yılı için geçerli olan 106.000 TL'lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 3.600 TL'lik istisnadan yararlanılamayacaktır.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Gayrisafi hasılat	9.600
İstisna tutar (-)	---
Kalan tutar	9.600
Götürü gider (9.600 x % 25) (-)	2.400
Gelir vergisi matrahı (9.600 - 2.400)	7.200
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)	1.080

C. İşyeri kira gelirlerinde beyan sınırı uygulaması

1. Beyan sınırının uygulandığı gelirler ve tutarı

Kira gelirlerinde istisna uygulaması sadece konutlardan elde edilen kira gelirleri için geçerlidir. İşyerinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirlere bu istisna uygulanamaz. Ancak beyanname verilmeyecek gelirlerin sayıldığı Gelir Vergisi Kanunu'nun 86. maddesinde, işyeri kira gelirleri için geçerli olan ve "beyan sınırı" olarak adlandırılan bir uygulama yer almaktadır.

Söz konusu madde uyarınca, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının 2015 yılı için 29.000 TL'nin altında kalması durumunda, bu gelirler beyan edilmeyecektir. Söz konusu gelirlerin bu tutarı aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Buna göre 2015 yılında işyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kiralardan brüt tutarının (stopaj dahil) 29.000 TL'yi aşması halinde, bu gelirin tamamının yıllık gelir vergisi beyanname ile beyan edilmesi gerekmektedir. Bu durumda beyan edilecek tutar, gelirin 29.000 TL'yi aşan kısmı değil, tamamı olacaktır.

Gayrimenkulün sahibi tarafından tahsil edilen net işyeri kira gelirinin, brüt tutarının hesaplanmasına ilişkin açıklama ve örnekler Rehber'in "IV/F. Net olarak anlaşılan kira ödemelerinde tevkifat uygulaması" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 1.500 TL olarak uygulanmaktadır. Buna göre basit usule tabi mükelleflere kiraya verilen iş yerlerinden 2015 yılında elde edilen ve bu kişiler tarafından vergi tevkifatı yapılmamış olan kira gelirlerinin 1.500 TL'yi aşması durumunda tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

2. Beyan sınırı uygulaması

İşyeri olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2015 yılında elde edilen ve üzerinden vergi kesilmiş olan kira bedellerinin, beyan sınırının (29.000 TL) altında olması durumunda, bu gelirlerin beyan edilmesi söz konusu değildir. Kira gelirinin beyan sınırını aşması durumunda ise tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

29.000 TL'lik beyan sınırının hesabında işyeri kira gelirlerinin yanında, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile istisna sonrası kalan konut kira gelirlerinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

Örnek

Gerçek kişi (E) kiraya vermiş olduğu konuttan 2015 yılında (500 x 12 =) 6.000 TL kira tahsil etmiştir. Ayrıca (E) sahibi bulunduğu işyerini de aylık brüt 1.600 TL'den bir şirkete kiralamıştır. 2015 yılında kiracı şirket tarafından her ay kira ödenirken % 20 oranında (1.600 x % 20 =) 320 TL vergi kesintisi yapılarak, aylık net 1.280 TL kira tutarı (E)'nin banka hesabına yatırılmıştır. Başka geliri olmayan mükellef tarafından götürü gider yöntemi benimsenmiştir.

(E) tarafından konuttan elde edilen 6.000 TL'lik kira geliri 2015 yılı için geçerli olan 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, aşan kısım için gelir vergisi beyanname verilmesi gerekmektedir.

Bu beyannameye işyeri kira gelirinin dahil edilip edilmeyeceğine ilişkin olarak; elde edilen brüt işyeri kira geliri ile istisna sonrası konut kira gelirinin toplamının 2015 yılı için geçerli olan 29.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılması gerekmektedir.

Konut kira geliri	6.000
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	2.400
Brüt işyeri kira geliri (1.600 x 12) (2)	19.200
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	21.600

Stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamı olan 21.600 TL, 2015 yılı için belirlenen 29.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından, işyerinden elde edilen kira geliri, konut kirası için verilen beyannameye dahil edilmeyecektir. İşyeri kirası üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) işyeri sahibi açısından nihai vergi kabul edilecektir.

Buna göre konut kirası için verilecek gelir vergisi beyanamesi kapsamında ödenmesi gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira geliri	6.000
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (6.000 - 3.600)	2.400
Götürü gider (2.400 x % 25) (-)	600
Gelir vergisi matrahı (2.400 - 600)	1.800
Hesaplanan (Ödenecek) gelir vergisi (% 15)	270



VI. Kira gelirinden indirilebilecek giderler

Kira gelirlerinin vergilendirilmesinde elde edilen gelirin safi tutarı dikkate alınmaktadır. Bunun anlamı elde edilen kira gelirlerinden, bu gelirin elde edilebilmesi için yapılan giderlerin düşülmesidir. Bir başka anlatımla safi irat, tahsil edilen kira bedellerinden Gelir Vergisi Kanunu'nda indirimi kabul edilen giderlerin indirilmesinden sonra kalan tutarı ifade etmektedir.

Beyan edilen kira gelirinun tespitinde dikkate alınabilecek giderler iki farklı yöntemle tespit edilebilmektedir. Bunlar "götürü gider" ve "gerçek gider" yöntemleridir. Bu yöntemlerin seçimi konusunda mükellefler serbest bırakılmışlardır. Ortaya çıkacak vergi yükünü dikkate alarak belirtilen gider usulleri arasında serbestçe tercih yapabilirler.

Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri zamanaşımı süresince (5 yıl) saklamaları ve vergi idaresince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir. Ayrıca bu yöntemin seçilmesi durumunda, varsa istisna kazanca isabet eden giderlerin indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Götürü gider usulünü tercih eden bir mükellefin ise iki yıl geçmedikçe bu usulden gerçek gider usulüne geçmesi mümkün değildir.

Seçilen gider usulünün, mükellefin sahip olduğu gayrimenkullerden elde ettiği gelirlerin tamamı için uygulanması zorunludur. Bu gayrimenkullerden bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için ise götürü gider yöntemi uygulanamaz.

Ancak tercih hakkının mükellef bazında kullanılması gerektiği de unutulmamalıdır. Bu nedenle aynı gayrimenkule müştereken sahip olan iki kişinin tercih edecekleri gider usulü konusunda bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu iki mükellef dilerlerse, aynı gayrimenkulden elde ettikleri kira gelirlerinin beyanı sırasında, farklı gider yöntemlerini tercih edebileceklerdir.

A. Götürü gider yöntemi

Götürü gider yönteminde, mükellefler tahsil ettikleri kira bedelinin % 25'ini gider olarak düşülebilmektedirler. Bu yöntemde gider olarak indirilen tutarın belgelendirilmesine ihtiyaç yoktur.

Gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden sağlanan gelirler için geçerli bir istisna uygulaması bulunmaktadır. Bu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira gelirlerinin beyanı sırasında, alınan kira bedelinden önce istisna tutarını (3.600 TL) düşecekler, götürü gideri kalan tutar üzerinden hesaplayacaklardır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan hakların kiraya verilmesinden elde edilen gelirlerin beyanında götürü gider yöntemi kullanılamamaktadır. Yasada bunun dışında bir sınırlama olmadığından, konutların yanında işyerlerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanında da götürü gider yöntemi kullanılabilir.

Götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda % 25'lik giderden ayrı olarak, Kanun'da sayılan gerçek gider kalemlerinin (boya, badana, tamir, sigorta, yönetim gideri ya da amortisman gibi) indirimi de mümkün bulunmamaktadır.

Bu usulü seçen mükelleflerin iki yıl geçmedikçe, gerçek gider usulüne dönemeyecekleri de unutulmamalıdır.

Örnek

Sahibi olduğu konuttan, 2015 yılında, (1.300 x 12 =) 15.600 TL kira geliri elde eden bir emekli, bu gelirin beyanı sırasında götürü gider yöntemini seçmiştir.

Tahsil edilen kira tutarından, önce 3.600 TL'lik istisna tutarı düşülecek, kalan tutarın da % 25'i götürü gider olarak kazançtan indirilecektir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	3.600
Kalan (15.600 - 3.600)	12.000
Götürü gider (12.000 x % 25) (-)	3.000
Beyan edilecek kira geliri (12.000 - 3.000)	9.000

Yukarıdaki kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir avukat olması durumunda ise serbest meslek kazancı dolayısıyla verilen beyannameye dahil edilecek kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	15.600
İstisna tutar (-)	---
Kalan	15.600
Götürü gider (15.600 x % 25) (-)	3.900
Beyannameye dahil edilecek kira geliri (15.600 - 3.900)	11.700

B. Gerçek gider yöntemi

1. İndirilebilecek giderler

Gelir Vergisi Kanunu'nda (madde 74) gayrimenkul sermaye iradının beyanı sırasında, belgelendirilmek şartıyla gayrisafi hasılatlardan indirilebilecek olan giderler tek tek sayılmıştır. Bunlardan bir kısmı gider fazlalığı sayılan gider, bir kısmı da gider fazlalığı sayılmayan gider olarak sınıflandırılmaktadır.

