

# 2020 yılı kira gelirleri ile gayrimenkullerin satışından sağlanan kazançların vergilendirilmesi

## M. Fatih Köprü

2020 yılı içerisinde gayrimenkulünü (iş yeri, konut veya arsa) satanlar, kira geliri elde edenler, menkul kıymet işlemleri yapanlar, doktor, avukat gibi serbest meslek erbabı ile gerçek usulde vergilendirilen esnaf için gelir vergisi beyan dönemi, önümüzdeki ayın başında (1 Mart 2021) başlıyor. Gerçek kişilerin bu faaliyetlerden elde ettikleri gelirleri mart sonuna kadar gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmeleri gerekiyor.

Esnaf ve serbest meslek erbabı tarafından kazanç olsa da olmasa da her yıl gelir vergisi beyannamesi verilmesi zorunlu olmakla birlikte diğer mükellefler için aynı şey söz konusu değildir. Örneğin gayrimenkulünü kiraya veren veya satan kişiler sadece kiralardan tahsil edildiği veya satışın gerçekleştiği yıla ilişkin beyanname vermek zorundadırlar.

Bu yazımızda; tam mükellef gerçek kişilerin ticari faaliyet kapsamı dışında, konut veya işyerlerinden 2020 yılında elde ettikleri gelirlerin vergilendirilmesi konusunu iki ana başlık altında (kira geliri ve satış kazancı) ele alacağız.

## I. Kira gelirlerinin vergilendirilmesi

### A. Vergileme esasları

Kira gelirleri konut veya iş yerinden elde edilebileceği gibi, her iki gayrimenkulden kira alan kişiler de bulunabilmektedir. Aşağıda bu gelirlerin ayrı ayrı veya birlikte elde edilmesi durumunda vergileme esaslarına özet olarak yer verilmektedir:

#### 1. Konut kira gelirleri

Konut olarak kiraya verilen gayrimenkullerden 2020 yılında elde edilen kira gelirinin 6.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır.

Bu tutardan daha az bir gelir elde edildiği durumda beyanname verilmez. 2020 yılında istisna tutarını aşan konut kira geliri elde edilmesi durumunda ise gayrisafi hasıllardan önce istisna (6.600 TL) düşülmekte, daha sonra da giderler (gerçek veya götürü gider) indirilerek, üzerinden vergi hesaplanması gereken tutara (matrah) ulaşılmaktadır. Ardından matraha, 2020 yılında geçerli olan gelir vergisi tarifesinde gösterilen vergi oranları uygulanmak suretiyle, ödenecek gelir vergisi hesaplanmaktadır.

Ancak söz konusu istisna bütün mükellefler için geçerli değildir. Buna göre;

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar,

- 2020 yılında 6.600 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 180.000 TL'yi aşanlar,
  - İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmeyenler ya da eksik beyan edenler,
- bu istisnadan yararlanamamaktadırlar.

## 2. İşyeri kira gelirleri

Gayrimenkullerin gerçek kişiler tarafından iş yeri olarak kiraya verilmesinden elde edilen gelirler üzerinden, Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi kapsamında tevkifat (vergi kesintisi-stopaj) yapılması gerekmektedir. Tevkifat, kiralamaya konu gayrimenkulün sahibinin gelir vergilerinden mahsup edilmek üzere, kira ödemesi aşamasında, kiracı tarafından yapılan vergi kesintisidir.

Tevkifatın oranı %20'dir ve kira bedelinin nakden veya hesaben (avans olarak ödemeler de dahil) ödendiği sırada yapılır. Ancak 2020 yılında bu oran; 31 Temmuz 2020-31 Aralık 2020 döneminde nakden veya hesaben yapılan kira ödemeleri için %10 olarak uygulanmıştır. (31.07.2020 tarihli Resmî Gazete, 2813 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı)

Yukarıda açıklandığı şekilde tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira gelirleri için geçerli olan ve her yıl için ayrı ayrı belirlenen "beyan sınırı" söz konusudur. Bu sınır ilgili yıl gelir vergisi tarifesinin 2. gelir dilimidir. 2020 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira gelirleri için söz konusu beyan sınırı 49.000 TL olarak uygulanmaktadır.

Buna göre 2020 yılında elde edilen tevkifata tabi tutulmuş iş yeri kira gelirlerinin brüt tutarı 49.000 TL'nin altında ise bu gelirlerin beyan edilmesine gerek yoktur. Ancak söz konusu 49.000 TL'lik beyan sınırı ile karşılaştırma yapılırken, yukarıda belirtilen gelirlerin yanı sıra, beyana tabi diğer menkul sermaye iratlarının toplamının dikkate alınması gerektiği unutulmamalıdır.

Brüt iş yeri kira gelirinin beyan sınırını (49.000 TL) aşması durumunda, gelirin tamamının beyan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu tutar üzerinden, geliri elde eden kişinin tercihi doğrultusunda götürü veya gerçek gider yöntemlerinden biri seçilerek giderler düşülecek ve vergi hesaplanması gereken tutara ulaşılabilecektir.

Bu tutar üzerinden gelir vergisi tarifesine göre hesaplanan gelir vergisinden, kiracı tarafından yıl içerisinde kesilen vergiler (tevkifat) mahsup edilebilmektedir.

Diğer taraftan basit usulde vergilendirilen ticari kazanç sahibi mükelleflere iş yeri olarak kiralanan gayrimenkulün kira bedeli üzerinden, bu mükellefler tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmadığını da hatırlatmak isteriz. Bunun gibi vergi kesintisine ve istisna uygulamasına konu olmayan kira gelirlerinde beyan sınırı 2.600 TL olarak uygulanmaktadır. 2020 yılında bu tutarı aşan iş yeri kira gelirlerinin (tevkifata tabi olmayan) tamamının beyan edilmesi gerekmektedir.

### 3. İşyeri ve konut kira gelirlerinin bir arada olması

Hem konuttan hem de iş yerinden kira geliri elde edilmesi durumunda, öncelikle konut kirasının beyan edilip edilmeyeceği kontrol edilmelidir. Buna göre, istisna uygulaması kapsamında olan mükelleflerin, 2020 yılında tahsil ettikleri konut kira bedelleri 6.600 TL'den fazla ise bu tutarı aşan gelirin beyan edilmesi gerekmektedir.

İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira gelirin brüt tutarının toplamı 49.000 TL'lik beyan sınırını aşıyorsa, bu beyannameye iş yeri kira gelirin de dahil edilmesi gerekmektedir. Toplam 49.000 TL'den az ise sadece konut kira geliri beyan edilecek, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.

Mükelleflerce konuttan elde edilen kira gelirin 6.600 TL'den az olması durumunda ise bu kez sadece iş yerinden elde edilen tevkifata tabi tutulmuş kira gelirin brüt tutarı, beyan sınırı (49.000 TL) ile karşılaştırılacaktır. 49.000 TL'den daha az bir gelir elde edilmesi durumunda iş yeri kira geliri de beyan edilmeyecek, bu tutardan fazla olması durumunda ise iş yeri kira gelirin tamamı 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 vergi hesaplanacaktır.

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

### B. Kira gelirinden indirilecek giderler

Beyan edilen kira gelirin 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.

#### 1. Götürü gider yöntemi

Gider indiriminde birçok kişi tarafından götürü gider yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemde kira bedelinin %15'lik kısmı doğrudan gider olarak düşülebilmektedir. (Bu oran en son 2016 yılına ilişkin kira gelirlerinin beyanında %25 olarak uygulanmış olup, 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edilen gelirlere uygulanmak üzere 7061 sayılı Kanun'la %15'e düşürülmüştür.)

Kazancın bir kısmının istisna olması durumunda (örneğin konut kira gelirlerinin 2020 yılı için 6.600 TL'si gelir vergisinden istisnadır), kira tutarından önce istisnanın düşülmesi ve kalan gelir üzerinden yüzde 15 oranında götürü giderin indirilmesi gerekmektedir.

Örneğin 2020 yılında konut olarak kiraya verilen bir gayrimenkulden 12.000 TL kira alındığını varsayalım. Bu tutardan önce 6.600 TL'lik istisna düşülecek, kalan 6.600 TL üzerinden de yüzde 15 oranında (810 TL) götürü gider indirilecektir. Ödenecek vergi ise istisna ve götürü gider sonrası beyan edilen 4.590 TL (12.000 - 6.600 - 810) üzerinden gelir vergisi tarifesine göre hesaplanacaktır.

İşyerinden elde edilen kiralar için ise herhangi bir istisna tutar söz konusu olmadığından, alınan kiranın %15'i götürü gider olarak düşülerek, kalan tutarın beyan edilmesi gerekmektedir.

Bu yöntemde, gerçekte herhangi bir giderin yapılıp yapılmamasının önemi olmadığı gibi, gider indirimi için belge temin edilmesine de ihtiyaç bulunmamaktadır. Ancak bu yöntemi kabul edenlerin, 2 yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemedikleri de unutulmamalıdır.

## 2. Gerçek gider yöntemi

Gerçek gider yönteminde, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan ve belgeye dayandırılması gereken giderler indirilebilmektedir.

Ancak beyannamede gerçek giderlerin konut kira gelirinden indirimi sırasında bir hesaplama yapılması gerekir. Bu hesaplamanın nedeni konutlardan elde edilen kiranın belli bir tutarının (2020 yılı için 6.600 TL) gelir vergisinden istisna olmasıdır.

Hasılatın 6.600 TL'si üzerinden vergi hesaplanmadığı için giderlerin de sadece vergiye tabi olan kazançta isabet eden kısmının indirimine izin verilmektedir. Bunun için öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranının bulunması gerekmektedir. Toplam giderler, bulunan bu oranla çarpılarak, beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gider tutarına ulaşılmaktadır.