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülebilmektedir. Gider fazlalığı sayılan giderler düşüldükten sonra kalan tutarın, gider fazlalığı sayılmayan giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkündür. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sınıfı (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir.

Gayrimenkullerin kısmen kiraya verilmesi halinde, aşağıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasılatlardan indirilebilir.

Gerçek gider yöntemi seçildiğinde, aşağıdaki masrafların muhakkak surette ödenmiş olma zorunluluğu bulunmamakla birlikte, indirilebilmesi için belgelerinin temin edilmiş olması şarttır. Ayrıca bu belgelerin 5 yıl süresince saklanması ve vergi idaresi tarafından istenmesi durumunda ibraz edilmesi zorunluluğu da bulunmaktadır.

Gider fazlalığı sayılan veya sayılmayan giderler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

a. Gider fazlalığı sayılan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasıllardan öncelikle aşağıdaki giderlerin indirilmesi gerekmektedir:

- i. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- ii. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile uyumlu olan idare giderleri,
- iii. Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
- iv. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri,
- v. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerhlerle, kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları,
- vi. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar,
- vii. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz),
- viii. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,
- ix. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralara ve diğer gerçek giderler,
- x. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, Kanun'a veya mahkeme kararına istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,

Gerçek gider usulü kapsamında indirilebilecek olan giderlerin bazılarına ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

► Amortisman giderleri

Kiraya verilen gayrimenkullerden elde edilen iradın safi tutarının tespiti sırasında indirim konusu yapılan giderlerden biri de amortismanlardır. Amortisman gayrimenkulün;

- Biliniyorsa, maliyet bedeli üzerinden,
- Bilinmiyorsa, bina ve araziler için emlak vergisi değeri, diğer mallar için emsal değeri üzerinden,

hesaplanmalıdır. Amortisman oranı % 2'dir.

Kiralamaya konu olan boş arazi ve arsalar, amortismanına tabi değildir. Dolayısıyla bunlarla ilgili olarak maliyet bedeli üzerinden amortisman hesaplanması ve bu giderin, elde edilen kira gelirinden indirilmesi mümkün değildir.

Amortisman tutarının gider olarak düşülebilmesi için; beyanname "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkün bulunmaktadır.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.

Örnek

400.000 TL'ye alınmış olan bir konutun kiraya verilmesi durumunda, 1 yıl içerisinde elde edilen kira gelirinin beyan edilecek

tutarının tespiti sırasında, gayrisafi hasıllardan (400.000 x % 2=) 8.000 TL tutarındaki amortisman gider olarak düşülebilecektir.

► Onarım giderleri

Safi iradın tespitinde indirime izin verilen onarım gideri, gayrimenkulün iktisadi değerini artıracak surette, tevsi, tadil veya bunlara ilaveler yapılması için katlanılan giderler dışındaki giderlerdir. Kalorifer veya elektrik tesisatının onarılması, boya-badana vb. için yapılan harcamalar, bu kapsamda değerlendirilebilir.

Bu tutarın gider olarak düşülebilmesi için; beyanname "gerçek gider" yönteminin seçilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi bu giderin de sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkün bulunmaktadır.

Gayrimenkulün kısmen kiraya verilmesi durumunda ise yapılan giderlerin ancak kiralanan kısma isabet eden tutarı indirim konusu yapılabilir.

► Kiracı tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen kiralara

Kiraladığı gayrimenkulü bir başkasına kiraya veren kiracı, elde ettiği kira gelirini gayrimenkul sermaye iradı olarak beyan etmek zorundadır. Böyle bir durumda gerçek gider yöntemini seçen kiracının, tahsil ettiği kira bedelinden, aynı gayrimenkul için ödediği kira bedelini indirim hakkı bulunmaktadır.

Bu giderin de, diğer gerçek gider kalemlerinde olduğu gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.

Gayrimenkulün kısmen kiralınması durumunda ödenen kira tutarının ancak kiralanan kısma isabet eden tutarının indirim konusu yapılabileceği unutulmamalıdır.

b. Gider fazlalığı sayılmayan giderler

Kira gelirlerinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, hasıllardan öncelikle yukarıdaki giderler düşüldükten sonra bir kazanç kalması halinde aşağıdaki giderlerin indirimi de mümkündür. Ancak gider fazlalığı sayılmayan aşağıdaki giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemez. Bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0) kabul edilmektedir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir. Gider fazlalığı sayılmayan giderler aşağıda yer almaktadır:

- i. Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (Bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllara uygulanır).
- ii. Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (Kira indirimi gayri safi hasıllardan yukarıda sayılan giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır).

Söz konusu giderlere ilişkin açıklamalarımız aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

► Gayrimenkulün iktisap bedelinin yüzde beşi

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap (satın alma) yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i, elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Birden fazla konuttan kira geliri elde edilmesi durumunda, bu indirim sadece bir konuttan elde edilen gelire uygulanabilir.
- Bu indirim kiraya verilen gayrimenkulün iktisap tarihinden itibaren en fazla 5 yıl süreyle uygulanabilir.
- Bu indirim hakkının bir veya birkaç yıl kullanılmamış olması 5 yıllık süreyi uzatmaz.
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.
- Bu şekilde hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlerden indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu giderin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

Örnek

Bay (D) Nisan 2015’de 300.000 TL’ye bir gayrimenkul satın almıştır. Gayrimenkulün badana ve boyasını yaptırmış, bunun için 1.000 TL ödemiş ve faturasını almıştır. Söz konusu gayrimenkulü 1 Mayıs 2015 tarihinden itibaren aylık 1.600 TL’den konut olarak kiraya vermiş ve 2015 yılında 8 aylık kira bedelini tahsil etmiştir. Beyannameye gerçek gider yöntemini seçmiştir.

Bu kişi 2015 yılında ayrıca tek işverenden 120.000 TL ücret geliri elde etmiştir.

Çözüm

Tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş olan ücret gelirleri, kaç lira olursa olsun beyan edilmez.

2015 yılında elde edilen toplam (120.000 + 12.800 =) 132.800 TL’lik gelir, 2015 yılı için geçerli olan 106.000 TL’lik sınırı aştığından, konut kira gelirinin beyanında 3.600 TL’lik istisnadan yararlanılamayacaktır. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber’in “V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması” başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradının tespiti sırasında ise indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. Bunun için öncelikle yapılan giderlerin gider fazlalığı sayılan ve sayılmayan giderler olarak ayrılması gerekmektedir.

Gider fazlalığı sayılan giderler		7.000
- Boya badana masrafı	1.000	
- Amortisman gideri (300.000 x % 2)	6.000	
Gider fazlalığı sayılmayan giderler		15.000
- İktisap bedelinin % 5’i (300.000 x % 5)	15.000	
Giderler toplamı		22.000

Elde edilen kira gelirinden öncelikle gider fazlalığı sayılan giderler, ardından diğer giderler düşülecektir. Ancak gider fazlalığı sayılan giderler (7.000 TL) düşüldükten sonra kalan tutarın, diğer giderlerden daha az olması durumunda sadece kalan tutar kadar gider indirimi mümkün olacaktır. Başka bir ifadeyle, gider fazlalığı sayılmayan giderler dolayısıyla oluşan zarar, beyan edilen diğer gelirlerden düşülemeyecek, bu durumda beyana tabi GMSİ sıfır (0)

Kabul edilecektir. Ayrıca bu tutarın sonraki yıllarda beyan edilecek olan gelirlerden indirimi de söz konusu değildir.

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat) (1.600 x 8)	12.800
İstisna tutar (-)	---
Kalan	12.800
İndirilebilecek giderler (-)	12.800
- Gider fazlalığı sayılanlar	7.000
- Gider fazlalığı sayılmayanlar	5.800
Gelir vergisi matrahı (12.800 - 12.800)	0
Hesaplanan gelir vergisi	0

► Ödenen konut kirası

Gelir Vergisi Kanunu uyarınca, sahibi oldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedelini elde ettikleri kira gelirinden düşme hakları bulunmaktadır. Söz konusu hüküm uyarınca bu indirim hakkından yararlanabilmenin şartlarını şöyle sıralayabiliriz:

- Kira gelirinin beyanı sırasında gerçek gider yönteminin seçilmiş olması gerekir.
- Kira gelirinin konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilmiş olması gerekir. (İşyeri kirasından böyle bir indirim yapılamaz.)
- Ödenen kiranın da oturlan konuta ilişkin olması gerekir. (İşyeri veya yazlıkların kirası düşülemez)
- Bu giderin de diğer gerçek gider kalemleri gibi sadece istisna dışı kazançta isabet eden kısmının indirimi mümkündür.
- Ödenen kira, Gelir Vergisi Kanunu’nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamı düşüldükten sonra kalan gelirden düşülebilir.
- Hesaplanan gider tutarının, indirim uygulanacak konut kira gelirinden daha fazla olması durumunda artan tutar diğer gelirlerden indirilemez, gelecek yıllara devretmez.
- Kısmen kiraya verilen bir gayrimenkulden elde edilen gelirden, söz konusu kira giderinin, sadece kiraya verilen kısma isabet eden bölümü indirilebilir.