Örneğin 2020 yılında 20.000 TL konut kirası alan bir kişinin, o yıl yapmış olduğu ve yasaya göre indirilebilir nitelikte olan giderlerinin (gerçek gider) 12.000 TL olduğunu varsayalım. Bu durumda beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gerçek gider tutarı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır:

Toplam hasılat	20.000 TL
İstisna tutar (-)	6.600 TL
İstisna dışı hasılat	13.400 TL
İstisna dışı hasılatın toplam hasılatı oranı (13.400 / 20.000)	%67
İndirilebilecek gider (12.000 x %67)	8.040 TL

Gerçek gider yönteminde indirilebilecek olan giderlere ilişkin bilgiler aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

### **a. Kredi faizleri**

Kredi ile alınan gayrimenkul kiraya verildiyse, elde edilen kira gelirinden kredi için ödenen faizler düşülebilmektedir. Hatta kredi faizleri gelirinden fazlaysa, bu tutar gider fazlası olarak da kabul edilir. Yani kira gelirinden indirilemeyen bu kısım beyan edilen diğer gelirlerden de düşülebilir.

Yukarıdaki örnekteki konutun kredi kullanarak alındığını, 2020/Ocak-Aralık döneminde yapılmış olan 12.000 TL'lik masrafın da bu krediye ilişkin ödenmiş olan faiz olduğunu varsayalım. Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulün kira bedeli olan 20.000 TL'den; öncelikle 6.600 TL'lik istisna düşülecek ve yukarıdaki şekilde hesaplanan 8.040 TL'lik gider de indirildikten sonra kalan 5.360 TL üzerinden 2020 gelir vergisi tarifesine göre 804 TL vergi ödenecektir.

Oysa aynı örnekte götürü gider yöntemine göre indirilebilecek gider 2.010 TL  $[(20.000 - 6.600) \times \%15]$  olacaktır. Buna göre istisna ve gider indirimi sonrası kalan 11.390 TL'lik  $(20.000 - 6.600 - 2.010)$  matrah üzerinden 2020 gelir vergisi tarifesine göre 1.708,50 TL vergi hesaplanacaktır.

### **b. Konut alış bedelinin yüzde 5'i**

Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün alış bedelinin %5'i, alındığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile gider olarak düşülebilmektedir. Bu gider kalemi amortismanla benzetmekle birlikte, amortisman uygulamasından bağımsız olarak ayrıca dikkate alınabilir.

Örneğin 300.000 TL'ye alıp, yıllık 20.000 TL'ye kiraya verilen bir konuta ilişkin olarak, 300.000 TL'nin %5'i olan 15.000 TL'nin, istisna dışı hasıllata isabet eden kısmı (yukarıdaki örnekteki %67 oranı kullanılmıştır) olan 10.050 TL, beş yıl boyunca her yıl hasıllattan indirilebilir. 10.050 TL'lik tutar,  $[(20.000 - 6.600) / 20.000 \times 15.000]$  şeklinde hesaplanmıştır.

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

### **c. Oturulan konutun kirası**

Bir diğer gerçek gider kalemi ise sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut için ödedikleri kira bedelidir. Ödenen bu kiralardan istisna dışındaki kazançta isabet eden kısmı, gerçek gider yöntemi kapsamında hasıllattan indirilebilir. Ancak yukarıdaki gibi, bu giderin kira gelirini aşması durumunda, aşan kısmın diğer gelirlerden indirilmesi veya gelecek yıllara devretmesi mümkün değildir.

### **d. Isı yalıtım giderleri**

Kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar kira gelirinden

indirilebilmektedir. Diğer taraftan bu harcamaların bir takvim yılı içerisinde amortisman sınırını (1.400 TL) aşması durumunda maliyet olarak dikkate alınabilmesi de mümkündür.

### **e. Diğer gerçek giderler**

Kiraya verilen gayrimenkulle ilgili olmak şartıyla, kira gelirinin beyanında dikkate alınabilecek diğer bazı gerçek gider kalemleri aşağıda yer almaktadır:

- Aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Yönetim giderleri,
- Sigorta giderleri ile ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyeler,
- Amortismanlar (%2),
- Onarım giderleri, bakım ve idame giderleri,
- Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler.

## **II. Gayrimenkul satış kazançları**

Satın alınan gayrimenkulün, gerçek kişiler tarafından ticari faaliyet kapsamı dışında satılmasından sağlanan kazançlar, “değer artış kazancı” olarak kabul edilmektedir. Bu kazançlar normal şartlarda gelir vergisine tabi olmakla birlikte miras kalan ya da bağış olarak edinilen gayrimenkulün satılması halinde, kazanç kaç lira olursa olsun gelir vergisi ödenmesi söz konusu değildir.

### **A. Elde tutma süresi ve vergilemeye etkisi**

Miras veya bağış dışında edinilen (satın alınan, inşa ettirilen vb.) gayrimenkullerin satılması durumunda kazanç üzerinden vergi ödenmemesi için gayrimenkulün en az 5 yıl süreyle elde tutulmuş olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, gayrimenkullerin 5 yıldan daha az bir süre elde tutulduktan sonra satılması durumunda, prensip olarak elde edilen kazanç üzerinden gelir vergisi ödenmesi gerekir.

Beş yıllık süre gün olarak hesaplanmalıdır. Buna göre örneğin 10 Haziran 2015’te alınan bir gayrimenkulün satışından sağlanan kazançtan gelir vergisi ödenmemesi için en erken 11 Haziran 2020 tarihinde satılması gerekir. Bu tarih veya sonrasında satış yapılması durumunda 5 yıllık süre dolmuş olduğundan, satıştan elde edilen kazancın tutarı ne olursa olsun gelir vergisi ödenmeyecektir.

Buna göre 2020 yılında satılan gayrimenkul;

- 2014 ve öncesinde alınmışsa, satış kazancının beyan edilmemesi,
- 2016 ve sonrasında alınmışsa, satıştan sağlanan, istisnayı aşan kazancın beyan edilmesi ve hesaplanan verginin ödenmesi,

gerektiğini söyleyebiliriz.

2015 yılında alınmış olan gayrimenkullerin 2020 yılında satılması halinde ise 5 yıllık sürenin dolup dolmadığına, yani kazancın beyan edilip edilmeyeceğine, yukarıdaki örnekteki gibi alış ve satış tarihlerine gün olarak bakılarak karar verilmesi gerekmektedir.

## **B. Edinim tarihinin tespiti**

Gayrimenkulün alış tarihi, satış kazancı üzerinden vergi ödenip ödenmeyeceğini veya ne kadar vergi ödeneceğini etkilemektedir. Satın alınan ya da kat karşılığı müteahhide verilen arsa nedeniyle edinilen gayrimenkullerin iktisap (edinim) tarihi, tapuya tescil tarihi olarak kabul edilmektedir. Bazen gayrimenkulün tapuya tescilden önce, sahibinin fiilen kullanımına bırakıldığı durumlar da olabilmektedir. Bu durumun tahsis belgesi, teslim tutanakları, su, elektrik, telefon, doğalgaz faturaları ve benzeri belgelerle kanıtlanması halinde, alış tarihi olarak fiilen kullanıma başlama tarihi kabul edilebilmektedir.

Kooperatiflerde ise gayrimenkulün ortağa tahsis edildiği tarih, alım tarihi olarak kabul edilir. Dolayısıyla 5 yıllık sürenin hesaplanmasında bu tarihin esas alınması gerekmektedir.

Cins tashihi, bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; arazi iken, bağ, bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlem olarak tanımlanmaktadır. Arazi olarak alınan bir gayrimenkulün belediyelerce ifraz ve taksim işlemine tabi tutulduktan sonra satılması halinde, alım tarihi olarak arazinin alındığı tarih değil, belediyenin ifraz işlemi sonucu arsa vasfını kazanarak, cins tashihi yapıldığı tarihin esas alınması gerekmektedir.

Önce kat irtifakı daha sonra da kat mülkiyeti tapusunun alındığı durumda ise gayrimenkulün alım tarihi olarak kat irtifakı tapusunun tarihi dikkate alınır.

## **C. Endeksleme**

Beş yıllık süre dolmadan satılan bir gayrimenkulden sağlanan ve beyan edilmesi gereken kazancın hesaplanması sırasında, enflasyonun etkisinin giderilmesi mümkündür. Buna kısaca “endeksleme” denilmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından her ayın başında bir önceki ayın enflasyon oranının hesaplanmasında kullanılan yurt içi üretici fiyat endeksleri (Yİ-ÜFE) açıklanmaktadır. 2020 yılında satılan gayrimenkullerle ilgili endekslemede bu Yİ-ÜFE'lerin kullanılması gerekir. Ocak/2012-Aralık/2020 dönemine ilişkin Yİ-ÜFE listesi yazımızın sonunda dikkatinize sunulmaktadır.

Gayrimenkulün satıldığı aydan bir önceki ayın endeksi ile alındığı aydan bir önceki ayın endeksi arasındaki artış oranı hesaplanır. Alış bedeli bu oran kadar artırılsın suretiyle yeni bir maliyet bedeli belirlenir. Bu şekilde bulunan yeni maliyet bedeli ile satış bedeli arasındaki farktan, varsa giderler de düşüldükten sonra kalan tutar, net kazanç olarak kabul edilir. Ancak bu uygulamadan yararlanılabilmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı vardır. Aksi halde kazancın, satış bedelinden ilk alış bedeli ve giderlerin düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekmektedir.

Örneğin 15 Eylül 2018'de 350.000 TL'ye alınan bir gayrimenkul, 5 yıllık elde tutma süresi dolmadan 18 Aralık 2020'de 500.000 TL'ye satıldıysa, kazanç 150.000 TL'dir. Ancak verginin bu tutar üzerinden ödenmesi söz konusu değildir. Birkaç işlem daha yapılması gerekir. Önce endekslemeyle başlayalım:

Ağustos 2018 endeksi (396,62) ile Kasım 2020 endeksi (555,18) arasında artış yaklaşık yüzde 40 oranında gerçekleşmiş. Bu oran yüzde 10'un üzerinde olduğundan endeksleme yapılabilecektir.