Oturulan lojman için ödenen kiralar da, yukarıdaki şartlar dahilinde konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden elde edilen kira gelirinden düşülebilmektedir.

2. İndirilecek gerçek gider tutarının hesaplanması

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, belgelendirmek koşuluyla yukarıda sayılan giderlerin tümünün tahsil edilen kira bedelinden düşülebilmesi mümkündür. Ancak yararlanılan bir istisna tutarı varsa, bu tutara isabet eden giderlerin indirimi mümkün bulunmamaktadır.

Örneğin bazı mükellefler açısından geçerli olmak üzere gayrimenkullerin mesken olarak kiraya verilmesinden 2015 yılında elde edilen hasılatın 3.600 TL’si gelir vergisinden istisnadır. Buna göre söz konusu istisnadan yararlanma hakkı olan mükellefler konut kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, gayrisafi hasılatından indirilebilecek gerçek giderleri, aşağıdaki formüle göre hesaplayacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat}}{\text{Gayrisafi hasılat}} \times \text{Gerçek giderler}$$

Mükellefin bu istisnadan yararlanma hakkı olmaması durumunda ise yukarıdaki hesaplama yapılmadan Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan giderlerin tamamının indirilebilmesi mümkündür.

Örnek 1

2015 yılında aylık 2.000 TL'den 24.000 TL konut kira geliri elde eden kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki harcamaların toplamı 10.000 TL'dir. Bu kişi 2015 yılı için 3.600 TL olarak belirlenmiş olan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

Bu giderlerin istisna düşüldükten sonra kalan gelire isabet eden kısmı, yani hasıllardan indirilebilecek olan gerçek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{24.000 - 3.600}{24.000} \times 10.000 = 8.500 \text{ TL}$$

Buna göre beyan edilecek kira gelirinin aşağıdaki şekilde hesaplanması gerekmektedir:

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	24.000
İstisna tutar (-)	3.600
Kalan (24.000 - 3.600)	20.400
İndirilebilecek gider (-)	8.500
Beyan edilecek kira geliri (20.400 - 8.500)	11.900
Gelir vergisi matrahı	11.900
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.785

Geliri elde eden kişinin serbest meslek erbabı, örneğin serbest çalışan bir doktor olması halinde, bu istisnadan yararlanılamayacaktır. Bu durumda gerçek giderlerin tamamının, gayrisafi hasıllardan indirilmesi mümkündür.

Söz konusu doktorun serbest meslek kazancı dolayısıyla vermiş olduğu gelir vergisi beyanamesine dahil edeceği kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Gider indirimine ilişkin hesaplamaların daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	24.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	24.000
İndirilebilecek gider (-)	10.000
Beyan edilecek kira geliri (24.000 - 10.000)	14.000
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	14.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	2.200
12.000 TL için 1.800 TL (14.000 - 12.000) x % 20 = 400 TL	

Örnek 2

Sahibi bulunduğu konuttan 2015 yılında 10.000 TL kira geliri elde eden bir kişinin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin 4.000 TL olduğu varsayımı ile kişinin, gerçek veya götürü gider usulünü seçmesi halinde hesaplanan vergi matrahları ve bunlar üzerinden ödenecek vergi tutarları aşağıdaki gibi olacaktır:

Bu kişi 2015 yılı için 3.600 TL olarak belirlenmiş olan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir. (Hangi hallerde istisnadan yararlanılıp yararlanılamayacağı Rehber'in "V/B. Konut kira gelirlerinde istisna uygulaması" başlıklı bölümünde açıklanmıştır.)

► Gerçek gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	10.000
İstisna tutar (-)	3.600
Kalan (10.000 - 3.600)	6.400
Gerçek gider [(6.400 / 10.000) x 4.000] (-)	2.560
Gelir vergisi matrahı (6.400 - 2.560)	3.840
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	576

► Götürü gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	10.000
İstisna tutar (-)	3.600
Kalan (10.000 - 3.600)	6.400
Götürü gider (6.400 x % 25) (-)	1.600
Gelir vergisi matrahı (6.400 - 1.600)	4.800
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	720

Bu kişi örneğin serbest çalışan bir mali müşavir (serbest meslek erbabı) ise istisnadan yararlanması mümkün değildir. Bu durumda gerçek ve götürü gider yöntemlerine göre indirilebilecek giderler aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Farkın daha iyi anlaşılabilmesi için serbest meslek faaliyetinden elde edilen kazancın sıfır olduğu varsayılmıştır.)

► Gerçek gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	10.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	10.000
Gerçek gider (-)	4.000
Beyan edilecek kira geliri (10.000 - 4.000)	6.000
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	6.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	900

► Götürü gider

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	10.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	10.000
Götürü gider (10.000 x % 25) (-)	2.500
Beyan edilecek kira geliri (10.000 - 2.500)	7.500
Beyan edilecek serbest meslek kazancı	0
Gelir vergisi matrahı	7.500
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	1.125

VII. Emsal kira bedeli uygulaması

Emsal kira bedeli uygulaması, gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde kullanılan bir vergi otokontrol müessesesidir. Uygulama; beyan edilecek gayrimenkul sermaye iratlarının, kiraya verilen bina veya arazinin özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirasının, bu suretle tespit edilmiş kira mevcut değilse, vergi değerinin % 5'i olarak tanımlanan bir sınırdan daha düşük olamayacağı esasına dayanmaktadır.

Örneğin 2015 yılı emlak vergisine esas değeri 200.000 TL olan bir gayrimenkulden, aynı yıl 12 aylık kira alınmış olması durumunda, beyan edilecek kira gelirinin (Özel yetkili mercilerce veya mahkemelerce kirası takdir veya tespit edilmemişse) kural olarak $(200.000 \times \% 5 =)$ 10.000 TL'den daha az olmaması gerekir.

Gayrimenkulün 12 aydan kısa süreli olarak kiraya verilmesi durumunda ise emsal kira bedeli karşılaştırması yapılırken, kiraya verilen ay sayısının dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin yukarıdaki gayrimenkulün 2015 yılında aylık 1.000 TL'den 9 ay kiraya verilmesi durumunda, elde edilen 9.000 TL'lik kira bedeli, yıllık emsal kira bedeli olan 10.000 TL ile değil, yıllık emsal kira bedelinin 9 aylık kısmı olan $(10.000 / 12 \times 9 =)$ 7.500 TL ile karşılaştırılacaktır. Buna göre beyan edilen 9 aylık kira bedeli olan 9.000 TL, 9 aylık emsal kira bedeli olan 7.500 TL'den daha yüksek olduğundan, 9.000 TL üzerinden vergileme yapılacaktır.

Kiralamaya konu edilen bina ve arazi dışındaki mal ve hakların emsal kira bedeli ise bu mal ve hakların maliyet bedelinin ya da bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi ile ilgili hükümlerine göre tespit edilmiş değerlerinin % 10'udur.

Maliye Bakanlığı tarafından 05.01.1999 tarihli ve 1999/1 sayılı İç Genelge'de emsal kira bedeli esasının uygulanmasına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Buna göre elde edilen gerçek kira gelirinin, kira sözleşmesi, ödemeye ilişkin banka dekontu veya havale makbuzu gibi belgelerle veya kiracının ifadesi ile ispat edilebildiği durumlarda, ayrıca emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmamaktadır. İç genelgeye göre emsal kira bedeli, sadece kira bedelinin bilinmediği ya da muvazaalı olduğu durumlarda dikkate alınmaktadır.

Yargı organlarının verilen çeşitli kararlarda da,

- ▶ Emsal kira bedeli ölçüsünün, kanuni ölçüt olduğu, bu esasa göre ikmalen tarhiyat yapılması gerekirken, takdir komisyonunca yetkisiz olarak matrah takdir edilemeyeceği,
- ▶ Beyan edilen kira gelirinin doğru olduğunun ispatlanması halinde, emsal kira bedelinin uygulanamayacağı,
- ▶ Beyanda bulunulan kira gelirinden daha fazla gelir elde edildiği saptanmadan, emsal kira bedeline göre tarhiyat yapılamayacağı, vurgulanmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nda, emsal kira bedeli uygulamasının istisnaları 4 başlık altında sayılmıştır. Buna göre aşağıdaki durumlarda emsal kira bedeli karşılaştırılması yapılmayacaktır:

- ▶ Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
- ▶ Binaların, mal sahiplerinin çocuklarının, ana-babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (her biri için ancak bir konut tahsisi için uygulanmaktadır),
- ▶ Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmeleri,
- ▶ Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kiralamalar.

Buna göre; örneğin sahibi olduğu konutu çocuğunun oturması için tahsis eden ve kira almayan bir baba emsal kira bedeli uygulaması kapsamında olmayacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamalar hariç, emsal kira bedeli esasının uygulanmayacağı belirtilen kiralamalarda, kira alınmayan gayrimenkulün konut olarak kullanılması zorunluluğudur. Örneğin sahibi olduğu bir işyerini kira almadan çocuğunun kullanımına tahsis eden kişinin, işyerinin emsal kira bedeli üzerinden gayrimenkul sermaye iradı beyan ederek, bu gelirin vergisini ödemesi gerektiği unutulmamalıdır.



VIII. Kira gelirleri üzerinden hesaplanan vergilerin beyanı ve ödenmesi

A. Beyannamenin verilme zamanı

Gerçek kişiler elde ettikleri gayrimenkul sermaye iradını (kira gelirini), varsa diğer gelirleri ile birlikte geliri elde ettikleri yılı izleyen Mart ayının 1-25. günleri arasında yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2015 yılında elde edilen kira gelirlerinin; 1 Mart 2016 tarihinden başlamak üzere, 25 Mart 2016 Cuma gününe kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

B. Beyannamenin verileceği vergi dairesi

Gelir vergisi açısından temel kural, beyannamenin, geliri elde eden kişinin ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesidir. 2015 yılında elde edilen kira gelirlerine ilişkin beyannamenin de, geliri elde edenin başkaca beyana tabi bir geliri yoksa, ikametgahının bulunduğu yer vergi dairesine verilmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 19. maddesindeki "yerleşim yerinin teklifi" ilkesi doğrultusunda Adres Kayıt Sistemi'nde kişinin "Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası" ile eşleştirilen tek bir yerleşim yeri adresi (ikametgâh) bulunmaktadır. Kira gelirlerine ilişkin beyannamenin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak verilmesi halinde, sistem Adres Kayıt Sistemi'nden mükellefin girilen T.C. kimlik numarasına göre sorgulama yapmaktadır. Bu sorgulama sonucunda tespit edilen adrese göre mükellefin vergi dairesi belirlenmektedir. İlk mükellefiyette de T.C. kimlik numarasına göre sistem tarafından mükellefin adres ve vergi dairesi bilgileri ekrana yansıtılmakta, beyannamenin onaylanması ile birlikte mükellef adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir.

Ticari, zirai veya serbest meslek kazancının bulunması durumunda ise kira gelirlerinin "Hazır Beyan Sistemi" kullanılarak beyan edilmesi imkanı bulunmamaktadır. Bu durumda diğer gelirlerin beyan edildiği vergi dairesine verilecek olan beyannameye, kira gelirlerinin de dahil edilmesi gerekmektedir.

Eşlerin, ayrı ayrı ya da ortaklaşa sahip oldukları gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerini, yukarıda belirtilen usul ve esaslar dahilinde ayrı ayrı verecekleri beyannamelerle beyan etmeleri gerekmektedir. Bu beyanlar sırasında, istisna ve beyan sınırlarının aşılıp aşılmadığı eşler için ayrı ayrı dikkate alınabilmektedir.

C. Beyannamenin verilme şekli

1. Elden verilmesi veya posta ile gönderilmesi

Kira gelirlerine ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesi vergi dairesine gidilerek elden veya beyanname düzenleme programı kullanılarak da verilebilir.

Bu beyannamelerin posta ile gönderilmesi de mümkündür. Taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, beyannamenin postaya verildiği tarih kabul edilmektedir. Beyannamenin adi posta ile gönderilmesi halinde ise beyannamenin vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannamenin verilme tarihi olarak kabul edilmektedir.

Postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin posta ile gönderilmesi sırasında taahhütlü posta usulünün tercih edilmesinde yarar vardır.

Beyannamenin vergi dairesine elden verilmesi veya postayla gönderilmesi halinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

- Beyanname bir örnek doldurulmalıdır,
- Beyannamenin doldurulması sırasında, siyah ya da mavi tükenmez kalem kullanılmalıdır,
- Beyanname büyük matbaa harfleri ile doldurulmalıdır,
- Alfabetik karakterler sola, sayısal karakterler sağa yanaşık olarak yazılmalıdır,
- Beyanname mükellef tarafından imzalanmalıdır,
- Beyanname üzerinde silinti ve kazıntı bulunmamalıdır,
- Mükellefle ilgili bilgiler beyannameye doğru aktarılmalıdır.

2. Hazır Beyan Sistemi

2012 yılından itibaren, kiradan başka beyana tabi geliri olmayan mükellefler, diledikleri takdirde "Önceden Hazırlanmış Kira Beyanname Sistemi"ni kullanarak da vergi dairesine gitmeden beyannamelerini verebilmekteydiler. 1 Mart 2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bu sistemin kapsamı genişletilerek "Hazır Beyan Sistemi"ne geçilmiştir.

Buna göre 2015 yılı gelirleri sadece kira geliri (GMSİ) olanlar değil, ücret, menkul sermaye iradı (MSİ) ile diğer kazanç ve iratlardan (DKİ) veya bunların birkaçından veyahut tamamından ibaret olan gelir vergisi mükellefleri bu gelirlerine ilişkin beyannamelerini, Gelir İdaresi Başkanlığına (Başkanlık) önceden hazırlanarak mükelleflerin onayına sunulması esasına dayanan "Hazır Beyan Sistemi" aracılığıyla verebilmektedirler.

Ücret, kira, MSİ veya DKİ'nin yanı sıra ticari, zirai veya serbest meslek kazancı elde edenlerin Hazır Beyan Sistemi üzerinden beyanname vermeleri mümkün bulunmamaktadır.

Hazır Beyan Sisteminin uygulanmasına 2015 takvim yılı gelirlerinin beyan dönemi itibarıyla başlanmıştır.

Sisteme, Başkanlığın internet adresi (www.gib.gov.tr) üzerinden; güvenlik soruları cevaplandırılarak veya İnternet Vergi Dairesi şifreleri kullanılarak giriş yapılabilmektedir.

Hâlihazırda ücret, kira, MSİ ve DKİ gelirlerinden dolayı gelir vergisi mükellefiyeti bulunanlar Hazır Beyan Sistemi aracılığıyla beyanname verebilmektedirler.

Bu gelirlerin biri veya bir kaçı yönünden ilk defa gelir vergisi mükellefiyeti tesis ettirecek olanlar da bu sistemden yararlanabilirler. Bu kişiler tarafından internet vergi dairesinde hazırlanan gelir vergisi beyannamesi elektronik ortamda onaylandığı anda, şahıs adına vergi dairesinde mükellefiyet tesisi ve vergi tahakkuku işlemleri otomatik olarak gerçekleştirilmektedir. Bu sistem kullanılarak internet üzerinden beyanname onaylanıp gönderilmesi durumunda tekrar vergi dairesine gidilmesine gerek bulunmamaktadır.

Sistemde mükellefin onayına sunulan bilgilerin eksik ya da hatalı olduğu tespit edildiğinde düzeltme imkanı bulunmaktadır. Bu durumda beyannamenin, mükellef tarafından gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra onaylanması gerekmektedir. Onaylama işlemi beyannamenin verilmesi gereken kanuni sürenin son günü (25 Mart 2016) saat 24:00'ten önce tamamlanmalıdır. Onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan mükellefler sorumludur.

Onaylama işlemi sonucu otomatik olarak hazırlanan tahakkuk fişleri mükellefe, vergi sorumlusuna veya bunların beyanname gönderme yetkisi verdiği gerçek veya tüzel kişiye elektronik ortamda iletilmektedir.

D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlerden bazı indirimlerin yapılabilmesine izin verilmiştir. Bu indirim hakkında, 2015 yılına ilişkin beyan edilen gelir ve kazancın türüne bakılmaksızın, gelir vergisi beyannamesi veren tüm mükellefler yararlanabilmektedirler. Söz konusu indirimlerin bazıları aşağıda dikkatinize sunulmuştur:

a. Beyan edilen gelirin % 15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2015 yılında 14.850 TL) aşmamak şartıyla; mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin % 50'si ile ölüm, kaza, hastalık, sağlık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleri.