350.000 TL'lik alış bedeli, bu oranda artırıldığında endekslenmiş alış bedeli olan 489.922,34 TL'ye ( $555,18 / 396,62 \times 350.000$ ) ulaşılmaktadır. Vergisel açıdan kazanç da 10.077,66 TL ( $500.000 - 489.922,34$ ) olarak hesaplanacaktır.

#### **D. İstisna uygulaması**

Bir gayrimenkulün 5 yıl içerisinde satılmasından sağlanan kazancın 2020 yılı için 18.000 TL'si gelir vergisinden istisnadır. Endeksleme yapılması mümkünse endeksleme sonrası bulunan kazanç, mümkün değilse satış ve alış bedeli arasındaki fark 18.000 TL'den az ise beyanname verilmez, dolayısıyla vergi de ödenmez. Bu tutarı aşan bir kazanç elde edilmesi durumunda ise aşan kısmın gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilerek, vergisinin ödenmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki örnekte bulunan 10.077,66 TL'lik kazanç, 2020 yılı için geçerli olan 18.000 TL'lik istisnanın altında kaldığından söz konusu kazanç için beyanname verilmesine gerek yoktur.

Aynı örnekte satış fiyatının 550.000 TL olması varsayımına göre satıştan sağlanan kazanç (endeksleme sonrası) 60.077,66 TL ( $550.000 - 489.922,34$ ) olarak hesaplanacaktı. Bu tutar da 18.000 TL'lik istisnayı aştığı için aşan kısmın, gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilmesi gerekecekti. Buna göre üzerinden vergi hesaplanması gereken tutar yani matrah 42.077,66 TL ( $60.077,66 - 18.000$ ) olacaktı. Bu tutarın vergisi ise 2020 yılı gelir vergisi tarifesine göre 7.315,53 TL olarak hesaplanmaktadır.

### **III. Beyannamede indirimler, verginin hesaplanması, beyan ve ödeme usulü**

#### **A. Beyannamede indirimler**

Gelir vergisi matrahının tespitinde, yıllık gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirlere bazı indirimler yapılabilmektedir. Bu indirim hakkından, 2020 yılına ilişkin beyan edilen gelir ve kazancın türüne bakılmaksızın, gelir vergisi beyannamesi veren tüm mükellefler yararlanabilmektedirler.

Söz konusu indirimlerden en önemlileri ve dolayısıyla en sık karşılaşılanları, ödenen özel sigorta primleri ile eğitim ve sağlık harcamalarıdır.



Bunlar dışında, kamu kurumlarına, kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara makbuz karşılığı yapılan bağışların bir kısmının (beyan edilen gelirin %5'ine kadar) indirimi de mümkündür. Kamu kurumlarına bağışlanan okul, sağlık tesisi ve ibadethanelere ilişkin olarak yapılan harcamaların ise tamamı beyan edilen gelirden indirilebilmektedir. Aşağıda bu indirim kalemlerinden sadece özel sigorta primleri ve eğitim, sağlık harcamalarına ilişkin indirim konusunda özet açıklamalar yer verilmektedir. Bunlar ve bunlar dışındaki diğer indirim kalemleri Gelir Vergisi Kanunu'nun 89. maddesinde sıralanmaktadır.

## 1. Özel sigorta primleri

Beyan edilen gelirin %15'ini ve asgari ücretin yıllık tutarını (2020 yılında 35.316 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, beyanname üzerinde, beyan edilen gelirden indirilebilmektedir.

Ancak bu indirimin yapılabilmesi için aşağıdaki koşullara uyulması gerekmektedir:

- 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.)

## 2. Eğitim ve sağlık harcamaları

Gelir vergisi beyannamesinde 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 da beyanname üzerinde, beyan edilen gelirden indirilebilmektedir.

## B. Gelir vergisi oranı

2020 yılında elde edilen ücret dışındaki gelirler (menkul kıymet gelirleri, kira gelirleri, ticari kazanç, serbest meslek gibi) dolayısıyla 2021 mart ayında verilecek olan beyannamelerdeki gelir vergisi aşağıdaki tarifeye göre hesaplanacaktır:

Gelir dilimi	Vergi oranı
22.000 TL'ye kadar	%15
49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası	%20
120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası	%27
600.000 TL'nin 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası	%35
600.000 TL'den fazlasının 600.000 TL'si için 195.870 TL, fazlası	%40

### **C. Beyan zamanı**

Gerçek kişiler elde ettikleri kira gelirini veya gayrimenkullerinin satışından sağladıkları kazançları, ertesini yılın mart ayının sonuna kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek zorundadırlar.

Buna göre 2020 yılında elde edilen söz konusu gelirlerin; 1 Mart 2021 tarihinden başlamak üzere, 31 Mart 2021 Çarşamba gün sonuna kadar beyan edilmesi gerekmektedir.