Bu primlerin indirim olarak dikkate alınabilmesi için bazı koşullar mevcuttur. Bunlar:

- ▶ Sigortanın Türkiye'de kurulu ve merkezi Türkiye'de bulunan bir emeklilik veya sigorta şirketi nezdinde akdedilmiş olması,
- ▶ Prim tutarlarının gelirin elde edildiği yılda ödenmiş olması,
- ▶ Ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunmasıdır. (Eşlerin veya çocukların ayrı beyanname vermeleri halinde, bunlara ait prim kendi gelirlerinden indirilir.)

b. Beyan edilen gelirin % 10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları,

c. Genel ve özel bütçeli kamu idareleri, il özel idareleri, belediyeler, köyler ile kamu yararına çalışan dernekler ve Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara yıllık toplamı beyan edilecek gelirin % 5'ini (kalkınmada öncelikli yöreler için % 10) aşmamak üzere, makbuz karşılığında yapılan bağış ve yardımlar,

d. Genel ve özel bütçeli kamu idarelerine, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağışlanan okul, sağlık tesisi ve yüz yatak (kalkınmada öncelikli yörelerde elli yatak) kapasitesinden

az olmamak üzere öğrenci yurdu ile çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, huzurevi, bakım ve rehabilitasyon merkezi ile mülki idare amirlerinin izni ve denetimine tabi olarak yaptırılacak ibadethaneler ve Diyanet İşleri Başkanlığı denetiminde yaygın din eğitimi verilen tesislerin ve Gençlik ve Spor Bakanlığına ait gençlik merkezleri ile gençlik ve izcilik kamplarının inşası dolayısıyla yapılan harcamalar veya bu tesislerin inşası için bu kuruluşlara yapılan her türlü bağış ve yardımlar ile mevcut tesislerin faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için yapılan her türlü nakdi ve aynı bağış ve yardımların tamamı,

e. Fakirlere yardım amacıyla gıda bankacılığı faaliyetinde bulunan dernek ve vakıflara Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde bağışlanan gıda, temizlik, giyecek ve yakacak maddelerinin maliyet bedelinin tamamı,

f. Başbakanlıkça veya Bakanlar Kurulunca başlatılan yardım kampanyalarına makbuz karşılığı yapılan aynı ve nakdi bağışların tamamı,

g. İktisadi işletmeleri hariç Türkiye Kızılay Derneği'ne ve Türkiye Yeşilay Cemiyeti'ne makbuz karşılığı yapılan nakdi bağış ve yardımların tamamı.

E. Gelir vergisi oranı

Gelir vergisi artan oranlı bir vergidir. 2015 yılında elde edilen gelirlerle ilgili olarak 1-25 Mart 2016 tarihleri arasında beyanname verilmesi durumunda, verginin aşağıdaki gelir vergisi tarifesine göre hesaplanması gerekmektedir. (Ücret gelirleri hariç)

Gelir dilimi	Vergi oranı
12.000 TL'ye kadar	% 15
29.000 TL'nin 12.000 TL'si için 1.800 TL, fazlası	% 20
66.000 TL'nin 29.000 TL'si için 5.200 TL, fazlası	% 27
66.000 TL'den fazlasının 66.000 TL'si için 15.190 TL, fazlası	% 35

F. Verginin ödenme zamanı

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin Mart ayının sonuna, ikinci taksitinin ise Temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2015 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- ▶ İlk taksitinin 31 Mart 2016 Perşembe gününe,
- ▶ İkinci taksitinin de 1 Ağustos 2016 Pazartesi (31 Temmuz Pazar gününe geldiği için) gününe

kadar ödenmesi gerekmektedir.

G. Verginin ödenebileceği yerler

Kira gelirleri ile ilgili yıllık beyanname verilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisi;

- ▶ Vergi tahsiline yetkili olan banka şubelerine,
- ▶ Bağlı bulunulan vergi dairesine,
- ▶ Belediye sınırları içinde veya dışında herhangi bir vergi dairesine, ödenebilir.

H. Verginin zamanında ödenmemesinin sonuçları

Vergi Usul Kanunu'nun 111. maddesinde, vergilerin özel kanunlarında gösterilen zamanlarda ödeneceği hükme bağlanmıştır. Taksitlerden birinin veya tamamının zamanında ödenmemesi durumunda, alacaklı vergi dairesi mükellefe bir ödeme emri göndererek, 7 günlük süre içinde borcunu ödemesini ister. Borcun bu süre içinde de mükellef tarafından rızaen ödenmemesi halinde, vergi dairesi 6183 Sayılı Kanun'un kendisine verdiği cebren tahsil yetkisini kullanarak alacağını tahsil edecektir.

Vergi alacağının normal ödeme zamanı (vade) geçtikten sonra tahsil edildiği durumlarda, 6183 Sayılı Kanun hükümleri gereğince aylık % 1,40 oranında gecikme zammı ayrıca tahsil edilmektedir. Yıllar itibarıyla uygulanan aylık gecikme zammı oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Uygulandığı dönem	Gecikme zammı oranı
02.03.2005 - 20.04.2006	% 3,00
21.04.2006 - 18.11.2009	% 2,50
19.11.2009 - 18.10.2010	% 1,95
19.10.2010 tarihinden itibaren	% 1,40

I. Beyanname verilmemesi veya gelirin eksik beyanı halinde uygulanacak yaptırımlar

Beyan edilmesi gereken gelirlerin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda;

- ▶ Beyan edilmemiş ve ödenmemiş olan vergi aslı,
 - ▶ Normal vade tarihinden ceza ihbarnamesinin tebliğ tarihine kadar gecikme zammı oranında hesaplanacak gecikme faizi,
 - ▶ Vergi aslının bir katı tutarında vergi ziyai cezası,
- tahsil edilmektedir.

J. Cezalı tarhiyatlar karşısında mükelleflerin müracaat yolları

Menkul kıymetlerden elde ettikleri gelirleri hiç beyan etmediği ya da noksan beyan ettiği iddiasıyla hakkında cezalı tarhiyat yapılan mükelleflerin başvurabilecekleri yollar üç grupta toplanabilir.

- ▶ Ortaya çıkan ilave vergi ve cezanın ödenmesi (ödeme, ihbarnamenin tebliğinden itibaren 1 ay içinde yapılmalıdır),
- ▶ Uzlaşma talep edilmesi (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliğinden itibaren 30 gündür),
- ▶ Yargıya başvurulması (başvuru süresi, vergi ve ceza ihbarnamesinin tebliği tarihinden itibaren 30 gündür).

Uzlaşmanın vaki olması (gerçekleşmesi) halinde, mükellef üzerinde uzlaşılan vergi ve cezaya karşı dava açamaz. Uzlaşmanın vaki olmaması halinde ise buna ilişkin tutanağın mükellefe tebliğinden itibaren 15 gün içinde yetkili vergi mahkemesinde dava açılabilir. Bu durumda dava açma süresi geçmiş veya 15 günden az kalmış ise bu süre tutanağın tebliği tarihinden itibaren 15 gün olarak uzar.

K. Zamanaşımı

Zamanaşımı Kanun'da, süre geçmesi dolayısıyla vergi alacağının kalkması olarak tanımlanmıştır. Verginin ilgili olduğu yılı takip eden yılın başından başlayarak 5 yıl içerisinde hesaplanarak mükellefe tebliğ edilmeyen vergiler zamanaşımına uğramaktadır.

Örneğin 2015 yılında elde edilmiş olmakla beraber 2016 yılı Mart ayında beyannameye dahil edilmesi gereken bir gelirin beyan edilmediğinin tespit edilmesi durumunda, bu gelir üzerinden ödenmesi gereken verginin vergi dairesi tarafından 31 Aralık 2020 tarihine kadar tarh edilerek, mükellefe tebliğ edilmiş olması gerekmektedir.

Bu nedenle mükellefler zamanaşımı süresi içinde, yani geliri elde ettikleri tarihi izleyen yılbaşından itibaren beş yıl süre ile vergi incelemesine maruz kalabilirler.



IX. Kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin özet açıklama ve örnekler

A. Konut kira gelirlerinin beyanı

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2015 yılında elde edilen kira gelirinin 3.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez.

Ancak istisna haddi üzerinde hasılat elde edilip beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi hallerinde, bu istisnadan yararlanılması mümkün değildir. Ayrıca ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar da bu istisnadan yararlanamazlar.

Diğer taraftan 2015 yılında 3.600 TL'lik istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edenlerden, beyana tabi olup olmadığına bakılmaksızın, elde ettikleri gelirlerin (ücret, menkul sermaye iradı, gayrimenkul sermaye iradı ile diğer kazanç ve iratlar) gayri safi tutarları toplamı 106.000 TL'yi aşanların da bu istisnadan yararlanabilmesi mümkün değildir.

İstisna hakkı olan mükellefler tarafından 2015 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda, gayrisafi hasılatın önce istisna tutarı (3.600 TL) düşülmekte, daha sonra da kişi götürü gider usulünü seçmiş ise kalan kısmın % 25'i gider olarak indirim konusu yapılmaktadır.

Gerçek gider usulünün seçilmiş olması halinde ise istisnadan sonra kalan kısımdan, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasılatı isabet eden giderler düşülebilmektedir. (Bu konuya ilişkin örnekli açıklamalar Rehber'in "VI/B. Gerçek gider yöntemi" başlıklı bölümünde yer almaktadır.)

Bu şekilde hesaplanan vergi matrahına, 2015 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisine ulaşılmaktadır.

Örnek 1

Bay (A) 2015 yılında, çalıştığı işyerinden 36.000 TL ücret geliri elde etmiştir. İşveren tarafından ücret üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır. Bu kişi ayrıca 2015 yılında satın aldığı konutu 1 Kasım 2015 tarihinden itibaren aylık 1.700 TL'ye kiraya vermiştir. Beyana tabi başka bir geliri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Bay (A)'nın kiraya verdiği konuttan 2015 yılında elde ettiği (1.700 x 2 =) 3.400 TL'lik gelir, 3.600 TL'lik istisna tutarından düşüktür. Bundan dolayı 2015 yılında elde ettiği toplam gelirin, 106.000 TL'lik sınırı aşmış olduğunun kontrolü yapılmayacaktır. Sonuç olarak mükellef istisna haddi altında kalan 3.400 TL'lik konut kira geliri dolayısıyla beyanname vermeyecektir.

Örnek 2

Bayan (B) 2015 yılında tek işverenden 60.000 TL ücret geliri elde etmiştir. Aynı yıl, 12 aylık toplam 20.400 TL (1.700 x 12) konut kirası tahsil etmiştir. Bayan (B)'nin kiraya verdiği konuta ilişkin

olarak 2015 yılında indirimi kabul edilebilir türden gerçek giderleri toplamı 9.000 TL'dir.

2014 yılında alıp kiraya verdiği söz konusu konuttan 2014 yılında tahsil ettiği kiraların beyanında gerçek gider yöntemini tercih etmiştir.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- ▶ Bayan (B)'nin 2015 yılında elde ettiği konut kira geliri 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan bu gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.
- ▶ Beyana tabi olsun olmasın 2015 yılında elde edilen gelirler toplamı olan (60.000 + 20.400 =) 80.400 TL, 2015 yılı için geçerli 106.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 3.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- ▶ Bayan (B) 2014 yılına ilişkin kira gelirini beyan ederken gerçek gider yöntemini seçmiş olduğundan, bu yıl gider yönteminin seçimi konusunda tamamen serbesttir. Gerçek veya götürü gider yöntemlerinden kendisi için avantajlı olan yönteme göre beyannamesini hazırlayabilir.
- ▶ Gerçek gider yönteminin seçilmesi halinde, sadece istisna dışındaki gayrisafi hasılatı isabet eden giderleri düşülebilecektir. Bu durumda gerçek gider tutarı aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{\text{İstisna düşüldükten sonraki gayrisafi hasılat}}{\text{Gayrisafi hasılat}} \times \text{Gerçek giderler}$$

Mükellefin gerçek veya götürü gider usulünü seçmiş olması halinde vergi matrahları ile ödenecek gelir vergisi tutarları aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Gerçek gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

$$\text{İndirilebilecek gerçek gider} = \frac{20.400 - 3.600}{20.400} \times 9.000 = 7.411,76 \text{ TL}$$

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.400,00
İstisna tutar (-)	3.600,00
Kalan (20.400 - 3.600)	16.800,00
İndirilebilecek gerçek giderler (-)	7.411,76
Gelir vergisi matrahı (16.800 - 7.411,76)	9.388,24
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	1.408,24

Götürü gider usulü seçildiğinde vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	20.400
İstisna tutar (-)	3.600
Kalan (20.400 - 3.600)	16.800
İndirilebilecek götürü gider (16.800 x % 25) (-)	4.200
Gelir vergisi matrahı (16.800 - 4.200)	12.600
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	1.920
12.000 TL için 1.800 TL (12.600 - 12.000) x % 20 = 120 TL	

Örnek 3

Bayan (C), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2015 yılında 108.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2015 yılı için belirlenen 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Bayan (C)'nin 2015 yılında elde ettiği 108.000 TL'lik konut kira geliri, 2015 yılı için geçerli olan 106.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanılması mümkün değildir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	108.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	108.000
Götürü gider (108.000 x % 25) (-)	27.000
Gelir vergisi matrahı (108.000 - 27.000)	81.000
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi	20.440
66.000 TL için 15.190 TL (81.000 - 66.000) x % 35 = 5.250 TL	

Örnek 4

Bay (D) 1 Ekim 2015'te aylık 1.000 TL'ye kiraya verdiği konuttan 2015 yılında toplam 3.000 TL kira geliri elde etmiştir. Ayrıca tamamı stopaj yoluyla vergilendirilmiş 2.500 TL mevduat faizi ve tek işverenden 120.000 TL (yıllık) tutarında stopaja tabi tutulmuş ücret geliri de bulunmaktadır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- 2015 yılında tek işverenden elde edilen ve stopaj yoluyla vergilendirilmiş ücretler ile GVK geçici 67. madde kapsamında yine stopaj yoluyla vergilendirilmiş mevduat faizleri, tutarı ne olursa olsun yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmez.
- Elde edilen konut kira geliri 2015 yılı için geçerli olan 3.600 TL'lik istisna haddinin altında kaldığından bu gelir de beyan edilmeyecektir.

Örnek 5

Eşler % 50 oranında ortak oldukları bir konutu aylık 2.200 TL'ye kiraya vermişlerdir. 2015 yılında bu konuttan toplam (2.200 x 12=) 26.400 TL kira almışlardır. Her ikisi de emekli olan çiftin aylık emekli maaşları ise 1.500'er TL'dir (kişi başı yıllık 18.000 TL). Başkaca geliri bulunmayan eşlerin ayrı ayrı verecekleri beyannamelerinde her ikisi de götürü gider yöntemini seçmişlerdir.

Beyana tabi olsun olmasın 2015 yılında her ikisinin de ayrı ayrı elde ettikleri (13.200 + 18.000=) 31.200 TL'lik gelir, 106.000 TL'lik sınırını aşmadığından, iki eş de kira gelirinin beyanı sırasında 3.600 TL'lik istisnadan yararlanılabileceklerdir.

Buna göre Bay ve Bayan (E)'nin 1-25 Mart 2016 döneminde verecekleri gelir vergisi beyannameleri uyarınca ödemeleri gereken vergi aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

	Bay (E)	Bayan (E)
Gayrisafi hasılat (26.400 / 2)	13.200	13.200
İstisna tutar (-)	3.600	3.600
Kalan (13.200 - 3.600)	9.600	9.600
Götürü gider (9.600 x % 25) (-)	2.400	2.400
Gelir vergisi matrahı (9.600 - 2.400)	7.200	7.200
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (% 15)	1.080	1.080

B. İşyeri kira gelirlerinin beyanı

Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla, beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratları için her yıl için belirlenen "beyan sınırı" söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. Buna göre 2015 yılında elde edilen söz konusu gelirler için beyan sınırı 29.000 TL olarak uygulanmaktadır.

2015 yılında, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı 29.000 TL'nin altında ise işyeri kira gelirinin beyan edilmesine gerek yoktur. Bu tutarın aşılması durumunda ise geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinde herhangi bir istisna uygulaması söz konusu olmadığından, gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, giderin tamamının indirilmesi mümkündür.

Yukarıdaki şekilde hesaplanan ve beyan sınırını aşan gelirin, beyan edilmesi durumunda, beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilir.

Vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde (Örneğin basit usuldeki mükellefe kiraya verilen işyerinden elde edilen kira gelirleri) ise söz konusu beyan sınırı 1.500 TL olarak uygulanmaktadır. 2015 yılında bu tutarı aşan işyeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Örnek 6

Gerçek kişi (F) bir alışveriş merkezindeki dükkanını anonim şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı 2015 yılı için aylık net 5.000 TL olarak belirlenmiş ve bu tutarlar kiracı tarafından mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Buna göre yıllık net kira (5.000 x 12 =) 60.000 TL olmaktadır.

Kiracı şirket tarafından aylık ödemeler yapılırken ayrıca kira tutarları % 20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Gerçek kişi (F) tarafından söz konusu dükkan 2014 yılında alınmış ve 2014 yılı safi irat hesaplanması sırasında "götürü gider" yöntemi kullanılmıştır.

Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Net ödenen tutarın brüt tutarını bulmak için aşağıdaki formül kullanılmaktadır:

$$\text{Brüt tutar} = \frac{\text{Net tutar}}{(1 - \text{tevkifat oranı})}$$

Yüzde 20 tevkifat oranına göre yıllık brüt kira tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Yıllık brüt kira} = \frac{60.000}{(1 - 0,20)} = \frac{60.000}{0,80} = 75.000 \text{ TL}$$

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı = 75.000 x % 20 = 15.000 TL

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek kişi (F) tarafından 2015 yılında elde edilen 75.000 TL'lik brüt işyeri kirası, 2015 yılı için belirlenen 29.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Mükellefler tarafından gayrimenkul sermaye iratlarının beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülemezdir. Bay (F) 2014 yılında "götürü gider" yöntemini seçmiş olduğundan, 2015 yılında, gerçek gider yöntemine göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır.