### **D. Beyannamenin verilme şekli**

Kira gelirlerine veya gayrimenkul satış kazancına ilişkin yıllık gelir vergisi beyannamesi vergi dairesine gidilerek elden verilebilir.

Bu beyannamelerin posta ile gönderilmesi de mümkündür. Taahhütlü posta ile gönderilmesi halinde, beyanname verme tarihi olarak, postaya verildiği tarih kabul edilir. Adi postayla gönderilirse vergi dairesi kayıtlarına girdiği tarih, beyannamenin verilme tarihi olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle, postadaki gecikmelerden kaynaklanacak sorunlarla karşılaşmamak için, yıllık gelir vergisi beyannamelerinin taahhütlü olarak veya APS ya da kurye ile gönderilmesinde fayda bulunmaktadır.

Gelirleri sadece ücret, gayrimenkul sermaye iradı (GMSİ), 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 Başkanlığının internet sitesinde yer alan "Hazır Beyan Sistemi" aracılığıyla da 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.

Sisteme Başkanlığın internet adresi ([www.gib.gov.tr](http://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 verebileceği gibi, bu gelirlerine ilişkin olarak ilk defa mükellefiyet tesis ettirerek beyanname verecek olanlar da bu sistem üzerinden beyannamelerini gönderebileceklerdir. Bu sistem aracılığıyla düzenlenip elektronik ortamda onaylanan beyannamelerin içeriğinin doğruluğundan mükellefler sorumludur.

Beyannamelerin Hazır Beyan Sisteminden verilmiş sayılabilmesi için sistem üzerinde onaylama işleminin yapılması gerekmektedir. Onaylama işlemi, beyannamenin verilmesi gereken kanuni sürenin son gününe (31 Mart 2021) kadar tamamlanmalıdır.

## E. Verginin ödenme zamanı

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisinin ilk taksitinin beyan süresinde (mart ayının sonuna kadar), ikinci taksitinin ise temmuz ayının sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekir.

Buna göre 2020 yılına ilişkin beyan edilen gelirler üzerinden hesaplanan gelir vergisinin;

- İlk taksitinin 31 Mart 2021 Çarşamba gününe,
- İkinci taksitinin de 2 Ağustos 2021 Pazartesi (31 Temmuz hafta sonuna geldiği için) gününe,

kadar ödenmesi gerekmektedir.

## IV. Örnekler

### Örnek 1 (Konut kira geliri, götürü gider):

Bayan (A), sahibi bulunduğu 8 adet konuttan 2020 yılında 220.000 TL kira geliri elde etmiştir. Başka bir geliri ve kiraya ilişkin belgeli gideri bulunmamaktadır.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut kira geliri 2020 yılı için belirlenen 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- Bayan (A)'nın 2020 yılında elde ettiği 220.000 TL'lik konut kira geliri, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aştığından, bu gelirin beyanında istisnadan yararlanması mümkün değildir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	220.000
İstisna tutar (-)	---
Kalan	220.000
Götürü gider (220.000 x %15) (-)	33.000
Gelir vergisi matrahı (220.000 - 33.000)	187.000
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi 120.000 TL için 27.870 TL (187.000 - 120.000) x %35 = 23.450 TL	51.320

### Örnek 2 (Konut kira geliri, gerçek gider):

2020 yılında aylık 2.000 TL'den 24.000 TL konut kira geliri elde eden mükellef (B)'nin, bu yıl içinde yaptığı indirilebilir nitelikteki giderlerinin toplamı 6.000 TL'dir. Bu kişi 2020 yılı için 6.600 TL olarak uygulanan istisnadan yararlanabilme şartlarını haizdir.

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

Gerçek gider yönteminde, kira gelirinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 74. maddesinde sayılan ve belgeye dayandırılması gereken giderler indirilebilmektedir. Ancak bu giderlerin

de sadece vergiye tabi olan kazanca (istisna düşüldükten sonra kalan kazanç) isabet eden kısmının indirilmesi mümkündür. Bunun için öncelikle istisna dışı hasılatın, toplam hasılat içerisindeki oranının bulunması gerekmektedir. Toplam giderler, bulunan bu oranla çarpılarak, beyannamede kira gelirlerinden indirilebilecek gider tutarına ulaşılmaktadır.

Buna göre, beyannamede indirilebilecek gider tutarı aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

$$\text{İndirilebilecek gider} = \frac{24.000 - 6.600}{24.000} \times 6.000 = 4.350 \text{ TL}$$

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	24.000
İstisna tutar (-)	6.600
Kalan (24.000 - 6.600)	17.400
İndirilebilecek gider (-)	4.350
Beyan edilecek kira geliri (17.400 - 4.350)	13.050
Gelir vergisi matrahı	13.050
Hesaplanan (ödenen) gelir vergisi (%15)	1.957,50

### Örnek 3 (Konut ve iş yeri kira geliri, götürü gider):

Gerçek kişi (C)'nin 2020 yılında elde ettiği kira gelirleri, bu gelirler üzerinden ilgili kişi veya kurumlarca yapılan stopaj tutarları ve elde edilen net gelirlere 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	18.000	---	18.000
İşyeri kira geliri	42.000	8.400	33.600
<b>Toplam</b>	<b>60.000</b>	<b>8.400</b>	<b>51.600</b>

### Gelirlerin beyanına ilişkin açıklamalar

- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden 2020 yılında elde edilen 18.000 TL'lik kira geliri, 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan, istisnayı aşan tutarın (11.400 TL) beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2020 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 60.000 TL, 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırını aşmadığından, konut kira gelirinin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- İstisnayı aşan konut kira geliri ile tevkifata tabi tutulmuş olan iş yeri kira gelirinin brüt tutarının toplamı, 2020 yılı için geçerli olan beyan sınırı (49.000 TL) ile karşılaştırılacaktır. Beyan sınırını aşıyorsa, konut kirası için verilecek olan beyannameye iş yeri kira geliri de dahil edilecektir. Toplam beyan sınırının altında kalırsa sadece konut kirası beyan edilecek, iş yeri kira geliri beyannameye dahil edilmeyecektir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

### Beyan sınırı ile karşılaştırma

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (1)	11.400
Brüt iş yeri kira geliri (2)	42.000
Beyan sınırı ile karşılaştırılacak toplam gelir (1+2)	53.400

İşyerinden elde edilen stopaj yoluyla vergilendirilmiş (brüt) kira tutarı, tek başına, 2020 yılında 49.000 TL olarak uygulanan beyan sınırının altında kalmaktadır. Ancak iş yeri kira gelirinin beyannameye dâhil edilip edilmeyeceğinin tespiti sırasında, stopaj yolu ile vergilendirilmiş olan iş yeri kira geliri (brüt) ile istisna sonrası kalan konut kira gelirinin toplamının dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre 53.400 TL (11.400 + 42.000), 2020 yılı için belirlenen 49.000 TL'lik beyan sınırını aştığından, konut kira geliri dolayısıyla verilen beyannameye, iş yeri kirası da dâhil edilecektir.

### Gelirin beyanı ve ödenecek vergi hesabı

Konut kira bedeli (Gayrisafi hasılat)	18.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (18.000 - 6.600)	11.400
Brüt iş yeri kira geliri	42.000
Toplam GMSİ (11.400 + 42.000)	53.400
Götürü gider (53.400 x %15) (-)	8.010
Gelir vergisi matrahı (53.400 - 8.010)	45.390
Hesaplanan gelir vergisi 22.000 TL için 3.300 TL (45.390 - 22.000) x %20 = 4.678 TL	7.978
Yıl içerisinde kesinti yolu ile ödenen vergiler (tevkifat) (-)	8.400
Ödenecek gelir vergisi (7.978 - 8.400)	0
İade alınacak gelir vergisi (8.400 - 7.978)	422

### Örnek 4 (Konut kira geliri, özel sigorta primi ve okul ücretinin indirimi):

Bay (D) çalıştığı iş yerinden 2020 yılında stopaj yoluyla vergilendirilmiş 120.000 TL brüt ücret geliri elde etmiştir. Ayrıca konut olarak aylık 3.000 TL'den kiraya verdiği gayrimenkulden de aynı yıl 36.000 TL (3.000 x 12) kira almıştır. Başka geliri olmayan Bay (D) beyan sırasında götürü gider yöntemini kullanmaktadır.

Bay (D) aynı yıl Türkiye'deki bir özel okulda okuyan çocuğu için 30.000 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

- Bay (D)'nin 2020 yılında tek işverenden elde ettiği ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş ücret geliri, 600.000 TL'nin altında olduğundan beyan edilmeyecektir.
- Konut olarak kiraya verilen gayrimenkulden Bay (D)'nin 2020 yılında elde ettiği kira geliri, 6.600 TL'lik istisna tutarından fazla olduğundan beyan edilmesi gerekmektedir.
- 2020 yılında elde edilen gelirler toplamı olan 156.000 TL (120.000 + 36.000), 2020 yılı için geçerli olan 180.000 TL'lik sınırı aşmadığından, kira gelirinin beyanı sırasında 6.600 TL'lik istisnadan yararlanılabilecektir.
- Götürü gider olarak kira gelirinin %15'ini indirebilecektir.

## Beyannamede indirimler

- Bay (D) tarafından ödenen 30.000 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 2020 yılında uygulanan yıllık asgari ücret tutarından (35.316 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)	36.000
İstisna tutar (-)	6.600
İstisna sonrası kalan konut kira geliri (36.000 - 6.600)	29.400
Götürü gider (29.400 x %15) (-)	4.410
Beyan edilecek gayrimenkul sermaye iradı (29.400 - 4.410)	24.990
İndirime esas tutar	24.990
Diğer indirimler (-)	6.247,50
- Eğitim masrafları (24.990 x %10 = 2.499)	
- Sağlık sigortası (24.990 x %15 = 3.748,50)	
Gelir vergisi matrahı (24.990 - 6.247,50)	18.742,50
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	2.811,38

## Örnek 5 (Gayrimenkul satış kazancı):

Bay (E), 20 Şubat 2018'de 400.000 TL'ye bir daire satın almış ve bu evde oturmuştur. Mali sıkıntıya düştüğü için söz konusu daireyi 5 yıllık süreyi beklemeden 20 Kasım 2020'de 700.000 TL'ye satmıştır.