Beyanname üzerinde hesaplanan gelir vergisinden, kiracı şirket tarafından yıl içerisinde kesilen 15.000 TL tutarındaki vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	75.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	75.000
İndirilebilecek giderler (75.000 x % 25) (-)	18.750
Gelir vergisi matrahı (75.000 - 18.750)	56.250
Hesaplanan gelir vergisi	12.557,50
29.000 TL için 5.200 TL (56.250 - 29.000) x % 27 = 7.357,50 TL	
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (-)	15.000,00
Ödenecek gelir vergisi (12.557,50 - 15.000)	0
İade alınacak gelir vergisi (15.000 - 12.557,50)	2.442,50

Örnek 7

Gerçek kişi (G) sahip olduğu gayrimenkulü işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiştir. Kira tutarı 2015 yılı için aylık net 1.800 TL olarak belirlenmiş ve bu tutarlar kiracı tarafından mal sahibinin banka hesabına düzenli olarak yatırılmıştır. Buna göre yıllık net kira (1.800 x 12 =) 21.600 TL olmaktadır. Mal sahibinin başka bir geliri bulunmamaktadır.

Kiracı şirket tarafından aylık ödemeler yapılırken ayrıca kira tutarları % 20 oranına göre brütleştirilmiş ve bulunan tutarlar üzerinden kesilen vergiler (tevkifat) vergi dairesine yatırılmıştır. Vergilerin ödendiğine dair belgeler mal sahibine verilmiştir.

Brütleştirme ve tevkifat hesabı

Yüzde 20 tevkifat oranına göre yıllık brüt kira tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{Yıllık brüt kira} = \frac{21.600}{(1 - 0,20)} = \frac{21.600}{0,80} = 27.000 \text{ TL}$$

Kesilen vergi (tevkifat) tutarı = 27.000 x % 20 = 5.400 TL

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek kişi (G)'nin 2015 yılında elde ettiği ve kiracı tarafından vergi kesintisine tabi tutulmuş olan 27.000 TL'lik brüt işyeri kirası, 2015 yılı için belirlenen 29.000 TL'lik beyan sınırının altında kaldığından gelir vergisi beyannameyi vermeyecektir. Kaynakta kesilen (tevkif edilen) 5.400 TL'lik vergi nihai vergi olarak kabul edilmektedir.

Örnek 8

Emekli Bay (H) sahip olduğu gayrimenkulü, basit usulde vergilendirilen bir mükellefe işyeri olarak aylık 300 TL'ye kiraya vermiştir. Bu işlemten dolayı 2015 yılında (300 x 12 =) 3.600 TL kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından kira ödenirken herhangi bir vergi kesintisi (tevkifat) yapılmamıştır.

Mal sahibinin emekli maaşı ile bu kiradan başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Basit usulde vergilendirilen mükelleflerin işyerleri için ödedikleri kiradan tevkifat yapma (vergi kesme) zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu yüzden söz konusu kiracı da kirasını öderken vergi kesintisi yapmamıştır.

İşyeri kira gelirleri için geçerli olan 29.000 TL'lik beyan sınırı, kiracı tarafından vergi kesintisi yapılmış olan kiralara için geçerlidir. Bu nedenle vergi kesintisine tabi olmayan işyeri kira gelirleri için 29.000 TL'lik beyan sınırından yararlanılması mümkün değildir. 2015 yılında tevkifata tabi olmayan işyeri kira gelirlerinde beyan sınırı 1.500 TL olarak uygulanmaktadır.

Emekli Bay (H) tarafından 2015 yılında elde edilen 3.600 TL'lik işyeri kirası, 2015 yılı için belirlenen 1.500 TL'lik beyan sınırını aştığından, tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

İşyeri kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	3.600
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan tutar	3.600
İndirilebilecek giderler (3.600 x % 25) (-)	900
Gelir vergisi matrahı (3.600 - 900)	2.700
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (% 15)	405

C. Konut ve işyerinden elde edilen kira gelirlerinin beyanı

Hem konuttan hem de işyerinden kira alınması durumunda öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2015 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 3.600 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan işyeri kira gelirinin brüt tutarının toplamı 29.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye işyeri kira gelirinin de dahil edilmesi gerekmektedir. Toplam 29.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, işyeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.

İstisna uygulamasından yararlanabilecek olan mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirinin 3.600 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece işyerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirinin brüt tutarı 29.000 TL ile karşılaştırılacaktır. Bu tutardan daha az bir gelir elde edilmesi durumunda işyeri kira geliri de beyan edilmeyecek, 29.000 TL'den fazla olması durumunda ise sadece işyeri kira geliri beyan edilecektir.

Yukarıdaki istisna veya beyan sınırını aşan kira gelirleri dolayısıyla beyanname verilmesi durumunda, geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek safi irat bulunacak ve üzerinden gelir vergisi tarifesine göre gelir vergisi hesaplanacaktır.

İşyeri kira gelirlerinin beyanı sırasında beyanname üzerinde hesaplanan vergiden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilecektir.

Örnek 9

Gerçek kişi (İ)'nin 2015 yılında elde ettiği kira gelirleri, bu gelirler üzerinden ilgili kişi veya kurumlarca yapılan stopaj tutarları ve elde edilen net gelirlerle ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir. Bu kişinin başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır (götürü gider yöntemi kullanılacaktır).

Gelir türü	Brüt kira (TL)	Stopaj (TL)	Net kira (TL)
Konut kira geliri	14.400	---	14.400
İşyeri kira geliri	24.000	4.800	19.200
Toplam	38.400	4.800	33.600

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2015 yılında elde edilen 14.400 TL'lik kira geliri, 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2015 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 38.400 TL, 2015 yılı için geçerli olan 106.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 3.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	14.400
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	10.800
Brüt işyeri kira geliri (2)	24.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	34.800

İşyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2015 yılında 29.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak işyeri kira gelirinin beyannameye dahil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan işyeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre (10.800 + 24.000 =) 34.800 TL, 2015 yılı için belirlenen 29.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, işyeri kirası da dahil edilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	14.400
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (14.400 - 3.600)	10.800
Brüt işyeri kira geliri	24.000
Toplam GMSİ (10.800 + 24.000)	34.800
Götürü gider (34.800 x % 25) (-)	8.700
Gelir vergisi matrahı (34.800 - 8.700)	26.100
Hesaplanan gelir vergisi	4.620
12.000 TL için 1.800 TL (26.100 - 12.000) x % 20 = 2.820 TL	
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	4.800
Ödenecek gelir vergisi (4.620 - 4.800)	0
İade alınacak gelir vergisi (4.800 - 4.620)	180

Örnek 10

Serbest meslek erbabı Bayan (J) 2015 yılında serbest meslek faaliyeti kapsamında 160.000 TL tahsil etmiş ve bu tutar üzerinden ödemeyi yapanlarca % 20 oranında (160.000 x % 20 =) 32.000 TL vergi kesintisi (tevkifat) yapılmıştır. Mükellefin bu faaliyeti ile ilgili olarak yapmış olduğu ve GVK'nın 68. maddesi kapsamında indirebileceği giderleri 50.000 TL'dir.

Bayan (J) ayrıca konut olarak kiraya verdiği gayrimenkulden 2015 yılında 12.000 TL ve işyeri olarak kiraya verdiği gayrimenkulden de brüt 26.400 TL kira geliri elde etmiştir. Kiracı tarafından işyeri için 2015 yılında ödenen kiralardan üzerinden (26.400 x % 20=) 5.280 TL gelir vergisi tevkifatı yapılmıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Mükellef (J) serbest meslek kazancını beyan etmek zorundadır. Serbest meslek erbabı olduğu için konut kira gelirleri için uygulanan 3.600 TL'lik istisnadan yararlanamaz.

Mükellef (J) tarafından konut ve brüt işyeri kira gelirlerinin toplamı olan 38.400 TL'lik gayrimenkul sermaye iradının da, serbest meslek faaliyeti dolayısıyla verilen beyannameye dahil edilmesi gerekmektedir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	12.000
İstisna tutar (-)	---
İstisna sonrası konut kirası	12.000
İşyeri kira bedeli (Brüt)	26.400
Toplam GMSİ (12.000 + 26.400)	38.400
Götürü gider (38.400 x % 25) (-)	9.600
Beyana tabi gayrimenkul sermaye iradı (38.400 - 9.600)	28.800
Beyana tabi serbest meslek kazancı (160.000 - 50.000)	110.000
Gelir vergisi matrahı (28.800 + 110.000)	138.800
Hesaplanan gelir vergisi	40.670
66.000 TL için 15.190 TL (138.800 - 66.000) x % 35 = 25.480 TL	
Mahsup edilecek vergiler (32.000 + 5.280) (-)	37.280
Ödenecek gelir vergisi (40.670 - 37.280)	3.390

D. Kira geliri ve menkul sermaye iradının beyanı

2015 yılında 29.000 TL olarak uygulanan "beyan sınırı", Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olmak şartıyla; beyana tabi menkul ve gayrimenkul sermaye iratlarının toplamı için geçerlidir. Başka bir anlatımla beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, Türkiye'de tevkifata tabi tutulmuş olan gayrimenkul sermaye iratları ile beyana tabi menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerekmektedir.