## Veriler

- Alış tarihi	- 20.02.2018
- Alış tutarı	- 400.000 TL
- Satış tarihi	- 20.11.2020
- Satış tutarı	- 700.000 TL
- Alış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ocak 2018)	- 319,60
- Satış tarihinden 1 ay önceki Yİ-ÜFE (Ekim 2020)	- 533,44

### Endeksleme ve ödenecek gelir vergisi hesabı

Endeksleme uygulamasından yararlanılabilmesi için endeks farkının yüzde 10'dan fazla olması şartı vardır. Ocak 2018 endeksi (319,60) ile Ekim 2020 endeksi (533,44) arasındaki artış %66,91 oranında olduğundan, Bay (E) vergilendirilecek gayrimenkul satış kazancını hesaplarken endeksleme uygulamasından yararlanabilecektir.

Endekslenmiş maliyet bedeli (533,44 / 319,60 x 400.000)	667.634,54 TL
Gayrimenkul satış kazancı (700.000 - 667.634,54)	32.365,46 TL
Gelir vergisinden istisna tutar (-)	18.000,00 TL
Beyana tabi gayrimenkul satış kazancı (32.365,46 - 18.000)	14.365,46 TL
Gelir vergisi matrahı	14.365,46 TL
Hesaplanan (ödenecek) gelir vergisi (%15)	2.154,82 TL

## TÜİK Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Listesi

Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE	Dönem	Yİ-ÜFE
Ocak 2012	203,10	Ocak 2015	236,61	Ocak 2018	319,60
Şubat 2012	202,91	Şubat 2015	239,46	Şubat 2018	328,17
Mart 2012	203,64	Mart 2015	241,97	Mart 2018	333,21
Nisan 2012	203,81	Nisan 2015	245,42	Nisan 2018	341,88
Mayıs 2012	204,89	Mayıs 2015	248,15	Mayıs 2018	354,85
Haziran 2012	201,83	Haziran 2015	248,78	Haziran 2018	365,60
Temmuz 2012	201,20	Temmuz 2015	247,99	Temmuz 2018	372,06
Ağustos 2012	201,71	Ağustos 2015	250,43	Ağustos 2018	396,62
Eylül 2012	203,79	Eylül 2015	254,25	Eylül 2018	439,78
Ekim 2012	204,15	Ekim 2015	253,74	Ekim 2018	443,78
Kasım 2012	207,54	Kasım 2015	250,13	Kasım 2018	432,55
Aralık 2012	207,29	Aralık 2015	249,31	Aralık 2018	422,94
Ocak 2013	206,91	Ocak 2016	250,67	Ocak 2019	424,86
Şubat 2013	206,65	Şubat 2016	250,16	Şubat 2019	425,26
Mart 2013	208,33	Mart 2016	251,17	Mart 2019	431,98
Nisan 2013	207,27	Nisan 2016	252,47	Nisan 2019	444,85
Mayıs 2013	209,34	Mayıs 2016	256,21	Mayıs 2019	456,74
Haziran 2013	212,39	Haziran 2016	257,27	Haziran 2019	457,16
Temmuz 2013	214,50	Temmuz 2016	257,81	Temmuz 2019	452,63
Ağustos 2013	214,59	Ağustos 2016	258,01	Ağustos 2019	449,96
Eylül 2013	216,48	Eylül 2016	258,77	Eylül 2019	450,55
Ekim 2013	217,97	Ekim 2016	260,94	Ekim 2019	451,31
Kasım 2013	219,31	Kasım 2016	266,16	Kasım 2019	450,97
Aralık 2013	221,74	Aralık 2016	274,09	Aralık 2019	454,08
Ocak 2014	229,10	Ocak 2017	284,99	Ocak 2020	462,42
Şubat 2014	232,27	Şubat 2017	288,59	Şubat 2020	464,64
Mart 2014	233,98	Mart 2017	291,58	Mart 2020	468,69



Nisan 2014	234,18	Nisan 2017	293,79	Nisan 2020	474,69
Mayıs 2014	232,96	Mayıs 2017	295,31	Mayıs 2020	482,02
Haziran 2014	233,09	Haziran 2017	295,52	Haziran 2020	485,37
Temmuz 2014	234,79	Temmuz 2017	297,65	Temmuz 2020	490,33
Ağustos 2014	235,78	Ağustos 2017	300,18	Ağustos 2020	501,85
Eylül 2014	237,79	Eylül 2017	300,90	Eylül 2020	515,13
Ekim 2014	239,97	Ekim 2017	306,04	Ekim 2020	533,44
Kasım 2014	237,65	Kasım 2017	312,21	Kasım 2020	555,18
Aralık 2014	235,84	Aralık 2017	316,48	Aralık 2020	568,27

*Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.*