Örnek 11

- Bay (K) 2014 yılında satın aldığı gayrimenkulü aynı yıl işyeri olarak bir şirkete kiraya vermiş, 2014 yılında elde ettiği kira gelirini beyan ederken "götürü gider" yöntemini seçmiştir. 2015 yılı için söz konusu işyerinin kirası aylık brüt 1.500 TL olarak belirlenmiştir. Kiracı tarafından her ay kira üzerinden 300 TL tevkifat yapılmış ve Bay (K)'ye aylık net 1.200 TL kira ödenmiştir.
- Bay (K) ayrıca elinde bulundurduğu (Y) A.Ş. hisse senetlerinden 2015 yılında 40.000 TL tutarında brüt kâr payı (temettü) elde etmiştir. (Y) A.Ş. tarafından bu kâr dağıtımında brüt kâr payı üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılmış, kesinti sonrası kalan 34.000 TL tutarındaki net kâr payı Bay (K)'nin banka hesabına yatırılmıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Mükellefler tarafından kira gelirlerinin beyanı sırasında götürü gider yönteminin seçilmesi durumunda bu usulden 2 yıl dönülememektedir. Bay (K) 2014 yılında "götürü gider"

yöntemini seçmiş olduğundan, 2015 yılında, gerçek gider usulüne göre daha fazla indirebileceği bir gider olsa dahi, yine "götürü gider" yöntemini seçmek zorundadır.

- 2015 yılında hisse senetlerinden elde edilen brüt temettü gelirlerinin % 50'si gelir vergisinden istisnadır. Bu gelirlerin yarısı istisna olarak değerlendirildikten sonra kalan tutar, stopaja tabi tutulmuş menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile birlikte 29.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırılır. 29.000 TL'lik beyan sınırından daha az ise beyan edilmesine gerek yoktur. Fazla olduğu takdirde, istisna sonrası kâr payı tutarının tamamının beyan edilmesi gerekir.

Beyan sınırı ile karşılaştırma

Brüt temettü tutarı	40.000
İstisna tutar (40.000 / 2) (-)	20.000
İstisna sonrası kalan temettü (MSİ) (1)	20.000
Yıllık brüt işyeri kira geliri (1.500 x 12) (GMSİ) (2)	18.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	38.000

Tek tek bakıldığında, brüt işyeri kira gelirin de, istisna sonrası kalan temettü gelirin de 29.000 TL'lik beyan sınırının altında olduğu görülmektedir. Ancak bu gelirlerin beyannameye dahil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, yukarıdaki şekilde hesaplanan toplam tutarın (38.000 TL) dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 38.000 TL, 2015 yılı için belirlenen 29.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, bu iki gelirin de beyannameye dahil edilmesi gerekmektedir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Yıllık brüt işyeri kira geliri (GMSİ)	18.000
İstisna tutar (-) (İşyeri olduğu için)	---
Kalan kira geliri	18.000
Götürü gider (18.000 x % 25) (-)	4.500
Beyana tabi GMSİ (18.000 - 4.500)	13.500
İstisna sonrası kalan brüt temettü (MSİ)	20.000
Gelir vergisi matrahı (13.500 + 20.000)	33.500
Hesaplanan gelir vergisi	6.415
29.000 TL için 5.200 TL (33.500 - 29.000) x % 27 = 1.215 TL	
Yıl içerisinde kesinti yoluyla ödenen vergiler (-)	9.600
- İşyeri kirasından kesilen (18.000 x % 20 = 3.600) - Kâr payı üzerinden kesilen (40.000 x % 15 = 6.000)	
Ödenecek gelir vergisi (6.415 - 9.600)	0
İade alınacak gelir vergisi (9.600 - 6.415)	3.185

E. Özel okul ücreti ve sağlık sigorta primlerinin beyannameye indirimi

Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde, gelir türüne bakılmaksızın beyannameye bildirilen gelirden yapılacak indirimler sayılmıştır. Bunlardan biri de eğitim harcamalarıdır. Bu harcamaların;

- Türkiye'de yapılması,
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi,
- Beyan edilen gelirin % 10'unu aşmaması, şartlarıyla indirimi mümkün bulunmaktadır.

Bir diğer indirim ise beyan edilen gelirin % 15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2015'de 14.850 TL) aşmamak şartıyla, mükellefin şahsına, eşine ve küçük çocuklarına ait hayat sigortalarına ödenen primlerin % 50'si ile sağlık, ölüm, kaza, hastalık, engellilik, analık, doğum ve tahsil gibi şahıs sigorta primleridir. Ancak ödenen bu primlerin beyannameye indirim olarak dikkate alınabilmesi için ücret geliri elde edenlerin ücretlerinden indirilmemiş olması gerektiği de unutulmamalıdır.

Diğer indirim kalemlerine ilişkin açıklamalar Rehber'in "VIII/D. Beyanname üzerinde yararlanılabilecek indirimler" başlıklı bölümünde dikkatinize sunulmaktadır.

Örnek 12

Bayan (L) çalıştığı işyerinden 2015 yılında stopaj yoluyla vergilendirilmiş 60.000 TL brüt ücret geliri elde etmiştir. Ayrıca konut olarak aylık 2.500 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden de aynı yıl (2.500 x 12 =) 30.000 TL kira almıştır. Başka geliri olmayan Bayan (L) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

Bayan (L) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 20.000 TL okul ücreti ödemiştir. Özel okul kurumlar vergisi mükellefidir ve faturası alınmıştır. Ayrıca aynı yılda kendisi, eşi ve çocukları için 6.000 TL tutarında sağlık sigortası primi ödemiştir. Ödenen primler ücretin safi tutarının tespitinde indirim olarak dikkate alınmamıştır.

Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden Bayan (L)'nin 2015 yılında elde ettiği kira geliri, 3.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2015 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 90.000 TL (60.000 + 30.000), 2015 yılı için geçerli olan 106.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirin beyanı sırasında 3.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.

Beyannameye indirimler

- Bayan (L) tarafından ödenen 20.000 TL'lik okul ücreti yukarıda sayılan şartları taşıdığından beyan edilen gelirin % 10'u ile sınırlı olmak şartıyla, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.
- Ödenen 6.000 TL'lik sağlık sigortası primi 2015 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (14.850 TL) az olduğundan, beyan edilen gelirin % 15'ine kadar olan kısmı, beyanname üzerinde beyan edilen gelirden indirilebilecektir.

Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	30.000
İstisna tutar (-)	3.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (30.000 - 3.600)	26.400
Götürü gider (26.400 x % 25) (-)	6.600
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (26.400 - 6.600)	19.800
Diğer indirimler (-)	4.950
- Eğitim masrafları (19.800 x % 10 = 1.980) - Sağlık sigortası (19.800 x % 15 = 2.970)	
Gelir vergisi matrahı (19.800 - 4.950)	14.850
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi	2.370
12.000 TL için 1.800 TL (14.850 - 12.000) x % 20 = 570 TL	

EY Hakkında

EY bağımsız denetim, vergi, kurumsal finansman ve danışmanlık hizmetlerinde bir dünya lideridir. Anlayışımız ve kaliteli hizmetlerimiz dünya ekonomisi ve sermaye piyasalarında güvenin oluşmasına katkıda bulunmaktadır. EY, güçlü yönetim ekibiyle tüm paydaş gruplarına verdiği sözleri yerine getirmekte ve bu şekilde çalışanları, müşterileri ve içinde yer aldığı diğer çevreler için daha iyi bir çalışma hayatı oluşturulmasında önemli bir rol üstlenmektedir.

EY adı küresel organizasyonu temsil eder ve Ernst & Young Global Limited'in her biri ayrı birer tüzel kişiliğe sahip olan, bir veya daha çok, üye firmasını temsil edebilir. Sınırlı sorumlu bir Birleşik Krallık şirketi olan Ernst & Young Global Limited müşteri hizmeti sunmamaktadır. Daha fazla bilgi için lütfen ey.com adresini ziyaret ediniz.

© 2016 EY Türkiye.
Tüm Hakları Saklıdır.

Sadece genel bilgi verme amacıyla sunulan bu yayın muhasebe, vergi veya diğer profesyonel hizmetler alanında geçerli bir kaynak olarak kullanılması amacıyla hazırlanmamıştır. Belirli bir konuya ilişkin olarak ilgili danışmana başvurulmalıdır.

ey.com/tr

vergidegundem.com

facebook.com/ErnstYoungTurkiye

twitter.com/EY_Turkiye